

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

POŁOŻENIE: Pułtusk, dz. ew. nr 24 i 69, obręb 0016 Pułtusk, gmina Pułtusk,
powiat pułtuski, woj. mazowieckie.
KW nr OS1U/00046286/8

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



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

Pułtusk, 20.01.2025 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana, oznaczona jako działki ewidencyjne nr 24 i 69 z obrębu 0016 Pułtusk, o łącznej powierzchni 14865 m², położona w miejscowości Pułtusk, gmina Pułtusk, powiat pułtuski, woj. mazowieckie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Pułtusku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr OS1U/00046286/8.
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.
ZASTOSOWANE PODEJŚCIE	Podejście porównawcze metoda porównywania parami.
OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, wynosi: 259 000 zł. <i>Słownie: dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.</i> W tym: <u>dz. ew. nr 24:</u> 37 000 zł. <i>Słownie: trzydzieści siedem tysięcy złotych.</i> <u>dz. ew. nr 69:</u> 222 000 zł. <i>Słownie: dwieście dwadzieścia dwa tysiące złotych.</i>
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	20.01.2025 r.
DATA NA, KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ	01.12.2024 r.
AUTOR OPERATU	 Ireneusz Gołębiowski, rzeczoznawca majątkowy – upr. 5339

SPIS TREŚCI

I. PRZEDMIOT I ZAKRES 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. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	13
1. Rodzaj określanej wartości	13
2. Przyjęte podejście i metoda wyceny	13
VII. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 69	15
1. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości niezabudowanych	15
1.1. Określenie rynku lokalnego	15
1.2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych	15
2. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny	16
3. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny	17
4. Ustalenie cech rynkowych wraz z ich wagami	17
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych	17
6. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań	18
7. Określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen obiektu wycenianego i obiektów wybranych do porównań	19
8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	19
8.1. Ocena szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych	19
8.2. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych	19
8.3. Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny – dz. nr 69	20
VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 24	21
1. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości niezabudowanych	21
1.1. Określenie rynku lokalnego	21
1.2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości rolnych niezabudowanych	21
2. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny	21
3. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny	22
4. Ustalenie cech rynkowych wraz z ich wagami	22
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych	23
6. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań	23
7. Określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen obiektu wycenianego i obiektów wybranych do porównań	24
8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	24
8.1. Ocena szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych	24
8.2. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych	25
8.3. Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny – dz. nr 24	25
IX. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	26
IX. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	27
X. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	28

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot wyceny:

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana, oznaczona jako działki ewidencyjne nr 24 i 69 z obrębu 0016 Pułtusk, o łącznej powierzchni 14865 m², położona w miejscowości Pułtusk, gmina Pułtusk, powiat pułtuski, woj. mazowieckie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Pułtusk, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr OS1U/00046286/8.

Zakres wyceny:

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

II. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

III. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest Pan Tomasz Szadkowski, Doradca restrukturyzacyjny. Podstawą formalną stanowi zlecenie z dnia 14.10.2024 r. – sprawa BI1B/GU/512/2024/7.

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 Rzecznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

3. Źródła danych o nieruchomości i rynku lokalnym

- Oględziny przedmiotu wyceny przeprowadzone w dniu 01.12.2024 r.,
- Informacje i dokumenty uzyskane od Zamawiającego,
- Opracowania planistyczne miasta Pułtusk,
- Wypis z rejestru gruntów budynków,

- Mapa ewidencyjna,
- Informacje z aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości uzyskane w Wydziale Geodezji Starostwa Powiatowego w Pułtusk,
- 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: | 20.01.2025 r. |
| ▪ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 01.12.2024 r. |
| ▪ Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 01.12.2024 r. |
| ▪ Data dokonania oględzin nieruchomości: | 01.12.2024 r. |

V. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotem szacowania jest nieruchomość gruntowa, na dzień oględzin niezabudowana. Nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 24 i 69, obręb 0016 Pułtusk. Położona w miejscowości Pułtusk, przy ul. Szlacheckiej, gmina Pułtusk, powiat pułtuski. Dla działki ewidencyjnej nr 24 i 69 prowadzona jest księga wieczysta nr OS1U/00046286/8 przez Sąd Rejonowy w Pułtusk, 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 20.01.2025 r. W księdze wieczystej znajdują się następujące wpisy, jak poniżej:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O. Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne.

Lp. 1.

Numer działki: 24,

Obręb ewidencyjny (numer): 0016,

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): MAZOWIECKIE, PUŁTUSK, PUŁTUSK

Sposób korzystania: GRUNTY ORNE,

Lp. 2.

Numer działki: 69,

Obręb ewidencyjny (numer): 0016,

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): MAZOWIECKIE, PUŁTUSK, PUŁTUSK

Sposób korzystania: GRUNTY ORNE,

Obszar całej nieruchomości: 1,4865 HA.

Dział I-Sp. Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II. Własność

Właściciele:

udział 1/1 - ALEKSANDRA PNIEWSKA.

Dział III. Prawa, Roszczenia i Ograniczenia

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

1. DZ. KW. / OS1U / 7473 / 24 / 1 - 2024-10-24, 12:15:03 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI.

Rodzaj wpisu: OSTRZEŻENIE,

Treść wpisu: WPIS WZMIANKI O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA: ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO W SPRAWIE KM 209/22 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA: LIDII ZIELIŃSKIEJ

Rodzaj zmiany:

Lp. 1. PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, WSZCZĘTEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO KOLEJNEGO WIERZycIELA: KATARZYNA ROMANOWSKA W SPRAWIE KM 336/23

Lp. 2. PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, WSZCZĘTEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO KOLEJNEGO WIERZycIELA: MICHAŁA TOMASZA ROMANOWSKIEGO W SPRAWIE KM 337/23,

Osoba fizyczna:

Lp. 1. LIDIA ZIELIŃSKA,

Lp. 2. KATARZYNA ROMANOWSKA,

Lp. 3. MICHAŁ TOMASZ ROMANOWSKI.

Dział IV. Hipoteki

Lp. 1.

Numer hipoteki (roszczenia): 1,

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA,

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

Wierzytelność i stosunek: NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z WYROKU ZAOCZNEGO WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE, WYROK ZAOCZNY Z DNIA 20 GRUDNIA 2021 R. SYGN. AKT I C 1073/2-,

Wierzyciel hipoteczny:

Osoba fizyczna: LIDIA ZIELIŃSKA,

Lp. 2.

Numer hipoteki (roszczenia): 2,

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA,

Suma (słownie), waluta: 57083,99 (PIĘĆDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY OSIEMDZIESIĄT TRZY 99/100) ZŁ,

Wierzytelność i stosunek prawny: WIERZYTELNOŚĆ GŁÓWNA, TO JEST NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ORAZ NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH, ODSETKI, KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE - W WYSKOŚCI POWIĘKSZONEJ O POŁOWĘ STOSOWNIE DO ART. 110 (1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE, TYTUŁY WYKONAWCZE:

1423-723.751295.2023 Z DNIA 2023-08-22

1423-723.751362.2023 Z DNIA 2023-08-22

1423-723.751372.2023 Z DNIA 2023-08-22

1423-723.502552.2023 Z DNIA 2023-06-13

1423-723.563951.2023 Z DNIA 2023-06-26

1423-723.751439.2023 Z DNIA 2023-08-22

Wierzyciel hipoteczny: NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO.

Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów dz. ew. 24 i 69:

Województwo – mazowieckie,
Powiat – pułtusk,
Jednostka ewidencyjna – 142404_4 – Pułtusk-miasto,
Obręb ewidencyjny – 0016 Pułtusk,
Grunty:
Nr dz. ewidencyjnej – 24,
Opis użytku: RIVa – grunty orne – 0,5040 ha,
RIVb – grunty orne – 0,0307 ha
RV – grunty orne – 0,1399 ha
W – rowy – 0,0104 ha,
Powierzchnia działki – 0,6850 ha,
Nr dz. ewidencyjnej – 69,
Opis użytku: RIIIb – grunty orne – 0,1324 ha,
RIVa – grunty orne – 0,2837 ha
RIVb – grunty orne – 0,1520 ha
RV – grunty orne – 0,2334 ha,
Powierzchnia działki – 0,8015 ha,
Razem powierzchnia działek – 1,4865 ha.
Numer KW – OS1U/00046286/8.

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 nie jest objęty Miejscowy Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

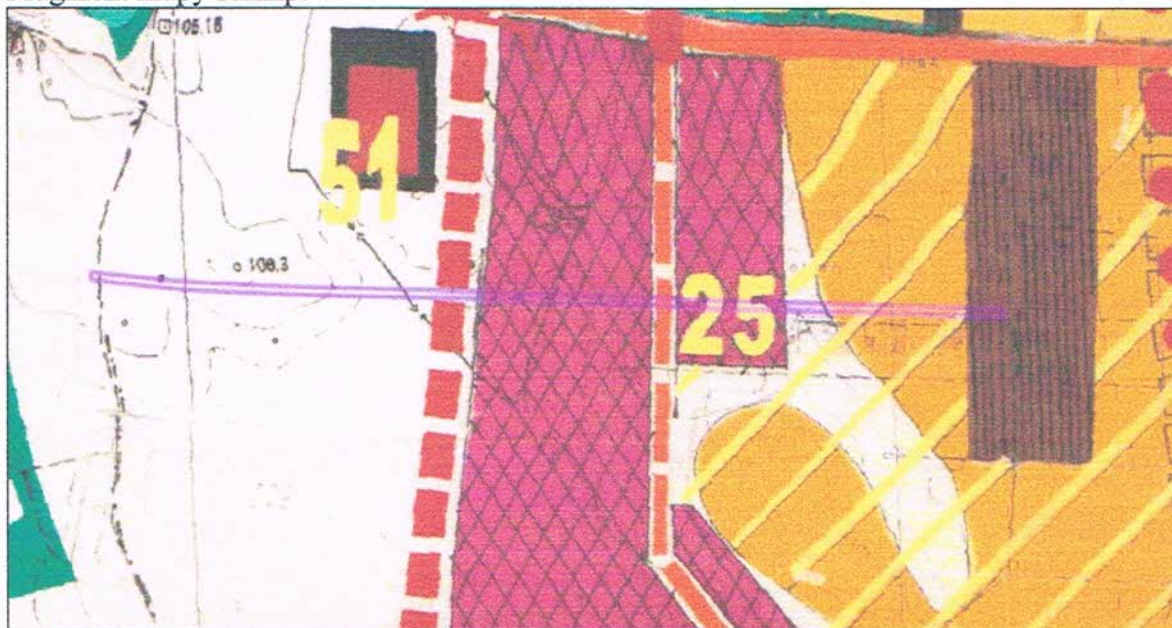
Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk przyjętego Uchwałą Nr XL/588/2002 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 8 lipca 2002r. z późniejszymi zmianami – przedmiotowe działki posiadają następujące kierunki zagospodarowania:

Dz. 69 - tereny osadnicze o funkcji mieszkaniowo-usługowej, produkcyjno-usługowej i projektowanej obwodnicy oraz tereny otwarte o funkcji rolniczej.

Dz. 24 - tereny otwarte o funkcji rolniczej oraz w niewielkiej części tereny osadnicze o funkcji produkcyjno-usługowej.

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.

Fragment mapy suikzp:



Źródło: <https://pultusk.e-mapa.net/>

3. Charakterystyka ogólna nieruchomości

Lokalizacja ogólna nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Pułtusk, w rejonie ul. Słonecznej, gmina Pułtusk, powiat pułtuski.

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.

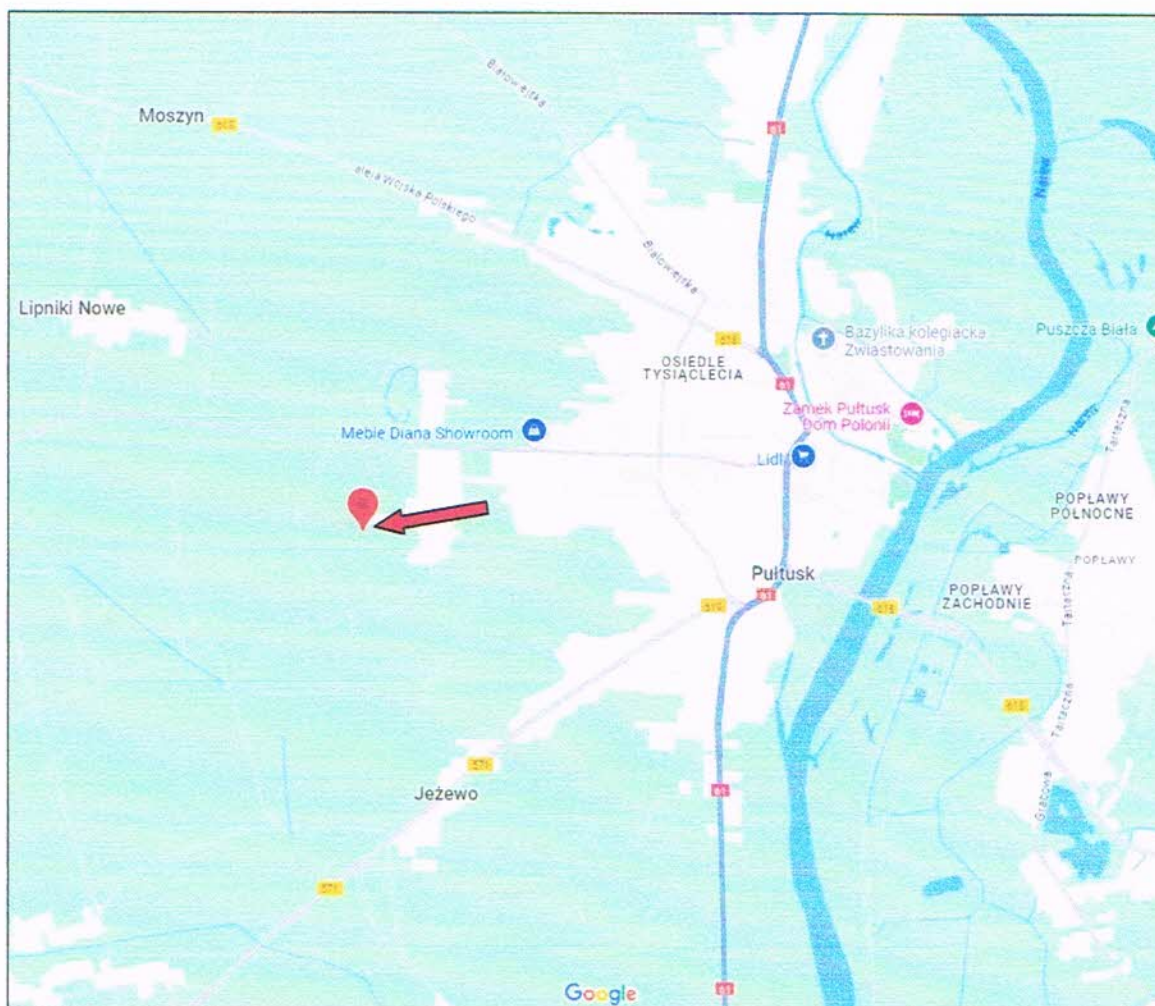
Pod względem geograficznym obszar gminy położony po prawej stronie Narwi wchodzi w skład Wysoczyzny Ciechanowskiej. Wysoczyznę od doliny Narwi oddziela stroma krawędź o wysokości do 20 m. Poniżej krawędzi znajduje się dolina rzeki, tworząca taras zalewowy. Powierzchnia obszaru gminy wynosi ponad 13 350 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.

