

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

POŁOŻENIE: Kańkowo 50A, dz. ew. nr 365/8 i 366/2, obręb 0009 Kańkowo,
gmina Małkinia Górna, powiat ostrowski, woj. mazowieckie.
KW nr OS1M/00008225/8

CEL WYCENY: określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości
gruntowej zabudowanej dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.



AUTOR OPERATU:
IRENEUSZ GOŁĘBIEWSKI
Rzecznik Majątkowy up. nr 5339.



Wyszaków, 10.04.2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona jako działki ewidencyjne nr 365/8 i 366/2 z obrębu 0009 Kańkowo, o łącznej powierzchni 1100 m², położona w miejscowości Kańkowo, pod nr 50A, gmina Małkinia Górna, powiat ostrowski, woj. mazowieckie. Na przedmiotowej działce posadowiony jest budynek mieszkalny z 1980 r., murowany, piętrowy, podpiwniczony, o powierzchni użytkowej 193,60 m² i powierzchni zabudowy 121 m². Dodatkowo na działce posadowiony garaż blaszany o powierzchni zabudowy około 80 m². Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr OS1M/00008225/8 przez Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej - V Wydział Ksiąg Wieczystych.
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.
ZASTOSOWANE PODEJŚCIE	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, wynosi: 393 000 zł. <i>Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych.</i> Wartość rynkowa udziału 1/8 w nieruchomości gruntowej zabudowanej, wynosi: 49 125 zł. <i>Słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych.</i>
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	10.04.2025 r.
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	30.12.2024 r.
AUTOR OPERATU	 Ireneusz Gołębiewski, Rzeczoznawca Majątkowy, upr. nr 5339

SPIS TREŚCI

I. PRZEDMIOT I ZAKRESU WYCENY	4
II. CEL WYCENY	4
III. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
1. Podstawa formalna	4
2. Podstawy materialno - prawne	4
3. Źródła danych o nieruchomości i rynku lokalnym	5
IV. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
V. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
1. Stan prawny nieruchomości	5
2. Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego	6
3. Charakterystyka ogólna nieruchomości	7
VI. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	13
1. Rodzaj określanej wartości	13
2. Przyjęte podejście i metoda wyceny	14
VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	15
1. Określenie rynku lokalnego	15
2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości lokalowych	16
VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	16
1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny	16
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny	17
3. Ustalenie cech rynkowych wraz z ich wagami	17
4. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych	18
5. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań	19
6. Ocena szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych	19
7. Określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen obiektu wycenianego i obiektów wybranych do porównań	20
8. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych	20
9. Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny	21
IX. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	21
X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22
XI. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	22

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot wyceny:

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona jako działki ewidencyjne nr 365/8 i 366/2 z obrębu 0009 Kańkowo, o łącznej powierzchni 1100 m², położona w miejscowości Kańkowo, pod nr 50A, gmina Małkinia Górna, powiat ostrowski, woj. mazowieckie.

Na przedmiotowej działce posadowiony jest budynek mieszkalny z 1980 r., murowany, piętrowy, podpiwniczony, o powierzchni użytkowej 193,60 m² i powierzchni zabudowy 121 m². Dodatkowo na działce posadowiony garaż blaszany o powierzchni zabudowy około 80 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr OS1M/00008225/8 przez Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej - V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny:

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej.

II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

III. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest Pan Tomasz Szadkowski, Doradca restrukturyzacyjny. Podstawą formalną stanowi zlecenie z dnia 20.12.2024 r. – sprawa BI1B/GUp-s/576/2024.

2. Podstawy materialno - prawne

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) z póź. zm,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1568),
- Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) z póź. zm.

Podstawy normatywne:

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

3. Źródła danych o nieruchomości i rynku lokalnym

- Oględziny przedmiotu wyceny przeprowadzone w dniu 30.12.2024 r.,
- Informacje i dokumenty uzyskane od Zamawiającego,
- Opracowania planistyczne gminy Małkinia Górna,
- Księga wieczysta OS1M/00008225/8.
- Wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków,
- Mapa ewidencyjna i zasadnicza,
- Informacje z aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwie Powiatowym w Ostrowi Mazowieckiej,
- Strony internetowe, w tym strona internetowa <http://powiat-ostrowski.geoportal2.pl>, <https://malkiniagorna.e-mapa.net>, urzędu Miasta Małkinia Górna.

IV. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|---|---------------|
| ▪ Data sporządzenia wyceny: | 10.04.2025 r. |
| ▪ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 10.04.2025 r. |
| ▪ Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 30.12.2024 r. |
| ▪ Data dokonania oględzin nieruchomości: | 30.12.2024 r. |

V. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotem szacowania jest nieruchomość gruntowa, na dzień oględzin zabudowana. Nieruchomość składa się z działek ewidencyjnych nr 365/8 i 366/2, obręb 0009 Kańkowo. Położona w miejscowości Kańkowo, pod nr 50A, gmina Małkinia Górna, powiat ostrowski. Dla działek ewidencyjnych nr 3537/2 i 3537/4 prowadzona jest księga wieczysta nr OS1M/00008225/8 przez Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Stan zapisów księgi wieczystej określono na podstawie badania wieczysto księgowego za pośrednictwem Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 10.04.2025 r. W księdze wieczystej znajdują się następujące wpisy, jak poniżej:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O. Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne.

Lp. 1.

Numer działki: 365/8,

Położenie (gmina, miejscowość): MAŁKINIA GÓRNA M., KAŃKOWO,

Sposób korzystania: DZIAŁKA GRUNTU,

Lp. 2.

Numer działki: 366/2,

Położenie (gmina, miejscowość): MAŁKINIA GÓRNA M., KAŃKOWO,

Sposób korzystania: DZIAŁKA GRUNTU,

Obszar całej nieruchomości: 0,1100 HA.

Dział I-Sp. Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II. Własność

Właściciele:

udział 4/8 i 1/8 – JADWIGA DANUTA GRZEŚKIEWICZ,

udział 1/8 – ARKADIUSZ GRZEŚKIEWICZ,
 udział 1/8 – EWA GODLEWSKA,
 udział 1/8 – BEATA MAGDALENA ADAMSKA.

Dział III. Prawa, Roszczenia i Ograniczenia

OSTRZEŻENIE.

Treść wpisu: CZYNI SIĘ OSTRZEŻENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ARKADIUSZA GRZEŚKIEWICZA.

Dział IV. Hipoteki

Brak wpisów.

Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów dz. ew. 3537/2 i 3537/4:

Województwo – mazowieckie,
 Powiat – ostrowski,
 Jednostka ewidencyjna – 141605_2 – Małkinia Górna,
 Obręb ewidencyjny – 0009 Kańkowo,
 Grunty:
 Nr dz. ewidencyjnej – 365/8,
 Opis użytku: Br-PsV – grunty rolne zabudowane – 0,07 ha,
 Powierzchnia działki – 0,07 ha,
 Nr dz. ewidencyjnej – 366/2,
 Opis użytku: B – tereny mieszkaniowe – 0,04 ha,
 Powierzchnia działki – 0,04 ha,
 Razem powierzchnia działek – 0,11 ha.
 Numer KW – OS1M/00008225/8.

