

# Sygn. akt Kmn 11/24

## OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości garażu oznaczonego numerem 43, położonego przy ulicy Wojska Polskiego w Pomiechówku, gmina Pomiechówek, powiat nowodworski, województwo mazowieckie



**DATA SPORZĄDZENIA:**

20 maja 2024 roku

**WYCENĘ WYKONAŁ:**

Sławomir Czaplński - Rzecznawca Majątkowy nr upr. 7262



*Czaplński  
Sławomir*

## Spis treści

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY .....	3
2. CEL WYCENY.....	3
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA OPERATU ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI.....	3
3.1. Podstawa formalna .....	3
3.2. Podstawy prawne i merytoryczne.....	3
3.3. Źródła danych o nieruchomości .....	3
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	4
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.....	4
5.1. Stan prawny .....	4
5.2. Lokalizacja i stan otoczenia.....	10
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	15
7.1. Rynek sprzedaży nieruchomości garażowych .....	15
7.2. Określenie zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu dla nieruchomości zabudowanych.....	17
7.3. Określenie cech rynkowych mających wpływ na ceny na rynku lokalnym dla nieruchomości zabudowanych .....	18
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI .....	19
8.1. Rodzaj określonej wartości .....	19
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.....	19
8.3 Uwarunkowanie prawne dla przedmiotu wyceny .....	20
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.....	21
9.1. Określenie wag cech rynkowych dla wycenianej nieruchomości zabudowanych ....	21
9.2. Opis nieruchomości porównawczych dla wycenianej nieruchomości zabudowanej	22
10. WYNIK KOŃCOWY ANALIZY Z UZASADNIENIEM .....	24
11. KLAUZULE.....	24
12. ZAŁĄCZNIKI.....	25

## **1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa prawa własności do udziału 4/6 w budynku stanowiącym odrębną nieruchomość o przyjętej powierzchni użytkowej 16,94 m<sup>2</sup>, w zabudowie segmentowej (skrajny segment) posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, oznaczonym w rejestrze ewidencji gruntów numerem 273/78 z obrębu 0001 Pomiechówek, o obszarze nieruchomości gruntowej 19 m<sup>2</sup>, położony w Pomiechówku, gmina Pomiechówek, powiat nowodworski, województwo mazowieckie.

Zakresem wyceny objęto grunt oddany w użytkowanie wieczyste (działkę ewidencyjną numer 273/78 z obrębu 0001 Pomiechówek, o obszarze nieruchomości gruntowej 19 m<sup>2</sup>) oraz posadowiony na tej działce budynek stanowiący odrębną nieruchomość o przyjętej powierzchni użytkowej 16,94 m<sup>2</sup>, w zabudowie segmentowej (skrajny segment) posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, oznaczony w rejestrze ewidencji gruntów numerem 273/78 z obrębu 0001 Pomiechówek, o obszarze nieruchomości gruntowej 19 m<sup>2</sup>, położony w Pomiechówku, gmina Pomiechówek, powiat nowodworski, województwo mazowieckie.

Brak możliwości dokonania oględzin wewnątrz budynku.

## **2. CEL WYCENY**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego.

## **3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA OPERATU ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**

### **3.1. Podstawa formalna**

Przedmiotową wycenę wykonano na zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Dworze Mazowieckim, Beaty Witkowskiej prowadzącej Kancelarię Komorniczą nr III w Nowym Dworze Mazowieckim przy ulicy Przejazd 5.

### **3.2. Podstawy prawne i merytoryczne**

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r. (Dz.U. 2023 poz. 1832),
- Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (Dz. U. 2023 r. poz. 1550 z późn. zm.),
- Kodeks Cywilny - ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.),

### **3.3. Źródła danych o nieruchomości**

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 9 kwietnia 2024 roku,
- Badanie treści wpisów KW nr **WA1N/00055946/8** na stronach internetowych [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl) przeprowadzone w dniu 30 kwietnia 2024 roku,
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 25 kwietnia 2024 roku,
- Wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 25 kwietnia 2024 roku,
- Informacje uzyskane w agencjach pośrednictwa nieruchomości,
- Literaturę fachową z zakresu szacowania nieruchomości,
- Dane własne wynikające ze znajomości rynku nieruchomości.

#### 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny: 20 maja 2024 roku

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 20 maja 2024 roku

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 31 maja 2023 roku

Data oględzin przedmiotu wyceny: 9 kwietnia 2024 roku

#### 5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

##### 5.1. Stan prawny

##### **Księga wieczysta**

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest księga wieczysta nr **WA1N/00055946/8** przez Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych – WA1N. Na potrzeby wyceny w dniu 30 kwietnia przebadano odpis zupełny ww. księgi wieczystej, korzystając z [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl).

Na dzień 30 kwietnia 2024 roku stan głównych wpisów w KW nr **WA1N/00055946/8** był następujący:

**Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość**

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O				
Brak wpisu				
Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości				
-				
Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	---
1. Numer bieżący nieruchomości	1.	1	---	1
Rubryka 1.3 - Położenie				
-				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Numer porządkowy	1.	1	---
	2. Województwo	1.	---	---
	3. Powiat	1.	---	---
	4. Gmina	1.	1	POMIECHÓWEK
	5. Miejscowość	1.	1	POMIECHÓWEK
	6. Dzielnic	1.	---	---
Rubryka 1.4 - Oznaczenie				
-				
Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna				
-				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Identyfikator działki	1.	---	---

2. Numer działki		1.	1	---	273/78
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	---	---	---
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	---	---	---
4. Położenie		1.	1	---	1
5. Ulica		1.	---	---	---
6. Sposób korzystania		1.	1	---	DZIAŁKA GRUNTU
7. Odłączenie	Numer księgi	1.	---	---	//
	Obszar	1.	---	---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	1	---	/ 00055516 /
	Obszar	1.	---	---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---	---

**Podrubryka 1.4.2 - Budynek**

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.		Treść pola	
			Wpisu	Wykr.			
1.	1. Identyfikator budynku		1.	---	---	---	
	2. Identyfikator działki		1.	---	---	---	
	3. Położenie		1.	1	---	1	
	4. Dane adresowe	1.	A: nazwa ulicy (alei, placu)	1.	---	---	---
			B: numer porządkowy budynku	1.	---	---	---
	5. Liczba kondygnacji		1.	---	---	---	
	6. Liczba samodzielnych lokali		1.	---	---	---	
	7. Powierzchnia użytkowa budynku		1.	---	---	---	
	8. Przeznaczenie budynku		1.	1	---	GARAŻ NR 43	
	9. Dalszy opis budynku	Numer księgi		1.	---	---	//
10. Nieruchomość, na której	1.	A: numer księgi wieczystej	1.	---	---	---	

usytuowany jest budynek		B: numer obrębu ewidencyjnego	1.	---	---	---
		C: numer działki ewidencyjnej	1.	---	---	---
11. Odrębność			1.	1	---	TAK
12. Odłączenie - numer księgi wieczystej		Numer księgi	1.	---	---	//
13. Przyłączenie - numer księgi wieczystej		Numer księgi	1.	---	---	//
14. Informacja o wyodrębnionych lokalach	1.	A: numer lokalu	1.	---	---	---
		B: numer księgi wieczystej	1.	---	---	//
15. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali			1.	---	---	---
<b>Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie</b>						
Brak wpisu						
<b>Podrubryka 1.4.4 - Lokal</b>						
Brak wpisu						
<b>Rubryka 1.5 - Obszar</b>						
-						
Numer i nazwa pola		Indeks	podst.			Treść pola
			Wpisu	Wykr.		---
1. Obszar	1.	1	---			0,0019 HA
<b>Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków</b>						
Brak wpisu						

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>						
<b>Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp</b>						
Brak wpisu						
<b>Rubryka 1.11 - Spis praw</b>						
-						
<b>Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością</b>						
Brak wpisu						
<b>Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego</b>						
-						
Numer i nazwa pola		Indeks	podst.			Treść pola
			Wpisu	Wykr.		---
1. Okres użytkowania	1.	---	---			2100-03-29

2. Sposób korzystania	1.	---	---	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UZYTKOWANIU DO DNIA 29 MARCA 2100R. ZABUDOWANA GARAŻEM NR 43 STANOWIĄCYM ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ.
-----------------------	----	-----	-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>					
<b>Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II</b>					
Brak wpisu					
<b>Rubryka 2.2 - Właściciel</b>					
<b>Podrubryka 2.2.1 - Udział</b>					
-					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.		Treść pola
			Wpisu	Wykr.	
1.	1. Numer udziału w prawie	1.	2	---	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1.	2	---	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	1.	---	---	---
<b>Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa</b>					
-					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.		Treść pola
			Wpisu	Wykr.	
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2	---	1
	2. Nazwa	1.	2	---	WOJSKOWA AGENCJA MIESZKANIOWA
	3. Siedziba	1.	---	---	---
	4. REGON	1.	---	---	---
	5. Rola instytucji	1.	2	---	OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA
	6. KRS	1.	---	---	---
<b>Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)</b>					
Brak wpisu					
<b>Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną</b>					

