IG INVEST Nieruchomości i Finanse Ireneusz Gołębiewski
ul. Orla 2, 07-200 Wyszków
tel.: 507 162 852, biuro@iginvest.pl

OPERAT SZACUNKOWY

WYKONANY W WARUNKACH OGRANICZONYCH

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

POŁOŻENIE: Pułtusk, ul. Jakuba Wujka 2, dz. nr ew. 380/2 i 381, obr. 0028 Pułtusk, gmina Pułtusk, powiat pułtuski, woj. mazowieckie.
KW nr OS1U/00016192/3.

CEL WYCENY: określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego.

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

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY IRENEUSZ GOŁĘBIEWSKI 07-200 WYSZKÓW UL. ORLA 2 TEL. 507 162 852 (48) UPRAWNIENIA NR 5339

Wyszków, 17.02.2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona jako działki ewidencyjne nr 380/2 i 381 z obrębu 0028 Pułtusk, o łącznej powierzchni 914 m^2, położona Pułtusku, przy ul. Jakuba Wujka 2, gmina Pułtusk, powiat pułtuski. Na przedmiotowej działce posadowiony jest budynek mieszkalny piętrowy z poddaszem użytkowym, murowany, kryty blachą, podpiwniczony. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego 395 m^2, powierzchnia zabudowy – 247 m^2. Dodatkowo na działce posadowiony budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 161 m^2. Przedmiotowa działka ma kształt regularny, teren płaski zagospodarowany. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr OS1U/00016192/3 przez Sąd Rejonowy w Pułtusku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
CEL WYCENY	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego.
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej.
ZASTOSOWANE PODEJŚCIE	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, wynosi: **1 416 000 zł.** ***Słownie: jeden milion czterysta szesnaście tysięcy złotych.*** Wartość rynkowa udziału ½ w nieruchomości gruntowej zabudowanej, wynosi: **708 000 zł.** ***Słownie: siedemset osiem tysięcy złotych.***
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	17.02.2025 r.
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	10.12.2024 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	4
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	8
3.	Charakterystyka ogólna nieruchomości	9
VI.	**OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY**	14
1.	Rodzaj określanej wartości	14
2.	Przyjęte podejście i metoda wyceny	14
VII.	**ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI**	16
1.	Określenie rynku lokalnego	16
2.	Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości lokalowych	16
VIII.	**OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY**	17
1.	Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny	17
2.	Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny	18
3.	Ustalenie cech rynkowych wraz z ich wagami	18
4.	Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych	18
5.	Obliczenie ceny średniej, ustalenie ceny minimalnej i maksymalnej	19
6.	Obliczenie dolnej i górnej granicy wskaźników korygujących	19
7.	Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej	20
8.	Określenie wartości nieruchomości	21
8.1.	Ocena szacowanej nieruchomości	21
8.2.	Obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych oraz wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości	21
8.3.	Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny	22
8.4.	Obliczenie wartości udziału w wysokości ½ w nieruchomości	22
IX.	**WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM**	22
X.	**KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**	23
XI.	**WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW**	24

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot wyceny:
Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona jako działki ewidencyjne nr 380/2 i 381 z obrębu 0028 Pułtusk, o łącznej powierzchni 914 m^2, położona Pułtusku, przy ul. Jakuba Wujka 2, gmina Pułtusk, powiat pułtuski.
Na przedmiotowej działce posadowiony jest budynek mieszkalny piętrowy z poddaszem użytkowym, murowany, kryty blachą, podpiwniczony. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego 395 m^2, powierzchnia zabudowy – 247 m^2. Dodatkowo na działce posadowiony budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 161 m^2.
Przedmiotowa działka ma kształt regularny, teren płaski zagospodarowany.
Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr OS1U/00016192/3 przez Sąd Rejonowy w Pułtusku, IV 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 postępowania upadłościowego.

III. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest Pan Tomasz Szadkowski, Doradca restrukturyzacyjny. Podstawą formalną stanowi zlecenie z dnia 14.10.2024 r. – sprawa BI1B/GU/512/2024.

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),
- 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. 1061),
- Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Podstawy normatywne:
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

3. Źródła danych o nieruchomości i rynku lokalnym

- Oględziny przedmiotu wyceny przeprowadzone w dniu 10.12.2024 r.,

- Informacje i dokumenty uzyskane od Zamawiającego,
- Opracowania planistyczne Gminy Pułtusk,
- Księga wieczysta OS1U/00016192/3,
- Rzuty budynku,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Mapa ewidencyjna,
- Informacje z aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości uzyskane w Wydziale Geodezji Starostwa Powiatowego w Pułtusku,
- Strony internetowe, w tym strona internetowa: https://powiatpultuski.geoportal2.pl/, https://pultusk.e-mapa.net/.

IV. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny: 17.02.2025 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 10.12.2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 10.12.2024 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 10.12.2024 r.

V. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotem szacowania jest nieruchomość gruntowa, na dzień oględzin zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym. Nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 380/2 i 381, obręb 0028 Pułtusk. Położona jest we wsi Pułtusk, przy ul. Jakuba Wujka 2. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr OS1U/00016192/3 przez Sąd Rejonowy w Wyszkowie, IV 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 17.02.2025 r. W księdze wieczystej znajdują się następujące wpisy:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O. Oznaczenie nieruchomości
Działki ewidencyjne.
Lp. 1.
Numer działki: 381,
Obręb ewidencyjny (numer): 28,
Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): MAZOWIECKIE, PUŁTUSK, PUŁTUSK, PUŁTUSK,
Sposób korzystania: TERENY MIESZKANIOWE,
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00014559 / , 0,0734 HA,
Lp. 2.
Numer działki: 380/2,
Obręb ewidencyjny (numer): 28,
Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): MAZOWIECKIE, PUŁTUSK, PUŁTUSK, PUŁTUSK,
Sposób korzystania: TERENY MIESZKANIOWE,

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00014559 / , 0,0180 HA,
Obszar całej nieruchomości: 0,0914 HA.

Dział I-Sp. Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II. Własność

Właściciel: udział 1/2 – ALEKSANDRA PNIEWSKA, udział 1/2 – LIDIA ZIELIŃSKA.

Dział III. Prawa, Roszczenia i Ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / OS1U / 7471 / 24 / 1 - 2024-10-24, 12:06:47 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI.

