

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

POŁOŻENIE: Pułtusk, ul. Winogronowa 1, dz. nr ew. 40/6, obr. 0023 Pułtusk,
gmina Pułtusk, powiat pułtuski, woj. mazowieckie.
KW nr OS1U/00022014/7.

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



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



Wyszków, 10.02.2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona jako działka ewidencyjna nr 40/6 z obrębu 0023 Pułtusk, o powierzchni 891 m², położona Pułtusk, przy ul. Winogronowej 1, gmina Pułtusk, powiat pułtuski. Na przedmiotowej działce posadowiony jest budynek mieszkalny piętrowy z poddaszem użytkowym, murowany, kryty blachodachówką, nie podpiwniczony. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego 206,10 m², powierzchnia zabudowy – 201 m². Dodatkowo na działce posadowiony garaż blaszany 3 stanowiskowy. Przedmiotowa działka ma kształt regularny, teren płaski zagospodarowany. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr OS1U/00022014/7 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	<u>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, wynosi:</u> 634 000 zł. <i>Słownie: pięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych.</i> <u>Wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości gruntowej zabudowanej, wynosi:</u> 317 000 zł. <i>Słownie: trzysta siedemnaście tysięcy złotych.</i>
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	10.02.2025 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	7
3. Charakterystyka ogólna nieruchomości	8
VI. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	14
1. Rodzaj określanej wartości	14
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	17
1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny	17
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny	17
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	20
8.1. Ocena szacowanej nieruchomości	20
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	21
8.4. Obliczenie wartości udziału w wysokości ½ w nieruchomości	22
IX. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	22
X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22
XI. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	23

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot wyceny:

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona jako działka ewidencyjna nr 40/6 z obrębu 0023 Pułtusk, o powierzchni 891 m², położona Pułtusku, przy ul. Winogronowej 1, gmina Pułtusk, powiat pułtuski. Na przedmiotowej działce posadowiony jest budynek mieszkalny piętrowy z poddaszem użytkowym, murowany, kryty blachodachówką, nie podpiwniczony. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego 206,10 m², powierzchnia zabudowy – 201 m². Dodatkowo na działce posadowiony garaż blaszany 3 stanowiskowy.

Przedmiotowa działka ma kształt regularny, teren płaski zagospodarowany.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr OS1U/00022014/7 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/00022014/7,
- 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: | 10.02.2025 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 40/6, obręb 0023 Pułtusk. Położona jest we wsi Pułtusk, przy ul. Winogronowej 1. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr OS1U/00022014/7 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 10.02.2025 r. W księdze wieczystej znajdują się następujące wpisy:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O. Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne.

Numer działki: 40/6,

Położenie (gmina, miejscowość): PUŁTUSK, PUŁTUSK,

Sposób korzystania: ZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ

Obszar całej nieruchomości: 0,0891 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

Lp. 1.

Rodzaj wpisu: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ,

Treść wpisu: SŁUŻEBNOŚĆ DROGOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 40/1, 40/2 I 40/3 PO DZIAŁCE NR 40/4 O TREŚCI

PARAGRAFU 5 AKTU - UMOWY DAROWIZNY Z DNIA 4.09.1993 R. REP. A NR 3275/93.

Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca: DZIAŁKI NR 40/1, 40/2 I 40/3
Lp. 2.

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. 3.

Rodzaj wpisu: PRAWO OSOBISTE,

Treść wpisu: WPIS PRAWA DOŻYWCIA 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 CHOROBIĘ 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,

Lp. 4.

Rodzaj wpisu: INNY WPIS,

Treść wpisu: UJAWNIONO POSTANOWIENIE SYGN. AKT BI1B/GU/512/2024 Z DNIA 10.10.2024 ROKU O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Przedmiot wykonywania: UDZIAŁ WYNOSZĄCY 1/2 CZĘŚĆ W NIERUCHOMOŚCI.

Dział IV. Hipoteki

HIPOTEKA PRZYMUSOWA.

Suma (słownie), waluta: 210000,00 (DWIEŚCIE DZIESIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ,

Udział (numer udziału w prawie): 2,

Wierzytelność i stosunek prawny: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z ODSETKAMI WYNKAJĄCA Z WYROKU ZAOCZNEGO Z DNIA 20.12.2021 R. WYDANEGO W SPRAWIE I C 1073/20 PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W OSTROŁĘCE, DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 4 W POSTACI ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI PRAWOMOCNEGO WYROKU ZAOCZNEGO Z DNIA 20.12.2021 R. WYDANEGO W SPRAWIE I C 1073/20 RZEZ SĄD OKRĘGOWY W OSTROŁĘCE
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 – pułtusk,

Gmina – Pułtusk,

Jednostka ewidencyjna – 142404_4- Pułtusk,

Obręb ewidencyjny – 0023, Pułtusk,

Działki:

Nr dz. ewidencyjnej – 40/6,

Położenie działki – Pułtusk, Winogronowa 1,

Opis użytku: B – tereny mieszkaniowe – 0,0891 ha,

Powierzchnia działki – 0,0891 ha,

Nr KW – OS1U/00022014/7,

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.
29	WINOGRONOWA 1 06-100 PUŁTUSK	Budynki mieszkalne	2 / 0	201
Id. budynku: 142404_4.0023.29_BUD (jednostka rej.: G.3) Działki: 142404_4.0023.41/11, 142404_4.0023.41/8, 142404_4.0023.40/6 Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 2002				

Źródło: <http://powiat-pultuski.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 gminy¹

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.

