

Pruszków, dn. 23.12.2010r.



## **OPERAT SZACUNKOWY**

Nieruchomości zabudowanej,  
położonej w miejscowości Płochocin, gm. Ożarów Mazowiecki,  
przy ul. Słowackiego 19,  
działka ewid. nr 734, obręb 19, o powierzchni 1 247 m<sup>2</sup>.  
KW NR WA1P/00006196/9

Wartość odtworzeniową nieruchomości, określono na kwotę:

$$W_N = 1\,253\,898 \text{ zł}$$

Słownie: jeden milion dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych.

Wykonawca operatu szacunkowego:

mgr inż. Marek Juszcak  
uprawnienia Ministra GPiB Nr 2033  
w zakresie szacowania nieruchomości



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

**Przedmiotem wyceny jest nieruchomość, stanowiąca:**

- ☐ działkę ewidencyjną Nr 734, obręb 19, o powierzchni 1 247 m<sup>2</sup>,
- ☐ położoną w Płochocinie, gm. Ożarów Mazowiecki, przy ul. Słowackiego 19,
- ☐ zabudowaną budynkiem mieszkalnym,

Wyceniana nieruchomość opisana jest w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, **księdze wieczystej** –

KW Nr WA1P/00006196/9

**Właściciel:**

- Agata Stefania Byra – Młot, córka Tadeusza i Elżbiety, udz. 1/1.

Celem wyceny jest określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości zabudowanej, położonej w Płochocinie, gm. Ożarów Mazowiecki, przy ul. Słowackiego 19, do ubezpieczenia.

**Wartość odtworzeniową nieruchomości, określono na kwotę:**

$$W_N = 1\,253\,898 \text{ zł}$$

Wartość tę określono na dzień 23.12.2010 r.

Operat sporządzono dnia 23.12.2010 r.

Podpis wykonawcy operatu szacunkowego



## SPIS TREŚCI

<b>ROZDZ.1</b>	<b>OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY, DANE O STANIE PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI.</b>	<b>4</b>
ROZDZ.1.1	PRZEDMIOT WYCENY.	4
ROZDZ.1.2	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.	4
ROZDZ.1.3	ZAKRES WYCENY.	4
<b>ROZDZ.2</b>	<b>CEL I PODSTAWY PRAWNE WYCENY.</b>	<b>5</b>
ROZDZ.2.1	CEL WYCENY.	5
ROZDZ.2.2	PODSTAWY FORMALNE.	5
ROZDZ.2.3	PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE.	5
ROZDZ.2.4	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.	5
ROZDZ.2.5	DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.	5
ROZDZ.2.6	FRAGMENT MAPY Z ZAZNACZONĄ LOKALIZACJĄ SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI	6
ROZDZ.2.7	FRAGMENT MAPY EWIDENCYJNEJ.	7
<b>ROZDZ.3</b>	<b>CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI.</b>	<b>8</b>
ROZDZ.3.1	DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.	10
ROZDZ.3.2	RZUT PIWNICY.	16
ROZDZ.3.3	RZUT PARTERU.	17
ROZDZ.3.4	RZUT PIĘTRA.	18
ROZDZ.3.5	ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ I ICH POWIERZCHNI.	19
<b>ROZDZ.4</b>	<b>WYCENA NIERUCHOMOŚCI.</b>	<b>20</b>
ROZDZ.4.1	WYBÓR SPOSOBU WYCENY.	20
ROZDZ.4.2	INTERPRETACJA DEFINICJI WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ.	20
ROZDZ.4.3	CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.	21
ROZDZ.4.4	PREZENTACJA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ.	21
ROZDZ.4.5	WYCENA GRUNTU PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM WEDŁUG STANU NA DZIEŃ WYCENY.	22
ROZDZ.4.6	OPIS NIERUCHOMOŚCI NAJDRÓŻSZEJ I NAJTAŃSZEJ NA BADANYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH.	22
ROZDZ.4.7	RYNEK LOKALNY OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI NIEZABUDOWANYMI.	23
ROZDZ.4.8	TABELA - WYCENA GRUNTU PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM.	25
ROZDZ.4.9	OKREŚLENIE WARTOŚCI BUDYNKÓW PODEJŚCIEM KOSZTOWYM.	26
<b>ROZDZ.5</b>	<b>WYNIK KOŃCOWY WYCENY.</b>	<b>29</b>
<b>ROZDZ.6</b>	<b>KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.</b>	<b>30</b>
<b>ROZDZ.7</b>	<b>ZASTRZEŻENIA.</b>	<b>30</b>

## **ROZDZ.1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY. DANE O STANIE PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI.**

### **ROZDZ.1.1 PRZEDMIOT WYCENY.**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, stanowiąca działkę ewidencyjną Nr 734, obręb 19, o powierzchni 1 247 m<sup>2</sup>, położona w Płochocinie, gm. Ożarów Mazowiecki, przy ul. Słowackiego 19.