Lp. 1.
Rodzaj wpisu: OSTRZEŻENIE,
Treść wpisu: WPIS WZMIANKI O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO W SPRAWIE KM 209/22, Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA: ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ, NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA: LIDII ZIELIŃSKIEJ,
Przedmiot wykonywania: UDZIAŁ 1/2 W NIERUCHOMOŚCI, NALEŻĄCY DO DŁUŻNIKA - ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ,
Rodzaj zmiany:
Lp. 1. PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ WSZCZĘTEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO KOLEJNEGO WIERZYCIELA: KATARZYNA ROMANOWSKA W SPRAWIE SYGN.AKT KM 336/23
Lp. 2. PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ WSZCZĘTEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO KOLEJNEGO WIERZYCIELA: MICHAŁA TOMASZA ROMANOWSKIEGO W SPRAWIE SYGN.AKT KM 337/23,
Osoba fizyczna:
Lp. 1. LIDIA ZIELIŃSKA,
Lp. 2. KATARZYNA ROMANOWSKA,
Lp. 3. MICHAŁ TOMASZ ROMANOWSKI,
Lp. 2.
Rodzaj wpisu: PRAWO OSOBISTE,
Treść wpisu: WPIS PRAWA DOŻYWOCIA OBCIĄŻAJĄCEGO UDZIAŁ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJĄCY LIDII ZIELIŃSKIEJ, POLEGAJĄCEGO NA OBOWIĄZKU DOŻYWOTNIEGO UTRZYMANIA UPRAWNONEGO, A NADTO PRZYJĘCIA GO JAKO DOMOWNIKA, DOSTARCZANIA MU WYŻYWIENIA, UBRANIA, MIESZKANIA, ŚWIATŁA I OPAŁU, ZAPEWNIENIA MU ODPOWIEDNIEJ POMOCY I PIELĘGNOWANIA W CHOROBIE ORAZ SPRAWIENIA MU WŁASNYM KOSZTEM POGRZEBU ODPOWIADAJĄCEGO ZWYCZAJOM MIEJSCOWYM - ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 2540/2022 Z DNIA 01-06-2022 ROKU,
Osoba fizyczna: ZDZISŁAW PNIEWSKI,

Dział IV. Hipoteki

Lp.1.
HIPOTEKA PRZYMUSOWA.
Suma (słownie), waluta: 210000,00 (DWIEŚCIE DZIESIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ,
Udział (numer udziału w prawie): 2,
Wierzytelność i stosunek prawny: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, WYROK ZAOCZNY SYGN. AKT I C 1073/20 Z DNIA 20 GRUDNIA 2021 R., POSTANOWIENIE SYGN. AKT C 1073/20 Z DNIA 25 KWIETNIA 2022 R.
Inne informacje: HIPOTEKA NA UDZIALE 1/2 NALEŻĄCYM DO ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ.
Wierzyciel hipoteczny: LIDIA ZIELIŃSKA.
Lp.2.
HIPOTEKA PRZYMUSOWA.
Suma (słownie), waluta: 166700,67 (STO SZEŚĆDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDEMSET 67/100) ZŁ,
Udział (numer udziału w prawie): 2,
Wierzytelność i stosunek prawny: ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA O ZACHOWEK, POSTANOWIENIE SYGN. AKT C 395/22 Z DNIA 27 KWIETNIA 2022 R.
Inne informacje: HIPOTEKA NA UDZIALE 1/2 NALEŻĄCYM DO ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ.
Wierzyciel hipoteczny: LIDIA ZIELIŃSKA.

Uwaga: zapisów działu III – prawo dożywocia nie uwzględniono w wycenie. Prawo dożywocia nie dotyczy przedmiotowego udziału.

Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów:

Województwo – mazowieckie,
Powiat – pułtuski,
Gmina – Pułtusk,
Jednostka ewidencyjna – 142404_4- Pułtusk,
Obręb ewidencyjny – 0028, Pułtusk,
Działki:
Nr dz. ewidencyjnej – 380/2,
Położenie działki – Pułtusk, Jakuba Wujka 2,
Opis użytku: B – tereny mieszkaniowe – 0,0180 ha,
Powierzchnia działki – 0,0180 ha,
Nr KW – OS1U/00016192/3,
Nr dz. ewidencyjnej – 381,
Położenie działki – Pułtusk, Jakuba Wujka 2,
Opis użytku: B – tereny mieszkaniowe – 0,0734 ha,
Powierzchnia działki – 0,0734 ha,
Razem powierzchnia działek – 0,00914 ha,
Nr KW – OS1U/00016192/3,
Właściciel: udział 1/2 – Aleksandra Pniewska, udział 1/2 - Lidia Zielińska.

Wg ewidencji gruntów i budynków na działce posadowione są następujące budynki:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
341	JAKUBA WUJKA 2 06-100 PUŁTUSK	Budynki mieszkalne	2 / 1	247
	Id. budynku: 142404_4.0028.341_BUD (jednostka rej.: G.268) Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 2000			
329	JAKUBA WUJKA 2 06-100 PUŁTUSK	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	161
	Id. budynku: 142404_4.0028.329_BUD (jednostka rej.: G.268) Działki: 142404_4.0028.381, 142404_4.0028.380/2 Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 2000			

Źródło: http://powiat-pułtuski.geoportal2.pl/

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

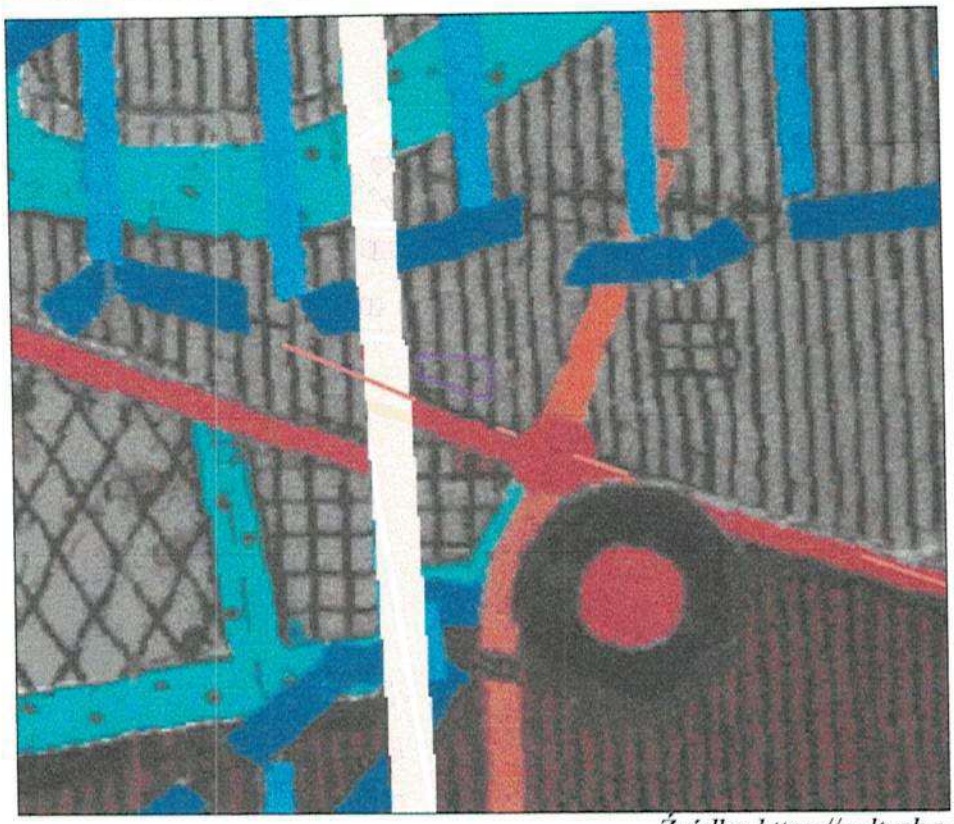
3) **Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy**[1]

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

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk przyjętego Uchwałą Nr XL/588/2002 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 8 czerwca 2002r. z późniejszymi zmianami – przedmiotowa nieruchomość leży na terenie o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

Fragment mapy suikzp:

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



Źródło: https://pultusk.e-mapa.net/

3. Charakterystyka ogólna nieruchomości

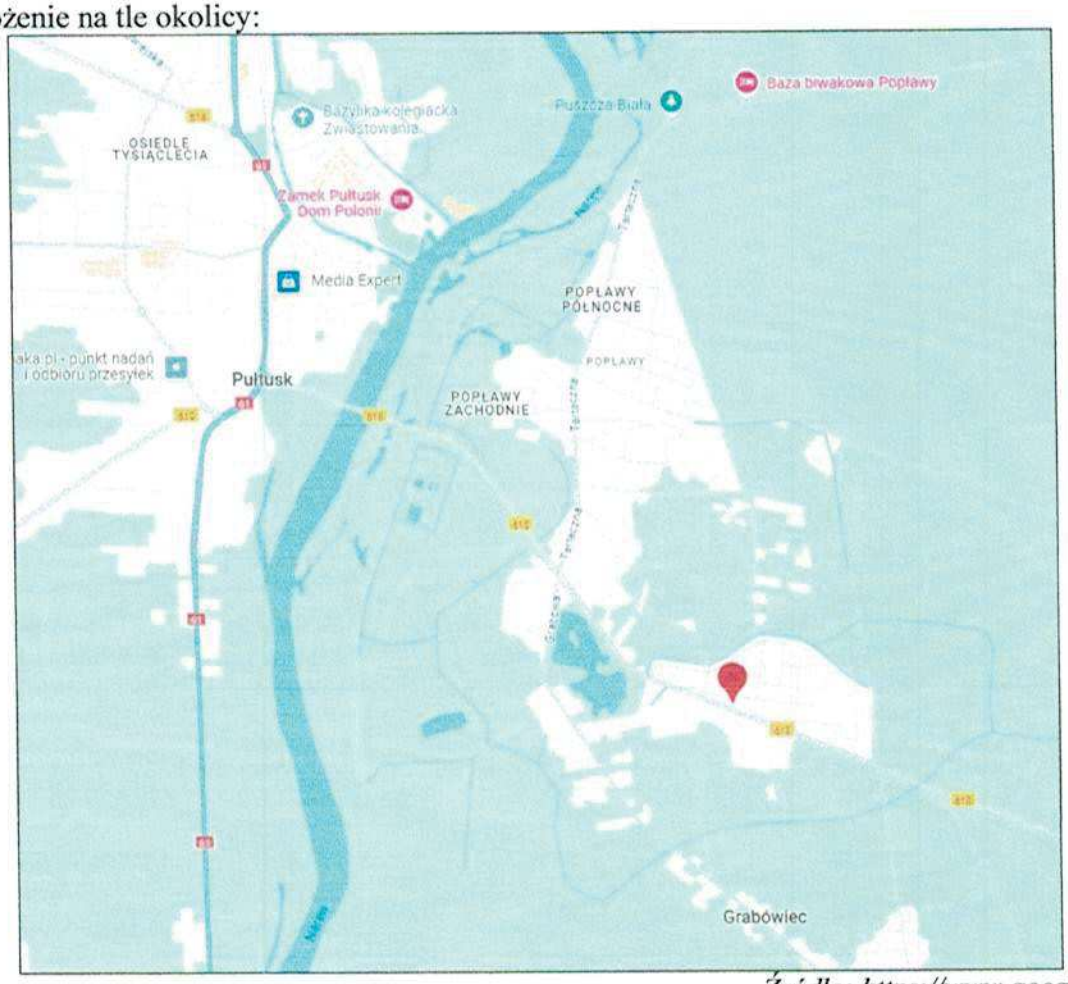
Lokalizacja i sąsiedztwo.
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Pułtusk, przy ul. Jakuba Wujka 2, gmina Pułtusk, powiat Pułtuski, woj. mazowieckie.

Pułtusk – miasto w województwie mazowieckim, w powiecie pułtuskim (siedziba starostwa), siedziba władz gminy miejsko-wiejskiej Pułtusk. Położone w północnej części Mazowsza, na skraju Puszczy Białej nad Narwią, w mezoregionie Dolina Dolnej Narwi.
Według danych GUS na 31 listopada 2013 roku Pułtusk liczył 19 228 mieszkańców.
Gmina Pułtusk jest położona w południowo-wschodniej części województwa ciechanowskiego i graniczy z gminami: Szelków, Obryte, Zatory z województwa ostrołęckiego oraz z gminami: Karniewo, Gzy, Winnica i Pokrzywnica z województwa ciechanowskiego.
Przez teren gminy przebiega droga nr 61, Warszawa - Pułtusk - Ostrołęka - Łomża - Suwałki. Odległość Pułtuska od Warszawy wynosi około 60 km, od Ciechanowa około 40 km, od Ostrołęki około 56 km. Najbliższa stacja kolejowa na linii normalnotorowej, znajduje się w Nasielsku w odległości ponad 25 km.
Pod względem geograficznym obszar gminy położony po prawej stronie Narwi wchodzi w skład Wysoczyzny Ciechanowskiej. Wysoczyznę od doliny Narwi oddziela stroma krawędź o wysokości do 20 m. Poniżej krawędzi znajduje się dolina rzeki, tworząca taras zalewowy. Powierzchnia obszaru gminy wynosi ponad 13 350 ha, użytki rolne zajmują powierzchnię około 8 540 ha, lasy około 1330 ha (10% ogólnej powierzchni gminy) Ludność gminy liczy ponad 23 000 mieszkańców, z których 18 440 mieszka w mieście, a ponad 4 600 na obszarach wiejskich. Skupienie ludności w mieście - ośrodku gminnym - wynosi 80%. Liczba mieszkańców miasta w okresie 1989-1996 wzrosła o ponad 6%, podczas gdy na obszarach wiejskich niewiele ponad 1%.

Miasto stanowi ośrodek obsługi ludności i rolnictwa, którego zasięg oddziaływania znacznie wykracza poza granice gminy, w sektorze usługowym pracuje ponad 71% ogółu pracujących. Główną funkcją gminy jest rolnictwo skupiające się na obszarach wiejskich. Ponad 82% pracujących zajmuje się rolnictwem. Zagospodarowanie osadnicze gminy składa się z miasta i 23 miejscowości stanowiących sołectwa. Miasto stanowi skupiony układ przestrzenny, którego śródmieście jest zlokalizowane na wyspie wydzielonej odnogami Narwi. Zagospodarowanie centrum miasta charakteryzuje się starą zabudową, z dużym udziałem obiektów zabytkowych, które nadają specyficznego, niepowtarzalnego charakteru całemu miastu.
Zagospodarowanie osadnicze obszarów wiejskich stanowią wsie o różnej liczbie mieszkańców, od kilkudziesięciu do około 470. Przeważają wsie o luźnych układach liniowych zlokalizowanych wzdłuż dróg i cieków wodnych.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w wschodniej części miasta Pułtusk, w odległości około 3 km od ścisłego centrum miasta, w rejonie ulic Jakuba Wujka, Wyszkowskiej i Sarbiewskiego. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą gminną o nawierzchni nie asfaltowej – ul. Jakuba Wujka. Otoczenie stanowi zabudowa jednorodzinna i działki niezabudowane. W bliskim sąsiedztwie Jeziorko Żwirownia. W odległości do 1 km od przedmiotowej nieruchomości znajduje się szkoła, szpital, targowisko miejskie, itp.
Ocena lokalizacji w kontekście rynku lokalnego – zadowalająca.