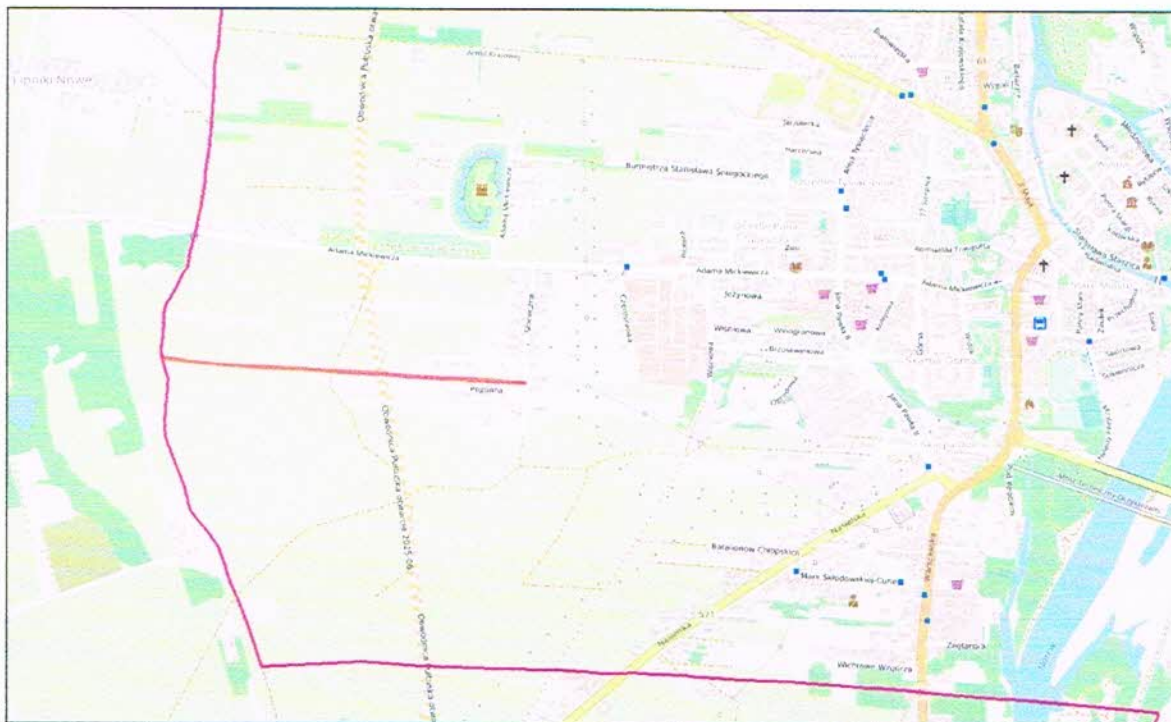
Zagospodarowanie osadnicze obszarów wiejskich stanowią wsie o różnej liczbie mieszkańców, od kilkudziesięciu do około 470. Przeważają wsie o luźnych układach liniowych zlokalizowanych wzdłuż dróg i cieków wodnych.

Położenie nieruchomości na tle miasta:



Źródło: <https://www.google.pl/>

Mapa z zaznaczeniem położenia miejscowości na tle okolicy.



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

Położenie i otoczenie

Działki 24 i 69 zlokalizowana jest w zachodniej części miasta Pułtusk, wschodnim bokiem przylega do ul. Słonecznej, a zachodnim bokiem przylega do granicy miasta. Działki położone 450 m od ul. Mickiewicza. W otoczeniu działki nr 69 znajdują się grunty niezabudowane oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w otoczeniu działki nr 24 znajdują się tereny rolne.

Dojazd i dostępności

Działka nr 69 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – dz. ew. nr 2 – ulica Słoneczna o nawierzchni z płyt betonowych. Działka nr 24 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – dz. ew. nr 33 – droga gruntowa bez nazwy. Dostęp komunikacyjny oceniono jako dobry.

Wielkość i kształt działki, uzbrojenie techniczne, stan zagospodarowania

Przedmiotowa nieruchomość o łącznej powierzchni 14865 m², składa się z działki ewidencyjnej nr 24 i 69. Działki nie przylegają do siebie, rozdzielone są drogą gruntową.

Działka nr ew. 24 z obrębu 0016 Pułtusk, o powierzchni 6850 m². Działka ma wydłużony kształt zbliżony do prostokąta. Szerokość działki to 12 m, długość to około 610 m. Działka niezabudowana, nieogrodzona, zagospodarowana – użytkowana rolniczo. Działka nieuzbrojona w media. W kompleksie dominują grunty orne klas IV i V, zatem są to grunty dobrych klas bonitacyjnych. Grunty położone są w II okręgu podatkowym.

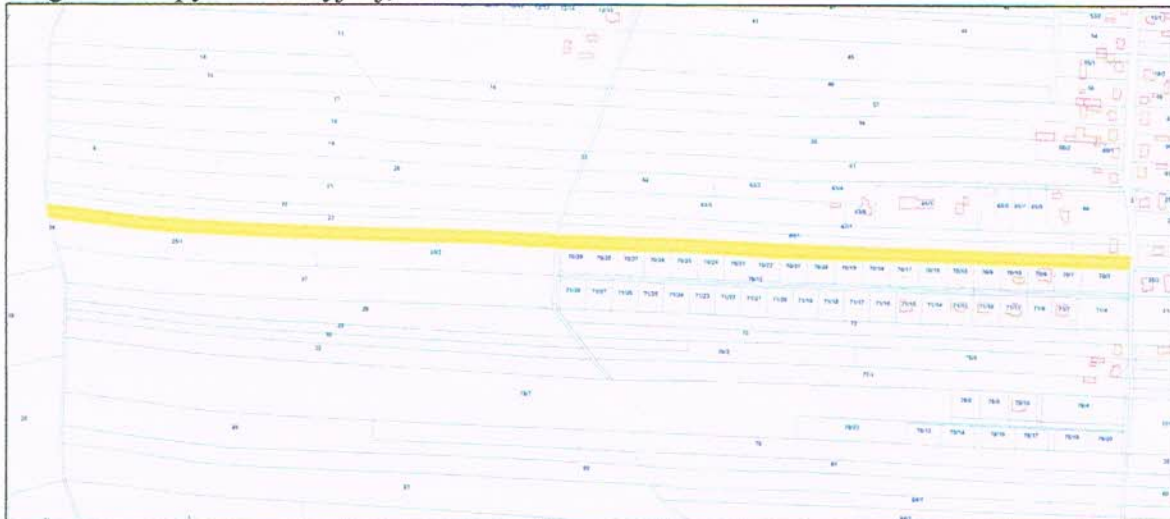
Działka nr ew. 69 z obrębu 0016 Pułtusk, o powierzchni 8015 m². Działka ma wydłużony kształt zbliżony do prostokąta. Szerokość działki to 12 m, długość to około 690 m. Nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona. Działka od strony wschodniej przylega do ul. Słonecznej i od tej strony na odcinku około 55 m jest niezagospodarowana, porośnięta dziką roślinnością trawiastą, chwastami, krzewami. W tej części działki znajdują się fundamenty po budynku gospodarczym o powierzchni zabudowy około 20 m². Pozostała część działki zagospodarowana – użytkowana rolniczo. Działka nie uzbrojona w media. W

południowej części działki przebiega wzdłuż granicy linia gazowa. Energia elektryczna i wodociąg w ul. Słonecznej.