Informacja o budynkach, wg rejestru gruntów:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
248	KAŃKOWO 50A	Budynki mieszkalne	2 / 1	121
Id. budynku: 141605_2.0009.248_BUD (jednostka rej.: G.229) Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1980				

2. Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w art. 154 ustala następujące źródła przeznaczenia nieruchomości:

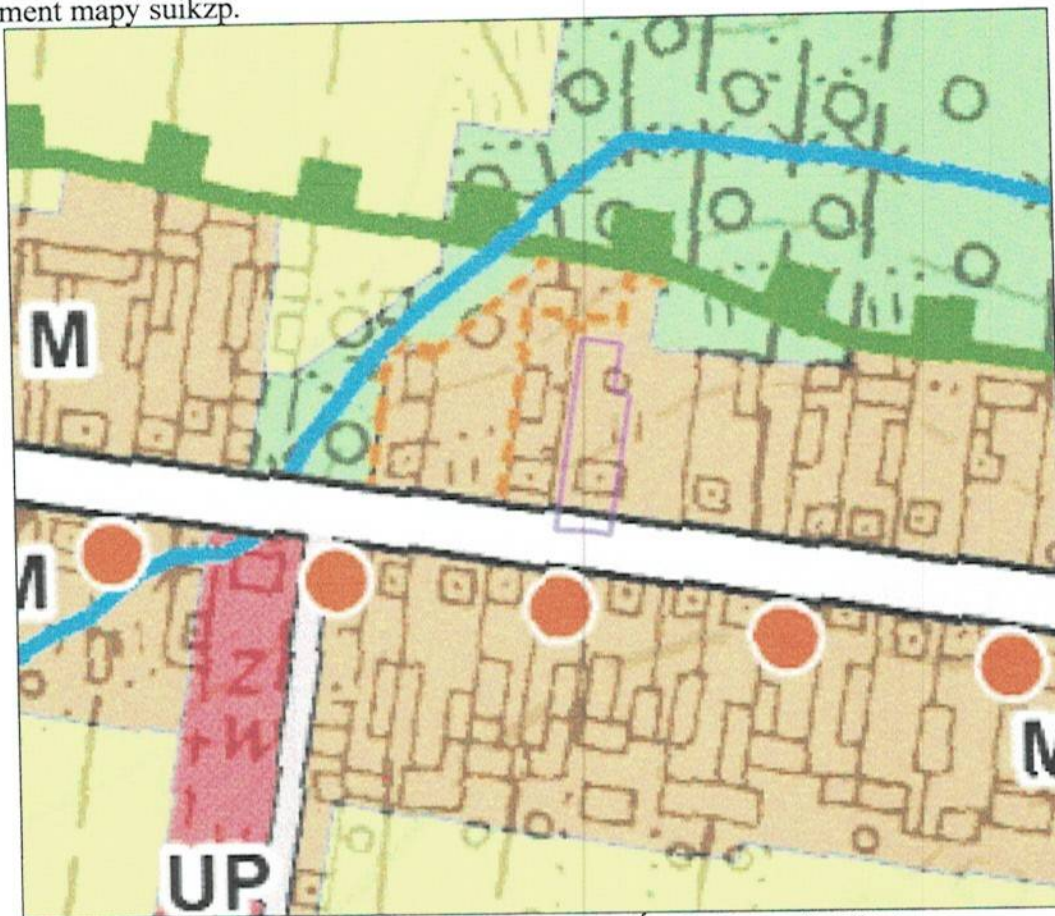
- 1) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,**
 a w przypadku jego braku
- 2) **Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,**
 W przypadku braku planu lub decyzji
- 3) **Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy¹**

¹ Uwaga zgodnie z art. 64 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do dnia wejścia w życie planu ogólnego

Teren, na którym usytuowany jest przedmiot wyceny nie jest objęty Miejscowy Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna, uchwalonym uchwałą Nr 379/XLIX/2023 r. Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31.03.2023 r. – przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem – M: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz w niewielkiej części KDZ – teren dróg.

Fragment mapy suikzp.



Źródło: <https://malkiniagorna.e-mapa.net/>

3. Charakterystyka ogólna nieruchomości

Lokalizacja i sąsiedztwo.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Kańkowo, pod nr 50A, gmina Małkinia Górna, powiat ostrowski.

Małkinia Górna to gmina wiejska, o rolniczym charakterze, położna w północno – wschodniej części województwa mazowieckiego, w południowej części powiatu ostrowskiego, na styku z powiatem węgrowskim i sokołowskim. Gmina zajmuje powierzchnię 134 km² i zamieszkuje ją 11 740 mieszkańców.

Główną rzeką w gminie Małkinia Górna jest Bug, przepływający przez obręby Glina, Klukowo, Prostyń, Małkinia Mała – Przewóz, Borowe, Treblinka, Boreczek, Zawisty Nadbużne, Rostki Wielkie, Rostki Piotrowice i Podgórze – Gazdy.

gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych ww. ustawą, przez plan ogólny należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Sąsiadujące z Małkinią Górną gminy to: gmina miejska Ostrów Mazowiecka o powierzchni 22 km², gmina wiejska Ostrów Mazowiecka o powierzchni 282 km², gmina miejsko-wiejska Brok o powierzchni 110 km², i gmina wiejska Zaręby Kościelne o powierzchni 89 km² w powiecie ostrołęckim, gmina wiejska Ceranów o powierzchni 111 km² i gmina miejsko-wiejska Kosów Lacki o powierzchni 200 km² w powiecie sokołowskim, a także gmina wiejska Sadowne o powierzchni 145 km² w powiecie węgrowskim.

Przez gminę Małkinia Górna biegną drogi wojewódzkie nr 694 relacji Poręba – Ciechanowiec i 627 relacji Ostrołęka – Sokołów Podlaski. Na terenie gminy znajduje się linia kolejowa nr 6 relacji Zielonka – Kuźnica Białostocka oraz linia kolejowa nr 34 łącząca Małkinię z Ostrołęką.

Odległości do największych i najbliższych ośrodków miejskich wynoszą:

- Warszawa - Małkinia Górna: 106 km;
- Białystok - Małkinia Górna: 113 km;
- Ostrów Mazowiecka - Małkinia Górna: 14 km.

Wieś Kańkowo to wieś leżąca w gminie Małkinia Górna. Należy do województwa mazowieckiego, powiatu ostrowskiego. Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2021 roku liczba ludności we wsi Kańkowo to 529 z czego 51,4% mieszkańców stanowią kobiety, a 48,6% ludności to mężczyźni. Miejscowość zamieszkuje 4,9% mieszkańców gminy.