Brak wpisu						
<b>Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna</b>						
Brak wpisu						
<b>Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu</b>						
Brak wpisu						
<b>Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty</b>						
-						
<b>Podrubryka 2.4.1 - Napis</b>						
-						
Numer i nazwa pola		Indeks	podst.		Treść pola	
		Wpisu	Wykr.		---	
1. Napis		1.	3	---	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
<b>Podrubryka 2.4.2 - Udział</b>						
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.		Treść pola
			Wpisu	Wykr.		---
1.	1. Numer udziału w prawie		1.	3	---	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)		1.	3	---	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności		1.	3	---	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
<b>Podrubryka 2.4.3 - Skarb Państwa</b>						
Brak wpisu						
<b>Podrubryka 2.4.4 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)</b>						
Brak wpisu						
<b>Podrubryka 2.4.5 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną</b>						
Brak wpisu						
<b>Podrubryka 2.4.6 - Osoba fizyczna</b>						
-						
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.		Treść pola
			Wpisu	Wykr.		---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie		1.	3	---	1
	2. Imię pierwsze		1.	3	---	STEFAN
	3. Imię drugie		1.	3	---	JÓZEF



	4. Nazwisko / pierwszy człón nazwiska złożonego	1.	3	---	KUROWSKI
	5. Drugi człón nazwiska złożonego	1.	---	---	---
	6. Imię ojca	1.	3	---	EDWARD
	7. Imię matki	1.	3	---	JANINA
	8. PESEL	1.	---	---	---
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	3	---	1
	2. Imię pierwsze	1.	3	---	ZOFIA
	3. Imię drugie	1.	---	---	---
	4. Nazwisko / pierwszy człón nazwiska złożonego	1.	3	---	KUROWSKA
	5. Drugi człón nazwiska złożonego	1.	---	---	---
	6. Imię ojca	1.	3	---	STANISŁAW
	7. Imię matki	1.	3	---	FILIPINA
	8. PESEL	1.	---	---	---

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III		
-		
Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1N / 1632 / 24 / 1
	1 B. Opis wzmianki	INNY WPIS W DZIALE III
	2. Chwila zamieszczenia	2024-03-19-08.04.39.759502
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
BRAK WPISÓW	
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów
Brak wpisu	

**Wypis z rejestru gruntów (dane według stanu na dzień 31 maja 2023 roku)**

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, wydanym przez Starostwo Powiatowe w Nowym Dworze Mazowieckim w dniu 25 kwietnia 2024 roku, znak kancelaryjny GNE.6621.2.1190.2024, zawarte były następujące wpisy:

Województwo: mazowieckie  
Powiat: nowodworski  
Jednostka: ewidencyjna 141405\_2, Pomiechówek  
Obręb: 0001, Pomiechówek  
Jednostka rejestrowa: **G.212**

**Podmiot ewidencyjny:**

1. Skarb Państwa – własność, udział 1/1
2. Jacek Kurowski, rodzice: Stefan, Zofia – użytkowanie wieczyste, udział 1/6
3. Leszek Kurowski, rodzice: Stefan, Zofia – użytkowanie wieczyste, udział 1/6
4. Stefan Józef Kurowski, rodzice: Edward, Janina – użytkowanie wieczyste, udział 4/6  
Wojska Polskiego 99/10, Pomiechówek

Numer działki: **273/78**

Oznaczenie i opis użytku: Bi – inne tereny zabudowane

Pole powierzchni użytku [ha]: **0,0019**

Powierzchnia działki [ha]: **0,0019**

Nr KW: WA1N/00055946/8

Id. działki: **141405\_2.0001.273/78**

Dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisów w księdze wieczystej.

Dokument podpisany elektronicznie, imię i nazwisko osoby reprezentującej organ.

**Mapa ewidencyjna**

Zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej (na dzień 31 maja 2023 roku) wydanym przez Starostwo Powiatowe w Nowym Dworze Mazowieckim w dniu 25 kwietnia 2024 roku, znak sprawy GNE.6621.2.1190.2024, zawarte były następujące dane:

Województwo: mazowieckie

Powiat: nowodworski

Jednostka ewidencyjna: Pomiechówek

Obręb: Pomiechówek

Działka: nr 273/78

Skala 1:1000

Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta.

Dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisów w księdze wieczystej.

Imię i nazwisko osoby podpisującej elektronicznie z upoważnienia Starosty.

**Uwaga**

Występuje rozbieżność we własności pomiędzy wypisem z rejestru gruntów, a księgą wieczystą. W przypadku rozbieżności pomiędzy księgą wieczystą a rejestrem gruntów i budynków należy przyjąć dane z rejestru gruntów i budynków, na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku prawo geodezyjne i kartograficzne.

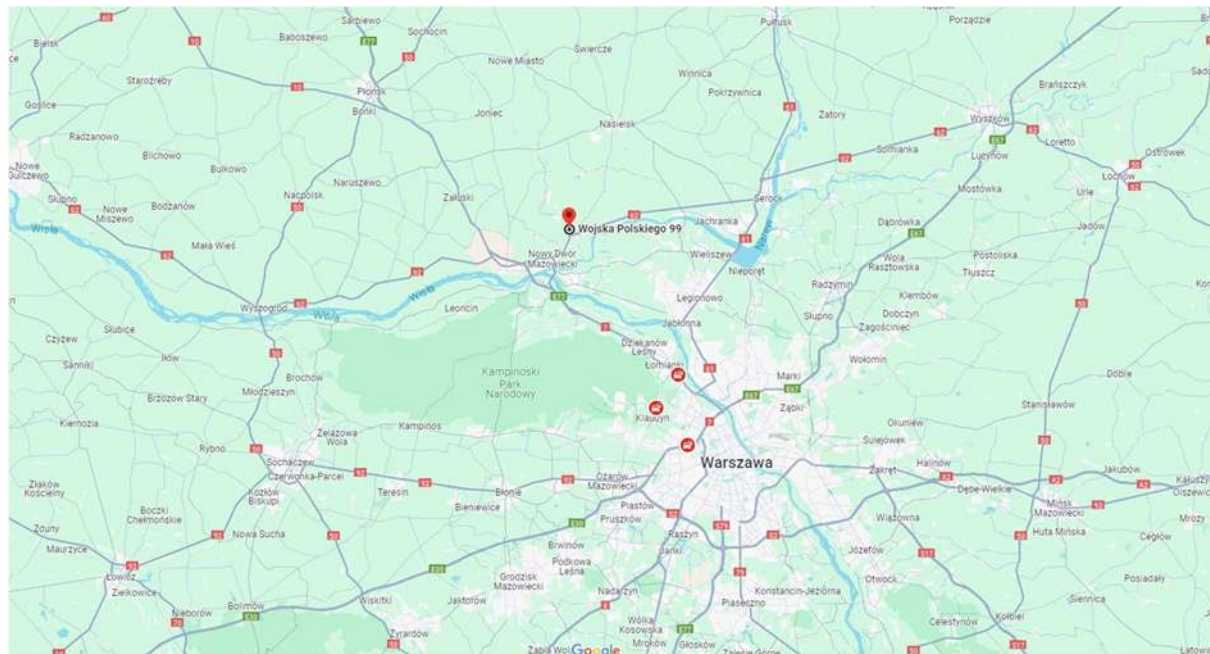
**5.2. Lokalizacja i stan otoczenia****Lokalizacja i stan otoczenia**

Nieruchomość położona jest we wsi Pomiechówek (siedziba gminy) przy ulicy Wojska Polskiego, która łączy się w odległości około 1,1 km od nieruchomości z ulicą Warszawską, stanowiącą jednocześnie (odcinkowo) drogę krajową nr 62 (przebieg drogi: Strzelno - Radziejów - Brześć Kujawski - Włocławek - Płock - Wyszogród - Nowy Dwór Mazowiecki - Pomiechówek - Serock - Wierzbica - Wyszaków - Łochów - Węgrów - Drohiczyn – Siemiatycze). Ulica Wojska Polskiego jest jedną z ważniejszych ulic w mieście, znajduje się ona w centralnej części aglomeracji. Wyceniana nieruchomość położona jest na końcowym odcinku ulicy, która łączy się następnie z ulicą Słowiańską, prowadzącą do miejscowości Kosewko oddalonej o około 2 km. Podmiejski pasażerski ruch kolejowy umożliwia szybkie dotarcie ze stolicy do samego centrum Pomiechówka w około 45 minut. Kilka kilometrów od zachodnich granic gminy przebiega jedna z podstawowych dróg szybkiego ruchu samochodowego w Polsce - trasa nr 7 łącząca Warszawę-Gdańskiem.