Działka przylega południową granicą do działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz do działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną. Kształt działki niekorzystny, z uwagi na małą szerokość. Bardzo ograniczone możliwości zabudowy.

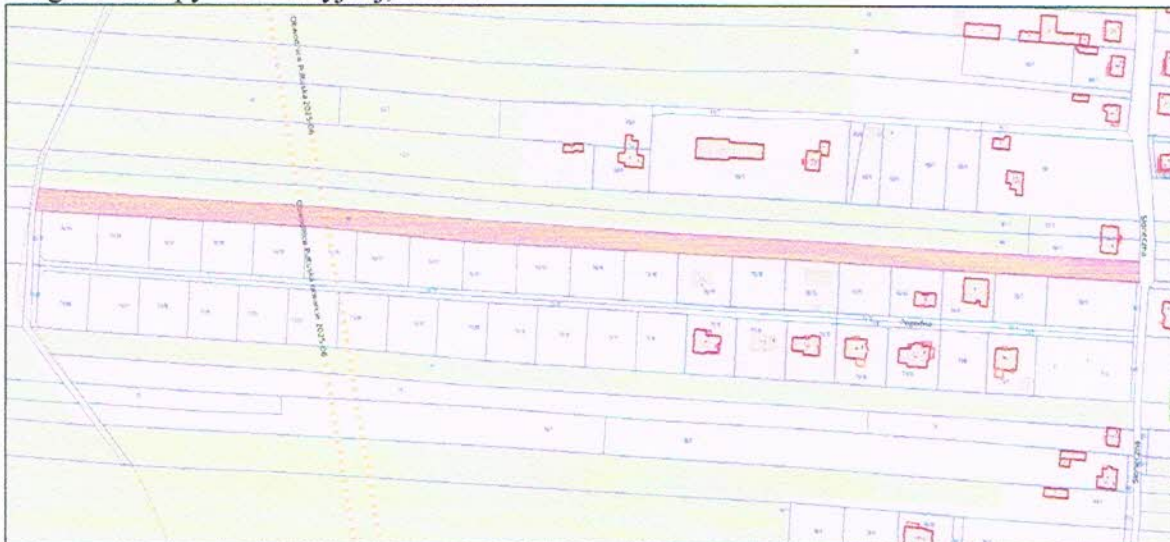
Wschodnia części działki zajęta pod budowę obwodnicy Pułuska.

Fragment mapy ewidencyjnej, dz. 24 i 69:



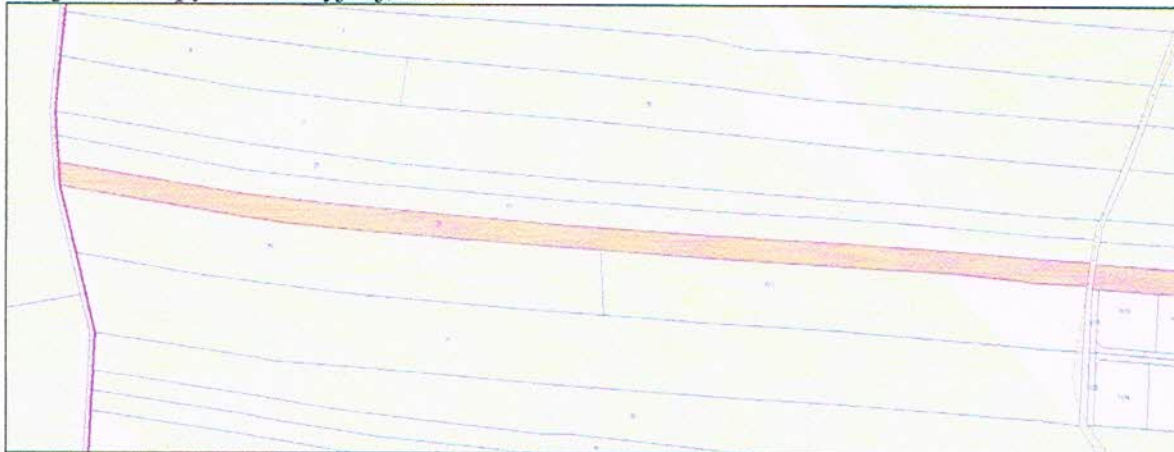
Źródło: <http://powiatpultuski.geoportal2.pl/>

Fragment mapy ewidencyjnej, dz. 69:



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

Fragment mapy ewidencyjnej, dz. 24:

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

Fragment mapy zasadniczej:

Źródło: <https://pultusk.e-mapa.net/>

Zdjęcie lotnicze, dz. ew. nr 24 i 69:

Źródło: <https://pultusk.e-mapa.net/>

Zdjęcie lotnicze, dz. ew. nr 69:



Źródło: <https://pultusk.e-mapa.net/>

VI. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

1. Rodzaj określanej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

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

2. Przyjęte podejście i metoda wyceny

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

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

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

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

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się

zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

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

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (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. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

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

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

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu).

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 gruntu,

P - powierzchnia gruntu.

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

VII. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 69.

1. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości niezabudowanych

1.1. Określenie rynku lokalnego

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

Obszar rynku – gmina Pułtusk,

Rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe niezabudowane,

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

Stan prawny – nieruchomości stanowiące prawo własności,

Przeznaczenie nieruchomości – nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym,

Ograniczenia i obciążenia – nieruchomości wolne od ograniczeń i obciążeń.

1.2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową na terenie miasta Pułtusk jest bardzo dobrze rozwinięty. W okresie 24 miesięcy odnotowano ponad 30 transakcji.

Z uwagi na parametry nieruchomości i dużą ilość transakcji ograniczono rynek do nieruchomości o powierzchni ponad 5000 m². Do wyceny przyjęto nieruchomości nie zabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usługową stanowiące przedmiot prawa własności.

Na podstawie analizy lokalnego rynku, stwierdzono, że w obrocie wtórnym w w/w segmencie, są głównie działki o powierzchni w przedziale od 5000 m² do 10000 m², ważny jest też kształt działki, który wiąże się z możliwością jej zagospodarowania oraz wyposażenie działki w infrastrukturę techniczną, dostęp do drogi publicznej oraz

ewentualne warunki do przyłączenia do sieci gminnej. Istotny dla potencjalnego inwestora jest potencjał inwestycyjny działki – ukształtowanie terenu działki, warunki zabudowy, potencjalne dodatkowe koszty konieczne do poniesienia w celu zagospodarowania działki (wycinka zieleni, wyrównanie terenu, itp.).