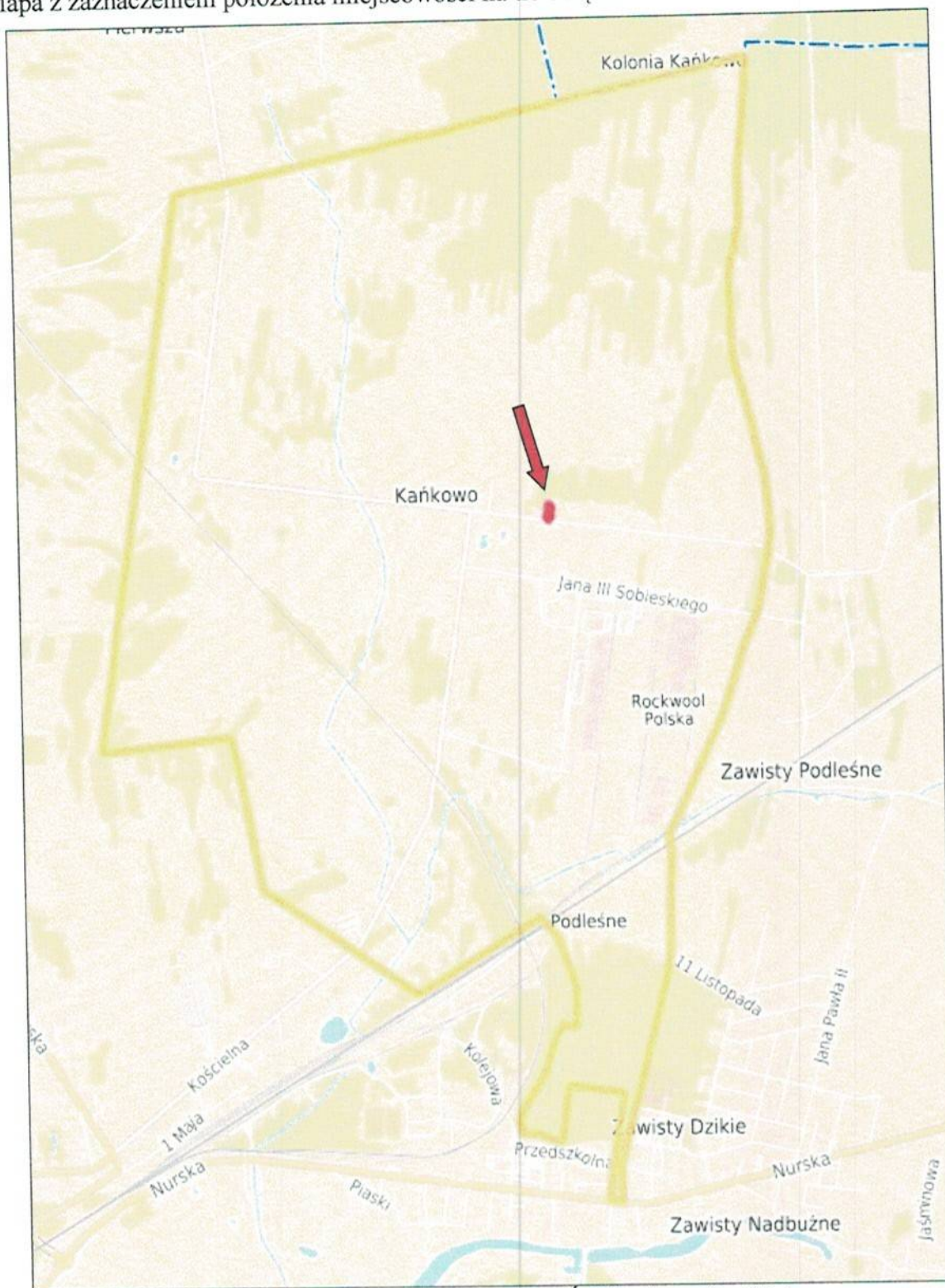
Wieś Kańkowo położona jest w odległości 3,5 km od Małkini Górnej, 14 km od Broku i 15 km od Ostrowi Mazowieckiej. Sąsiednie miejscowości to: Zawisty Podlesne, Daniłówka Pierwsza, Zawisty Dzikie, Kańkowo-Piecki, Rostki-Daćbogi, Zawisty Nadbużne, Rostki Wielkie, Stara Złotoria.

Położenie nieruchomości na tle gminy:



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Mapa z zaznaczeniem położenia miejscowości na tle obrębu.



Źródło: <https://malkiniagorna.e-mapa.net/>

Działki 365/8 i 366/2 zlokalizowane są w centralnej części wsi Kańkowo, bezpośrednio przy głównej drodze przebiegającej przez wieś. Działki położone 300 m od ul. Kościelnej i 3,5 km od ul. Ostrowskiej. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – dz. ew. nr 64 – droga gminna o nawierzchni z asfaltowej. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, oraz działki niezabudowane. W odległości

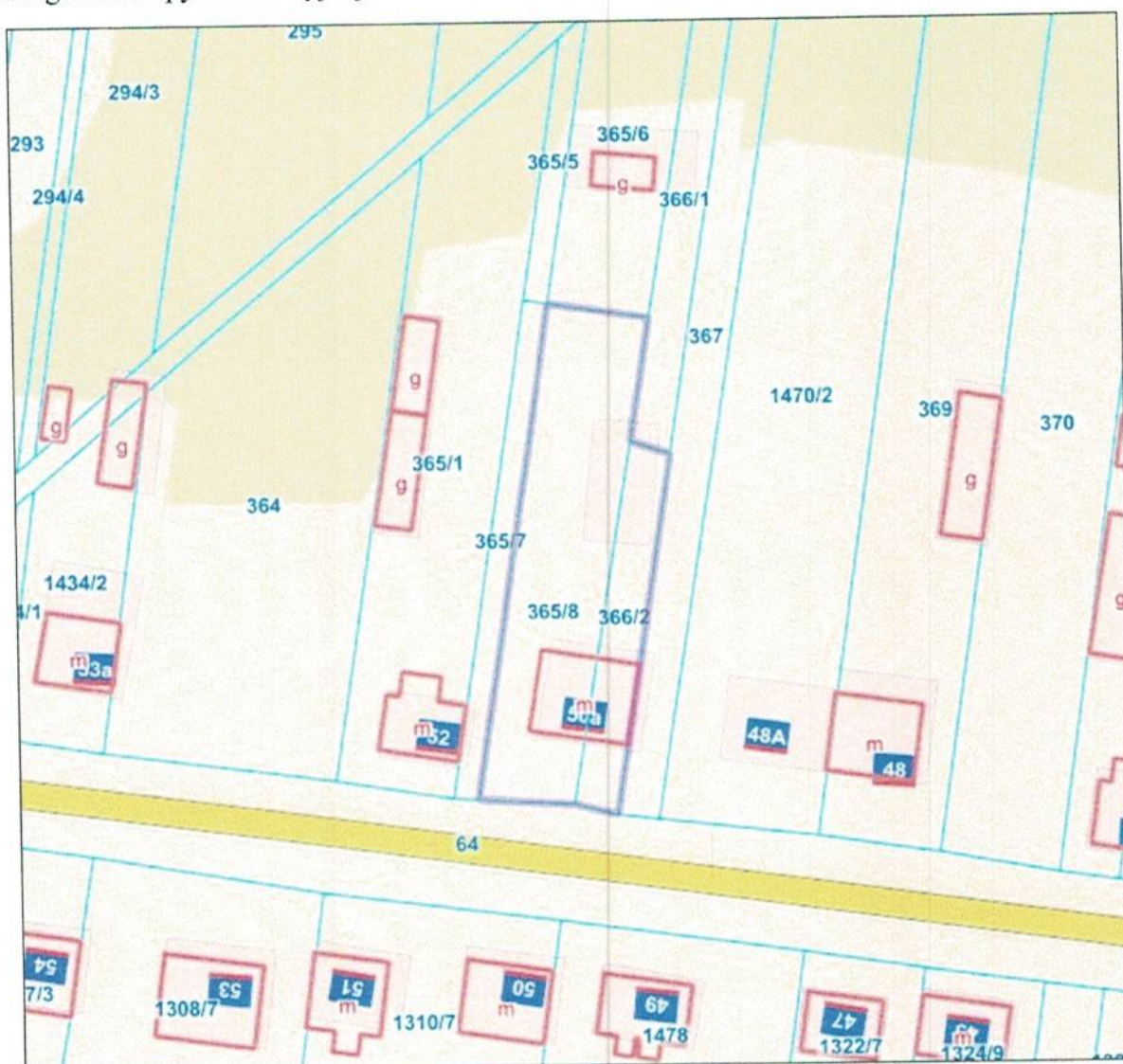
około 500 m duży zakład przemysłowy. Ocena lokalizacji w kontekście rynku lokalnego – zadowalająca.