Gmina Pomiechówek położona jest w północnej części Mazowsza, w powiecie nowodworskim, w odległości około 40 km od Warszawy i 7 km od Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-Modlin. Na terenie gminy znajdują się dwa rezerваты przyrody: leśny - Pomiechówek oraz przyrody - Dolina Wkry. W znacznej części gmina objęta jest Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Gmina położona jest pomiędzy Wkrą i Narwią, które łączą się w jej granicach i sąsiaduje z gminami: Serock (powiat legionowski) - od wschodu, Zakroczym; od zachodu, Wieliszew - od południa (powiat legionowski), Nasielsk - od północy oraz Nowy Dwór Mazowiecki - od strony południowo-zachodniej.

Najbliższe otoczenie nieruchomości, stanowią murowane garaże (w zabudowie szeregowej), które są położone w pobliżu osiedla budynków wielorodzinnych. Garaże, wzniesiono w latach 70' XX wieku, są one oddalone od najbliższej zabudowy mieszkaniowej w około 100 m. Dalsze otoczenie nieruchomości stanowi: od strony wschodniej Rodzinne Ogródki Działkowe i ulica Wojska Polskiego, od strony południowej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, od strony zachodniej garaże (w zabudowie szeregowej) i koszary wojskowe, od strony północnej Rodzinne Ogródki Działkowe

Poniżej umiejscowienie nieruchomości na mapie (źródło:[www.google.com/maps](http://www.google.com/maps))



Poniżej widok otoczenia nieruchomości (źródło:[www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl)) – przedmiot wyceny zaznaczony kolorem czarnym



#### **Dostęp do komunikacji publicznej (przystanki w pobliżu):**

Pomiechówek posiada dobrze rozwiniętą autobusową komunikację regionalną do pobliskich sołectw oraz do miasta powiatowego – Nowego Dworu Mazowieckiego z miejscowości odchodzi 9 linii autobusowych kursujących do różnych części gminy.

Przystanek autobusowy i stacja kolejowa Pomiechówek PKP położone są w odległości około 1,8 km od nieruchomości.

### **Opis terenu**

Nieruchomość zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów numerem 273/78 z obrębem 0001 Pomiechówek, o obszarze nieruchomości gruntowej 0,0019 ha, położona w Pomiechówku posiada następujące cechy:

- kształt nieruchomości gruntowej regularny – zbliżony do prostokąta,
- teren zabudowany - budynek murowany garażowy w zabudowie szeregowej,
- teren nie ogrodzony,
- dojazd do nieruchomości drogami wewnętrznymi osiedlowymi od ulicy Wojska Polskiego (droga dojazdowa asfaltowa),
- teren wokół garażu częściowo utwardzony (płyty betonowe, nawierzchnia asfaltowa, droga gruntowa utwardzona).

Poniżej teren nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem 273/78 z obrębem 0001 Pomiechówek, zaprezentowanej poprzez system [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)



Stan zagospodarowania terenu wokół nieruchomości zaprezentowany w dokumentacji fotograficznej



### **Stan techniczno – użytkowy budynku**

Budynek garażowy parterowy jednostanowiskowy w zabudowie szeregowej o powierzchni zabudowy 19,00 m<sup>2</sup> (z analizy poprzez Geoportal wynika, że powierzchnia nieruchomości gruntowej odpowiada powierzchni zabudowy) wybudowany w latach 1976-1978 wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, zlokalizowany w segmencie jako skrajny (zewnątrzny).

Brak możliwości dokonania oględzin wnętrza obiektu, z uwagi na nieobecność osoby aktualnie wynajmującej przestrzeń garażową.

#### Konstrukcja i elementy budowlane

- fundamenty betonowe,
- ściany z cegły,
- pokrycie dachu papą asfaltową na lepiku, obróbki z blachy,
- brama garażowa metalowa dwuskrzydłowa o wymiarach 2,40 m x 2,07 m
- instalacja elektryczna.

Poniżej budynek garażowy zaprezentowany w dokumentacji fotograficznej (brak możliwości dokonania oględzin wnętrza obiektu, z uwagi na nieobecność osoby aktualnie wynajmującej przestrzeń garażową)



Stan techniczny budynku garażowego określono jako średni.

Z informacji uzyskanych od współwłaściciela nieruchomości, garaż aktualnie jest wynajmowany.

W oparciu o dostępne dane rynkowe obliczono powierzchnię użytkową na podstawie powierzchni zabudowy.

Miejscowość	Ulica	PZ	PU	PZ/PU
Suwałki	Mikołaja Reja	19,00	17,00	1,1176
Lubsko	Cypriana Norwida	18,00	16,20	1,1111
Płochocin	Urocza	19,00	17,10	1,1111
Radlin	Henryka Sienkiewicza	21,00	18,90	1,1111
Człuchów	Ogrodowa	19,00	17,10	1,1111
Pyskowice	Józefa Wiczorka	21,00	18,00	1,1667
Średnia				1,1215

Poniżej obliczenia typowej powierzchni użytkowej dla przedmiotu wyceny na podstawie budynków podobnych.

Element	PZ	PU	PZ/PU
Przedmiot wyceny	19,00	<b>16,94</b>	1,1215

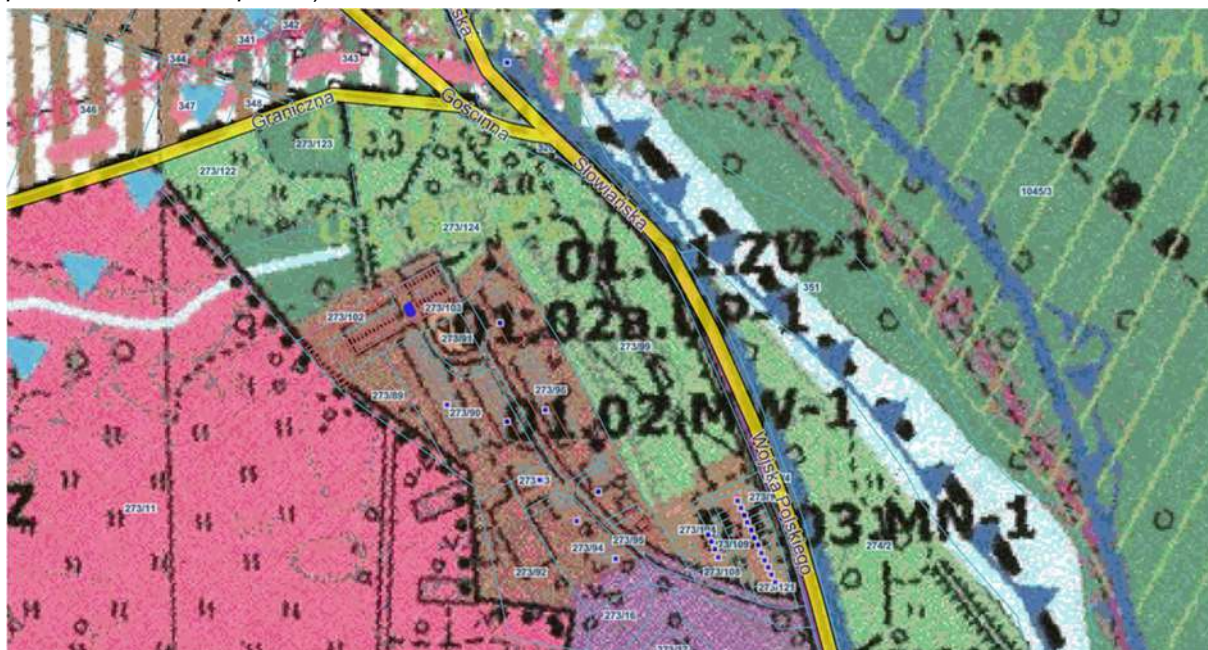
Przyjęto powierzchnię użytkową 16,94 m<sup>2</sup> dla przedmiotu wyceny.

## 6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu, przeznaczenie ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Niemniej, jak wynika z art. 64 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest na obszarze, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu, na którym znajduje się nieruchomość wiodące funkcje wyznacza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Pomiechówek nr XLII/330/2022 z dnia 29 grudnia 2022 roku w sprawie *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek*.