Fragm. mapy suikzp:



Źródło: <https://pultusk.e-mapa.net/>

3. Charakterystyka ogólna nieruchomości

Lokalizacja i sąsiedztwo.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Pułtusk, przy ul. Winogronowej 1, gmina Pułtusk, powiat Pułtuski, woj. mazowieckie.

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.

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 Ostrołki 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 centralnej części miasta Pułtusk, w rejonie ulic Winogronowej, Brzaskwiniowej i Jana Pawła II. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą gminną o nawierzchni nie asfaltowej – ul. Winogronowa. Otoczenie stanowi zabudowa jednorodzinna i handlowo-usługowa. W bliskim sąsiedztwie centrum handlowe i liczne sklepy wielopowierzchniowe. W odległości do 1 km od przedmiotowej nieruchomości znajduje się szkoła, gimnazjum, straż pożarna, Urząd miasta, itp.

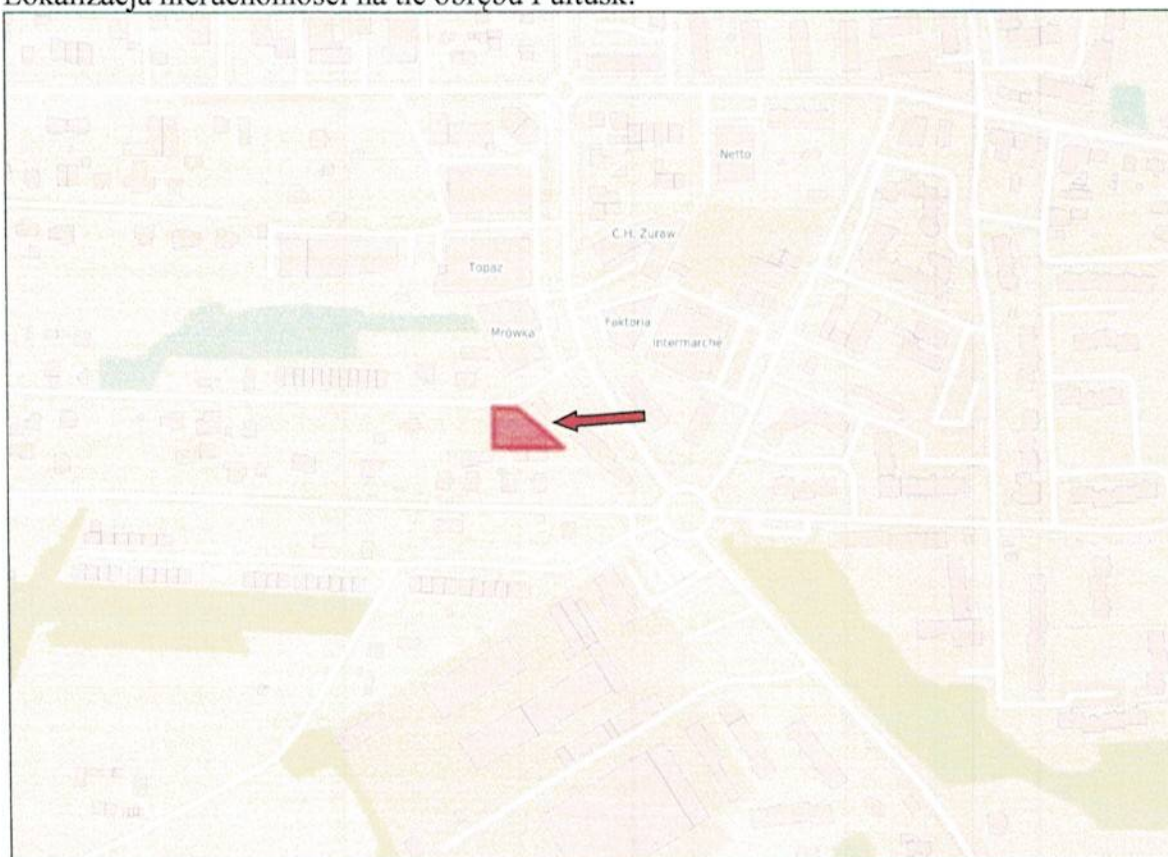
Ocena lokalizacji w kontekście rynku lokalnego – bardzo dobra.

Położenie na tle okolicy:



Źródło: <https://www.google.pl/>

Lokalizacja nieruchomości na tle obrębu Pułtusk:



Źródło: <https://pulansk.e-mapa.net/>

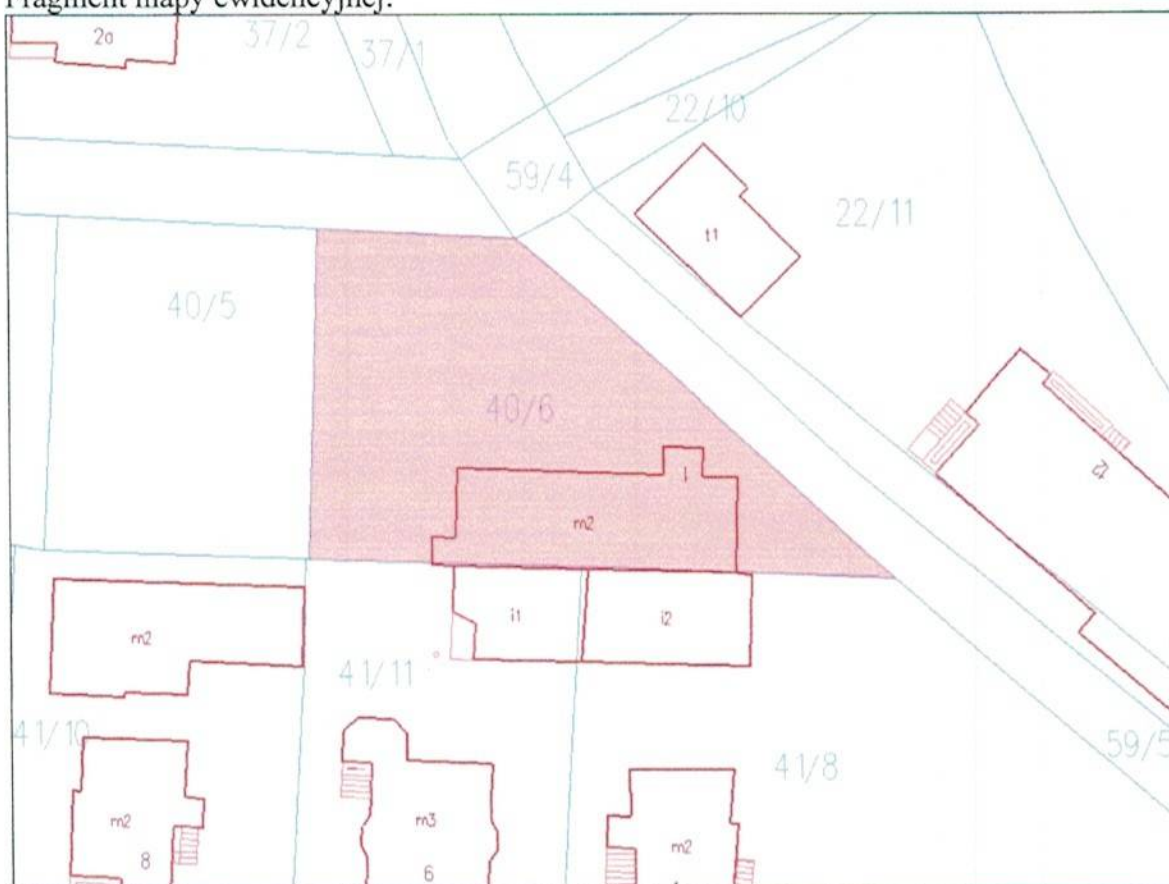
Opis wycenianej działki

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 40/6 o powierzchni 891 m², położona jest w centralnej części Pułtusa. Działka ma kształt regularny – trapez prostokątny. Teren działki płaski, zagospodarowany. Od strony północno-wschodniej do nieruchomości przylega rów melioracyjny.

Nieruchomość ogrodzona płotem stalowym na słupkach i cokole murowanych z cegieł klinkierowych, brama wjazdowa metalowa przesuwna. Od strony rowu melioracyjnego brak ogrodzenia. Przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w następujące elementy infrastruktury technicznej: energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja, telekomunikacja. Gaz dostępny w ul. Winogronowej, przy granicy działki. Nieruchomość zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym. Budynek mieszkalny usytuowany w ostrej granicy w południowej części działki. Dodatkowo na działce posadowiony garaż blaszany, trzystanowiskowy. Działka zagospodarowana, podjazd wyłożony kostką, dużo zieleni, liczne krzewy ozdobne, tuje (głównie wzdłuż granicy działki), kilka drzew.

Działka ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – droga gmina, dz. ew. 39/1 – ul. Winogronowa.

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 mieszkalnego i nieruchomości na której wybudowany jest obiekt wyceniany dokonano w dniu 10.12.2024 r. Budynek został przyjęty do użytkowania w

2002 roku. Budynek mieszkalny jednorodzinny jest obiektem wolnostojącym, o zróżnicowanej wysokości, wschodnia część budynku piętrowa z poddaszem użytkowym, zachodnia część – parterowa. Budynek nie podpiwniczony. Budynek o konstrukcji murowanej z dachem dwuspadowy (część wschodnia) i jednospadowym (część zachodnia) krytym blachodachówką. Budynek podzielony funkcjonalnie na dwie części z odrębnymi wejściami.

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 blachodachówką,
- 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 $P_u = 206,10 \text{ m}^2$,

Powierzchnia zabudowy $P_z = 201 \text{ m}^2$,

Ilość kondygnacji: 3.

Poniżej przedstawiono zestawienie pomieszczeń i powierzchni w budynku, przyjęte zgodnie z inwentaryzacją:

Parter		Piętro		Poddasze użytkowe	
Rodzaj pomieszczenia	powierzchnia [m ²]	Rodzaj pomieszczenia	powierzchnia [m ²]	Rodzaj pomieszczenia	powierzchnia [m ²]
wiatrołap	3,5	pokój	21,3	pokój	10,9
kuchnia	12,1	kuchnia	12,1	łazienka	3,8
salon z jadalnią	37,3	korytarz	1,3		
korytarz	6,8				
pokój	12,5				
łazienka	7,6				
pokój	12,9				
garderoba	11,3				
wiatrołap	5,1				
hol	7,1				
kuchnia	14,5				
toaleta	1,1				
pokój	15,2				
łazienka	5,8				
pom. tech.	3,9				
Razem powierzchnia użytkowa parteru	156,7	Razem powierzchnia użytkowa piętra	34,7	Razem powierzchnia użytkowa poddasza użytkowego	14,7
Razem powierzchni użytkowa					206,1

Powierzchnia użytkowa budynku została przyjęta do dalszych obliczeń (wg inwentaryzacji) na poziomie **206,10 m²**.