W analizowanym okresie zebrano dane, z których wybrano 9 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych nie zabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usługową, położonych stosunkowo najbliższej przedmiotowej nieruchomości. Odrzucono transakcje o ekstremalnych cenach (znacząco odbiegające od innych, zbyt wysokie i zbyt niskie), a także te, w przypadku których zachodzi podejrzenie zawarcia umowy sprzedaży w warunkach pozarynkowych. Ceny 1 m² są zróżnicowane i osiągają wartości z przedziału: C_{min} = 12,20 zł/m² i C_{max} = 35,09 zł/m² powierzchni działki. Średnia cena transakcyjna to 21,27 zł/m² powierzchni działki. Ceny całkowite zawierały się w przedziale od 60000 zł do 450000 zł.

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 centralnie, w pobliżu podobnej zabudowy, kupujący mniej chętnie kupują nieruchomości położone peryferyjnie,
- utrudnienia inwestycyjne: nabywcy zwracają uwagę, czy na działce są drzewa, nierówności terenu, itp.
- wielkość i kształt działki: cenione są działki o względnie regularnym kształcie i powierzchni do 8000 m²,
- dojazd: wyższe ceny uzyskują działki z dojazdem o nawierzchni utwardzonej.

Zestawienie transakcjami nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi podobnymi do wycenianego w analizowanym okresie przedstawiono w tabeli nr 1.

2. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny

Z transakcji odnotowanych w okresie monitorowania rynku lokalnego do przeprowadzenia procesu szacowania wybrano 9 transakcje sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych.

Tabela 1

Lp.	Akt not.	Data	Miejscowość	Pow. działki w m ²	Cena transakcyjna	Cena za 1 m ² pow. gruntu. w PLN
1	AN 7225/2024	2024-12-13	LIPNIKI STARE	5859	130 000	22,19
2	AN 1936/2024	2024-08-01	PULTUSK	7551	265 000	35,09
3	AN 4045/2024	2024-07-23	PULTUSK	27552	450 000	16,33
4	AN 2434/2024	2024-04-30	LIPA	5097	140 000	27,47
5	AN 1715/2024	2024-03-18	PULTUSK	4918	60 000	12,20
6	AN 490/2024	2024-01-31	PŁOCOCHOWO	5272	65 000	12,33
7	AN 3030/2023	2023-12-21	PRZEMIAROWO	8844	190 000	21,48
8	AN 2643/2023	2023-04-25	KACICE	7258	160 000	22,04
9	AN 1009/2023	2023-01-30	KACICE	9880	220 000	22,27

Źródło: Starostwo Powiatowe Pułtusk.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² nieruchomości niezabudowanej, jako najbardziej cenotwórczy parametr.

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

- cenę minimalną: $C_{min} = 12,20 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną: $C_{max} = 35,09 \text{ zł/m}^2$
- $\Delta C = C_{max} - C_{min} = 35,09 \text{ zł/m}^2 - 12,20 \text{ zł/m}^2 = 22,89 \text{ zł/m}^2$

3. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny

W badanym okresie z uwagi na stosunkowo małą ilość transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i/lub usług, 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, obciążona 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 gruntowych niezabudowanych. Czasami jedna transakcja może zmienić nachylenie linii trendu.

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

4. Ustalenie cech rynkowych wraz z ich wagami

Cechy rynkowe nieruchomości gruntowych niezabudowanych 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 | – 60% |
| 2. Wielkość i kształt działki | – 20% |
| 3. Dojazd | – 15% |
| 4. Utrudnienia inwestycyjne, zagospodarowanie | – 5% |

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

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

Tabela 2

Lp.	Cecha rynkowa	Waga w (%)	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	60	bardzo dobra	W niewielkiej odległości od głównych arterii komunikacyjnych w pobliżu istniejącej zabudowy, działki sąsiednie i otoczenie ładnie zagospodarowane, w najbliższej okolicy duża ilość zieleni.
			dobra	Tereny w niedalekiej odległości od głównych

				arterii komunikacyjnych, działki sąsiednie zagospodarowane, wymagające pielęgnacji, w sąsiedztwie budynki jednorodzinne o przeciętnym standardzie, w niewielkiej odległości od terenów zielonych.
			zadowalająca	Tereny znacznie oddalone od głównych arterii komunikacyjnych, działki sąsiednie niezagospodarowane, tereny zielone w znacznej odległości.
2	Wielkość i kształt działki	20	bardzo dobra	Powierzchnia do 8000 m ² , kształt prostokątny lub kwadratowy.
			dobra	Powierzchnia od 8000 m ² do 15000 m ² , zadowalający kształt działki. Ewentualnie powierzchnia bardzo dobra i działka o złych proporcjach.
			zadowalająca	Powierzchnia ponad 15000 m ² , nie zadowalający kształt działki. Ewentualnie powierzchnia dobra lub bardzo dobra, ale niekorzystny kształt.
3	Dojazd	15	dobry	Dojazd drogami publicznymi o nawierzchni utwardzonej lub żwirowej.
			zły	Dojazd drogami publicznymi o nawierzchni gruntowej, ewentualnie dojazd poprzez służebność.
4	Utrudnienia inwestycyjne, zagospodarowanie	5	brak	Brak utrudnień inwestycyjnych, tzn. np.: działka płaska, niski poziom wód gruntowych. Brak roślinności. Działka ogrodzona i zagospodarowana.
			umiarkowane	Występują umiarkowane utrudnienia inwestycyjne tzn. np.: działka porośnięta chwastami i niskimi krzewami, niski poziom wód gruntowych. Działka nie zagospodarowana, brak ogrodzenia.

6. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań

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

Opis nieruchomości przyjętych do porównań:

Nieruchomość 2:

Nieruchomość położona w Pułtusku, obręb 23. Powierzchnia gruntu 7551 m². Nieruchomość o kształcie regularnym, położonej przy drodze o nawierzchni gruntowej. Zlokalizowana w otoczeniu terenów niezabudowanych i zabudowanych. Cena transakcyjna 265000 zł, cena jednostkowa 35,09 zł/m², data transakcji 01.08.2024 r. AN – 1936/2024.

Nieruchomość 3:

Nieruchomość położona w Pułtusku, obręb 16. Powierzchnia gruntu 27552 m². Nieruchomość o kształcie regularnym, położonej przy drodze o nawierzchni gruntowej. Zlokalizowana w otoczeniu terenów niezabudowanych. Cena transakcyjna netto 450000 zł, cena jednostkowa 16,33 zł/m², data transakcji 23.07.2024 r. AN – 4045/2024.

Nieruchomość 5:

Nieruchomość położona w Pułtusku, obręb 03. Powierzchnia gruntu 4918 m². Nieruchomość o kształcie niekorzystnym, bardzo wąska i długa, położonej przy drodze o nawierzchni gruntowej. Zlokalizowana w otoczeniu terenów niezabudowanych i zabudowanych. Cena transakcyjna netto 60000 zł, cena jednostkowa 12,20 zł/m², data transakcji 18.03.2024 r. AN – 1715/2024.