Poniżej mapa ze wskazaniem obszaru nieruchomości i jego przeznaczenia (źródło: [www.pomiechówek.e-mapa.net](http://www.pomiechówek.e-mapa.net))



Zgodnie z ustaleniami studium, przedmiot wyceny, znajduje się na terenie z usługami publicznymi **01,02 UP-1**.

Poniżej, przedstawiono ekstrakt z głównych ustaleń studium dla przedmiotu wyceny:

Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla terenów z usługami publicznymi (UP) uwzględnić następujące zasady.

1) na istniejących terenach związanych z usługami publicznymi obowiązuje zakaz zmiany ich przeznaczenia a budowa nowych obiektów oraz modernizacja i rozbudowa istniejących obiektów

budowlanych możliwa z zachowaniem odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od prowadzonej działalności oraz utrzymania niezbędnej przestrzeni publicznej związanej jednocześnie z potrzebą zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w ilości minimum 40% powierzchni działki.

2) nowa zabudowa związana z realizacją usług publicznych, poza istniejącymi terenami na taką działalność przeznaczonych, może być realizowana na każdym z terenów inwestycyjnych gdzie taka zabudowa jest dopuszczona, z zachowaniem przepisów prawa w zakresie udostępniania terenów pod tego rodzaju inwestycje, jak i określonych warunków technicznych i innych przepisów prawa dla tego rodzaju zabudowy.

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Określenie wartości nieruchomości zostało poprzedzone analizą transakcji na rynku nieruchomości. Zgodnie z § 5 z rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości;

4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

Dla potrzeb wyceny przeprowadzono analizę rynku lokalnego o następujących parametrach:

- rodzaj rynku: nieruchomości w użytkowaniu wieczystym, zabudowane (budynkiem garażowym), wybudowanym w latach 1960-1955,
- obszar rynku: Polska – obszar wiejski lub miasta poniżej 70.000 mieszkańców,
- okres badania cen: od 1 czerwca 2022 roku do dnia wyceny.

### 7.1. Rynek sprzedaży nieruchomości garażowych

Wyceniana nieruchomość znajduje się w miejscowości Pomiechówek, wsi będącej siedzibą gminy Pomiechówek, która jest położona nad rzekami Wkrą i Narwią. Pomiechówek to podwarszawska miejscowość, położona w północnej części województwa mazowieckiego, w otoczeniu terenów zielonych i rezerwatów przyrody. Główną oś gminy stanowi droga krajowa nr 62, która po około 7 km łączy się z drogą ekspresową S7, ważną arterią łączącą południową część Polski z wybrzeżem Bałtyku, wzdłuż której lokują się duże firmy polskie i zagraniczne. Na terenie gminy działa również wiele mniejszych przedsiębiorstw, sklepów, barów i zakładów usługowych. Jest gminą wiejską o charakterze przemysłowo – rolniczym.

Gmina posiada powierzchnię 102,7 km<sup>2</sup> a liczba mieszkańców wynosiła 9 289 według stanu na dzień 31 grudnia 2023, na podstawie danych [www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl). W latach 2002-2023 liczba mieszkańców wzrosła o 4,9%. Średni wiek mieszkańców wynosi 42,2 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa mazowieckiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski. W gminie Pomiechówek 57,0% mieszkańców jest w wieku produkcyjnym, 18,7% w wieku przedprodukcyjnym, a 24,2% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Na podstawie artykułów branżowych i obserwacji rynku lokalnego sprzedaży nieruchomości garażowych, położonych w pobliżu zabudowy wielorodzinnej stwierdzono, że na rynek, mają wpływ m. in. następujące czynniki.:

1. **Lokalizacja**: garaże znajdujące się w centrum miasta lub w pobliżu popularnych obszarów mają tendencję do posiadania wyższej wartości.
2. **Popyt** na nieruchomości garażowe może być zróżnicowany w zależności od regionu i potrzeb lokalnej społeczności.
3. **Cena** garaży może znacznie się różnić w zależności od lokalizacji, wielkości, stanu i innych czynników. Garaże w centrum miast są zazwyczaj droższe niż te na obrzeżach.
4. **Warunki rynkowe**: w czasach wzrostu gospodarczego popyt na garaże może wzrastać, podczas gdy w okresach spowolnienia popyt może być mniejszy.

5. **Stan techniczny** garażu może wpływać na jego wartość, garaże dobrze utrzymane i wyposażone w udogodnienia, takie jak systemy bezpieczeństwa czy automatyczne bramy, dobry dojazd, mogą być bardziej wartościowe.
6. **Zapotrzebowanie** lokalnej społeczności na dodatkowe miejsca parkingowe, ograniczenia wynikające z możliwości parkowania na ulicy lub chroniące pojazd przed działaniem czynników atmosferycznych.
7. **Inwestycja:** garaż może być postrzegany jako inwestycja z długoterminowym potencjałem wzrostu wartości, szczególnie w miastach, gdzie miejsca parkingowe jest deficytowe.

Rynek sprzedaży nieruchomości garażowych, choć jest w pewien sposób powiązany z rynkiem nieruchomości mieszkalnych, istnieją też unikalne czynniki wpływające na cenę i popyt na garaże, które mogą sprawić, że ich rynek zachowuje pewną niezależność:

1. **Potrzeba parkowania:** im więcej osób mieszka w okolicy, tym większe może być zapotrzebowanie na dodatkowe miejsca parkingowe. Dlatego w miastach lub na obszarach o dużej gęstości zaludnienia, rynek garaży może być bardziej aktywny.
2. **Ceny nieruchomości mieszkalnych:** wzrost cen nieruchomości mieszkalnych może wpłynąć na ceny garaży, szczególnie jeśli popyt na mieszkania jest wysoki, a miejsca parkingowe są ograniczone. W takiej sytuacji właściciele garaży mogą podnieść ceny lub spróbować osiągnąć wyższą cenę sprzedaży.
3. **Inwestycje:** niektórzy inwestorzy mogą traktować zakup garażu jako dodatkową inwestycję lub alternatywę dla nieruchomości mieszkalnych. W szczególności, jeśli rynek nieruchomości mieszkalnych jest nadmiernie nasycony lub rynek wynajmu mieszkaniowego jest nieatrakcyjny, inwestycja w garaż może być bardziej stabilna i przynosząca zyski.
4. **Korelacja cen:** chociaż ceny garaży mogą być w pewnym stopniu powiązane z rynkiem nieruchomości mieszkalnych, nie zawsze następuje równoległy wzrost lub spadek cen. Istnieją inne czynniki, takie jak lokalizacja, dostępność parkingów na ulicy, zapotrzebowanie na miejsca parkingowe, które mogą wpływać na ceny garaży niezależnie od cen mieszkań.

W roku 2022 w gminie Pomiechówek oddano do użytku 47 mieszkań. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców 5,06 nowych lokali, co jest wartością znacznie mniejszą od wartości dla średniej zarówno województwa mazowieckiego jak i całego kraju. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Pomiechówek wynoszą 4025 nieruchomości. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców przypada 433 nieruchomości mieszkalnych, co jest wartością znacznie mniejszą od wartości dla województwa mazowieckiego oraz mniejszą od średniej dla całego kraju. W roku 2022 w gminie Pomiechówek średnia powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania wynosiła 110,00 m<sup>2</sup>, co jest wartością znacznie większą od przeciętnej powierzchni użytkowej województwa mazowieckiego jak i całego kraju. W gminie Pomiechówek 97,07% mieszkań posiada przyłącze wodociągowe, 93,19% wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 89,32% posiada łazienkę, 77,69% korzysta z centralnego ogrzewania, a 34,81% mieszkań posiada dostęp do gazu sieciowego.

Decyzja o zakupie lokalu mieszkalnego zwykle poprzedzana jest długimi analizami m.in. o wyborze danego rejonu, osiedla jak i konkretnego lokalu. Można wyróżnić czynniki makroekonomiczne i mikroekonomiczne o zasięgu lokalnym wpływające na kształtowanie się rynku nieruchomości mieszkalnych na terenie analizowanego obszaru.

Czynniki makroekonomiczne:

- perspektywa globalnych konfliktów zbrojnych,
- agresja Rosji na Ukrainę,
- napływ uchodźców,
- publikowana inflacja przez GUS była na poziomie 2,4% rok do roku (dane GUS za kwiecień 2024 roku),
- według prof. Nogi tzw. odczuwalna inflacja jest o 10% wyższa od publikowanej przez GUS,
- oprocentowanie obligacji 10-letnich przekracza 5% (5,662% w dniu 17 maja 2024 roku).

Najważniejszymi zjawiskami w otoczeniu rynku są:

- doskonała komunikacja z Warszawą,
- walory turystyczne, historyczne i krajobrazowe,
- dostępne różnorodne obiekty do spędzania wolnego czasu.