Standard wykończenia.

Część zachodnia budynku po remoncie kilkanaście lat wcześniej: podłogi – pytki i panele, ściany – tynk gipsowy malowany na biało (liczne zabrudzenia i wilgoć). Brak drzwi i ościeżnic w jednym pokoju. W kuchni - szafki kuchenne w zabudowie. Standard tej części budynku oceniono jako poniżej przeciętnego.

Część wschodnia budynku: podłogi - płytki i panele, w pokoju na piętrze i poddaszu podłogi – szlichta. Ściany pokryte boazerią, płytkami i panelami ściennymi. Standard tej części budynku oceniono jako niski.

Stan techniczny budynku oceniono jako dobry, ogólny standard wykończenia wewnątrz budynku oceniono jako niski.

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 m² powierzchni nieruchomości gruntowej określono według poniższej formuły:

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

gdzie:

C_{sr} – średnia cena 1 m² 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:

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

gdzie: W_{RN} - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości,

W_R - wartość rynkowa 1 m² 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 miesiące 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 zabudowanych 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 wykonanych 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/m² do 4789,27 zł/m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Średnia cena transakcyjna to 3602,05 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Ceny całkowite nieruchomości zawierały się w przedziale od 227000 zł do 1495000 zł. Rozbieżność cenowa wynika przede wszystkim z różnorodności analizowanych nieruchomości w zakresie lokalizacji i otoczenia, stanu wykonczenia 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 15 transakcji kupna-sprzedaży charakteryzujących się podobnymi cechami do nieruchomości wycenianej (jako jednostkę odniesienia przyjęto powierzchnię 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 wykonczenia 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 m² i względnie regularnym kształcie,

- powierzchnia użytkowa budynku: wyższe ceny jednostkowe uzyskują nieruchomości o powierzchni użytkowej do 160 m².

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 15 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	27.11.2024	PULTUSK, AL. WOJSKA POLSKIEGO	175,50	759	410 000	2336,18
2	04.09.2024	PULTUSK, ul. JAKUBA WUJKA	144,00	549	535 000	3715,28
3	15.07.2024	PULTUSK, ul. KOŚCIUSZKI	117,30	448	410 000	3495,31
4	02.07.2024	PULTUSK, ul. PRZECHODNIA	183,60	700	560 000	3050,11
5	11.03.2024	PULTUSK, ul. BALTAZARA	156,60	1331	750 000	4789,27
6	28.02.2024	PULTUSK, ul. BIAŁOWIEJSKA	141,10	379	620 000	4394,05
7	23.02.2024	PULTUSK, AL. WOJSKA POLSKIEGO	113,15	364	440 000	3888,64
8	03.01.2024	PULTUSK, ul. PIOTRA KOCZARY	120,70	500	420 000	3479,70
9	14.12.2023	PULTUSK, ul. JANA PAWŁA II	378,11	573	1 495 500	3955,20
10	24.11.2023	PULTUSK, ul. WIŚNIOWA	73,80	517	340 000	4607,05
11	23.11.2023	PULTUSK, ul. ZIELONA DRÓŻKA	255,20	950	990 000	3879,31
12	16.09.2023	PULTUSK, ul. BALTAZARA	201,00	670	470 000	2338,31
13	30.08.2023	PULTUSK, ul. SOLNA	120,25	273	515 001	4282,75
14	28.08.2023	PULTUSK, ul. KRAJEWSKIEGO	68,85	403	227 000	3297,02
15	08.08.2023	PULTUSK, ul. KRAJEWSKIEGO	111,00	570	280 000	2522,52

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 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 | – 20% |
| 2. Stan techniczny budynku | – 20% |
| 3. Standard wykończenia wnętrz | – 35% |
| 4. Wielkość i kształt działki | – 15% |
| 5. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego | – 10% |

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	20	bardzo dobry	Budynek kilkuletni lub po remoncie i bardzo dobrze utrzymany, ciekawa architektura.
			dobry	Budynek kilkunastoletni, dobry stan techniczny. Gospodarka remontowa prowadzona prawidłowo.
			zadawalający	Obiekt w pogorszonej formie techniczno-estetycznej, 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 m ² , kształt prostokątny lub kwadratowy.
			dobra	Powierzchnia gruntu poniżej 900 m ² , niezadawalający kształt działki. Ewentualnie powierzchnia bardzo dobra i działka o złych proporcjach.
5.	Powierzchnia użytkowa budynku	10	bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa ponad 160 m ² .
			dobra	Powierzchnia użytkowa do 160 m ² .