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

Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 3

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) %	Zakres kwotowy w zł/m ²
1	Lokalizacja i otoczenie	60	13,74
2	Wielkość i kształt działki	20	4,58
3	Dojazd	5	1,14
4	Utrudnienia inwestycyjne, zagospodarowanie	15	3,43
Suma		100	22,89

8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

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

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

Tabela 4

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 2	Nieruchomość 3	Nieruchomość 5
1	Lokalizacja i otoczenie	dobra	dobra	zadowalająca	zadowalająca
2	Wielkość i kształt działki	zadowalająca	bardzo dobra	zadowalająca	zadowalająca
3	Dojazd	dobry	zły	zły	zły
4	Utrudnienia inwestycyjne, zagospodarowanie	brak	brak	brak	brak

8.2. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

W tabeli określono również wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości poprzez skorygowanie nieruchomości wskazanych jako najbardziej podobne, odpowiednimi poprawkami wynikającymi z różnic atrybutów o charakterze cenotwórczym.

Tabela 5

Rodzaj cech rynkowych	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
		2	3	5
Adres nieruchomości	Pułtusk dz. 69	Pułtusk-23	Pułtusk-16	Pułtusk-03
Data transakcji	xxx	01.08.2024 r.	23.07.2024 r.	18.03.2024 r.
Powierzchnia gruntu[m ²]	8015	7551	27552	4918
Cena 1 m ² powierzchni gruntu [zł]	xxx	125,98	204,70	492,61
Lokalizacja i otoczenie	dobra	dobra	zadowalająca	zadowalająca
		0 zł	+ 6,87 zł	+ 6,87 zł
Wielkość i kształt działki	zadowalająca	bardzo dobra	zadowalająca	zadowalająca
		- 4,58 zł	0 zł	0 zł
Dojazd	dobry	zły	zły	zły
		+ 3,43 zł	+ 3,43 zł	+ 3,43 zł
Utrudnienia inwestycyjne, zagospodarowanie	brak	brak	brak	brak
		0 zł	0 zł	0 zł
Suma poprawek		- 1,14 zł	+ 10,30 zł	+ 10,30 zł
Cena 1 m ² skorygowana o poprawki		33,95 zł	26,64 zł	22,50 zł

8.3. Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny – dz. nr 69

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

$$W(m^2)_R = (33,95 + 26,64 + 22,50) / 3 = 27,70 \text{ zł/m}^2$$

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

$$W(m^2)_R = 27,70 \text{ zł/m}^2$$

Powierzchnia odniesienia przedmiotu wyceny wynosi: 8015 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:

$$W_{RG1} = 27,70 \text{ zł/m}^2 \times 8015 \text{ m}^2 \times 1 = 222\,015,5 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_{RG1} = 222\,000 \text{ zł}$$

Słownie: dwieście dwadzieścia dwa tysiące złotych

VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 24.**1. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości rolnych niezabudowanych****1.1. Określenie rynku lokalnego**

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

Obszar rynku – gmina Pułtusk,

Rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe niezabudowane,

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

Stan prawny – nieruchomości stanowiące prawo własności,

Przeznaczenie nieruchomości – nieruchomości o przeznaczeniu rolnym,

Ograniczenia i obciążenia – nieruchomości wolne od ograniczeń i obciążeń.

1.2. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości rolnych niezabudowanych

Rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod tereny rolne na terenie gminy Pułtusk jest dobrze rozwinięty. Przeważają transakcje gruntami rolnymi niezabudowanymi do 1,5 ha.

Mając na uwadze charakter przedmiotowej nieruchomości i jej parametry do analizy przyjęto nieruchomości stanowiące przedmiot prawa własności, o powierzchni od 0,7 ha do 2,5 ha, przeznaczonych w planie miejscowym lub studium jako tereny rolne. Na podstawie analizy lokalnego rynku, stwierdzono, że w w/w segmencie największym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości o powierzchni w przedziale ok. 1 ha – 2 ha. Ważny jest kształt działki, który wiąże się z możliwością jej zagospodarowania, dostęp do drogi publicznej. Istotny dla potencjalnego inwestora jest potencjał inwestycyjny działki – powierzchnia gruntu przeznaczona pod uprawy i jej przydatność rolnicza, ukształtowanie terenu działki, kształt działki i rozłóg, utrudnienia w zagospodarowaniu.

W analizowanym okresie zebrano dane, z których wybrano 11 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym. Odrzucono transakcje o ekstremalnych cenach (znacząco odbiegające od innych, zbyt wysokie i zbyt niskie), a także te, w przypadku których zachodzi podejrzenie zawarcia umowy sprzedaży w warunkach pozarynkowych. Ceny 1 m² powierzchni gruntu są zróżnicowane i osiągają wartości z przedziału: $C_{\min} = 3,86 \text{ zł/m}^2$ i $C_{\max} = 6,41 \text{ zł/m}^2$ powierzchni działki. Średnia cena transakcyjna to 4,85 zł/m².

Ceny całkowite zawierały się w przedziale od 40000 zł do 144000 zł.

2. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny

Z transakcji odnotowanych w okresie monitorowania rynku lokalnego do przeprowadzenia procesu szacowania wybrano 11 transakcje sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych.

Tabela 6

Lp.	Akt not.	Data	Miejscowość	Pow. działki w m ²	Cena transakcyjna	Cena za 1 m ² pow. gruntu. w PLN
1	AN 5485/2024	2024-11-27	ZAKRĘT	8346	52 000	6,23
2	AN 6747/2024	2024-11-22	BIAŁOWIEŻA	20719	82 876	4,00

3	AN 3675/2024	2024-08-13	ZAKRĘT	22449	144 000	6,41
4	AN 282/2024	2024-01-26	BIAŁOWIEŻA	7649	40 000	5,23
5	AN 2886/2023	2023-07-25	LIPNIKI STARE	21363	107 000	5,01
6	AN 2418/2023	2023-07-04	PRZEMIAROWO	17169	83 500	4,86
7	AN 2091/2023	2023-05-31	LIPNIKI STARE	13277	55 000	4,14
8	AN 1222/2023	2023-05-31	ZAKRĘT	10374	40 000	3,86
9	AN 926/2023	2023-05-19	GŁODOWO	14165	70 000	4,94
10	AN 1684/2023	2023-05-11	OLSZAK	21683	100 000	4,61
11	AN 260/2023	2023-01-20	PULTUSK-16	9085	36 340	4,00

Zródło: Starostwo Powiatowe Pułtusk.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² nieruchomości niezabudowanej, jako najbardziej cenotwórczy parametr.

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

- cenę minimalną: $C_{min} = 3,86 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną: $C_{max} = 6,41 \text{ zł/m}^2$
- $\Delta C = C_{max} - C_{min} = 6,41 \text{ zł/m}^2 - 3,86 \text{ zł/m}^2 = 2,56 \text{ zł/m}^2$

3. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny

W badanym okresie z uwagi na stosunkowo małą ilość transakcji nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi, 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 rolnych niezabudowanych. Czasami jedna transakcja może zmienić nachylenie linii trendu. Zachowując należyłą ostrożność, przyjęto trend zmiany cen transakcyjnych w badanym okresie na poziomie równym zero.