W oparciu o dostępne raporty, analizy i opracowania dla potrzeb wyceny przyjęto i oceniono na tle nieruchomości porównawczych następujące cechy przedmiotu wyceny:

- lokalizacja,
- sąsiedztwo,
- powierzchnia użytkowa budynku,
- stan techniczny budynku,
- droga dojazdowa.

Powierzchnię użytkową budynku przyjęto jako jednostkę porównawczą.

### **Ceny transakcyjne**

Ceny sprzedaży w badanym segmencie rynku są dość zróżnicowane, od 1 198 zł/m<sup>2</sup> do 3 980 zł/m<sup>2</sup> po aktualizacji na dzień wyceny.

## **7.2. Określenie zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu dla nieruchomości zabudowanych**

Aktualizacje cen na datę wyceny dokonano na podstawie wzoru:

$$C_{\text{skorygowana}} = C_{Ti} (1 + R + Ti)$$

gdzie:

$C_{Ti}$  – cena transakcyjna i-tej nieruchomości

$T_i$  – liczba miesięcy jakie upłynęły między datą transakcji a datą wyceny

R – współczynnik zmiany cen liczony według wzoru

$$R = \frac{C_2 - C_1}{C_1 \cdot T}$$

$C_2$  – cena nieruchomości sprzedanej później

$C_1$  – cena nieruchomości sprzedanej wcześniej

T – liczba miesięcy jakie upłynęły między transakcjami

Obliczenie miesięcznej zmiany ceny na podstawie transakcji na rynku:

Lp	Transakcje	Daty	Ilość m-c	Ceny	Zapis obliczeń	R
1	C2	2022-06-08	19	1 250	1368-1250	0,50%
	C21	2024-01-18		1 368	1250*19	
2	C1	2022-06-03	10	2 353	2417-2353	0,27%
	C12	2023-04-12		2 417	2353*10	
3	C4	2022-06-13	18	1 667	2357-1667	2,30%
	C20	2023-12-13		2 357	1667*18	
					Średnia	1,02%

Miesięczna zmiana cen obliczona metodą parametryczną (określaną również jako metoda współczynnika zmiany cen) wynosi 1,02% na miesiąc.

### 7.3. Określenie cech rynkowych mających wpływ na ceny na rynku lokalnym dla nieruchomości zabudowanych

W oparciu o dostępne raporty, wywiad środowiskowy, analizy i opracowania dla potrzeb wyceny przyjęto i oceniono na tle nieruchomości porównawczych następujące cechy przedmiotowej nieruchomości:

Lp.	Rodzaj cechy	Opis cechy
1	Lokalizacja	Bardzo dobry - bardzo dobre położenie względem głównych dróg, bardzo dobra dostępność komunikacji publicznej. Dobry - dobre położenie względem głównych dróg, dobra dostępność komunikacji publicznej. Średni - przeciętne położenie względem głównych dróg.
2	Sąsiedztwo	Bardzo dobry – korzystna zabudowa w otoczeniu nieruchomości, brak uciążliwości i zagrożeń wynikających z sąsiedztwa. Dobry – neutralna zabudowa w otoczeniu nieruchomości, niewielkie uciążliwości i zagrożenia wynikających z sąsiedztwa. Średni – niekorzystna zabudowa w otoczeniu nieruchomości, uciążliwości i zagrożenia wynikających z sąsiedztwa.
3	Powierzchnia użytkowa budynku	Bardzo dobry – poniżej 17 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku Dobry - od 17 m <sup>2</sup> do 18 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku Średni - powyżej 18 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku
4	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry – budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, bardzo dobrze utrzymany. Dobry – budynek w dobrym stanie technicznym, większość remontów przeprowadzona na bieżąco, wymagający odświeżenia. Średni – budynek wymagający remontu, widoczne oznaki zużycia technicznego, remonty nie były przeprowadzane na bieżąco.
5	Droga dojazdowa	Bardzo dobry – Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Dobry – Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną (np. z kostki betonowej, płyt betonowych) Średni – Dojazd do nieruchomości drogą gruntową.

Poniżej tabela z cenami transakcyjnymi nieruchomości zabudowanymi.

Lp	Data transakcji	Miejsco wość	Ulica	Cena netto	PU	Cena za 1 m <sup>2</sup>	Cena zaktu alizo wana za 1 m <sup>2</sup>	Lokali zacja	Sąsie dztwo	PU	Stan techni czny budyn ku	Droga dojazdowa
1	2022-06-03	Suwałki	Reja	40 000	17,00	2 353	2 907	B.Dobry	B.Dobry	Dobry	Średni	Średni
2	2022-06-08	Dzierżoniów	Złota	25 000	20,00	1 250	1 544	Średni	B.Dobry	Średni	Średni	B.Dobry
3	2022-06-13	Lubsko	Norwida	17 000	16,20	1 049	1 296	Dobry	B.Dobry	B.Dobry	Średni	B.Dobry
4	2022-06-13	Debrzno	os. Słoneczne	20 000	12,00	1 667	2 059	Średni	B.Dobry	B.Dobry	B.Dobry	B.Dobry
5	2022-07-13	Płochocin	Uroczą	18 000	17,10	1 053	1 290	Dobry	Dobry	Dobry	Średni	Dobry
6	2022-09-14	Radlin	Sienkiewicza	43 000	18,90	2 275	2 741	Dobry	Dobry	Średni	Dobry	B.Dobry
7	2022-10-06	Człuchów	Ogrodowa	23 000	17,10	1 345	1 607	Dobry	Dobry	Dobry	Średni	Dobry
8	2022-11-14	Ciechanów	Okrzei	34 000	33,60	1 012	1 198	Średni	Średni	Średni	Dobry	Dobry
9	2023-04-05	Debrzno	os. Słoneczne	19 000	12,00	1 583	1 794	Średni	B.Dobry	B.Dobry	B.Dobry	B.Dobry
10	2023-04-05	Łuków	Międzyrzecka	40 000	16,15	2 477	2 806	B.Dobry	Średni	B.Dobry	Średni	Dobry
11	2023-04-06	Pyskowice	Wieczorka	51 000	18,00	2 833	3 210	B.Dobry	B.Dobry	Dobry	Dobry	B.Dobry
12	2023-04-12	Zgierz	Dubois	43 500	18,00	2 417	2 738	B.Dobry	B.Dobry	Dobry	Średni	Dobry
13	2023-05-25	Nowa Sarzyna	Sobieskiego	20 000	15,20	1 316	1 477	Średni	Średni	B.Dobry	Średni	Dobry
14	2023-07-26	Krasnystaw	PCK	25 000	14,85	1 684	1 856	Średni	B.Dobry	B.Dobry	Średni	Dobry
15	2023-09-19	Chełm	Starościńska	48 000	16,80	2 857	3 091	Dobry	B.Dobry	B.Dobry	Dobry	B.Dobry

16	2023-10-06	Dzierżoniów	Brzegowa	35 000	15,20	2 303	2 468	Średni	Dobry	B.Dobry	Średni	B.Dobry
17	2023-11-16	Krasnystaw	PCK	40 000	14,85	2 694	2 859	Średni	B.Dobry	B.Dobry	Dobry	Dobry
18	2023-11-17	Chełm	Szarych Szeregów	60 000	16,00	3 750	3 980	B.Dobry	B.Dobry	B.Dobry	B.Dobry	B.Dobry
19	2023-12-11	Krasnystaw	Szkolna	29 900	18,50	1 616	1 699	B.Dobry	B.Dobry	Średni	Dobry	Dobry
20	2023-12-13	Krasnystaw	PCK	35 000	14,85	2 357	2 478	Średni	B.Dobry	B.Dobry	Dobry	Dobry
21	2024-01-18	Suszec	Piaskowa	26 000	19,00	1 368	1 424	Średni	B.Dobry	Średni	Średni	Średni

## 8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

### 8.1. Rodzaj określonej wartości

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 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 nieruchomości określono zgodnie z celem wyceny według stanu na podany dzień wyceny. Z treści art. 4 pkt 17 ww. ustawy wynika, iż przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

### 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Stosownie do art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wyboru podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonano uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie art. 153. ww. ustawy 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.

Dla określenia wartości przedmiotu wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, gdyż ta metoda najbardziej precyzyjnie odwzorowuje wartość nieruchomości wycenianej. W badanym okresie wystąpiły cztery transakcje nieruchomościami o podobnych cechach rynkowych do wycenianej nieruchomości.

Zgodnie z § 5 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości:

1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okres badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych

nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami w wycenie nieruchomości jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
3. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. 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.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cen rynkowych.
8. 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.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeżeli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, obszaru nieruchomości gruntowej).