5. Obliczenie ceny średniej, ustalenie ceny minimalnej i maksymalnej

Średnia cena 1 m² p. u. budynków wynosi:

$$C_{\text{sr}} = \frac{54030,70}{15} = 3602,05 \text{ zł/m}^2$$

- Cenę średnią 1 m² powierzchni $C_{\text{sr}} = 3602,05 \text{ zł/m}^2$
- Cenę minimalną $C_{\text{min}} = 2336,18 \text{ zł/m}^2$
- Cenę maksymalną $C_{\text{max}} = 4789,27 \text{ zł/m}^2$

6. Obliczenie dolnej i górnej granicy wskaźników korygujących

$$C_{\text{min}} < W_{\text{sr}} \times U < C_{\text{max}}$$

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

Określenie położenia ceny średniej:

$$P_{\text{cs}} = (C_{\text{sr}} - C_{\text{min}}) / (C_{\text{max}} - C_{\text{min}}) = 0,5160$$

gdzie:

- P_{cs} – położenie ceny średniej w przedziale
- C_{sr} – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych
- C_{min} – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych
- C_{max} – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

Zakres sumy współczynników korygujących określono według formuły:

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

Granice współczynników korygujących:

$$\text{Granica dolna: } G_d = \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}} = 0,6486, \quad \text{Granica górna: } G_g = \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}} = 1,3296$$

$$0,6486 < \Sigma C_{sr} \times U < 1,3296$$

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

$$[(U_g - U_d) \times P_{cś}] + U_d$$

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 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 [m ²]	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 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	bardzo dobra
2	Stan techniczny budynku	dobry
3	Standard wykończenia wnętrz	niski

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana
4	Wielkość i kształt działki	dobra
5	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: $P_{cs} = 0,5160$

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	0,1297	0,2659	0,1362	0,0703	0,2659
2	Stan techniczny budynku	20	0,1297	0,2659	0,1362	0,0703	0,2000
3	Standard wykończenia wnętrz	35	0,2270	0,4654	0,2384	0,1230	0,2270
4	Wielkość i kształt działki	15	0,0973	0,1994	0,1021	0,0527	0,0973
5	Powierzchnia użytkowa budynku	10	0,0649	0,1330	0,0681	0,0351	0,0649
	Suma	100	0,6486	1,3296			0,8551

UWAGA: ewentualne różnice poszczególnych wielkości wynikają z zaokrągłeń 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:

$$W(m^2)_N = 3602,05 \text{ zł/m}^2 \times 0,8551 = 3080,11 \text{ zł/m}^2$$

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

$$W(m^2)_R = 3080,11 \text{ zł/m}^2$$

Powierzchnia odniesienia przedmiotu wyceny wynosi: 206,10 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:

$$W_{RN} = 3080,11 \text{ zł/m}^2 \times 206,10 \text{ m}^2 \times 1 = 634\,810,67 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_{RN} = 634\,000 \text{ zł}$$

Słownie: sześćset trzydzieści cztery tysiące złotych

8.4. Obliczenie wartości udziału w wysokości ½ w nieruchomości

Wartość udziału w nieruchomości w wysokości ½:

$$W_{RN1/2} = 634\,000 \text{ zł} \times \frac{1}{2} = 317\,000 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_{RN1/2} = 317\,000 \text{ zł}$$

Słownie: trzysta siedemnaście tysięcy złotych

IX. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Pułtusk, przy ul. Winogronowej 1, wynosi:

634 000 zł.

Słownie: sześćset trzydzieści cztery tysiące złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości ½ w nieruchomości wynosi:

317 000 zł.

Słownie: trzysta siedemnaście 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 3080,11 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 Rzecznawców 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 23 ponumerowane strony i załączniki.

XI. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna,
2. Wydruk EKW nr OS1U/00022014/7,
3. Informacja z rejestru gruntów,
4. Rzuty budynku
5. Kopia certyfikatu polisy OC rzeczoznawcy.

Wyszków, dnia 10.02.2025 r.



ZAŁĄCZNIK nr 1 - Dokumentacja fotograficzna



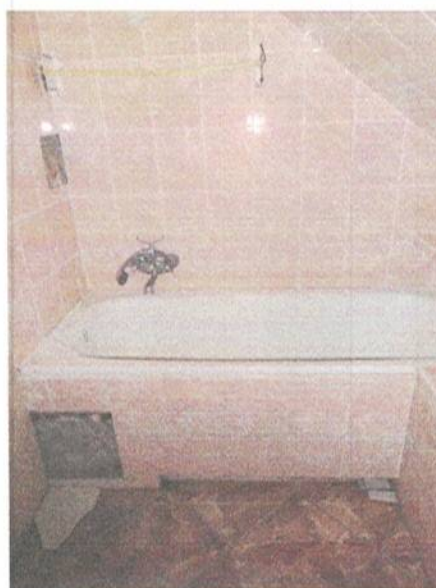


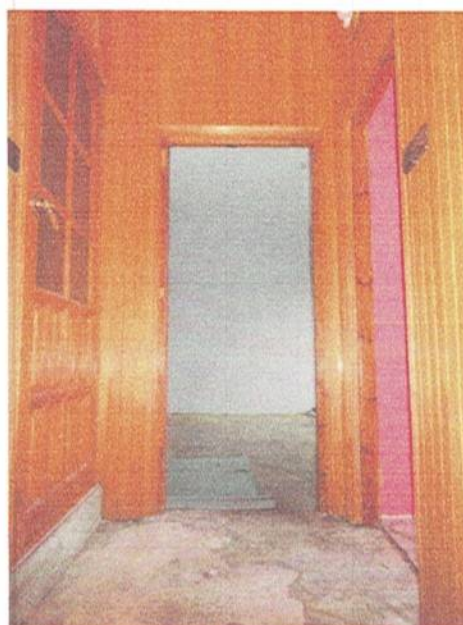
























NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Działki ewidencyjne					Nr podstawy wpisu
p. 1.	---				
Numer działki		40/6		1	
położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 PUŁTUSK, PUŁTUSK		
Sposób korzystania		ZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ			