### **ROZDZ.1.2 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.**

Wyceniana nieruchomość opisana jest w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, **księdze wieczystej** –

***KW Nr WA1P/00006196/9***

Wymieniona księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

#### **Dział I – oznaczenie nieruchomości.**

- Województwo mazowieckie, powiat warszawski zachodni, gmina Ożarów Mazowiecki, miejscowość Płochocin, ul. Słowackiego 19, działka nr 734 o pow. 1 247 m<sup>2</sup>.

#### **Dział II - właściciel.**

- Agata Stefania Byra-Młot, córka Tadeusza i Elżbiety, udz. 1/1.

#### **Dział III – ciężary i ograniczenia – brak wpisów.**

#### **Dział IV – hipoteki – brak wpisów.**

Wydruk z internetowej bazy ksiąg wieczystych stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

### **ROZDZ.1.3 ZAKRES WYCENY.**

Zakresem wyceny jest określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości, stanowiącej działkę ewid. Nr 734, obręb 19, o powierzchni 1 247 m<sup>2</sup>, położonej w Płochocinie, gm. Ożarów Mazowiecki, przy ul. Słowackiego 19, zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

## ROZDZ.2 CEL I PODSTAWY PRAWNE WYCENY.

### ROZDZ.2.1 CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości zabudowanej, położonej w Płochocinie, gm. Ożarów Mazowiecki, przy ul. Słowackiego 19, do ubezpieczenia.

### ROZDZ.2.2 PODSTAWY FORMALNE.

Zleceniodawca – Agata Stefania Byra-Młot.

Wykonawca – Marek Juszczyk  
działający pod firmą „Rzecznawstwo Majątkowe s.c.”  
Marek Juszczyk, Sylwia Juszczyk, Maciej Juszczyk  
z siedzibą w Pruszkowie, przy ul. Sprawiedliwości 6, Ip.

### ROZDZ.2.3 PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, (Dz. U. z 1997r., Nr 115, poz. 741, tekst jednolity: Dz. U. z 2010r., Nr 200, poz. 1323).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964r., Nr 16 poz. 93, tekst jednolity: Dz. U. z 2010r., Nr 155, poz. 1037).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. z 1964r., Nr 43 poz. 296, tekst jednolity: Dz. U. z 2010r., Nr 197, poz. 1307).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2004r., Nr 207, poz. 2109).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2005r., Nr 196, poz. 1628).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP), Specjalistyczne (KSWs), tymczasowe noty interpretacyjne oraz noty interpretacyjne.

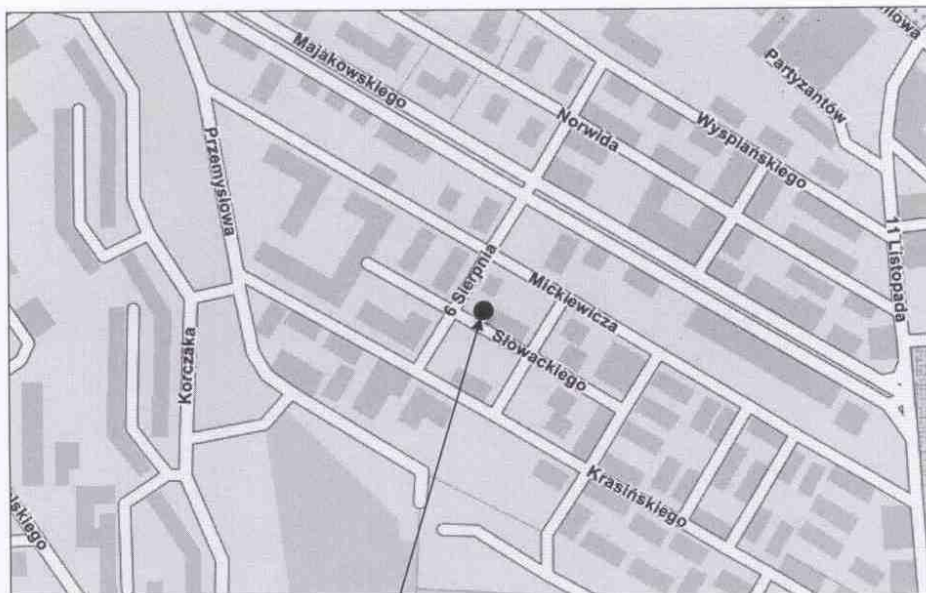
### ROZDZ.2.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

- Informacje z Księgi Wieczystej KW Nr WA1P/00006196/9.
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wypis z kartoteki budynków.
- Projekt techniczny modernizacji budynku istniejącego.
- Informacje od właściciela.
- Informacje z lokalnego rynku nieruchomości.
- Wizja w terenie dokonana w dniu 21 grudnia 2010r.