Opis wycenianej działki

Działki o nr ew. 365/8 i 366/2 z obrębu 0009 Kańkowo, o łącznej powierzchni 1100 m². Działki mają kształt wydłużonego prostokątnego. Szerokość działek to 17 m, długość to 59 m. Nieruchomość ogrodzona płotem stalowym na fundamencie z brama wjazdową stalową dwuskrzydłową i furtką od strony ulicy oraz siatką z strony wschodniej i zachodniej. Od strony północnej brak ogrodzenia. Na działkach nr 365/8 i 366/2 posadowiony budynek mieszkalny i blaszany garaż. Działka częściowo wyłożona kostką betonową, częściowo porośnięta trawą, krzewami ozdobnymi, drzewami owocowymi.

Przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w następujące elementy infrastruktury technicznej: energia elektryczna, wodociąg, telekomunikację, kanalizacja do szamba.

Fragment mapy ewidencyjnej:



Źródło: <https://malkiniagorna.e-mapa.net/>

Fragment mapy zasadniczej:

Źródło: <https://ostrowmaz.geoportal2.pl/>

Zdjęcie lotnicze:



Źródło: <https://malkiniagorna.e-mapa.net/>

Opis budynku mieszkalnego.

Budynek mieszkalny, piętrowy, podpiwniczony, wybudowany w 1980 roku. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej.

Budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 121 m^2 i powierzchni użytkowej $193,60 \text{ m}^2$ (wyliczonej wg wzoru: $121 * 0,8 * 2 = 193,60 \text{ m}^2$

$193,60 \text{ m}^2/\text{pow. zab. parteru i piętra} * 0,8$ (20 % powierzchni odjęto na grubość ścian).

Budynek składa się z następujących pomieszczeń:

Parter - przedpokój, kuchnia, 3 pokoje, łazienka,

Piętro - przedpokój, 3 pokoje, łazienka

Piwnica – kotłownia, garaż, kuchnia, magazyn, przedpokój.

Budynek został wykonany w technologii tradycyjnej murowanej:

- Fundamenty betonowe,

- Ściany zewnętrzne warstwowe (cegła, przerwa powietrzna, pustak),
- Strop – żelbetowe,
- Dach: konstrukcji drewnianej, kryty blachą,
- Okna: PCV,
- Elewacja – brak.
- Instalacje: elektryczna, woda z wodociągu, kanalizacyjna do szamba, c.o. – piec węglowy, c.w. – bojler współpracujący z piecem co, światłowod.

Dane techniczne budynku:Powierzchnia użytkowa $P_u = 193,60 \text{ m}^2$,Powierzchnia zabudowy $P_z = 121 \text{ m}^2$,

Ilość kondygnacji: 2 nadziemne, 1 podziemna.

ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE WNETRZ	
Kuchnia	Ściany pokryte płytkami i tapety. Podłoga – płytki.
Przedpokój	Ściany – panele ściennie i tapety. Podłoga – deski sosnowe.
Pokoje	Ściany tynkowane, malowane na kolor i tapety. Podłoga – deski sosnowe.
Łazienki	Ściany pokryte płytkami. Podłoga – płytki. Na wyposażeniu: kabina prysznicowa, umywalka, sedes.
Uwagi	Drzwi wejściowe drewniane, drzwi wewnętrzne pływające, okna PCV.

Budynek z 1980 roku, materiały wykończeniowe z 1980 r, przeciętnej jakości, widoczne oznaki użytkowania i zużycia elementów wykończeniowych. Remont kuchni i łazienki na parterze ponad 10 lat temu. Ogólnie niski standard. Widoczne ślady pęknięć na suficie, brak parapetu w kuchni. Strych nie ocieplony.

Standard i stan techniczny budynku do dalszych obliczeń, przyjęto jako zły.

Opis garażu:

Budynek z około 2000 r., konstrukcji stalowej, ściany z blachy, parterowy, z dachem dwuspadowym pokrytym blachą, o powierzchni zabudowy około 80 m^2 . 2 pomieszczenia. Budynek nie uwidocznił w ewidencji gruntów i budynków. Stan techniczny budynku oceniono jako dobry.

VI. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY**1. Rodzaj określanej wartości**

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

2. Przyjęte podejście i metoda wyceny

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową nieruchomości wyceniono w **podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.**

Z treści wymienionych podstaw prawnych wynikają uwarunkowania istotne dla sposobu określania wartości:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 3.1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8.1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. 1 m² powierzchni zabudowy budynku).

Wartość rynkową wycenianej nieruchomości określa się wg wzoru:

$$W_{RN} = W_R \times P \times K$$

gdzie:

W_{RN} - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości,

W_R - wartość rynkowa 1 m² powierzchni zabudowy budynku,

P - powierzchnia zabudowy budynku.

K - współczynnik korekcyjny z przedziału [0,90 - 1,1]

VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

1. Określenie rynku lokalnego

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

Obszar rynku – gmina Małkinia Górna i gminy sąsiednie,

Rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe, zabudowane budynkami mieszkalnymi o min 2 kondygnacjach,

Okres badania rynku - transakcje nieruchomości przyjętych do porównań miały miejsce w okresie 24 miesięcy od dnia wyceny.

2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych

Na terenie gminy Małkinia Górna rozwija się głównie budownictwo mieszkaniowe indywidualne. Atrakcyjne położenie w pobliżu terenów zielonych oraz stosunkowo niewielka odległość od Ostrowi Mazowieckiej i Łomży zachęcają wiele osób do osiedlania się właśnie w tym rejonie.

Dla potrzeb wyceny przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, a także obserwowano ruch na rynku pod względem popytu i podaży. Rynek nieruchomości na terenie gminy Małkinia Górna jest średnio rozwinięty, w okresie 24 miesięcy odnotowano kilka transakcji, były to głównie stare drewniane domy lub nieruchomości rolne zabudowane. Dlatego rozszerzono obszar badania rynku o sąsiednie gminy. Z uwagi na parametry techniczne budynku do analizy przyjęto nieruchomości zabudowane budynkami o minimum dwóch kondygnacjach.

Do dalszej analizy przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości najbardziej podobnych do przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających zasadniczy wpływ na wartość.

Analiza rynku lokalnego wykazała, najwyższe ceny dotyczyły budynków charakteryzujących się dobrym stanem technicznym, korzystnie zlokalizowanych w otoczeniu budynków jednorodzinnych, położonych na relatywnie dużych działkach, najniższe zaś budynków w stanie pogorszonym do remontu.

Zaobserwowano, iż ceny transakcyjne nieruchomości podobnych mieściły się w przedziale od 2843 zł/m² do 6548 zł/m² powierzchni zabudowy budynku. Średnia cena transakcyjna to 4329 zł/m² powierzchni zabudowy budynku. Ceny całkowite zawierały się w przedziale od 290000 zł do 550000 zł.

Rozbieżność cenowa wynika przede wszystkim z różnorodności analizowanych nieruchomości w zakresie lokalizacji i otoczenia, stanu wykończenia i stanu technicznego budynku i wielkości powierzchni zabudowy, wielkości i kształtu działki. W procesie wyceny, odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

Do wyceny przyjęto 5 transakcji kupna-sprzedaży charakteryzujących się podobnymi cechami do nieruchomości wycenianej (jako jednostkę odniesienia przyjęto powierzchnie zabudowy budynku mieszkalnego).

Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej w analizowanym okresie przedstawiono w tabeli nr 1.