4. Ustalenie cech rynkowych wraz z ich wagami

Cechy rynkowe nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych 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. Położenie względem siedlisk | – 40% |
| 2. Wielkość i kształt nieruchomości | – 10% |
| 3. Przydatność rolnicza | – 35% |
| 4. Utrudnienia w zagospodarowaniu | – 5% |
| 5. Dogodność dojazdu | – 10% |

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

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

Tabela 7

Cecha	Ocena	Opis stanu cech
Położenie względem siedlisk	Bardzo dobre	Nieruchomość położona w bliskim sąsiedztwie Pułtuska lub na terenie miasta Pułtusk, dogodny układ komunikacyjny, dobry dostęp do rynków zbytu.
	Dobre	Nieruchomość położona na terenie gminy Pułtusk, w pobliżu zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej. Dogodny układ komunikacyjny na tle gminy, zadowalający dostęp do rynków zbytu.
	Średnie	Nieruchomość położona na terenie gminy Pułtusk z dala od zabudowań. Niekorzystny układ komunikacyjny na tle gminy, ograniczony dostęp do rynków zbytu.
Wielkość i kształt nieruchomości	Korzystna	Powierzchnia nieruchomości do 0,85 ha, kształt korzystny.
	Średnio korzystana	Powierzchnia nieruchomości powyżej 0,85 ha, niekorzystny kształt działki.
Przydatność rolnicza	Dobra	Grunty orne w przewadze klasy RIII i RIV. Dobra kultura gleby (poprawne zmianowanie, kompleksowe zabiegi agrotechniczne i odpowiednie nawożenie).
	Średnia	Grunty orne w przewadze klasy RIV i V. Dobra kultura gleby (poprawne zmianowanie, kompleksowe zabiegi agrotechniczne).
	Słaba	Grunty orne w przewadze klasy RVI i pastwisk. Zła kultura gleby, grunt leżący odłogiem, zakrzaczenia i zadrzewienia).
Utrudnienia w zagospodarowaniu	Brak	Brak utrudnień. Grunt zagospodarowany.
	Umiarkowane	Występują rowy melioracyjne, drobne zakrzaczenie, ewentualnie wysoki poziom wód gruntowych.
	Duże	Znaczne zakrzaczenia lub zadrzewienia, zakamienienie, wysoki poziom wód gruntowych.
Dogodność dojazdu	Dobry	Dojazd w przeważającej części odbywa się drogami utwardzonymi.
	Słaby	Dojazd utrudniony – w przeważającej części drogi polne nieurządzone.

6. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań

Z zamieszczonego powyżej wykazu nieruchomości do porównań wybrano najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do przedmiotu wyceny. Są to nieruchomości oznaczone w wykazie numerami: 1, 4, 11.

Opis nieruchomości przyjętych do porównań:

Nieruchomość 1:

Nieruchomość położona w miejscowości Zakręt. Powierzchnia działki 8346 m². Kształt działki regularny – wydłużony prostokąt. Działka zlokalizowana w sąsiedztwie terenów rolnych. W ewidencji gruntów i budynków sklasyfikowana jest jako użytki rolne (grunty orne klas IV). Cena transakcyjna 52000 zł. Data zawarcia transakcji 27.11.2024 r. AN – 5485/2024.

Nieruchomość 4:

Nieruchomość położona w miejscowości Białowieża. Powierzchnia działki 7649 m². Kształt działki regularny – prostokąt. Działka zlokalizowana w sąsiedztwie terenów rolnych. W ewidencji gruntów i budynków sklasyfikowana jest jako użytki rolne (grunty orne klas IV). Cena transakcyjna 40000 zł. Data zawarcia transakcji 26.01.2024 r. AN – 282/2024.

Nieruchomość 11:

Nieruchomość położona w Pułtusku, obręb 16. Powierzchnia działki 9085 m². Kształt działki regularny – prostokąt. Działka zlokalizowana w sąsiedztwie terenów rolnych i zabudowy mieszkaniowej. W ewidencji gruntów i budynków sklasyfikowana jest jako użytki rolne (grunty orne klas IV). Cena transakcyjna 36340 zł. Data zawarcia transakcji 20.01.2023 r. AN – 260/2023.

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

Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 8

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) %	Zakres kwotowy w zł/m ²
1	Położenie względem siedlisk	40	1,02
2	Wielkość i kształt nieruchomości	10	0,26
3	Przydatność rolnicza	35	0,89
4	Utrudnienia w zagospodarowaniu	5	0,13
5	Dogodność dojazdu	10	0,26
Suma		100	2,56

8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

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

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

Tabela 9

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 1	Nieruchomość 4	Nieruchomość 11
1	Położenie względem siedlisk	dobre	bardzo dobre	średnie	dobre
2	Wielkość i kształt nieruchomości	korzystana	korzystana	korzystana	średnio korzystana
3	Przydatność rolnicza	dobra	dobra	dobra	średnia
4	Utrudnienia w zagospodarowaniu	brak	brak	brak	brak
5	Dogodność dojazdu	słaby	słaby	słaby	słaby

8.2. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

W tabeli określono również wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości poprzez skorygowanie nieruchomości wskazanych jako najbardziej podobne, odpowiednimi poprawkami wynikającymi z różnic atrybutów o charakterze cenotwórczym.

Tabela 10

Rodzaj cech rynkowych	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
		1	4	11
Adres nieruchomości	Pułtusk dz. 24	Zakręt	Białowieża	Pułtusk-16
Data transakcji	xxx	27.11.2024 r.	26.01.2024 r.	20.01.2023 r.
Powierzchnia gruntu[m ²]	6850	8346	7649	9085
Cena 1 m ² powierzchni gruntu [zł]	xxx	6,23	5,23	4,00
Położenie względem siedlisk	dobrze	bardzo dobre	średnie	dobrze
		- 0,51 zł	+ 0,51 zł	0 zł
Wielkość i kształt nieruchomości	korzystana	korzystana	korzystana	średnio korzystana
		0 zł	0 zł	+ 0,26 zł
Przydatność rolnicza	dobra	dobra	dobra	średnia
		0 zł	0 zł	+ 0,45 zł
Utrudnienia w zagospodarowaniu	brak	brak	brak	brak
		0 zł	0 zł	0 zł
Dogodność dojazdu	słaby	słaby	słaby	słaby
		0 zł	0 zł	0 zł
Suma poprawek		- 0,51 zł	+ 0,51 zł	+ 0,70 zł
Cena 1 m ² skorygowana o poprawki		5,72 zł	5,74 zł	4,70 zł

8.3 Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny – dz. nr 24

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

$$W(m^2)_R = (5,72 + 5,74 + 4,70) / 3 = 5,39 \text{ zł/m}^2$$

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

$$W(m^2)_R = 5,39 \text{ zł/m}^2$$

Powierzchnia odniesienia przedmiotu wyceny wynosi: 6850 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:

$$W_{RG2} = 5,39 \text{ zł/m}^2 \times 6850 \text{ m}^2 \times 1 = 36921,50 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_{RG2} = 37\,000 \text{ zł}$$

Słownie: trzydzieści siedem tysięcy złotych

IX. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Pułtusk, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 24 i 69 o łącznej powierzchni 14865 m^2 , według stanu nieruchomości na dzień oględzin i cen aktualnych na dzień wyceny, wynosi:

259 000 zł.

Słownie: dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.

W tym:

dz. ew. nr 69:

222 000 zł.

Słownie: dwieście dwadzieścia dwa tysiące złotych.

dz. ew. nr 24:

37 000 zł.

Słownie: trzydzieści siedem tysięcy złotych.



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

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

Na podstawie analizy cen transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych i cech nieruchomości gruntowych nie zabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zlokalizowanych na analizowanym terenie oraz informacji uzyskanych od uczestników tego rynku, otrzymane wyniki należy uznać za realne. Ocena cech rynkowych wycenianej nieruchomości nie przekracza skali przyjętej do wyceny, a wartość 1 m^2 gruntu mieści się w przedziale między $C_{\min}$ i $C_{\max}$.