### ROZDZ.2.5 DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.

- Data sporządzenia wyceny: 23.12.2010r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 23.12.2010r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 21.12.2010r.
- Data oględzin nieruchomości: 21.12.2010r.

**FRAGMENT MAPY Z ZAZNACZONĄ LOKALIZACJĄ  
SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI**



Płochocin, ul. Słowackiego 19,  
obręb nr 19

Kartograficznej w Ożarowie Maz.  
y: Inwent. budynku Wykonawca: GIELETA ADAM

Kartograficznej w Ożarowie Maz.

y: Inwent. budynku Wykonawca: GIEŁTA ADAM

5321

10075

1

1870  
1899

100-443886-100

REGISTRATION NO. 0000000000

11

612 719

6
---

3

\_\_\_\_\_

10

6

*Kennedy*

721

700

406

Diagram showing a rectangular block with a horizontal line extending from its right side, labeled "0.001m".

A hand-drawn sketch of a rectangular building. A dashed line is drawn across the middle of the building, indicating a section cut. The building is labeled with '3' on the left side and '4' on the right side. The sketch is drawn in a simple, schematic style.

III



5.6.13

506 040

905°



406. 6 5b

10

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

zone symbolem kółka pochodzą z wektoryzacji mapy ewidencji

ictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz U Nr 38 poz

### ROZDZ.3 CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI.

*Wizji lokalnej nieruchomości dokonano w dniu 21 grudnia 2010 roku. W czasie pobytu na nieruchomości sporządzono dokumentację fotograficzną, którą zamieszczono w niniejszym opracowaniu.*

Gmina Ożarów Mazowiecki położona jest w centrum Województwa Mazowieckiego, w Powiecie Warszawskim Zachodnim przy trasie w kierunku na Poznań. Przez gminę przebiega szlak drogowy Warszawa - Poznań, oraz trakt kolejowy Warszawa - Berlin.

Ożarów Mazowiecki to gmina o charakterze przemysłowo - rolnym. Leży w najważniejszym w Polsce rejonie upraw warzyw, a jednocześnie w centrum największego rynku zbytu produktów rolnych. W Broniszach znajduje się największy w Polsce Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy. Dobra infrastruktura terenu daje możliwości rozwoju wszelkiego rodzaju przedsiębiorczości. Do atutów gminy można zaliczyć także bliskość Puszczy Kampinoskiej (7 km).

Gmina obejmuje swoim zasięgiem miejscowości: miasto Ożarów Mazowiecki, Bronisze, Domaniewek, Duchnice, Gołaszew, Jawczyce, Józefów, Kaputy, Konotopa, Koparki, Kręczki, Macierzysz, Michałówek, Mory, Myszczyń, Ołtarzew, Orły, Ożarów, Pilaszków, Piotrkówek Duży, Piotrkówek Mały, Płochocin, Pogroszew, Pogroszew Kolonia, Strzykuły, Szeligi, Święcice, Umiastów, Wieruchów, Wolica, Wolskie.

Gmina sąsiaduje: od północy z gminami Leszno i Babice Stare; od wschodu z gminą Warszawa (dzielnicami Bemowo i Ursus), od południa z gminami Piastów, Pruszków, Brwinów; od zachodu z gminą Błonie.

#### ***Lokalizacja nieruchomości i urządzenie ulicy.***

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Płochocinie, gm. Ożarów Mazowiecki, przy ul. Słowackiego 19.

Ulica Słowackiego stanowi ulicę mniejszej rangi, gruntową, nieutwardzoną, położoną pomiędzy ulicą Święcicką, a ulicą Kolejową. Dojazd i dojście do przedmiotowej nieruchomości urządzono od strony ulicy Słowackiego.

#### ***Otoczenie nieruchomości.***

Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna pochodząca z różnych okresów czasu oraz lokalne punkty handlowo – usługowe. W odległości około 500 m, od przedmiotowej nieruchomości, znajduje się stacja PKP Płochocin.

#### ***Charakter wycenianej nieruchomości.***

Nieruchomość, będąca przedmiotem niniejszej wyceny, ma charakter mieszkalny i stanowi działkę ewid. Nr 734, o powierzchni 1 247 m<sup>2</sup>, położoną w Płochocinie, gm. Ożarów Mazowiecki, przy ul. Słowackiego 19.

Działka posiada bardzo regularny kształt prostokąta, który jednym z krótszych boków przylega do drogi dojazdowej.

Nieruchomość jest w całości ogrodzona. Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny oraz budynek garażowy. Do nieruchomości doprowadzone są wszystkie media miejskie.