W wyniku badania rynku i analizy cech nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na wartość rynkową, wyodrębniono następujące cechy nieruchomości będących przedmiotem obrotu w badanym okresie:

- lokalizacja i otoczenie,
- powierzchnia użytkowa budynku,
- standard wykończenia i stan techniczny budynku,
- wielkość i kształt działki,
- dodatkowe powierzchnie, zagospodarowanie.

VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny

Z transakcji odnotowanych w okresie monitorowania rynku lokalnego do przeprowadzenia procesu szacowania wybrano 5 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych.

Tabela 1

Lp.	Akt notarialny	Lokalizacja	Data	Pow. działki	Pow. zabudowy domu	Cena transakcyjna	Cena za 1 m ² pow. uż. w PLN
1	1819/2024	MAŁKINIA GÓRNA, ul. KOPERNIKA	06.11.2024	959	84	550 000	6548
2	147/2024	MAŁKINIA GÓRNA, ul. BROKOWSKA	11.01.2024	5568	102	290 000	2843
3	1847/2023	BROK, ul. ARMII KRAJOWEJ	20.10.2023	381	87	380 000	4368
4	5597/2023	KIEŁCZEW, ul. FOLWARCZNA	31.08.2023	2000	106	440 000	4151
5	6609/2023	ZARĘBY KOŚCIELNE, ul. RYNEK	11.07.2023	1548	87	325 000	3736

Źródło: Starostwo Powiatowe Ostrów Mazowiecka.

W trakcie monitorowania rynku nieruchomości podobnych odnotowano następującą cenę minimalną i maksymalną:

- cenę minimalną: $C_{\min} = 2843 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną: $C_{\max} = 6548 \text{ zł/m}^2$
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 6548 \text{ zł/m}^2 - 2843 \text{ zł/m}^2 = 3705 \text{ zł/m}^2$

2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny

W badanym okresie z uwagi na stosunkowo małą ilość transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, trend czasowy jest bardzo trudny do wyznaczenia. Trend zmiany cen rynkowych można określić za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży posiada ograniczone możliwości zastosowania, obarczona jest dużym ryzykiem popełnienia błędu. Trend czasowy można również określić za pomocą modeli statystycznych. Warunkiem tego sposobu jest posiadanie możliwie dużej liczby cen transakcyjnych. Szacowanie tendencji rozwojowej zjawiska wymaga również dość długiego okresu badania cen. Na rynku można zauważyć wahania cen, jednak nie można stanowczo stwierdzić, że mamy do czynienia ze wzrostem cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Czasami jedna transakcja może zmienić nachylenie linii trendu.

Zachowując należytą ostrożność, przyjęto trend zmiany cen transakcyjnych w badanym okresie na poziomie równym zero.

3. Ustalenie cech rynkowych wraz z ich wagami

Cechy rynkowe nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz wagi tych cech określono na podstawie badania rynku lokalnego. Przy ich ustaleniu wzięto pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców dla danego rodzaju nieruchomości. Biorąc pod uwagę niedostateczną liczbę wiarygodnych danych, do określenia wag cech rynkowych posłużono się danymi uzyskanymi z agencji pośrednictwa i obrotu nieruchomościami.

Uwzględniając zebrane opinie oraz wyniki własnej analizy kształtowania się cen w zależności od ich charakterystyki, przyjęto następujące cechy rynkowe i ich wagi:

- | | |
|---|-------|
| 1. Lokalizacja i otoczenie | – 35% |
| 2. Stan techniczny i standard budynku | – 40% |
| 3. Powierzchnia użytkowa budynku | – 5% |
| 4. Dodatkowe powierzchnie, zagospodarowanie | – 5% |
| 5. Wielkość i kształt działki | – 15% |

4. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku przyjęto następującą skalę ocen cech rynkowych.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga w (%)	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	30	bardzo dobra	Lokalizacja w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej, położenie w pobliżu głównych dróg dojazdowych, dobry dostęp do handlu, usług, komunikacji.
			dobra	Lokalizacja w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej, położenie w dalszej odległości od głównych dróg dojazdowych, słaby dostęp do handlu, usług, komunikacji.
			zadowalająca	Lokalizacja w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej lub niezabudowanych działek gruntu, słaby dostęp do handlu, usług i placówek użyteczności publicznej, w dalszej odległości w stosunku głównych szlaków komunikacyjnych-
2	Stan techniczny i standard budynku	40	dobry	Budynek dobrze utrzymany, dobry standard wykończenia, ciekawa architektura.
			średni	Średni stan techniczny i standard budynku. Typowe materiały wykończeniowe. Ewentualnie przeciętna architektura lub jego obniżona funkcjonalność.
			zły	Obiekt w pogorszonej formie techniczno-estetycznej, ewentualnie nie ciekawa architektura budynku lub jego obniżona funkcjonalność. Materiały wykończeniowe niskiej jakości. Budynek przeznaczony do remontu.
3	Powierzchnia zabudowy budynku	5	bardzo dobra	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego do 100 m ² .
			dobra	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego ponad 100 m ² .
4	Dodatkowe powierzchnie, zagospodarowanie	5	bardzo dobre	Istnieje dodatkowa zabudowa lub budynek podpiwniczony, działka ogrodzona, zagospodarowana, zielen, drzewa, ogród.
			dobre	Brak zabudowy dodatkowej, brak podpiwniczenia, ewentualnie działka niezagospodarowana, zaniedbana. Brak drzew, roślinności. Istnieje dodatkowa zabudowa, ale w złym stanie.
5	Wielkość i kształt działki	15	bardzo dobra	Powierzchnia ponad 1500 m ² , kształt prostokątny lub kwadratowy.

			dobra	Powierzchnia od 1000 m ² do 1500 m ² , ewentualnie nie zadawalający kształt działki.
			zadawalający	Powierzchnia do 1000 m ² , niekorzystny kształt działki.

5. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań

Z zamieszczonego powyżej wykazu nieruchomości do porównań wybrano najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do przedmiotu wyceny. Są to nieruchomości oznaczone w wykazie numerami: 2, 3, 5.

Opis obiektów wziętych do porównań:

Nieruchomość 2.

Nieruchomość położona przy w Małkini Górnej, przy ul. Brokowskiej. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego 102 m², powierzchnia działki 5568 m². Działka o kształcie regularnym - wydłużonym. Zlokalizowana w pobliżu zabudowy jednorodzinnej, na obrzeżach miejscowości. Budynek mieszkalny z 1978 r. Cena transakcyjna 290 000 zł. Akt notarialny AN 147/2024 z dnia 10.01.2024 r.

Nieruchomość 3.

Nieruchomość położona w Broku, przy ul. Armii Krajowej. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego 87 m², powierzchnia działki 381 m². Działka o kształcie regularnym. Zlokalizowana w pobliżu zabudowy jednorodzinnej. Budynek mieszkalny z 1978 r. Cena transakcyjna 380 000 zł. Akt notarialny AN 1847/2023 z dnia 20.10.2023 r.

Nieruchomość 5.

Nieruchomość położona w Zarębach Kościelnych, przy ul. Rynek. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego 87 m², powierzchnia działki 1548 m². Działka o kształcie regularnym. Zlokalizowana w pobliżu zabudowy jednorodzinnej i działek niezabudowanych. Budynek mieszkalny z 1980 r. Cena transakcyjna 325 000 zł. Akt notarialny AN 6609/2023 z dnia 11.07.2023 r.