Położenie na tle okolicy:



Źródło: https://www.google.pl/

Lokalizacja nieruchomości na tle obrębu Pułtusk:

Źródło: https://pultusk.e-mapa.net/

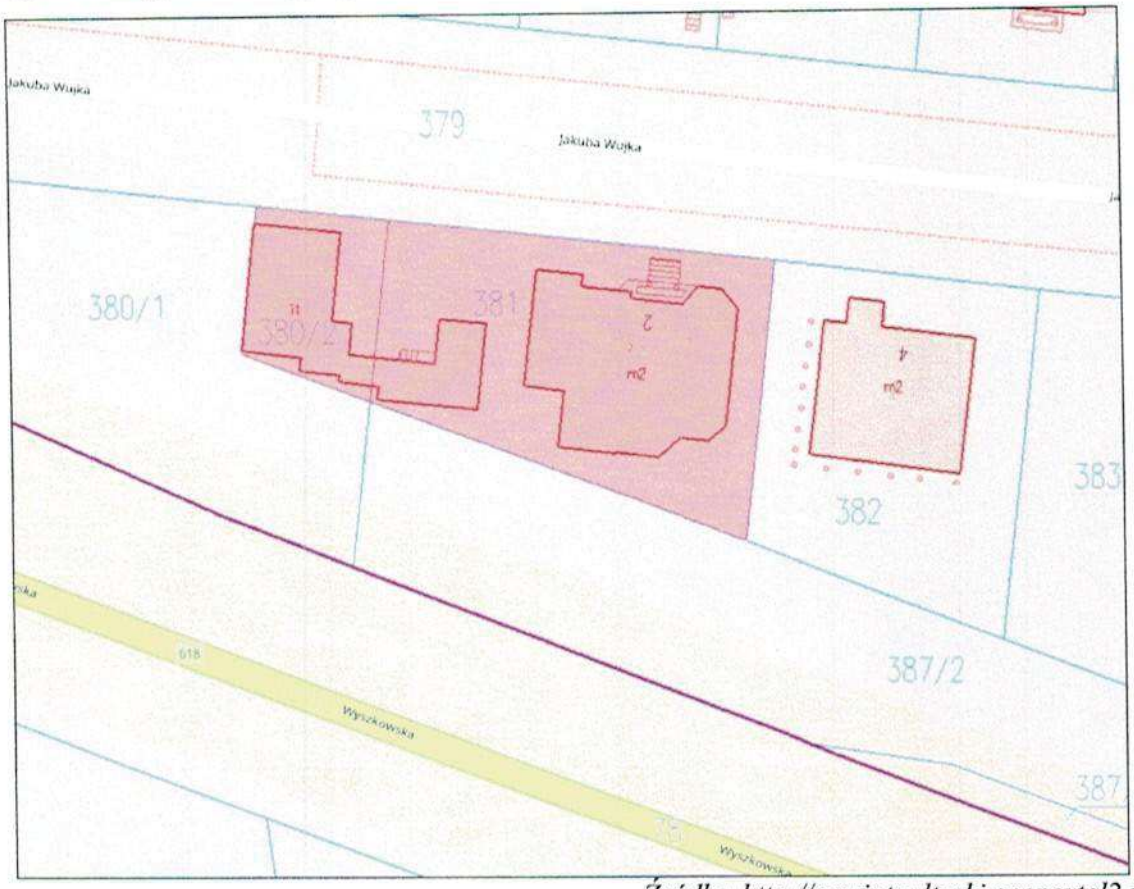
Opis wycenianej działki

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jako działki ewidencyjne nr 380/2 i 381 o łącznej powierzchni 914 m^2, położona jest w wschodniej części Pułtuska. Działka ma kształt regularny – trapez prostokątny. Teren działki płaski, zagospodarowany.

Nieruchomość ogrodzona płotem stalowym na podmurówce od strony ul. Wujka, brama wjazdowa metalowa przesuwna. Z pozostałych stron siatka. Przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w następujące elementy infrastruktury technicznej: energia elektryczna, wodociąg, gaz, kanalizacja, telekomunikacja. Nieruchomość zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym. Dodatkowo na działce posadowiony budynek gospodarczy. Działka zagospodarowana, podjazd wyłożony kostką, liczne krzewy ozdobne, thuje (głównie wzdłuż granicy działki), kilka drzew.

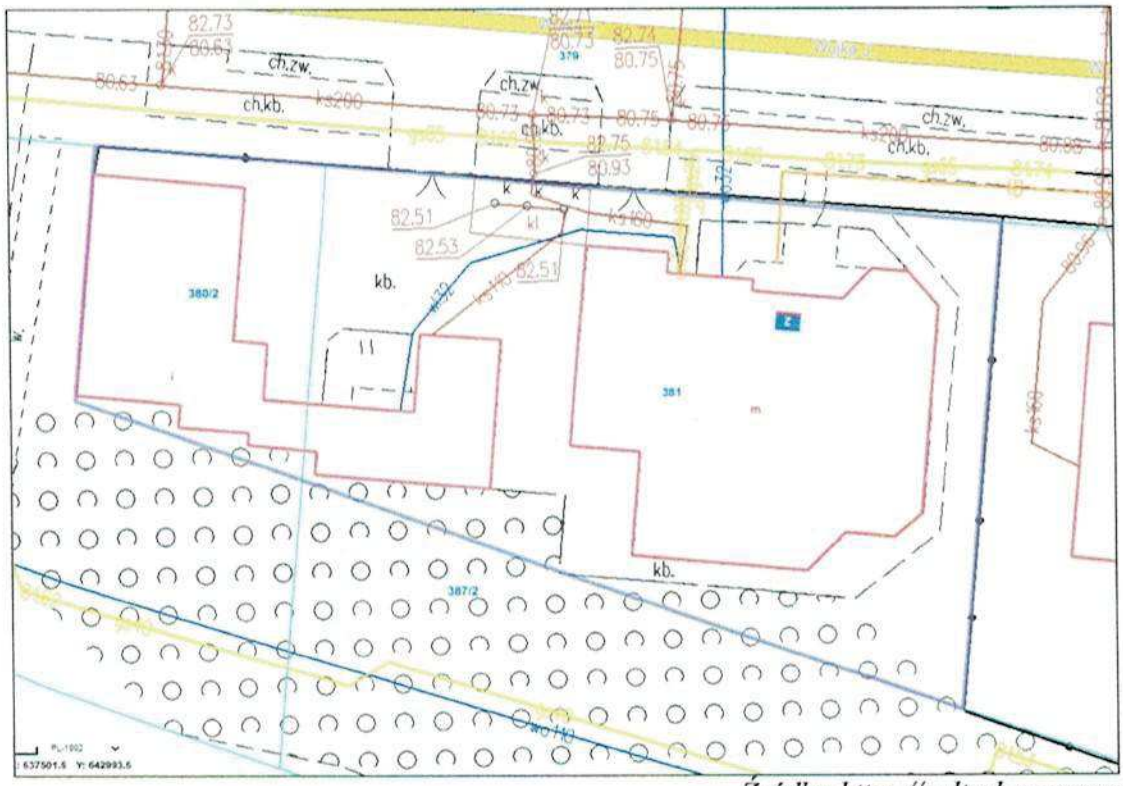
Działka ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – droga gmina, dz. ew. 379 – ul. Jakuba Wujka.