### **Opis budynku mieszkalnego.**

Przedmiotowy budynek mieszkalny stanowi obiekt piętrowy, w całości podpiwniczony, z poddaszem, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Budynek pochodzi z lat 60-tych, ale w latach 90-tych został rozbudowany, a na przełomie 2009 – 2010 roku wyremontowany.

Na najniższym poziomie, w piwnicy, urządzono takie pomieszczenia jak: kotłownia, pralnia, sala bilardowa, sala muzyczna, siłownia, jadalnia, wc oraz korytarz. Pomieszczenia te wykończono terakotą. Całość jest starannie zagospodarowana, posiada powierzchnię 122,22 m<sup>2</sup>.

Na parterze znajduje się przedsionek, hall, wc, kuchnia, salon z jadalnią i pokój. Na piętrze urządzono trzy pokoje, pom. gospodarcze, garderobę, łazienkę, wc oraz hall.

Stan techniczny budynku:

- stolarka okienna drewniana,
- stolarka drzwiowa drewniana,
- instalacja alarmowa,
- nowe instalacje oprócz elektrycznej,
- przedsionek – terakota,
- hall – terakota,
- kuchnia – terakota i szkło,
- salon z jadalnią – klepka + kominek punktowy,
- pokój na parterze – klepka,
- wc na parterze – glazura i terakota,
- łazienka na poddaszu – glazura i terakota,
- hall na poddaszu – parkiet fiński,
- pokój na poddaszu – deska,
- pokój na poddaszu – parkiet fiński,
- pokój na poddaszu – parkiet fiński,
- garderoba – terakota,
- wc na poddaszu – glazura i terakota,
- łazienka na poddaszu – glazura i terakota,
- pomieszczenie rekreacyjne w piwnicy – gress,
- wc w piwnicy – gres i glazura,
- pralnia – glazura i terakota,
- kotłownia – glazura i terakota.

### **Dane techniczne budynku:**

<input type="checkbox"/> pow. zabudowy	158,60 m <sup>2</sup> ,
<input type="checkbox"/> pow. całkowita	314,60 m <sup>2</sup> ,
<input type="checkbox"/> pow. użytkowa	280,62 m <sup>2</sup> ,
<input type="checkbox"/> Kubatura	1034,40 m <sup>3</sup>

Na nieruchomości zlokalizowany jest również budynek garażowy o pow. zabudowy 59,00 m<sup>2</sup>.

### **Na kolejnych stronach opracowania zamieszczono:**

- ☐ Dokumentację fotograficzną obrazującą szacowaną nieruchomość.
- ☐ Rzut piwnicy.
- ☐ Rzut parteru.
- ☐ Rzut poddasza.