6. Ocena szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych.

Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie przyjętych cech rynkowych.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 2	Nieruchomość 3	Nieruchomość 5
1	Lokalizacja i otoczenie	dobra	dobra	dobra	dobra
2	Stan techniczny i standard budynku	zły	zły	średni	zły
3	Powierzchnia zabudowy budynku	dobra	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
4	Zagospodarowanie i dodatkowe powierzchnie	bardzo dobre	dobre	bardzo dobre	bardzo dobre
5	Wielkość i kształt działki	dobra	bardzo dobra	zadawalająca	bardzo dobra

7. Określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen obiektu wycenianego i obiektów wybranych do porównań.

Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) %	Zakres kwotowy w zł./m ²
1	Lokalizacja i otoczenie	35	1297
2	Stan techniczny i standard budynku	40	1482
3	Powierzchnia użytkowa budynku	5	185
4	Zagospodarowanie i dodatkowe powierzchnie	5	185
5	Wielkość i kształt działki	15	556
Suma		100	3705

8. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Rodzaj cech rynkowych	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
		2	43	5
Adres nieruchomości	Kańkowo 50A	Małkinia Górna, ul. Brokowska	Brok, ul. Armii Krajowej	Zaręby Kościelne, ul. Rynek
Data transakcji		11.01.2024 r.	20.10.2023 r.	11.07.2023 r.
Powierzchnia zabudowy budynku [m ²]	121	102	87	87
Cena 1 m ² powierzchni zabudowy budynku [zł]		2843	4368	3736
Lokalizacja i otoczenie	dobra	dobra	dobra	dobra
		0 zł	0 zł	0 zł
Stan techniczny i standard budynku	zły	zły	średni	zły
		0 zł	- 741 zł	0 zł
Powierzchnia zabudowy budynku	dobra	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
		0 zł	- 185 zł	- 185 zł
Zagospodarowanie i dodatkowe powierzchnie	bardzo dobre	dobrze	bardzo dobre	bardzo dobre
		+ 185 zł	0 zł	0 zł
Wielkość i kształt działki	dobra	bardzo dobra	zadowolająca	bardzo dobra
		- 278 zł	+ 278 zł	- 278 zł
Suma poprawek		- 93 zł	- 648 zł	- 463 zł
Cena 1 m ² skorygowana o poprawki		2750 zł	3720 zł	3273 zł

9. Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

Ze względu na równą wiarygodność wyników, do wyliczenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny zastosowano średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen transakcyjnych wziętych do porównań.

$$W(m^2)_R = (2750 \text{ zł/m}^2 + 3720 \text{ zł/m}^2 + 3273 \text{ zł/m}^2) / 3 = 3247,67 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny w przeliczeniu na jeden m² powierzchni użytkowej, wynosi:

$$W(m^2)_R = 3248 \text{ zł/m}^2$$

Powierzchnia odniesienia przedmiotu wyceny wynosi: 121 m²

Współczynnik korekcyjny przyjęto $K = 1$, ponieważ transakcje przyjęte w próbie reprezentatywnej nie posiadały cech szczególnych nie uwzględnionych w przyjętym postępowaniu i zostały potraktowane z jednakową wiarygodnością.

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wynosi:

$$W_{RN} = 3248 \text{ zł/m}^2 \times 121 \text{ m}^2 \times 1 = 393\,008 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$W_{RN} = 393\,000 \text{ zł}$$

Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych.

IX. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości Kańkowo, pod nr 50A, według cen na dzień wyceny wynosi:

393 000 zł.

Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/8 w nieruchomości wynosi:

49 125 zł.

Słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych

Oszacowana wartość odzwierciedla wartość rynkową nieruchomości, rozumianą jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w warunkach wolnego rynku przy założeniu że:

- ☐ Żadna ze stron nie działała pod presją
- ☐ Obie strony są zainteresowane przeprowadzeniem transakcji
- ☐ Obie strony są dobrze poinformowane o cenach nieruchomości
- ☐ Nieruchomość jest eksponowana na rynku przez odpowiednio długi czas
- ☐ Na cenę nie mają wpływu żadne szczególne okoliczności i ulgi finansowe
- ☐ Są to wartości dla aktualnego sposobu użytkowania
- ☐ Określone wartości odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości

Na podstawie analizy cen transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych i cech nieruchomości gruntowych zabudowanych zlokalizowanych na analizowanym terenie oraz



informacji uzyskanych od uczestników tego rynku, otrzymane wyniki należy uznać za realne. Ocena cech rynkowych wycenianej nieruchomości nie przekracza skali przyjętej do wyceny, a wartość 1 m² powierzchni budynku mieszkalnego mieści się w przedziale między C_{min} i C_{max} i wynosi 3248 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Określona w operacie wartości nieruchomości odnoszą się do aktualnego na dzień wyceny stanu prawnego.

X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i z Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu, dla którego został sporządzony.
- Podstawy do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej nieruchomości.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Opis i ocena stanu technicznego obiektu nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji oraz wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli cel określony w operacie.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na jego wartość.
- Wartość rynkowa przedmiotu wyceny została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków.
- Od dnia przekazania operatu szacunkowego Zamawiającemu, autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za udostępnianie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych osobowych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania.
- Operat zawiera 22 ponumerowane strony i załączniki.

XI. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna,
2. Wydruk KW nr OS1M/00008225/8,
3. Informacja z rejestru gruntów,
4. Akt poświadczenia dziedziczenia,
5. Akt notarialny umowa sprzedaży,
6. Kopia certyfikatu polisy OC rzeczoznawcy.



Wyszków, dnia 10.04.2025 r.

ZAŁĄCZNIK nr 1. Dokumentacja fotograficzna

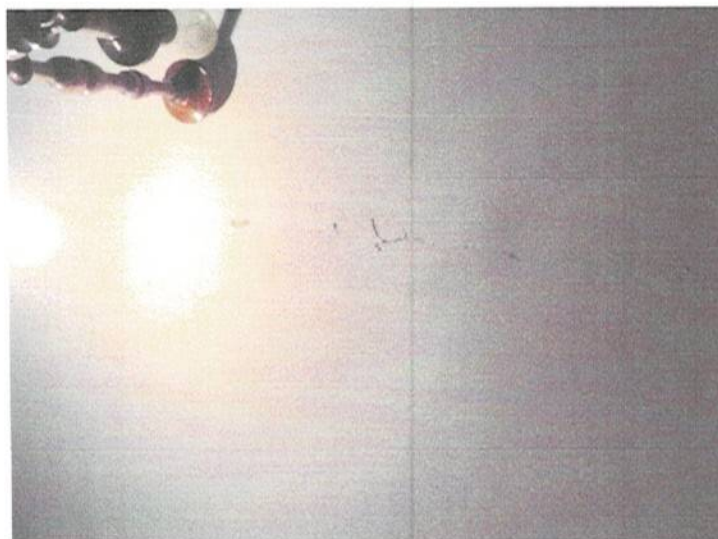


















NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	2	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	365/8	
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	MAŁKINIA GÓRNA, KAŃKOWO
Sposób korzystania		DZIAŁKI GRUNTU

Lp. 2.	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	366/2	
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	MAŁKINIA GÓRNA, KAŃKOWO
Sposób korzystania		DZIAŁKI GRUNTU

Obszar całej nieruchomości	0,1100 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	NOWE OZNACZENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI, NA PODSTAWIE DECYZJI O SCALENIU I WYMIANIE GRUNTÓW Z DNIA 07-12-1993 NR W.G. -6014-1/73 NR 16 W KW 13193.	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2		