Obszar całej nieruchomości	0,0891 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
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
MAPA	
(podstawa oznaczenia)	/00000492/01/, 2001-02-21 00:00:00, 2001-09-11 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
5					
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)					
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	2	1 / 2	---
		ALEKSANDRA PNIEWSKA, ZDZISŁAW, DANUTA, 89090201627			
Lp. 2.	---				
9					
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)					
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	3	1 / 2	---
		LIDIA ZIELIŃSKA, ZDZISŁAW, DANUTA, 84073011107			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA PO DANUCIE MARII ROMANOWSKIEJ, 4154/2017, 2017-11-22, TOMASZ KUPIS, KANCELARIA NOTARIALNA W PUŁTSKU; 67-68 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
68	DZ. KW./OSIU/00002940/22/001, 2022-04-15 10:07:00, 2022-04-21-15.28.55.466400, NIE, 61-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
9	UMOWA O DOŻYWCIE, 2540/2022, 2022-06-01, GRZEGORZ KONIECEK, PUŁTUSK; 140-144, OSIU/00016192/3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste)
	DZ. KW./OSIU/00004349/22/001, 2022-06-01 18:06:00, 2022-08-04-15.19.44.189169, NIE, 135-139 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA PO DANUCIE MARII ROMANOWSKIEJ, 4154/2017, 2017-11-22, TOMASZ KUPIS, KANCELARIA NOTARIALNA W PUŁTUSKU; 67-68 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00002940/22/001, 2022-04-15 10:07:00, 2022-04-21-15.28.55.466400, NIE, 61-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	UMOWA O DOŻYWCIE, 2540/2022, 2022-06-01, GRZEGORZ KONIECEK, PUŁTUSK; 140-144, OS1U/00016192/3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OS1U/00004349/22/001, 2022-06-01 18:06:00, 2022-08-04-15.19.44.189169, NIE, 135-139 (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.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2				3
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ				
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ DROGOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 40/1, 40/2 I 40/3 PO DZIAŁCE NR 40/4 O TREŚCI PARAGRAFU 5 AKTU - UMOWY DAROWIZNY Z DNIA 4.09.1993 R. REP. A NR 3275/93.				
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władająca	Lp. 1.	Numer księgi		/ /	
	Inne informacje		DZIAŁKI NR 40/1, 40/2 I 40/3		
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4				8, 13, 14
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 WIERZYTELA :LIDII ZIELIŃSKIEJ				
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ 1/2 W NIERUCHOMOŚCI, NALEŻĄCY DO DŁUŻNIKA - ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ				
Rodzaj zmiany	PRZYJĄCZENIE 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 WIERZYTELA : KATARZYNA ROMANOWSKA W SPRAWIE SYGN.AKT KM 336/23				
	Lp. 1.				
	Lp. 2.				

SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO KOMOLEJNEGO WIERZCIELA : MICHAŁA TOMASZA ROMANOWSKIEGO W SPRAWIE SYGN-AKT KM 337/23			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze i Imię drugie nazwisko, PESEL)	Lp. 1. Lp. 2. Lp. 3.	LIDIA ZIELIŃSKA , 84073011107 KATARZYNA ROMANOWSKA MICHAŁ TOMASZ ROMANOWSKI , 82060812652	
Lp. 3.		---	Nr podstawy wpisu 10
Numer wpisu	5		
Rodzaj wpisu	PRAWO OSOBISTE		
Treść wpisu	WPIS PRAWA DOŻYWCIA OBJĄGAJĄCEGO UDZIAŁ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJĄCY LIDII ZIELIŃSKIEJ), POLEGAJĄCEGO NA OBOWIĄZKU DOŻYWOTNIEGO UTRZYMANIA UPRAWNOŃ, A NADTO PRZYJĘCIA GO JAKO DOMOWNIKA, DOSTARCZANIA MU WYŻYWIENIA, UBRANIA, MIESZKANIA, ŚWIATŁA I OPAŁU, ZAPEWNIENIA MU ODPOWIEDNIEJ POMOCY I PIELĘGNOWANIA W CHOROBIĘ ORAZ SPRAWNIENIA MU WŁASNYM KOSZTEM POGRZEBU ODPOWIADAJĄCEGO ZWYCZAJOM MIEJSCOWYM - ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 2540/2022 Z DNIA 01-06-2022 ROKU		
	Lp. 1.	ZDZISŁAW PNIEWSKI , JÓZEF, HALINA, 60060905138	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)			
Lp. 4.		---	Nr podstawy wpisu 15
Numer wpisu	6		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	UJAWNIONO POSTANOWIENIE SYGN. AKT BI1B/GU/512/2024 Z DNIA 10.10.2024 ROKU O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ		
	UDZIAŁ WYNOŚĄCY 1/2 CZĘŚĆ W NIERUCHOMOŚCI		
Przedmiot wykonywania			
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	
3	UMOWA DAROWIZNY, 3275/93, 1993-09-04, KĘDZIERSKA (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/Imiona i nazwisko/nazwiska) DZ. KW./00002565/93/, 1993-10-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)
8	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 209/22, 2022-04-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU WOJCIECH JAMIOŁKOWSKI; 95 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00002996/22/001, 2022-04-20 12:32:00, 2022-08-02-14.43.00.957690, NIE, 90-91 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
10	UMOWA O DOŻYWCIE, 2540/2022, 2022-06-01, GRZEGORZ KONIECEK, PUŁTUSK; 140-144, OS1U/00016192/3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/Imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OS1U/00004349/22/002, 2022-06-01 18:06:00, 2022-08-04-15.19.44.189169, 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; 133 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00002212/23/001, 2023-04-19 12:35:00, 2023-11-14-09.11.33.085869, NIE, 129-130 (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; 143 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00002217/23/001, 2023-04-19 13:19:00, 2023-11-27-14.57.26.650728, NIE, 139-140 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
15	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, BI1B/GU/512/2024, 2024-10-10, SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY, BIAŁYSTOK; 154-155 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00007470/24/001, 2024-10-24 11:48:00, 2024-11-13-12.14.52.131933, NIE, 152-153 (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 IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			11, 12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	210000,00 (DWIEŚCIE DZIESIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	Lp. 2		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z ODSETKAMI WYNIKAJĄCA Z WYROKU ZAOCZNEGO Z DNIA 20.12.2021 R. WYDANEGO W SPRAWIE I C 1073/20 PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W OSTROŁĘCE, DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 4 W POSTACI ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI PRAWOMOCNEGO WYROKU ZAOCZNEGO Z DNIA 20.12.2021 R. WYDANEGO W SPRAWIE I C 1073/20 RZĘZ SĄD OKRĘGOWY W OSTROŁĘCE	
	HIPOTEKA NA UDZIALE 1/2 NALEŻĄCYM DO ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ			
Inne informacje				
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	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	Nr podstawy wpisu
11	---
WYROK ZAOCZNY W SPRAWIE O ZACHOWEK ZAOPATrzONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI, I C 1073/20, 2021-12-20, SĄD OKRĘGOWY W OSTROŁĘCE, OSTROŁĘKA; 118 VERTE (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)	
DZ. KW./OS1U/00003555/22/001, 2022-05-09 11:44:00, 2022-09-06-12.19.02.245170, NIE, 114-116	

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
12	POSTANOWIENIE O WYDANIU O WYDANIU KOLEJNEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO, TO JEST TYTUŁ NR 4 W POSTACI ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI PRAWOMOCNEGO WYROKU ZAOCZNEGO Z DNIA 20.12.2021 R. WYDANEGO W SPRAWIE I C 1073/20 - W CELU WPISANIA HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ, I C 1073/20, 2022-04-25, SĄD OKRĘGOWY W OSTROŁĘCE, OSTROŁĘKA; 118 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00003555/22/001, 2022-05-09 11:44:00, 2022-09-06-12.19.02.245170, NIE, 114-116 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Województwo : mazowieckie
Powiat : Pułtusk
Jednostka ewidencyjna : Pułtusk - miasto
Nazwa obrębu : PUŁTUSK-23
Numer obrębu : 0023

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 20-01-2025

Jednostka rejestrowa : G.3

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
40/6		Oznaczenie	Pow.	0,0891
Id działki :		B	0,0891	
142404_4.0023.40/6				

Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:
Arkusz: 2

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
29	WINOGRONOWA 1 06-100 PUŁTUSK	Budynki mieszkalne	2 / 0	201
Id. budynku: 142404_4.0023.29_BUD (jednostka rej.: G.3) Działki: 142404_4.0023.41/11, 142404_4.0023.41/8, 142404_4.0023.40/6 Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 2002				