Fragment mapy ewidencyjnej:



Źródło: http://powiatpultuski.geoportal2.pl/

Fragment mapy zasadniczej:



Źródło: https://pultusk.e-mapa.net/

Zdjęcie lotnicze:

Źródło: https://pultusk.e-mapa.net/

Opis budynku mieszkalnego.

Oględziny budynku nieruchomości i otoczenia na której wybudowany jest obiekt wyceniany dokonano w dniu 10.12.2024 r. Nie udostępniono rzeczoznawcy działki ani usytuowanych na niej budynków do dokonania oględzin.

Budynek został przyjęty do użytkowania w 2000 roku. Budynek mieszkalny jednorodzinny jest obiektem wolnostojącym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej. Budynek o konstrukcji murowanej z dachem złożonym krytym blachą, z garażem w bryle budynku.

Według informacji współwłaściciela, budynek został wykonany w technologii tradycyjnej murowanej:

- Fundamenty żelbetonowe,
- Ściany fundamentowe, betonowe,
- Ściany zewnętrzne z pustaków gazobetonowych ocieplenie styropianem,
- Ściany wewnętrzne – pustak gazobetonowy, ściany działowe - pustak gazobetonowy,
- Strop – żelbetowy,
- Dach: konstrukcji drewnianej, kryty blachą,
- Okna: PCV,

- Instalacje: elektryczna, woda z wodociągu, kanalizacyjna do kolektora miejskiego, centralne ogrzewanie – piec węglowy, wody ciepłej z własnej kotłowni.

Dane techniczne budynku:
Powierzchnia użytkowa $P_u = 395\ m^2$,
Powierzchnia zabudowy $P_z = 247\ m^2$,
Ilość kondygnacji: 2 nadziemne, 1 podziemna.

Budynek składa się z następujących pomieszczeń:
Piwnica – kotłownia, łazienka, pralnia, garderoba, korytarz, kuchnia, pokój,
Parter – przedpokój, kuchnia, dwie łazienki, salon, pokoje,
Piętro – korytarz, schody, łazienka, 4 pokoje.
Powierzchnia użytkowa budynku została przyjęta do dalszych obliczeń (wg inwentaryzacji) na poziomie 395 m^2 (przyjętej wg następującej formuły: 247,00 m^2/pow. zab * 0,85. 15 % powierzchni parteru odjęto na grubość ścian) + 247,00 m^2/pow. zab * 0,75. 25 % powierzchni piętra odjęto na grubość ścian i skosy).
Rzeczoznawca nie miał możliwości dokonania oględzin wewnątrz budynku. Stan techniczny ustalono na podstawie oględzin zewnętrznych i informacji udzielonych przez Zleceniodawcę. Stan techniczny budynku określono jako dobry, standard wykończenia 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, dostępność danych transakcyjnych oraz obowiązujące normy prawne, do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

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 (Dz. U. z 2023r. poz. 1832):

§ 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.

§ 8.2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Wartość rynkową (W) 1 m^2 powierzchni nieruchomości gruntowej określono według poniższej formuły:

$$W = C_{śr.} \cdot \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:

$C_{śr}$ – średnia cena 1 m^2 nieruchomości gruntowej zabudowanej na rynku lokalnym określona na podstawie zbioru transakcji przyjętych do porównań,

u_i – współczynniki korygujące odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych.

Wartość rynkową wycenianej nieruchomości określa się wg wzoru:

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

gdzie: W_{RN} - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości,
W_R - wartość rynkowa 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku lub gruntu,
P- powierzchnia użytkowa budynku lub gruntu.
K- współczynnik korekcyjny z przedziału [0,90 - 1,1]

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

VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

1. Określenie rynku lokalnego

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono:
Obszar rynku – miasto Pułtusk,
Rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi,
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 Pułtusk rozwija się głównie budownictwo mieszkaniowe indywidualne i wielorodzinne Atrakcyjne położenie w pobliżu głównych tras komunikacyjnych oraz stosunkowo niewielka odległość od Warszawy i Ciechanowa zachęcają wiele osób do osiedlania się właśnie w tym rejonie.
Dla potrzeb wyceny przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, a także obserwowano ruch na rynku pod względem popytu i podaży. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych w przeanalizowanym obszarze jest rynkiem bardzo dobrze rozwiniętym, w okresie 24 miesięcy odnotowano ponad 40 transakcji. Jednym z istotnych powodów zainteresowaniem gminą Pułtusk jest niewielka odległość od Warszawy oraz dogodny dojazd komunikacją autobusową, co wpływa na zainteresowanie wśród potencjalnych nabywców zarówno gruntów zabudowanych, jak i niezabudowanych. Po analizie ofert sprzedaży stwierdzono, że na terenie miasta Pułtusk występuje relatywnie niewielka podaż nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Odnotowano, iż najwyższe ceny dotyczyły budynków charakteryzujących się bardzo dobrym stanem technicznym, korzystnie zlokalizowanych w otoczeniu budynków jednorodzinnych nowo wybudowanych, całkowicie wykończonych w korzystnym standardzie, położonych na relatywnie dużych działkach, najniższe zaś budynków w stanie pogorszonym do remontu. Zaobserwowano, iż ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej wahały się od 2336,18 zł/m^2 do 4789,27 zł/m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Średnia cena transakcyjna to 3609,70 zł/m^2 powierzchni użytkowej budynku. Ceny całkowite nieruchomości zawierały się w przedziale od 410000 zł do 1495000 zł. Rozbieżność cenowa wynika przede wszystkim z różnorodności analizowanych nieruchomości w zakresie lokalizacji i otoczenia, stanu wykończenia i stanu technicznego budynku i wielkości powierzchni użytkowej, wielkości i kształtu działki. Do dalszej analizy przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości najbardziej podobnych do przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających zasadniczy wpływ na wartość. 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 13 transakcji kupna-sprzedaży charakteryzujących się podobnymi cechami do nieruchomości wycenianej (jako jednostkę odniesienia przyjęto powierzchnie użytkową budynku mieszkalnego).
Zestawienie transakcji budynkami podobnymi do wycenianego w analizowanym okresie przedstawiono w tabeli nr 1. W wyniku analizy cech nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na wartość rynkową, wyodrębniono następujące cechy nieruchomości będących przedmiotem obrotu w badanym okresie:

- lokalizacja i otoczenie: za korzystne uważa się położenie w centrum miejscowości, kupujący mniej chętnie kupują nieruchomości położone peryferyjnie,
- standard wykończenia i stan techniczny budynku: nabywcy zwracają uwagę przede wszystkim na stan techniczny, wygląd oraz architekturę budynku, niżej cenione są nieruchomości o obniżonej ocenie któregoś z ww. atrybutów, w szczególności wyraźnie pogorszony stan techniczny może spowodować spadek wartości,
- wielkość i kształt działki, stan zagospodarowania: cenione są działki o powierzchni powyżej 1000 m^2 i względnie regularnym kształcie,
- dodatkowe powierzchnie, zagospodarowanie działki: podpiwniczenie, taras, dodatkowe budynki gospodarcze, garaż wolnostojący, ogród, itp. są lepiej oceniane przez kupujących niż ich brak.
- powierzchnia użytkowa budynku: wyższe ceny jednostkowe uzyskują nieruchomości o powierzchni użytkowej do 160 m^2.

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 13 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych.