### 8.3 Uwarunkowanie prawne dla przedmiotu wyceny

Zgodnie z art. 948 kodeksu postępowania cywilnego

§ 2. W oszacowaniu poza wartością całej nieruchomości należy podać osobno wartość przynależności i pożytków, a także części nieruchomości, która zgodnie z art. 946 może zostać wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać zarówno z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

§ 3. Opisem i oszacowaniem należy objąć z osobna każdą nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji, jeżeli jest ona wpisana do odrębnej księgi wieczystej lub prowadzony jest dla niej odrębny zbiór dokumentów. Jeżeli jednak postępowania egzekucyjne toczące się co do kilku nieruchomości tego samego dłużnika, wpisanych do oddzielnych ksiąg wieczystych lub dla których prowadzone są odrębne zbiory dokumentów, połączone zostały w jedno postępowanie, to w przypadku gdy nieruchomości te stanowią całość gospodarczą, należy opisać i oszacować tę całość i każdą z nieruchomości z osobna.

Zgodnie z art. 53. kodeksu cywilnego

§ 1. Pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy.

§ 2. **Pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego.**

Art. 659. [Umowa najmu]

§ 1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Art. 673. [Terminy wypowiedzenia najmu]

§ 1. Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych.

§ 2. Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu są następujące: gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny miesięcznie - na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu - na trzy dni naprzód; gdy najem jest dzienny - na jeden dzień naprzód.

§ 3. Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Art. 678. [Zbycie rzeczy najętej]

**§ 1. W razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.**

§ 2. Powyższe uprawnienie do wypowiedzenia najmu nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana.

Z analizy zapisów Kodeksu Cywilnego, dotyczącego pożytków i najmu, a także zwyczajowych relacji pomiędzy wynajmującym i najemcą wynika, że najem może być w relatywnie krótkim okresie rozwiązany i nie wywiera zauważalnego wpływu na wartość nieruchomości. Na podstawie rozmów z nabywcami tego rodzaju nieruchomości, wynika, że dla nich jest bez znaczenia czy nieruchomość posiada umowę najmu czy nie posiada, więc wartość pożytków (dochodów z najmu) nie stanowi wartości dla potencjalnych nabywców.

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

### 9.1. Określenie wag cech rynkowych dla wycenianej nieruchomości zabudowanych

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech nieruchomości lokalnych na cenę, a więc ustalić wagę cech rynkowych. Wagę cech rynkowych określono korzystając z zasady zwanej pozostałe równe (łac. ceteris paribus). Według tej zasady określono się, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej jedna cecha, a pozostałe nie ulegną zmianie.

Analizę wpływu danej cechy na jej wartość rynkową prowadzi się w parach, na podstawie których określa się, o ile nieruchomości o najwyższych walorach ( $C_w$ ) danej cechy różni się od nieruchomości o najniższych walorach ( $C_m$ ) danej cechy. Różnicę ( $C_w - C_m$ ) danej cechy dzielimy przez  $\Delta C$  i mnożymy przez 100%. Wagę cech nieruchomości określono metodą przedstawioną poniżej według wzoru:

$$P = \frac{C_w - C_m}{\Delta C} * 100\%$$

gdzie:

P – procentowy udział cechy w wartości nieruchomości (waga cechy)

$C_w$  – cena nieruchomości o bardziej korzystnej wadze cechy

$C_m$  – cena nieruchomości o mniej korzystnej wadze cechy

$\Delta C$  – różnica pomiędzy najwyższą a najniższą ceną transakcyjną

W oparciu o tabelę z transakcjami, na podstawie próbki określono:

$C_{min}$	1 198
$C_{max}$	3 980
$\Delta C$	2 782
Średnia	2 215
$V_{min}$	0,54
$V_{max}$	1,80

Poniżej określono wagi cech rynkowych na podstawie tabeli nieruchomości podobnych. Wybrane do porównania nieruchomości różnią się tylko jedną cechą, pozostałe cechy dla wybranych par są takie same lub zbliżone.

Cechy	Pary nieruchomości	Ceny	$(C_w - C_m) / \Delta C * 100\%$
Lokalizacja	C19	1 699	9,87%
	C21	1 424	
	C18	3 980	40,30%
	C17	2 859	47,77%
	C10	2 806	
	C13	1 477	
<b>Średnia</b>			<b>32,65%</b>
Sąsiedztwo	C2	1 544	12,43%
	C8	1 198	
	C18	3 980	42,20%
	C10	2 806	
	C20	2 478	35,95%
	C13	1 477	
<b>Średnia</b>			<b>30,19%</b>
PU	C4	2 059	18,50%
	C2	1 544	
	C20	2 478	37,85%
	C21	1 424	
	C13	1 477	10,03%
	C8	1 198	
<b>Średnia</b>			<b>22,13%</b>
<b>Suma</b>			<b>84,97%</b>

Określono wagi cech z powyższej tabeli, a pozostałe cechy na podstawie rozmów z pośrednikami nieruchomości, fachowych publikacji oraz własnych doświadczeń, wpływających na wycenę nieruchomości podobnych.

Cechy	Wartość w %	Wartość w PLN
Lokalizacja	33%	918 zł
Sąsiedztwo	30%	835 zł
Powierzchnia użytkowa	22%	612 zł
Stan techniczny budynku	10%	278 zł
Droga dojazdowa	5%	139 zł
Razem	100%	2 782 zł

## 9.2. Opis nieruchomości porównawczych dla wycenianej nieruchomości zabudowanej

Wszystkie analizowane transakcje dotyczą nieruchomości zabudowanych. Do próby reprezentatywnej przyjęto cztery transakcje najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość.

### Nieruchomość C5

Położona w Płochocinie przy ulicy Uroczej. Dobra lokalizacja, sąsiedztwo, powierzchnia użytkowa budynku i droga dojazdowa. Średni stan techniczny budynku.

### **Nieruchomość C6**

Położona w Radlinie przy ulicy Sienkiewicza. Bardzo dobra droga dojazdowa. Dobra lokalizacja, sąsiedztwo i stan techniczny budynku. Średnia powierzchnia użytkowa budynku.

### **Nieruchomość C7**

Położona w Człuchowie przy ulicy Ogrodowej. Dobra lokalizacja, sąsiedztwo, powierzchnia użytkowa budynku i droga dojazdowa. Średni stan techniczny budynku.

### **Nieruchomość C16**

Położona w Dzierżonowie przy ulicy Brzegowej. Bardzo dobra powierzchnia użytkowa budynku i droga dojazdowa. Dobre sąsiedztwo. Średnia lokalizacja i stan techniczny budynku.

### **Obliczenie wartości rynkowej**

Poniższa tabela zawiera zestawienie nieruchomości w parach porównawczych i obliczenie wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

Cechy porównawcze			C5	C6	C7	C16
<b>Transakcje</b>	<b>1 m<sup>2</sup></b>	<b>Waga cechy</b>	1 290 zł	2 741 zł	1 607 zł	2 468 zł
<b>Lokalizacja</b>	Dobry	33%	Dobry	Dobry	Dobry	Średni
		918 zł	0 zł	0 zł	0 zł	459 zł
<b>Sąsiedztwo</b>	Dobry	30%	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
		835 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	B.Dobry	22%	Dobry	Średni	Dobry	B.Dobry
		612 zł	306 zł	612 zł	306 zł	0 zł
<b>Stan techniczny budynku</b>	Średni	10%	Średni	Dobry	Średni	Średni
		278 zł	0 zł	-139 zł	0 zł	0 zł
<b>Droga dojazdowa</b>	Dobry	5%	Dobry	B.Dobry	Dobry	B.Dobry
		139 zł	0 zł	-70 zł	0 zł	-70 zł
<b>Suma poprawek</b>		<b>2 782 zł</b>	<b>306 zł</b>	<b>403 zł</b>	<b>306 zł</b>	<b>389 zł</b>
<b>Cena sprzedaży po poprawkach</b>		<b>100%</b>	<b>1 596 zł</b>	<b>3 144 zł</b>	<b>1 913 zł</b>	<b>2 857 zł</b>
<b>Cena rynkowa netto za 1 m<sup>2</sup></b>			<b>2 377 zł</b>			

Wartość rynkowa prawa własności do udziału 4/6 w budynku stanowiącym odrębną nieruchomość o przyjętej powierzchni użytkowej 16,94 m<sup>2</sup>, w zabudowie segmentowej (skrajny segment) posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, oznaczonym w rejestrze ewidencji gruntów numerem 273/78 z obrębem 0001 Pomiechówek, o obszarze nieruchomości gruntowej 19 m<sup>2</sup>, położony w Pomiechówku, gmina Pomiechówek, powiat nowodworski, województwo mazowieckie wynosi:

$$W_N = W_{1\text{ m}^2} \times P \times U \times K$$

gdzie:

$W_N$  – wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości

$W_{1\text{ m}^2}$  – najbardziej prawdopodobna wartość 1 metra kwadratowego przedmiotu wyceny

$P$  – powierzchnia przedmiotu wyceny w m<sup>2</sup>

$U$  – udział w nieruchomości

$K$  – współczynnik korekcyjny

Współczynnik korekcyjny stosuje się, jeżeli nieruchomość posiada specyficzne cechy różniące ją od wszystkich z nieruchomości porównawczych, stanowiące jej wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe w zakresie od 0,9 do 1,1. Współczynnik  $K$  o wartości poniżej 1 można stosować, gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną wadę wykraczającą poza cechy rynkowe. Współczynnik

K o wartości powyżej 1 można stosować, gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną zaletę wykraczającą poza cechy rynkowe.