## ROZDZ.3.1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.

*Widok ulicy Słowackiego**Widok budynku mieszkalnego*



*Widok budynku mieszkalnego od strony ogrodu*



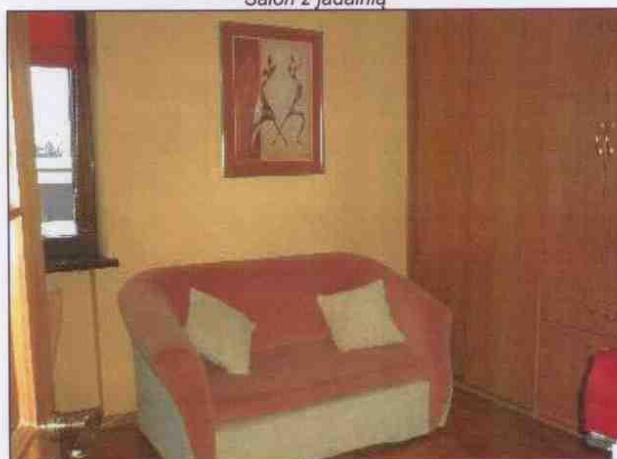
*Widok budynku garażu*



*Kuchnia*



Salon z jadalnią



Pokój na parterze



Wc



*Pokoje sypialne na piętrze*



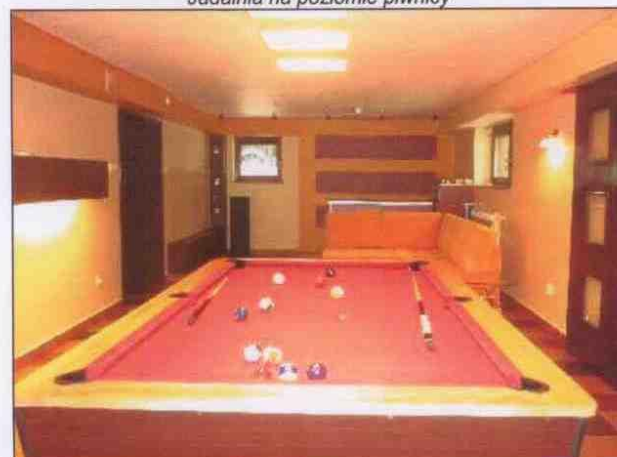
*Korytarz*



*Łazienka*



*Jadalnia na poziomie piwnicy*



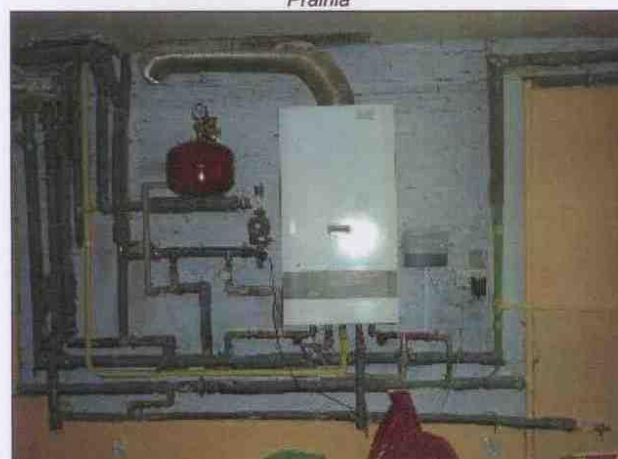
*Pokój bilardowy*



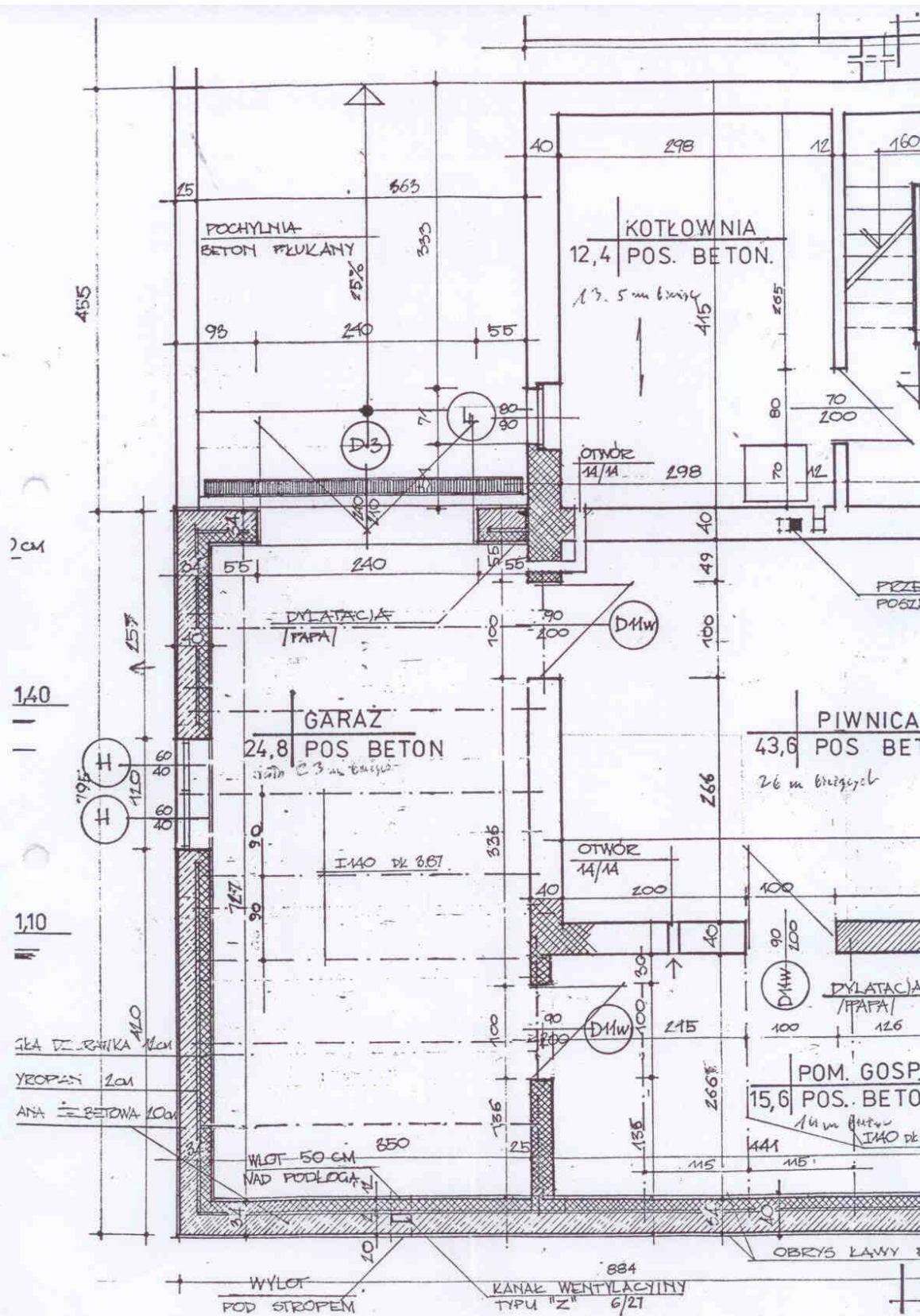
*Pokój muzyczny*

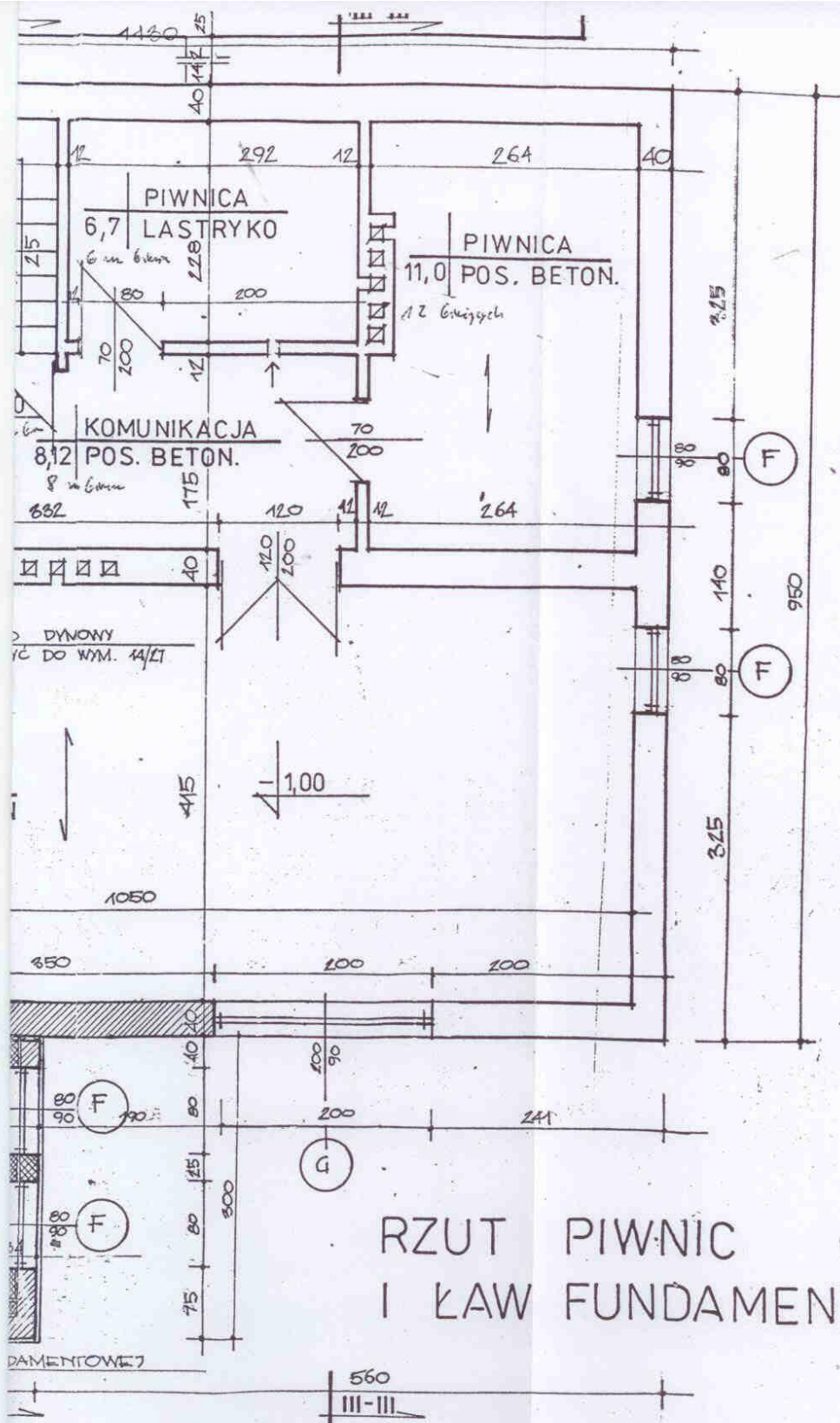


*Pralnia*

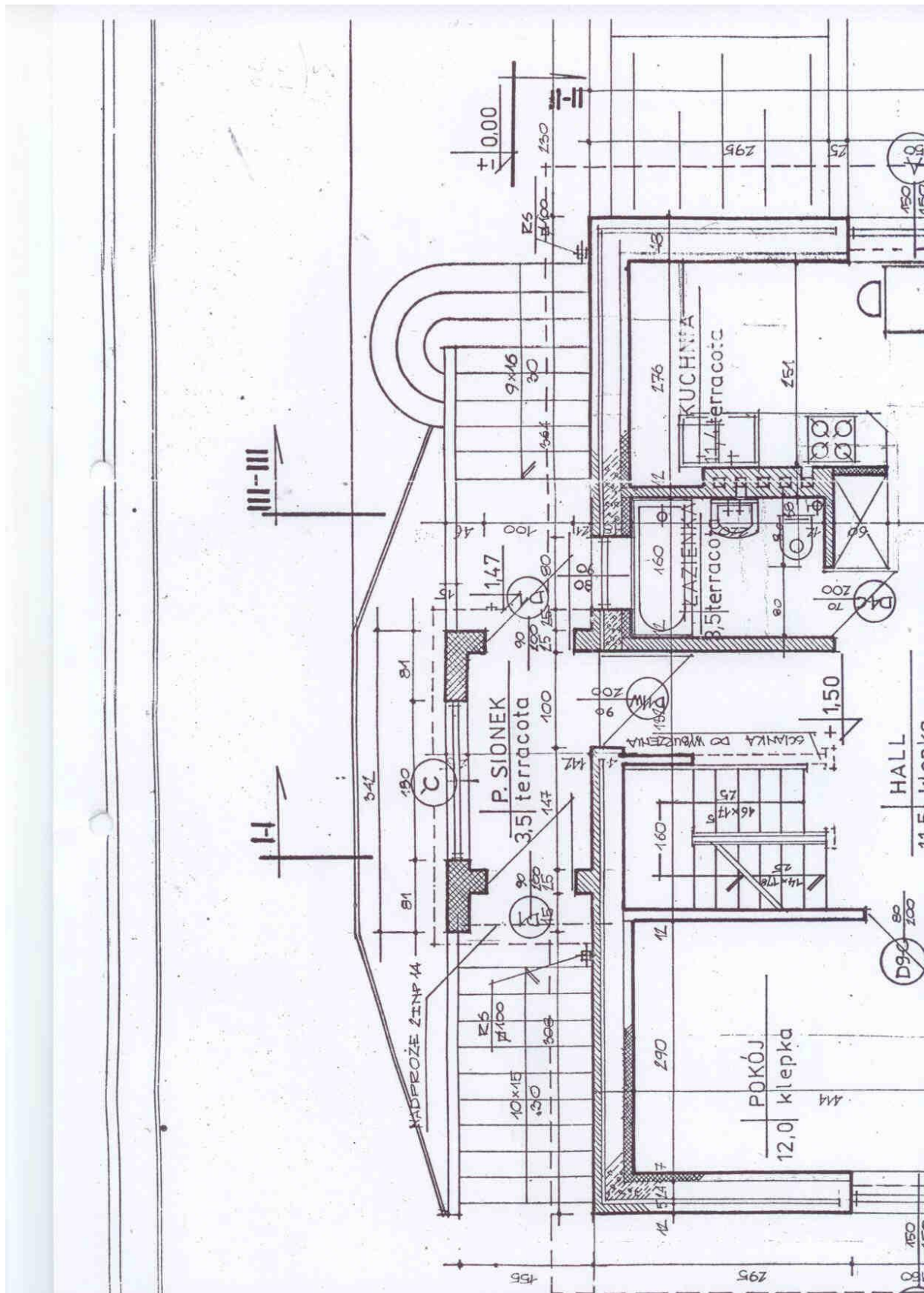


*Kotłownia*

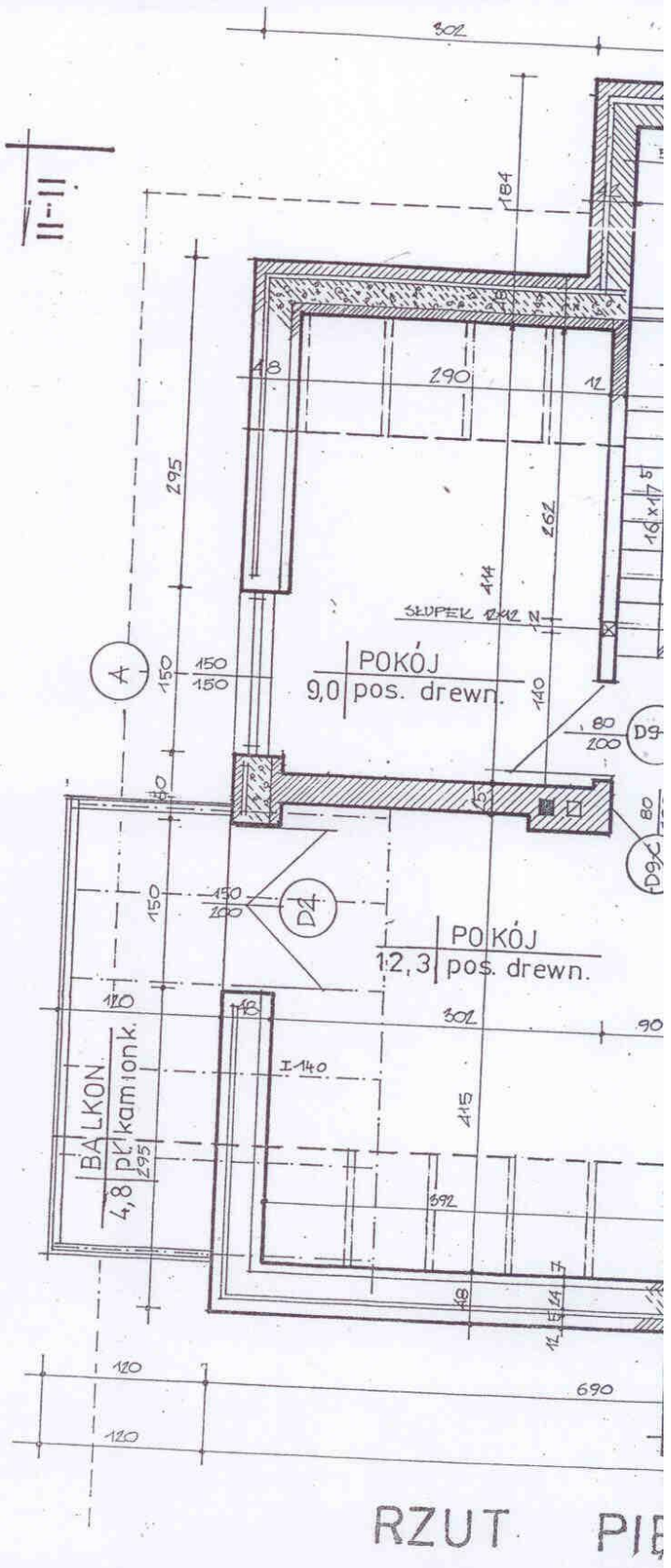




RZUT PIWNIC 1:50  
I ŁAW FUNDAMENTOWYCH









## ROZDZ.3.5 ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ I ICH POWIERZCHNI.

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ I ICH POWIERZCHNI