Tabela 1

Lp.	Data	Miejscowość/ulica	Pow. uż. budynku	Pow. działki	Cena transakcyjna	Cena za m kw pow. uż. w PLN
1	19.12.2024	PUŁTUSK, ul. KUBUSIA PUCHATKA	207,90	2705	690655	3322,05
2	27.11.2024	PUŁTUSK, AL.WOJSKA POLSKIEGO	175,50	759	410 000	2336,18
3	04.09.2024	PUŁTUSK, ul. JAKUBA WUJKA	144,00	549	535 000	3715,28
4	15.07.2024	PUŁTUSK, ul. KOŚCIUSZKI	117,30	448	410 000	3495,31
5	02.07.2024	PUŁTUSK, ul. PRZECHODNIA	183,60	700	560 000	3050,11
6	11.03.2024	PUŁTUSK, ul. BALTAZARA	156,60	1331	750 000	4789,27
7	28.02.2024	PUŁTUSK, ul. BIAŁOWIEJSKA	141,10	379	620 000	4394,05
8	23.02.2024	PUŁTUSK, AL.WOJSKA POLSKIEGO	113,15	364	440 000	3888,64
9	03.01.2024	PUŁTUSK, ul. PIOTRA KOCZARY	120,70	500	420 000	3479,70
10	14.12.2023	PUŁTUSK, ul. JANA PAWŁA II	378,11	573	1 495 500	3955,20
11	23.11.2023	PUŁTUSK, ul. ZIELONA DRÓŻKA	255,20	950	990 000	3879,31
12	16.09.2023	PUŁTUSK, ul. BALTAZARA	201,00	670	470 000	2338,31
13	30.08.2023	PUŁTUSK, ul. SOLNA	120,25	273	515 001	4282,75

Źródło: Starostwo Powiatowe w Pułtusk

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 oraz wagi tych cech określono na postawie 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 – 20%
2. Stan techniczny budynku – 15%
3. Standard wykończenia wnętrz – 35%
4. Wielkość i kształt działki – 15%
5. Dodatkowe powierzchnie, zagospodarowanie działki – 10%
6. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego – 5%

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

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

Tabela 2

L.p.	Cecha rynkowa	Waga w (%)	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja i otoczenie	20	bardzo dobra	Centrum miasta, lokalizacja w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej i usługowej, położenie w pobliżu głównych dróg dojazdowych, bardzo dobry dostęp do handlu, usług, komunikacji.
			dobra	Strefa śródmiejska miasta, lokalizacja w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej, położenie w dalszej odległości od głównych dróg dojazdowych, słaby dostęp do handlu, usług, komunikacji.
			zadawalająca	Peryferie miasta, 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 budynku	15	bardzo dobry	Budynek kilkuletni lub po remoncie i bardzo dobrze utrzymany, ciekawa architektura.
			dobry	Budynek kilkunastoletni, dobry stan techniczny. Gospodarka remontowa prowadzona prawidłowo.
			zadowalający	Obiekt w pogorszonym stanie techniczno-estetycznym, ewentualnie nie ciekawa architektura budynku lub jego obniżona funkcjonalność. Budynek przeznaczony do remontu.
3.	Standard wykończenia wnętrz	35	bardzo dobry	Obiekt wykończony przy użyciu bardzo dobrej lub dobrej jakości materiałów.
			dobry	Obiekt wykończony przy użyciu dobrej jakości materiałów. Ewentualnie obiekt częściowo wykończony materiałami bardzo dobrej jakości.
			niski	Obiekt wykończony przy użyciu przeciętnej jakości materiałów lub wnętrza do remontu.
4.	Wielkość i kształt działki	15	bardzo dobra	Powierzchnia gruntu powyżej 900 m², kształt prostokątny lub kwadratowy.
			dobra	Powierzchnia gruntu poniżej 900 m², niezadawalający kształt działki. Ewentualnie powierzchnia bardzo dobra i działka o złych proporcjach.
5.	Zagospodarowanie i dodatkowe powierzchnie	10	bardzo dobre	Istnieje dodatkowa zabudowa w postaci garażu wolnostojącego, lub budynku gospodarczego, ewentualnie budynek podpiwniczony. Przylegający taras do budynku. Działka zagospodarowana, ogrodzona, zieleń urządzona.
			dobre	Brak dodatkowej zabudowy w postaci garażu wolnostojącego lub budynku gospodarczego, brak podpiwniczenia, ewentualnie działka niezagospodarowana, zaniedbana.
6.	Powierzchnia użytkowa budynku	5	bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa ponad 160 m².
			dobra	Powierzchnia użytkowa do 160 m².

5. Obliczenie ceny średniej, ustalenie ceny minimalnej i maksymalnej

Średnia cena 1 m² p. u. budynków wynosi:

$$C_{śr} = \frac{46926,16}{13} = 3609,70 \text{ zł/m}^2$$

- Cenę średnią 1 m² powierzchni $C_{śr}$ = 3609,70 zł/m²
- Cenę minimalną C_{min} = 2336,18 zł/m²
- Cenę maksymalną C_{max} = 4789,27 zł/m²

6. Obliczenie dolnej i górnej granicy wskaźników korygujących

$$C_{min} < W_{śr} \times U < C_{max}$$

$$2336,18 \text{ zł/m}^2 < W_{śr} \times U < 4789,27 \text{ zł/m}^2$$

Określenie położenia ceny średniej:

Pcś = (Cśr – Cmin)/(Cmax – Cmin) = 0,5191

gdzie:

- Pcś – położenie ceny średniej w przedziale
- Cśr – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych
- Cmin- cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych
- Cmax – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

Zakres sumy współczynników korygujących określono według formuły:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^{n} u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}}\right]$$

Granice współczynników korygujących:

Granica dolna: $G_d = \frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0{,}6472$, Granica górna: $G_g = \frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1{,}3268$

$$0{,}6472 < \Sigma\, C_{śr} \times U < 1{,}3268$$

Określenie współczynnika z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale, określono wg wzoru:

[(Ug- Ud) x Pcś] + Ud

7. Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Charakterystyka nieruchomości o najniższej cenie - C_{min}

Data transakcji	27.11.2024 r.
Lokalizacja	Pułtusk, ul Wojska Polskiego
Powierzchnia użytkowa budynku [m^2]	175,50
Opis w aspekcie cech rynkowych	Lokalizację i otoczenie: zadowalająca Stan techniczny budynku: zadowalający Standard wykończenia wnętrz: niski Wielkość i kształt działki: dobra Zagospodarowanie i dodatkowe powierzchnie: dobre Powierzchnia użytkowa budynku: dobra
Sposób użytkowania	Budynek mieszkalny
Źródło informacji	Akt notarialny – 2313/2023
Cena transakcyjna	410 000 zł
Cena jednostkowa	2336,18 zł/m^2

Charakterystyka nieruchomości o najwyższej cenie - C_{max}

Data transakcji	11.03.2024 r.
Lokalizacja	Pułtusk, ul. Baltazara
Powierzchnia użytkowa budynku [m2]	156,60
Opis w aspekcie cech rynkowych	Lokalizację i otoczenie: bardzo dobra Stan techniczny budynku: bardzo dobry Standard wykończenia wnętrz: bardzo dobry

	Wielkość i kształt działki: bardzo dobra Zagospodarowanie i dodatkowe powierzchnie: bardzo dobre Powierzchnia użytkowa budynku: bardzo dobra
Sposób użytkowania	Budynek mieszkalny
Źródło informacji	Akt notarialny – 1180/2024
Cena transakcyjna	750 000 zł
Cena jednostkowa	4789,27 zł/m^2

8. Określenie wartości nieruchomości

8.1. Ocena szacowanej nieruchomości.

Poniżej w tabeli podano ocenę cech rynkowych dla przedmiotowej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana
1	Lokalizacja i otoczenie	zadowalająca
2	Stan techniczny budynku	dobry
3	Standard wykończenia wnętrz	dobry
4	Wielkość i kształt działki	bardzo dobra
5	Zagospodarowanie i dodatkowe powierzchnie	bardzo dobre
6	Powierzchnia użytkowa budynku	dobra

8.2. Obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych oraz wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości

Poniżej w tabeli określono wagi cech rynkowych wraz z zakresem współczynników korygujących.