Określona w operacie wartości nieruchomości odnoszą się do aktualnego na dzień wyceny stanu prawnego.

X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i z Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu, dla którego został sporządzony.
- Podstawy do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej nieruchomości.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- 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.
- 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.
- Wartość rynkowa przedmiotu wyceny została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków.
- Operat zawiera 27 ponumerowane strony i załączniki.

XI. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna,
2. Wydruk KW nr OS1U/00046286/8,
3. Informacja z rejestru gruntów,
4. Kopia certyfikatu polisy OC rzeczoznawcy.

Pułtusk, dn. 20.01.2025 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	1	Nr podstawy wpisu
		1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
		1
Numer działki	24	
Obręb ewidencyjny (numer)	0016	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, PUŁTUSK, PUŁTUSK	
Sposób korzystania	GRUNTY ORNE	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
		1
Numer działki	69	
Obręb ewidencyjny (numer)	0016	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, PUŁTUSK, PUŁTUSK	
Sposób korzystania	GRUNTY ORNE	

Obszar całej nieruchomości	1,4865 HA	Nr podstawy wpisu
		1

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW Z WYRYSEM Z OPERATU EWIDENCYJNEGO NR GGN.7455-3-206/09 , 2009-02-23, STAROSTWO POWIATOWE W PUŁTUSKU <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu)</i> DZ. KW./00001028/09/, 2009-03-03 12:30:00, 2009-03-05 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---	4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ALEKSANDRA PNIEWSKA, ZDZISŁAW, DANUTA, 89090201627			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	PROTOKÓŁ UGODY , I NS 432/03, 2004-10-01, SĄD REJONOWY W PUŁTUSKU (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca) DZ. KW./OS1U/00002891/22/001, 2022-04-14 10:50:00, 2022-05-04-13.39.00.017081, NIE, 28-32 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 4154/2017, 2017-11-22, TOMASZ KUPIS, PUŁTUSK; 38-39 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00002891/22/001, 2022-04-14 10:50:00, 2022-05-04-13.39.00.017081, NIE, 28-32 (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

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / OS1U / 7473 / 24 / 1 - 2024-10-24, 12:15:03 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		8, 11, 12
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WPIS WZMIANKI O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA: ALEKSANDRY PNIEWSKIEJ, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO W SPRAWIE KM 209/22 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA: LIDII ZIELIŃSKIEJ		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, WSZCZĘTEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO KOLEJNEGO WIERZycIELA: KATARZYNA ROMANOWSKA W SPRAWIE KM 336/23	
	Lp. 2.	PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, WSZCZĘTEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO KOLEJNEGO WIERZycIELA: MICHAŁA TOMASZA ROMANOWSKIEGO 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	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 209/22, 2022-04-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU WOJCIECH JAMIOŁKOWSKI; 67 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

	DZ. KW./OS1U/00002989/22/001, 2022-04-20 12:20:00, 2022-08-01-12.47.55.976170, NIE, 62-63 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
11	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; 97 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00002215/23/001, 2023-04-19 12:37:00, 2023-11-14-08.48.14.087478, NIE, 93-94 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
12	ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 337/23, 2023-04-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWY M W PUŁTUSKU WOJCIECH JAMIOŁKOWSKI; 109 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00002220/23/001, 2023-04-19 13:20:00, 2024-03-06-12.02.17.625301, NIE, 105-106 (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)		1		9, 10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		210000,00 (DWIEŚCIE DZIESIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z WYROKU ZAOCZNEGO WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE, WYROK ZAOCZNY Z DNIA 20 GRUDNIA 2021 R. SYGN. AKT I C 1073/2-	
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)		2		13, 14, 15, 16, 17, 18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		57083,99 (PIĘĆDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY OSIEMDZIESIĄT TRZY 99/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ GŁÓWNA, TO JEST NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ORAZ NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH, ODSETKI, KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE - W WYSOKOŚCI POWIĘKSZONEJ O POŁOWĘ STOSOWNIE DO ART. 110 (1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE, TYTUŁY WYKONAWCZE: 1423-723.751295.2023 Z DNIA 2023-08-22 1423-723.751362.2023 Z DNIA 2023-08-22 1423-723.751372.2023 Z DNIA 2023-08-22 1423-723.502552.2023 Z DNIA 2023-06-13 1423-723.563951.2023 Z DNIA 2023-06-26 1423-723.751439.2023 Z DNIA 2023-08-22	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola)	Lp. 1.	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO,		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	POSTANOWIENIE OPATRZONE KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI , C 1073/20, 2022-04-25, SĄD OKRĘGOWY W OSTROŁĘCE I WYDZIAŁ CYWILNY, OSTROŁĘKA; 82 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00003560/22/001, 2022-05-09 12:25:00, 2022-08-26-15.22.29.545540, NIE, 78-80 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	WYROK ZAOCZNY , I C 1073/20, 2021-12-20, SĄD OKRĘGOWY W OSTROŁĘCE I WYDZIAŁ CYWILNY, OSTROŁĘKA; 82-ODWRÓT (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00003560/22/001, 2022-05-09 12:25:00, 2022-08-26-15.22.29.545540, NIE, 78-80 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 1 , 1423-723.751295.2023, 2023-08-23, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PUŁTUSKU; 122 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00005271/23/001, 2023-08-28 09:54:00, 2024-07-04-11.16.15.140726, NIE, 118-120 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 1 , 1423-723.751362.2023, 2023-08-22, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PUŁTUSKU; 123 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00005271/23/001, 2023-08-28 09:54:00, 2024-07-04-11.16.15.140726, NIE, 118-120 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 1 , 1423-723.751372.2023, 2023-08-22, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PUŁTUSKU; 124 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00005271/23/001, 2023-08-28 09:54:00, 2024-07-04-11.16.15.140726, NIE, 118-120 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 1 , 1423-723.502552.2023, 2023-06-13, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PUŁTUSKU; 125 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00005271/23/001, 2023-08-28 09:54:00, 2024-07-04-11.16.15.140726, NIE, 118-120 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 1 , 1423-723.563951.2023, 2023-06-26, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PUŁTUSKU; 126

	(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00005271/23/001, 2023-08-28 09:54:00, 2024-07-04-11.16.15.140726, NIE, 118-120 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 1, 1423-723.571439.2023, 2023-08-22, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PUŁTUSKU; 127 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1U/00005271/23/001, 2023-08-28 09:54:00, 2024-07-04-11.16.15.140726, NIE, 118-120 (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-16
Numer obrębu : 0016

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 20-01-2025

Jednostka rejestrowa : G.45
Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
69 Id działki : 142404_4.0016.69		Oznaczenie	Pow.	0,8015
		RIIIb	0,1324	
		RIVa	0,2837	
		RIVb	0,1520	
		RV	0,2334	

Województwo : mazowieckie
Powiat : Pułtusk
Jednostka ewidencyjna : Pułtusk - miasto
Nazwa obrębu : PUŁTUSK-16
Numer obrębu : 0016

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 20-01-2025

Jednostka rejestrowa : G.45
Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
24 Id działki : 142404_4.0016.24		Oznaczenie	Pow.	0,6850
		RIVa	0,5040	
		RIVb	0,0307	
		RV	0,1399	
		W	0,0104	

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. 507-162-882
NIP: 762-120-93-49, REGON: 140437850

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