Udział w nieruchomości z reguły jest zbywany w cenie niższej niż wartość całej nieruchomości, co wpływa negatywnie na wartość wycenianej nieruchomości. Zastosowano współczynnik korekcyjny o wartości 0,9.

$W_n = 2\,377 \text{ zł/m}^2 \times 16,94 \text{ m}^2 \times 4/6 \times 0,9 = 24\,166,75 \text{ zł}$ .

**Przyjęto wartość rynkową 4/6 udziału w nieruchomości w wysokości 24 000 zł.**

## 10. WYNIK KOŃCOWY ANALIZY Z UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, wartość rynkowa prawa własności do udziału 4/6 w budynku stanowiącym odrębną nieruchomość o przyjętej powierzchni użytkowej 16,94 m<sup>2</sup>, w zabudowie segmentowej (skrajny segment) posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, oznaczonym w rejestrze ewidencji gruntów numerem 273/78 z obrębu 0001 Pomiechówek, o obszarze nieruchomości gruntowej 19 m<sup>2</sup>, położony w Pomiechówku, gmina Pomiechówek, powiat nowodworski, województwo mazowieckie wynosi:

**24 000 zł**

**słownie: dwadzieścia cztery tysiące złotych**

Wartość 1 m<sup>2</sup> prawa własności do nieruchomości zabudowanej ustalono na poziomie 2 377 zł/m<sup>2</sup>. Powyższa wartość uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizację, sąsiedztwo, powierzchnia użytkowa budynku, stan techniczny budynku i drogę dojazdową.

Na podstawie analizy ostatnio zawartych transakcji rynkowych nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi można stwierdzić, że ustalona w niniejszym operacie szacunkowym wartość nieruchomości jest adekwatna do lokalnego rynku nieruchomości, ponieważ znajduje się w przedziale pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną.

Na lokalnym rynku mieszkaniowym wartość transakcji netto tj. bez podatku VAT, równa jest wartości brutto tj. z VAT, gdyż w obrocie nieruchomościami pomiędzy osobami indywidualnymi z zasady brak jest podatku VAT.

Nie stwierdzono wad prawnych dla przedmiotu wyceny, a podobne nieruchomości są przedmiotem obrotu na rynku lokalnym. Okres ekspozycji na rynku przy sprzedaży jest dość zróżnicowany i wynosi od 6 do 12 miesięcy.

## 11. KLAUZULE

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły uzyskane dokumenty związane z przedmiotem wyceny.
- Oszacowane wartości nieruchomości w cenach netto tj. bez podatku VAT.



- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego została sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Operat szacunkowy zawiera 25 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w rozdziale 12.
- Zaokrąglenia dokonano przy wykorzystaniu programu Excel.
- Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Istniejące obciążenie hipoteczne nie zostało uwzględnione przy określaniu wartości przedmiotu wyceny.
- Nie udało wyjaśnić się wzmianek widniejących w księdze wieczystej, przyjęto, że nie mają negatywnego wpływu na wartość nieruchomości.

## 12. ZAŁĄCZNIKI

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 9 kwietnia 2024 roku,
- Badanie treści wpisów KW nr **WA1N/00055946/8** na stronach internetowych [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl) przeprowadzone w dniu 30 kwietnia 2024 roku,
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 25 kwietnia 2024 roku,
- Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 25 kwietnia 2024 roku,
- Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej firmy Rzeczoznawcy Majątkowego.

Pomiechówek, dnia 9 kwietnia 2024 roku

## Protokół

z oględzin nieruchomości

W dniu sporządzenia protokołu dokonano oględzin, budynku stanowiącego odrębną nieruchomość o przyjętej powierzchni użytkowej 16,94 m<sup>2</sup>, w zabudowie segmentowej (skrajny segment) posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, oznaczonym w rejestrze ewidencji gruntów numerem 273/78 z obrębem 0001 Pomiechówek, o obszarze nieruchomości gruntowej 19 m<sup>2</sup>, położony w Pomiechówku, gmina Pomiechówek, powiat nowodworski, województwo mazowieckie.

Wykonano dokumentację fotograficzną ze stanu nieruchomości.

Podpis



*Czaplinski  
Sławomir*

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1N/00055946/8, STAN Z DNIA 2024-04-30  
12:52

<a href="#">Okładka</a>	<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
-------------------------	---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI****Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O**

Brak wpisu

**Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości**

Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola
		Wpisu	podst. Wykr.	
1. Numer bieżący nieruchomości	1.	1	---	1

**Rubryka 1.3 - Położenie**

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola
			Wpisu	podst. Wykr.	
1.	1. Numer porządkowy	1.	1	---	1
	2. Województwo	1.	---	---	---
	3. Powiat	1.	---	---	---
	4. Gmina	1.	1	---	POMIECHÓWEK
	5. Miejscowość	1.	1	---	POMIECHÓWEK
	6. Dzielnica	1.	---	---	---

**Rubryka 1.4 - Oznaczenie****Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna**

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola
			Wpisu	podst. Wykr.	
1.	1. Identyfikator działki	1.	---	---	---
	2. Numer działki	1.	1	---	273/78
	3. Obręb ewidencyjny	1.	---	---	---
	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	---	---	---
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	---	---	---
	4. Położenie	1.	1	---	1
	5. Ulica	1.	---	---	---
	6. Sposób korzystania	1.	1	---	DZIAŁKA GRUNTU
	7. Odłączenie	Numer księgi	1.	---	//
	Obszar	1.	---	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	1	/ 00055516 /
	Obszar	1.	---	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---	---

	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---	---
--	---------------------------------	----	-----	-----	-----

**Podrubryka 1.4.2 - Budynek**

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.		Treść pola	
				Wpisu	Wykr.		
1.	1. Identyfikator budynku		1.	---	---	---	
	2. Identyfikator działki		1.	---	---	---	
	3. Położenie		1.	1	---	1	
	4. Dane adresowe	1. A: nazwa ulicy (alei, placu)	1.	---	---	---	
		B: numer porządkowy budynku	1.	---	---	---	
	5. Liczba kondygnacji		1.	---	---	---	
	6. Liczba samodzielnych lokali		1.	---	---	---	
	7. Powierzchnia użytkowa budynku		1.	---	---	---	
	8. Przeznaczenie budynku		1.	1	---	GARAŻ NR 43	
	9. Dalszy opis budynku		Numer księgi	1.	---	---	//
	10. Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek	1. A: numer księgi wieczystej	1.	---	---	---	
		B: numer obrębu ewidencyjnego	1.	---	---	---	
		C: numer działki ewidencyjnej	1.	---	---	---	
	11. Odrębność		1.	1	---	TAK	
	12. Odłączenie - numer księgi wieczystej		Numer księgi	1.	---	---	//
13. Przyłączenie - numer księgi wieczystej		Numer księgi	1.	---	---	//	
14. Informacja o wyodrębnionych lokalach	1. A: numer lokalu	1.	---	---	---		
	B: numer księgi wieczystej	1.	---	---	//		
15. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali		1.	---	---	---		

**Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie**

Brak wpisu

**Podrubryka 1.4.4 - Lokal**

Brak wpisu

**Rubryka 1.5 - Obszar**

Numer i nazwa pola	Indeks	podst.		Treść pola
		Wpisu	Wykr.	