Położenie ceny średniej: Pcś = 0,5191

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Zakres dolny współcz. kor. - Ud	Zakres górny współcz. kor. - Ug	Ug - Ud	Odległość od Ud	Wartość współczynników korygujących ui
1	Lokalizacja i otoczenie	20	0,1294	0,2654	0,1360	0,0706	0,1294
2	Stan techniczny budynku	15	0,0971	0,1990	0,1019	0,0529	0,1500
3	Standard wykończenia wnętrz	35	0,2265	0,4644	0,2379	0,1235	0,3500
4	Wielkość i kształt działki	15	0,0971	0,1990	0,1019	0,0529	0,1990
5	Zagospodarowanie i dodatkowe powierzchnie	10	0,0647	0,1327	0,0680	0,0353	0,1327
6	Powierzchnia użytkowa budynku	5	0,0324	0,0663	0,0339	0,0176	0,0324
	Suma	**100**	**0,6472**	**1,3268**			**0,9935**

UWAGA: ewentualne różnice poszczególnych wielkości wynikają z zaokrągleń programu Excel i nie wpływają na zniekształcenie ostatecznego wyniku.

8.3. Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

Określenie wartości rynkowej 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej:

$$W(m^2)_N = 3609{,}70 \text{ zł/m}^2 \times 0{,}9935 = 3586{,}24 \text{ zł/m}^2$$

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

$$W(m^2)_R = 3586{,}24 \text{ zł/m}^2$$

Powierzchnia odniesienia przedmiotu wyceny wynosi: 395 m²

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

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wynosi:

$$W_{RN} = 3586{,}24 \text{ zł/m}^2 \times 395 \text{ m}^2 \times 1 = 1\,416\,564{,}80 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_{RN} = 1\,416\,000 \text{ zł}$$

Słownie: jeden milion czterysta szesnaście tysięcy złotych

8.4. Obliczenie wartości udziału w wysokości ½ w nieruchomości

Wartość udziału w nieruchomości w wysokości ½:

$$W_{RN1/2} = 1\,416\,000 \text{ zł} \times \tfrac{1}{2} = 708\,000 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_{RN1/2} = 708\,000 \text{ zł}$$

Słownie: siedemset osiem tysięcy złotych

IX. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Pułtusk, przy ul. Jakuba Wujka 2, wynosi:

1 416 000 zł.
Słownie: jeden milion czterysta szesnaście tysięcy złotych

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY IRENEUSZ GOŁĘBIEWSKI 07-200 WYSZKÓW UL. ORLA 2 TEL. 507 162 852 (4013) UPRAWNIENIA NR 5339

Wartość rynkowa udziału w wysokości ½ w nieruchomości wynosi:

708 000 zł.
Słownie: siedemset osiem tysięcy złotych

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. Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej na poziomie 3586,24 zł/m² zawarta jest w przedziale cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne na lokalnym rynku i jest poniżej ceny średniej ponieważ jest to nieruchomość o przewadze przeciętnych cech rynkowych, posiadająca niski standard, bardzo dobrze zlokalizowana i posiadająca dobrą wielkość i kształt działki.
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 Rzeczoznawców Majątkowych.
- Działka zabudowana nie została udostępniona do dokonania oględzin. W związku z tym na zlecenie Syndyka operat został wykonany w warunkach ograniczonych. Mając na uwadze powyższe rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne rozbieżności przyjętych założeń ze stanem faktycznym.
- 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 24 ponumerowane strony i załączniki.

XI. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna,
2. Wydruk EKW nr OS1U/00016192/3,
3. Informacja z rejestru gruntów,
4. Kopia certyfikatu polisy OC rzeczoznawcy.

Wyszków, dnia 17.02.2025 r. .....

ZAŁĄCZNIK nr 1 - Dokumentacja fotograficzna

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OS1U/00016192/3**, STAN Z DNIA 2025-01-20 21:17

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PUŁTUSKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OS1U

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**3**	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**381**	1
Obręb ewidencyjny *(numer)*	28	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, PUŁTUSK, PUŁTUSK, PUŁTUSK	
Sposób korzystania	TERENY MIESZKANIOWE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	/ 00014559 / , 0,0734 HA	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**380/2**	1
Obręb ewidencyjny *(numer)*	28	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, PUŁTUSK, PUŁTUSK, PUŁTUSK	
Sposób korzystania	TERENY MIESZKANIOWE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	/ 00014559 / , 0,0180 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,0914 HA**	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
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	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI WYKREŚLONO NA PODSTAWIE PRAWOMOCNEJ DECYZJI ZARZĄDU MIEJSKIEGO W PUŁTUSKU Z DNIA 22.12.1999 R. G.R.P.7224-5/106/99 (K. NR 26).	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW GGN.7455-3-820/06**, 2006-09-25, STAROSTWO POWIATOWE W PUŁTUSKU; 28-29 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00003510/06/, 2006-09-27 14:30:00, 2006-09-27 00:00:00, NIE, 25 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OS1U/00016192/3**, STAN Z DNIA 2025-01-20 21:17

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PUŁTUSKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OS1U

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

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OS1U/00016192/3**, STAN Z DNIA 2025-01-20 21:18

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PUŁTUSKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OS1U

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.	**2**	**1 /2**	---	4
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**ALEKSANDRA PNIEWSKA**, ZDZISŁAW, DANUTA, 89090201627				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**3**	**1 /2**	---	11
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**LIDIA ZIELIŃSKA**, ZDZISŁAW, DANUTA, 84073011107				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	**AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA PO DANUCIE MARII ROMANOWSKIEJ**, 4154/2017, 2017-11-22, TOMASZ KUPIS, KANCELARIA NOTARIALNA W PUŁTUSKU - NOTARIUSZ TOMASZ KUPIS; 114-115 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OS1U/00002938/22/001, 2022-04-15 09:41:00, 2022-04-21-13.52.28.928285, NIE, 108-112 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
11	**UMOWA O DOŻYWOCIE**, 2540/2022, 2022-06-01, GRZEGORZ KONIECEK, PUŁTUSK; 140-144 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OS1U/00004348/22/001, 2022-06-01 18:06:00, 2022-08-05-13.14.27.934465, NIE, 135-139 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