Nr podstawy wpisu
1

OPIS I MAPA. 5

(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW /000000083/98/, 1998-01-08 00:00:00, 1999-05-07 00:00:00, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	4 / 8	---	2, 3, 4, 6
	Lp. 2.	2	1 / 8	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)					Nr podstawy wpisu
JADWIGA DANUTA GRZEŚKIEWICZ, HENRYK, LEOKADIA, 58070913984					
Lp. 2.	---				6
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 8	---	
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				
ARKADIUSZ GRZEŚKIEWICZ, WACŁAW, JADWIGA, 86090910610					Nr podstawy wpisu
Lp. 3.	---				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 8	---	6
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				
EWA GODLEWSKA, WACŁAW, JADWIGA, 80060812108					Nr podstawy wpisu
Lp. 4.	---				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 / 8	---	6
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				
BEATA MAGDALENA ADAMSKA, WACŁAW, JADWIGA, 82052912564					

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

4	AKT NOTARIALNY I UMOWA DAROWIZNY, 6448/97, 1997-12-08, DOROTA TARNAS, OSTRÓW MAZ.; 17./00013193/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiłona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./000000083/98/, 1998-01-08 00:00:00, 1999-05-07 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	AKT WŁASNOŚCI ZIEMI, PBG. ON. 4511-MAŁ/8/4/73, 1974-04-06; 2 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./000001288/83/, 1983-06-29 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 1983-06-01 (tytuł aktu, data sporządzenia) DZ. KW./000001288/83/, 1983-06-29 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA, REP. A NR 2022/2018, 2018-04-16, NOTARIUSZ JACEK MICHAŁ OSIADACZ PROWADZĄCY KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W OSTROWI MAZOWIECKIEJ; 12 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1M/00004746/18/001, 2018-10-15 09:43:00, 2018-11-26-13.00.42.226881, NIE, 22-23 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			
Numer wpisu	2			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	CZYNI SIĘ OSTRZEŻENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ARKADIUSZA GRZEŚKIEWICZA (NR PESEL: 86090910610)			
Nr podstawy wpisu	9			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	9
9	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, BI1B/GU/587/2024, 2024-11-26, SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY; 45-46 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1M/00007163/24/001, 2024-12-12 09:49:00, 2025-01-13-10.41.50.652100, NIE, 43-44 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Budynek ewidencyjny

Identyfikator budynku: 141605_2.0009.248_BUD
Rodzaj budynku według KŚT: Budynki mieszkalne
Powierzchnia zabudowy [m2]: 121
Kondygnacje nadziemne / podziemne: 2 / 1
Adres: KAŃKOWO 50A

Województwo : mazowieckie
Powiat : ostrowski
Jednostka ewidencyjna : Małkinia Górna
Nazwa obrębu : KAŃKOWO
Numer obrębu : 0009

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 13-03-2025

Jednostka rejestrowa : G.229

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasa użytki		Pow. działki[ha]
365/8		Oznaczenie	Pow.	0,07
Id działki :		Br-PsV	0,07	
141605_2.0009.365/8				

Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:
Arkusz: 1

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
248	KAŃKOWO 50A	Budynki mieszkalne	2 / 1	121
	Id. budynku: 141605_2.0009.248_BUD (jednostka rej.: G.229) Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1980			

Województwo : mazowieckie
Powiat : ostrowski
Jednostka ewidencyjna : Małkinia Górna
Nazwa obrębu : KAŃKOWO
Numer obrębu : 0009

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 13-03-2025

Jednostka rejestrowa : G.229

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
366/2 Id działki : 141605_2.0009.366/2		Oznaczenie	Pow.	0,04
		B	0,04	

REPERTORIUM A Nr - 2022/2018

AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA

Dnia szesnastego kwietnia dwa tysiące osiemnastego (16.04.2018) roku, ja – Jacek Michał Osiadacz – notariusz prowadzący Kancelarię Notarialną w Ostrowi Mazowieckiej przy Placu Księżnej Anny Mazowieckiej 6, działając na podstawie art. 95a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie /Dz. z 2015 roku, poz. 218, 978, 1137 i 1224 ze zmianami /, po sporządzeniu w dniu 16 kwietnia 2018 roku aktu notarialnego pod nr Rep. A 2017/2018, dokumentującego protokół dziedziczenia:-----

POŚWIADCZAM, ŻE

§ 1. Spadek po Wacławie Czesławie Grześkiewicz, synu Henryka i Teresy, PESEL: 53072016932, urodzonym dnia 20 lipca 1953 roku w Ostrowi Mazowieckiej, zmarłym dnia 2 kwietnia 2018 roku w Ostrowi Mazowieckiej, ostatnio zamieszkałego Kańkowo 50A, gmina Małkinia Górna (07-320), na podstawie ustawy nabyli:-----

1) Jadwiga Danuta Grześkiewicz, córka Henryka i Leokadii, żona spadkodawcy, urodzona we wsi Kańkowo dnia 9 lipca 1958 roku – w 1/4 (jednej czwartej) części,-----

2) Arkadiusz Grześkiewicz, syn Wacława i Jadwigi, syn spadkodawcy, urodzony w miejscowości Małkinia Górna, dnia 9 września 1986 roku – w 1/4 (jednej czwartej) części,-----

3) Ewa Godlewska, córka Wacława i Jadwigi, córka spadkodawcy, urodzona w miejscowości Ostrów Mazowiecka, dnia 8 czerwca 1980 roku – w 1/4 (jednej czwartej) części,-----

4) Beata Magdalena Adamska, córka Wacława i Jadwigi, córka spadkodawcy, urodzona w miejscowości Ostrów Mazowiecka, dnia 29 maja 1982 roku – w 1/4 (jednej czwartej) części.-----

§ 2. Przy sporządzeniu niniejszego aktu poświadczenia dziedziczenia obecni byli:-----

1) Jadwiga Danuta Grześkiewicz, córka Henryka i Leokadii, legitymująca się dowodem osobistym APG 571956, zamieszkała Kańkowo 50A, gmina Małkinia Górna (07-320),-----

- 2) Arkadiusz Grzeskiewicz, syn Wacława i Jadwigi, legitymujący się dowodem osobistym AWW 348539, ważnym do dnia 31 lipca 2023 roku, zamieszkały Kańkowo 50A, gmina Małkinia Górna (07-320).-----
- 3) Ewa Godlewska, córka Wacława i Jadwigi, legitymująca się dowodem osobistym AZL 041573, ważnym do dnia 31 grudnia 2024 roku, zamieszkała Godlewo-Luby 24, gmina Boguty-Pianki (07-325).-----
- 4) Beata Magdalena Adamska, córka Wacława i Jadwigi, legitymująca się dowodem osobistym AYA 237660, ważnym do dnia 24 marca 2024 roku, zamieszkała Tymianki-Adamy 11, gmina Boguty-Pianki (07-325).-----
- § 3. Koszt sporządzenia aktu opłacają Stawajacy.-----
- § 4. Pobrano i zarejestrowano w ewidencji pod poz. Nr 2022/2018.-----
- takse notarialną - 50 zł (§ 10a ust 2 rozp. Min. Spraw. o maksymalnej stawce taksy notarialnej - Dz. U. z 20.02.2013 roku, poz. 237) oraz należny od tej kwoty 23% podatek VAT t.j. - 11,50 zł/art. 41 ustawy z 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług - Dz. U. z 2011 roku, Nr 177, poz. 1054 ze zmianami.-----
- za wypisy aktu pobrano - 48 zł oraz należny od tej kwoty 23% podatek VAT t.j. - 11,04zł. Łącznie pobrano: 120,54 zł (sto dwadzieścia złotych i pięćdziesiąt cztery grosze).-----

AKT TEN ODCZYTANO PRZYJĘTO I PODPISANO

Niniejszy akt poświadczenia dziedziczenia został zarejestrowany w systemie teleinformatycznym REJESTRY NOTARIALNE – Rejestr Spadkowy PL, utworzonym przez Krajową Radę Notarialną, w dniu 16 kwietnia 2018 roku o godz. 10:21, pod numerem 783665.

na *oryginale* podpis notariusza

NA ORYGINALE PODPISU NOTARIUSZA

Repertorium A Nr 2023/2018.....