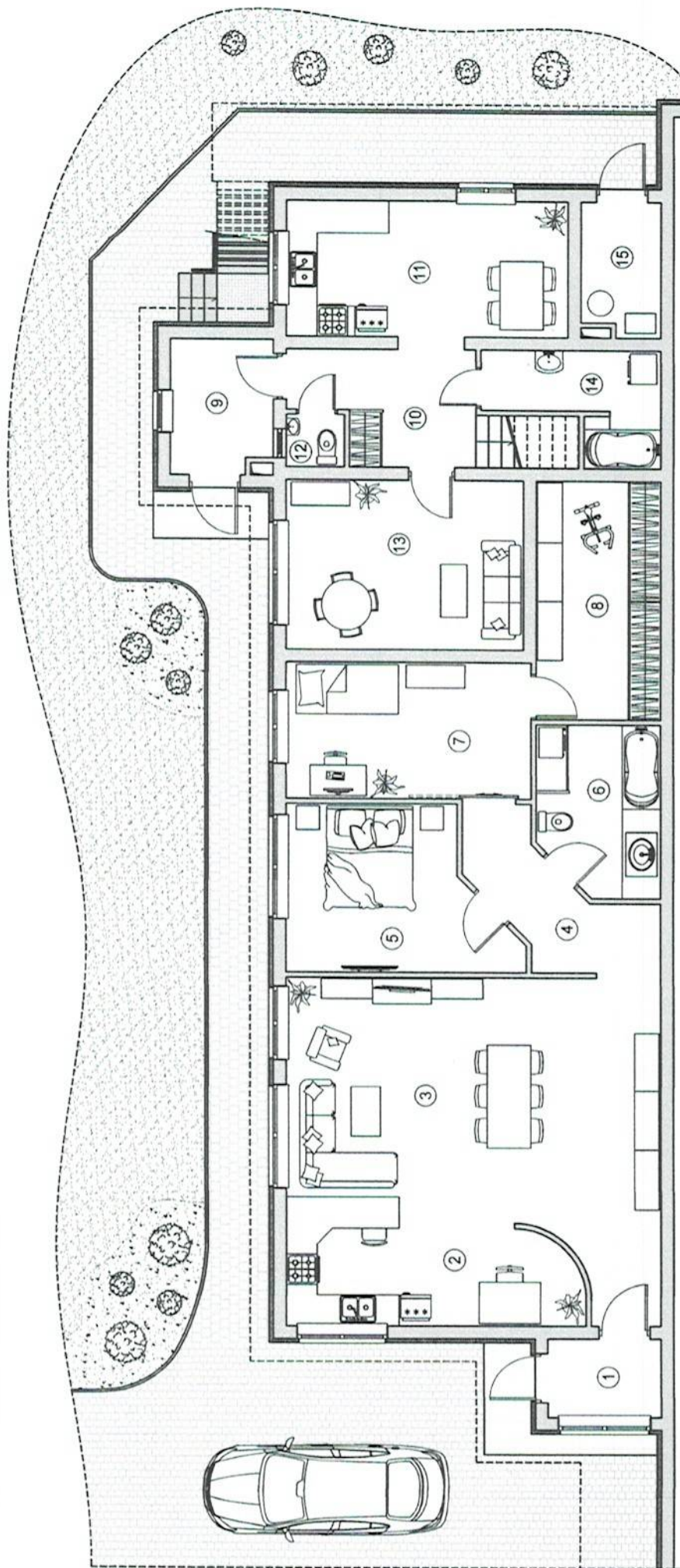


0m 1m
orientacja posągowa

1	wiatrołap	3.5
2	kuchnia	12.1
3	salon	37.3
4	korytarz	6.8
5	pokój	12.5
6	łazienka	7.6
7	pokój	12.9
8	garderoba	11.3

9	wiatrołap	5.1
10	hol	7.1
11	kuchnia	14.5
12	toaleta	1.1
13	pokój	15.2
14	łazienka	5.8
15	pom. techniczne	3.9

PARTER



lokalizacja:

Pułtusk

adres:

ul. Winogronowa

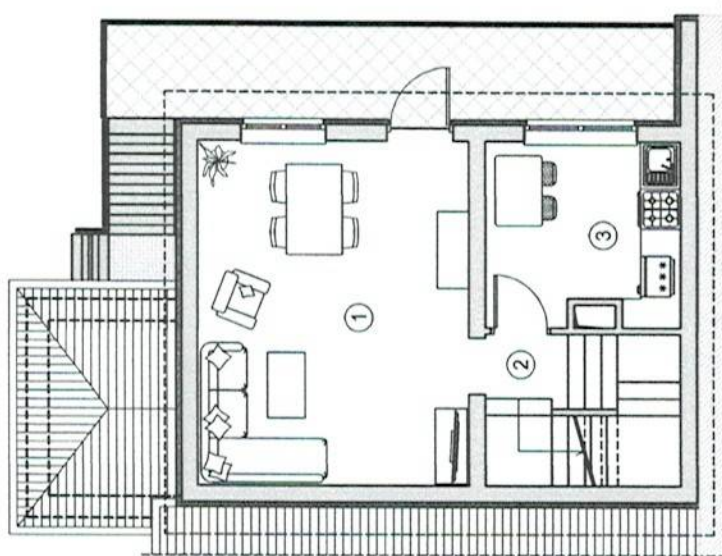
telefon:

502 477 879

HOMEBIRD

oferta.homebird.com.pl/winogronowa

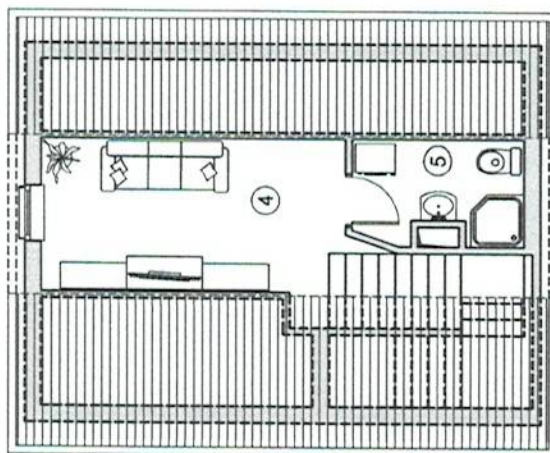
PIĘTRO



0m 1m
orientacja poglądowa

1 pokój	21.3
2 kuchnia	12.1
3 korytarz	1.3

4 pokój	10.9
5 łazienka	3.8



PODDASZE

HOME BIRD

oferta.homebird.com.pl/winogronowa

lokalizacja:

Pułtusk

adres:

ul. Winogronowa

telefon:

502 477 879

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 26 kwietnia 2013 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz.U. z 2013 r. poz. 805)

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. 507-162-832
NIP: 762-120-93-49, REGON: 57115539

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