1. DZ. KW. / OS1U / 7471 / 24 / 1 - 2024-10-24, 12:06:47 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		**3**	7, 13, 14
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu		WPIS WZMIANKI O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA: ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ, W SPRAWIE KM 209/22, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA: LIDII ZIELIŃSKIEJ.	
Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ 1/2 W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCY DO ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI WSZCZĘTEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO NA WNIOSEK WIERZYCIELA KATARZYNY ROMANOWSKIEJ Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ W SPRAWIE KM 336/23	
	Lp. 2.	PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI WSZCZĘTEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO NA WNIOSEK WIERZYCIELA MICHAŁA TOMASZA ROMANOWSKIEGO Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ W SPRAWIE KM 337/23	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)*	Lp. 1.	**LIDIA ZIELIŃSKA** , 84073011107	
	Lp. 2.	**KATARZYNA ROMANOWSKA** , 75061910306	
	Lp. 3.	**MICHAŁ TOMASZ ROMANOWSKI** , 82060812652	

Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		**4**	12
Rodzaj wpisu		**PRAWO OSOBISTE**	
Treść wpisu		WPIS PRAWA DOŻYWOCIA OBCIĄŻAJĄCEGO UDZIAŁ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJĄCY LIDII ZIELIŃSKIEJ, POLEGAJĄCEGO NA OBOWIĄZKU DOŻYWOTNIEGO UTRZYMANIA UPRAWNONEGO, A NADTO PRZYJĘCIA GO JAKO DOMOWNIKA, DOSTARCZANIA MU WYŻYWIENIA , UBRANIA, MIESZKANIA, ŚWIATŁA I OPAŁU, ZAPEWNIENIA MU ODPOWIEDNIEJ POMOCY I PIELĘGNOWANIA W CHOROBIE ORAZ SPRAWIENIA MU WŁASNYM KOSZTEM POGRZEBU ODPOWIADAJĄCEGO ZWYCZAJOM MIEJSCOWYM - ZGODNIE Z TREŚCIĄ §2 ALTU NOTARIALNEGO REP. A 2540/2022 Z DNIA 01-06-2022 ROKU.	
Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ W NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJĄCY LIDII ZIELIŃSKIEJ	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	Lp. 1.	**ZDZISŁAW PNIEWSKI** , JÓZEF, HALINA, 60060905138	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**1**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 209/22, 2022-04-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU WOJCIECH JAMIOŁKOWSKI; 155 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OS1U/00002995/22/001, 2022-04-20 12:31:00, 2022-08-05-11.36.45.398933, NIE, 150-153 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
12	**UMOWA O DOŻYWOCIE**, 2540/2022, 2022-06-01, GRZEGORZ KONIECEK, PUŁTUSK; 140-144 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OS1U/00004348/22/002, 2022-06-01 18:06:00, 2022-08-05-13.14.27.934465, NIE, 135-139 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
13	**ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI**, KM 336/23, 2023-04-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU WOJCIECH JAMIOŁKOWSKI; 213

	(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00002213/23/001, 2023-04-19 12:36:00, 2023-10-31-12.57.36.790934, NIE, 209-210 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
14	**ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI**, KM 337/23, 2023-04-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU - WOJCIECH JAMIOŁKOWSKI; 222 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OS1U/00002218/23/001, 2023-04-19 13:19:00, 2023-12-12-15.54.38.786335, NIE, 218-219 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*

Powrot

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**3**	8, 9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**210000,00** (DWIEŚCIE DZIESIĘĆ TYSIĘCY) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, WYROK ZAOCZNY SYGN. AKT I C 1073/20 Z DNIA 20 GRUDNIA 2021 R., POSTANOWIENIE SYGN. AKT C 1073/20 Z DNIA 25 KWIETNIA 2022 R.	
Inne informacje		HIPOTEKA NA UDZIALE 1/2 NALEŻĄCYM DO ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ	
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	Lp. 1.	**LIDIA ZIELIŃSKA**, ZDZISŁAW, DANUTA, 84073011107	

Lp. 2.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**4**	10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**166700,67** (STO SZEŚĆDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDEMSET 67/100) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA O ZACHOWEK, POSTANOWIENIE SYGN. AKT C 370/22 Z DNIA 27 KWIETNIA 2022 R.	
Inne informacje		HIPOTEKA NA UDZIALE 1/2 NALEŻĄCYM DO ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ	
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	Lp. 1.	**LIDIA ZIELIŃSKA**, ZDZISŁAW, DANUTA, 84073011107	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**2**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	**POSTANOWIENIE OPATRZONE KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI**, C 1073/20, 2022-04-25, SĄD OKRĘGOWY W OSTROŁĘCE I WYDZIAŁ CYWILNY, OSTROŁĘKA; 161 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OS1U/00003558/22/001, 2022-05-09 12:15:00, 2022-08-05-12.39.08.189033, NIE, 158-160 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
9	**WYROK ZAOCZNY**, I C 1073/20, 2021-12-20, SĄD OKRĘGOWY W OSTROŁĘCE I WYDZIAŁ CYWILNY, OSTROŁĘKA; 161-ODWRÓT *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OS1U/00003558/22/001, 2022-05-09 12:15:00, 2022-08-05-12.39.08.189033, NIE, 158-160 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
10	**POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU ROSZCZENIA**, I C 370/22, 2022-04-27, SĄD OKRĘGOWY W OSTROŁĘCE WYDZIAŁ I CYWILNY, OSTROŁĘKA; 174-175 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./OS1U/00003559/22/001, 2022-05-09 12:21:00, 2022-08-05-13.04.37.324224, NIE, 168-172 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*

Powrót

Budynek ewidencyjny

Identyfikator budynku:	142404_4.0028.341_BUD
Rodzaj budynku według KŚT:	Budynki mieszkalne
Powierzchnia zabudowy [m2]:	247
Kondygnacje nadziemne / podziemne:	2 / 1
Adres:	JAKUBA WUJKA 2 06-100 PUŁTUSK

Województwo : mazowieckie
Powiat : Pułtusk
Jednostka ewidencyjna : Pułtusk - miasto
Nazwa obrębu : PUŁTUSK-28
Numer obrębu : 0028

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 20-01-2025

Jednostka rejestrowa : G.268
Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
381 Id działki : 142404_4.0028.381		Oznaczenie	Pow.	0,0734
		B	0,0734	

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.
341	JAKUBA WUJKA 2 06-100 PUŁTUSK	Budynki mieszkalne	2 / 1	247
	Id. budynku: 142404_4.0028.341_BUD (jednostka rej.: G.268) Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 2000			
329	JAKUBA WUJKA 2 06-100 PUŁTUSK	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	161
	Id. budynku: 142404_4.0028.329_BUD (jednostka rej.: G.268) Działki: 142404_4.0028.381, 142404_4.0028.380/2 Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 2000			

Województwo : mazowieckie
Powiat : Pułtusk
Jednostka ewidencyjna : Pułtusk - miasto
Nazwa obrębu : PUŁTUSK-28
Numer obrębu : 0028

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 20-01-2025

Jednostka rejestrowa : G.268
Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
380/2 Id działki : 142404_4.0028.380/2		Oznaczenie	Pow.	0,0180
		B	0,0180	

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.
329	JAKUBA WUJKA 2 06-100 PUŁTUSK	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	161
	Id. budynku: 142404_4.0028.329_BUD (jednostka rej.: G.268) Działki: 142404_4.0028.381, 142404_4.0028.380/2 Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 2000			

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 Wyszków, ul. Orla 2

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017706

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 603)

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 Wyszków
tel. 507-162-622
NIP: 762-120-93-43, REGON: 361155397

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