	Wpisu	Wykr.	---
1. Obszar	1. 1	---	0,0019 HA

### Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

### Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

### Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

### Rubryka 1.9 - Komentarz

#### Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	1.	---	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	1.	---	---	1

## WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów			
1	Dane o wniosku	DZ. KW. // 00001470 / 01 /		
<b>Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</b>				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	OPIS I MAPA
	2. Data sporządzenia			---
	3. Nazwa organu			---
	4. Siedziba organu			---
<b>Położenie dokumentu</b>				
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	18
		6. Numer księgi		/ 00049055 /

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
1.	1.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>			
		Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	
				Treść pola	
				Kod żąd.	
		1. Chwila wpływu	---	---	2001-03-29 00:00:00
		2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.
		3. Numer dziennika			/ 00001470 / 01 /
		4. Czy z urzędu			NIE
		Położenie wniosku			---
		5. Numer karty akt			//
		6. Numer księgi			

30.04.2024, 12:52

przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw\_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

### Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	---	2001-06-25 00:00:00
Wpisujący	Imię			---
	Nazwisko			---
	Stanowisko			---

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA1N/00055946/8, STAN Z DNIA 2024-04-30  
12:52

[Okładka](#) | [Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ****Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp**

Brak wpisu

**Rubryka 1.11 - Spis praw****Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisu

**Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego**

Numer i nazwa pola	Indeks	podst.		Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
1. Okres użytkowania	1.	---	---	2100-03-29
2. Sposób korzystania	1.	---	---	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU DO DNIA 29 MARCA 2100R. ZABUDOWANA GARAŻEM NR 43 STANOWIĄCYM ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ.

**Podrubryka 1.11.3 - Opis spółdzielni mieszkaniowej**

Brak wpisu

**Rubryka 1.12 - Podstawa wpisu**

Brak wpisu

**Rubryka 1.13 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Brak wpisu

**Rubryka 1.14 - Komentarz****Pole 1.14.0.1 - Komentarz do migracji**

Numer i nazwa pola	Indeks	podst.		Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	1.	---	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	1.	---	---	0

Nr |

**Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

Brak wpisu

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA1N/00055946/8, STAN Z DNIA 2024-04-30  
12:53

[Okładka](#) [Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II**

Brak wpisu

**Rubryka 2.2 - Właściciel****Podrubryka 2.2.1 - Udział**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.		Treść pola
			Wpisu	Wykr.	
1.	1. Numer udziału w prawie	1.	2	---	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1.	2	---	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	1.	---	---	---

**Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.		Treść pola
			Wpisu	Wykr.	
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2	---	1
	2. Nazwa	1.	2	---	WOJSKOWA AGENCJA MIESZKANIOWA
	3. Siedziba	1.	---	---	---
	4. REGON	1.	---	---	---
	5. Rola instytucji	1.	2	---	OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA
	6. KRS	1.	---	---	---

**Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna**

Brak wpisu

**Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu**

Brak wpisu

**Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty****Podrubryka 2.4.1 - Napis**

Numer i nazwa pola	Indeks	podst.		Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
				---



1. Napis	1.	3	---	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
----------	----	---	-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Podrubryka 2.4.2 - Udział**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola ---	
1.	1. Numer udziału w prawie	1.	3	---	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1.	3	---	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	1.	3	---	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

**Podrubryka 2.4.3 - Skarb Państwa**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.4.4 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.4.5 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.4.6 - Osoba fizyczna**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola ---	
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	3	---	1
	2. Imię pierwsze	1.	3	---	STEFAN
	3. Imię drugie	1.	3	---	JÓZEF
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	1.	3	---	KUROWSKI
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	1.	---	---	---
	6. Imię ojca	1.	3	---	EDWARD
	7. Imię matki	1.	3	---	JANINA
	8. PESEL	1.	---	---	---
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	3	---	1
	2. Imię pierwsze	1.	3	---	ZOFIA
	3. Imię drugie	1.	---	---	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	1.	3	---	KUROWSKA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	1.	---	---	---
	6. Imię ojca	1.	3	---	STANISŁAW
	7. Imię matki	1.	3	---	FILIPINA
	8. PESEL	1.	---	---	---

**Rubryka 2.5 - Uprawniony**

Brak wpisu

**Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 2.8 - Komentarz**

Brak wpisu

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów					
2	Dane o wniosku		DZ. KW. // 00001470 / 01 /			
	<b>Podrubryka - Inna podstawa</b>					
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola	
	1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	DZIAŁ II KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR 55516	
		2. Sygnatura			---	
		3. Data wydania			---	
		4. Wystawca			---	
	<b>Położenie dokumentu</b>					
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt dokumentu	---	---	---
			6. Numer księgi			//
3	Dane o wniosku		DZ. KW. // 00001470 / 01 /			
	<b>Podrubryka - Akt notarialny</b>					
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola	
	1.	1. Tytuł aktu	---	---	AKT NOTARIALNY	
		2. Numer rep A			1403/01	
		3. Data sporządzenia			2001-03-23	
		Notariusz	4. Imię pierwsze		JAROSŁAW	
			5. Imię drugie		---	
			6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		LEWICKI	
			7. Drugi człon nazwiska złożonego		---	
			8. Siedziba		NOWY DWÓR MAZOWIECKI	
	<b>Położenie dokumentu</b>					
	1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt dokumentu	---	---	1-2
			10. Numer księgi			//

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów					
1.	1.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>				
		Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
		1. Chwila wpływu	---	---	2001-03-29 00:00:00	
		2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	

3. Numer dziennika			/ 00001470 / 01 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt			---
	6. Numer księgi			//
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>				
1. Chwila wpisu	---	---	2001-06-25 00:00:00	
Wpisujący	Imię			---
	Nazwisko			---
	Stanowisko			---

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA1N/00055946/8, STAN Z DNIA 2024-04-30  
12:53[Okładka](#) | [Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA****Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III**

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1N / 1632 / 24 / 1
	1 B. Opis wzmianki	INNY WPIS W DZIALE III
	2. Chwila zamieszczenia	2024-03-19-08.04.39.759502
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

**Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu**

Brak wpisu

**Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Brak wpisu

**Rubryka 3.7 - Komentarz**

Brak wpisu

**Nr | Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

Brak wpisu

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1N/00055946/8, STAN Z DNIA 2024-04-30  
12:53

[Okładka](#) | [Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**

Nr

**Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

Brak wpisu

[Powrót](#)

STAROSTWO POWIATOWE  
w Nowym Dworze Mazowieckim  
ul. Ignacego Paderewskiego 18  
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki  
tel. 22 765-32-00, fax 22 765-32-01  
(1 2)

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: GNE.6621.2.1190.2024

Wojciech Jerzy Łęgowski  
Elektronicznie podpisany przez  
Wojciech Jerzy Łęgowski  
Data: 2024.04.26  
09:11:29 +02'00'

Województwo : mazowieckie

Powiat : nowodworski

Jednostka ewidencyjna : 141405\_2 Pomiechówek

Obręb : 0001 POMIECHÓWEK

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2024.04.25

Jednostka rejestrowa : G.212

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA	Własność	1/1
2	JACEK KUROWSKI Rodzice:STEFAN,ZOFIA	Użytkowanie wieczyste	1/6
3	LESZEK KUROWSKI Rodzice:STEFAN,ZOFIA	Użytkowanie wieczyste	1/6
4	STEFAN JÓZEF KUROWSKI Rodzice:EDWARD,JANINA WOJSKA POLSKIEGO 99/10; POMIECHÓWEK;	Użytkowanie wieczyste	4/6

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
273/78		inne tereny zabudowane	Bi	0.0019	0.0019	AN 322/2021 KW 55946

Id działki: 141405\_2.0001.273/78

Razem powierzchnia działek :

0.0019 ha

Słownie : dziewiętnaście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2023.05.31

Sporządził : Anna Felis

Dokument niniejszy nie jest przeznaczony  
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2024.04.25 .....  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



Wrys z mapy ewidencyjnej na dzień 31.05.2023 r.  
Skala 1:1000

Województwo: mazowieckie  
Powiat: nowodworski  
Jednostka ewidencyjna: Pomiechówek  
Obręb: Pomiechówek  
Działka/i: nr 273/78

**STAROSTWO POWIATOWE**  
w Nowym Dworze Mazowieckim  
ul. Ignacego Paderewskiego 1B  
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki  
tel. 22 765-32-00, fax 22 765-32-01  
(12)

*6/1E.662A.2.1190.2024*  
Stwierdzam zgodność niniejszego wrysu  
z oryginałem zatwierdzonym w dniu *04.07.2024*  
za Nr *KEH-Pom.-E-17/69*



Sporządziła: Magdalena Franczyk

Nowy Dwór Maz., dnia 25.04.2024r.



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

### Nieruchomości Sławomir Czaplński

01-211 Warszawa, Giełdowa 4c / 44

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0014731**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 09/07/2023 - 08/07/2024**

**na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR**

**stawnie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 784.00 PLN**



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

iExpert.pl SA | [www.iexpert.pl](http://www.iexpert.pl)  
Al. Jeruzolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.