Wypis ten wydano Spadkobiercom.....

Pobrano takse w kwocie

12 zł. z § 12
rozp. o maksymalnej stawce taksy notarialnej oraz

podatek VAT w kwocie 236 zł.

Ostrów Mazowiecka, dnia 16. 4. 2018.....



Janek Osiadacz
00001
NOTARIUSZ

A K T N O T A R I A L N Y

Dnia pierwszego czerwca roku tysiąc dziewięćset osiem -
dziesiątego trzeciego / 1.VI.1983 r / w Państwowym Biurze Notarialnym w
Ostrowi Mazowieckiej przed Notariuszem Jackiem Osiadłachem stawili się:

1. LEOKADIA WRÓBEL, córka Józefa i Bronisławy, - - - - -
2. jej mąż HENRYK WRÓBEL, syn Stanisława i Bronisławy, -
3. ich córka JADWIGA DANUTA GRZEŚKIEWICZ, córka Henryka i
Leokadii, w s z y b o y zamieszkała we wsi Kańkowo,
gminie Małkinia Górna. - - - - -

Tożsamość stawiających Notariusz ustalił na podstawie do-
wó dow osobistych ; od 1/ BR 7905658, od 2/ BR 7905659 , od 3/4B 751561
U M O W A S P R Z E D A Ż Y

§ 1. Henryk i Leokadia małżonkowie Wróbel oświadczają, że
są właścicielami na prawach wspólności ustawowej nieruchomości położonej
we wsi Kańkowo, gminie Małkinia Górna, obejmującej po podziale między in-
nymi niezabudowaną działkę o powierzchni 0,09 ha /dziewięciu arów/, ozna-
czoną numerem 365/3 /trzysta sześćdziesiąt pięć przez trzy/ na mapie -

~~z dnia 10 maja 1983 roku Nr G 40136-17-83~~
z dnia 10 maja 1983 roku Nr G 40136-17-83, - - - - -
z dnia 10 maja 1983 roku Nr G 40136-17-83, - - - - -

Na dowód nabycia tej nieruchomości oświadczający okazali akt własności
ziemi wydany przez Naczelnika Powiatu w Ostrowi Mazowieckiej dnia 6 kwi-
etnia 1974 roku Nr PBG-oh-4511-MaL.3/4/73. - - - - -

Małżonkowie Wróbel oświadczają, że nieruchomość ta nie ma założonej księ-
gi wieczystej ani zbioru dokumentów i nie jest obciążona ograniczonymi
prawami rzeczowymi. - - - - -

Do aktu załącza się; 1/ pismo Wojewody Ostrołęckiego z dnia 20
maja-1983 roku Nr WEG-ot-4410-17/4/83 zezwalające na przeznaczenie -
działki nr 365/3 na cele mieszkalne. - - - - -

2/ Decyzję Naczelnika Gminy w Małkini Górnej z dnia 16 maja 1983 roku
Nr 8331/2/83 zatwierdzającą plan zagospodarowania tej działki - pod bu-
dowę domu mieszkalnego. - - - - -

3/ zaświadczenie Naczelnika Gminy w Małkini Górnej z dnia 20 kwietnia
1983 roku Nr Z- 081/226/83 stwierdzające, że małżonkowie Wróbel nie sale-
gają w podatkach i innych należnościach, do których stosuje się przepisy
o zobowiązaniach podatkowych. - - - - -
Jadwiga Danuta Grześkiewicz oświadcza, że we wsi Kańkowo nie posiada dział

ki budowlanej. - - - - -

§ 2. Henryk i Leokadia małżonkowie Wróbel opisaną w 1
ego aktu działkę nr 365/3 o powierzchni 0,09 ha s p r z e d a j ą
JADWIGĘ DANUCIE GRZEŚKIEWICZ za cenę 10.000/dziesiątę tysięcy sło-
tych a kupująca oświadcza, że nieruchomość tę kupuje z majątku dorob-
kowego z Mężem Wacławem Grześkiewiczem, synem Henryka i Teresy. - -

§ 3. Sprzedający oświadczają, że całą cenę sprzedaży otrzy-
mali od kupujących przed tym aktem i odbiór jej kwitują. - - -

§ 4. Przejście nieruchomości w posiadanie już nastąpiło. -
a od dnia dzisiejszego przechodzą wszelkie korzyści i ciężary. - -

§ 5. Koszty aktu ponosi kupująca. - - - - -

§ 6. Wypisy aktu należy wydawać stronom w dowolnej ilości. -

§ 7. Notariusz poinformował strony o odpowiedzialności -
przewidzianej w artykule 88 Ks ustawy skarbowej, wrócił uwagę na
skutki określone w artykule 9 ustawy z dnia 19 grudnia 1975 roku o op-
łacie skarbowej i § 4 rozp. Min. Spraw z dnia 19 maja 1973 roku o opła-
tach notarialnych oraz pouczył nabywcę o możliwości ponoszenia opłat
z tytułu przeznaczenia gruntu na cele nieruchomości. - - - - -

§ 8 Strony wnoszą o urządzenie księgi wieczystej dla powyż-
szej nieruchomości o powierzchni 0,09 ha i dokonanie w niej wpisu włas-
ności na rzecz Jadvigi Danuty i Wacława Grześkiewicz na pra-
wach wspólności ustawowej. - - - - -

§ 9. Pobrano : opłaty notarialnej od aktu 360 zł, od wniosku
350 zł, /§§ 9 i 28 rozp. o opł. not./, opłaty sądowej 300 zł /§ 32 pkt 1
rozp. o wysokości wpisów/, za urządzenie księgi wieczystej 400 zł /§ 1
rozp. Min. Spraw z dnia 21 marca 1963 r / za druk Kw 80 zł, za wypisy
aktu 480 zł, oraz 10% opłaty skarbowej od nabycia nieruchomości tj. -
1000 zł /§ 45 ust. 1 rozp. R.M z dnia 29 XII 1975 r w sprawie opłaty
skarbowej/ - - - - -

Przedpłaty na podatek dochodowy nie pobrano, gdyż zbywczy nie uzyskali
nadwyżki podlegającej temu podatkowi. - - - - -

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano. - - - - -

Na oryginał podpisali: /-/Leokadia Wróbel, /-/Henryk Wróbel, /-/Jadwiga-
Danuta Grześkiewicz, /-/Notariusz = J. Bisiadka. - - - - -

Wypis z Księgi - - - - -

1 60
20
[Circular stamp: KANCELARIA NOTARIALNA]
[Signature]

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**IG INVEST Nieruchomości i Finanse Ireneusz
Gołębiewski**

07-200 Wyszaków, ul. Orla 2

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017706

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 16 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 803)

na okres: 15/01/2025 - 14/01/2026

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 713.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

IG INVEST Nieruchomości i Finanse
IRENEUSZ GOŁĘBIEWSKI
ul. Orla 2, 07-200 Wyszaków
tel. 507-162-662
NIP: 762-120-93-49, REGON: 371155397

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48