lp	pomieszczenie	powierzchnia
piwnica		
1	kotłownia z wc	12,40 m2
2	pralnia	6,70 m2
3	siłownia	11,00 m2
4	bilard	43,60 m2
5	muzyczny	15,60 m2
6	jadalnia	24,80 m2
7	korytarz	8,12 m2
		122,22 m2
parter		
1	przedsionek	3,50 m2
2	hall	11,50 m2
3	łazienka	3,50 m2
4	kuchnia	11,40 m2
5	pokój dzienny	42,90 m2
6	pokój	12,00 m2
		84,80 m2
piętro		
1	przedpokój	15,50 m2
2	wc	3,40 m2
3	łazienka	7,80 m2
4	pokój	25,60 m2
5	pokój	12,30 m2
6	pokój	9,00 m2
		73,60 m2
Razem		280,62 m2

## ROZDZ.4 WYCENA NIERUCHOMOŚCI.

### ROZDZ.4.1 WYBÓR SPOSOBU WYCENY.

Biorąc pod uwagę cel i przeznaczenie wyceny w opracowaniu określono wartość odtworzeniową nieruchomości.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom nabycia gruntu i kosztom wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem stopnia zużycia, przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny.

### ROZDZ.4.2 INTERPRETACJA DEFINICJI WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ.

Wartość odtworzeniowa może być określona w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej oraz nieruchomości posiadającej inne odtwarzalne części składowe, może także dotyczyć określenia wartości odrębnych odtwarzalnych części składowych gruntu.

- przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i oddzielnie koszt wytworzenia jego części składowych,
- przez koszt nabycia gruntu rozumieć należy jego wartość rynkową,
- określenie kosztów wytworzenia części składowych gruntu może być oparte na szacowaniu kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia,
- koszt odtworzenia to koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu, przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu,
- koszt zastąpienia to koszt wytworzenia części składowych gruntu o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe wycenianej nieruchomości, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów,
- w procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty,
- zużycie nieruchomości wynika w szczególności z pogorszenia się jej cech fizycznych, funkcjonalnych oraz z wpływu innych czynników zewnętrznych, powodujących jej przestarzałość oraz zmniejszenie użyteczności,
- zużycie nieruchomości odnosi się najczęściej do części składowych gruntu. W przypadku niektórych celów wyceny zużycie może także dotyczyć wartości gruntu,
- przy określaniu wartości odtworzeniowej dane porównawcze z rynku muszą odnosić się zarówno do cen rynkowych gruntu oraz kosztów wytworzenia części składowych, jak i do wpływu ich zużycia na użyteczność nieruchomości,
- wartość odtworzeniową nieruchomości określa się bez uwzględnienia dodatkowych kosztów transakcji kupna/sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Informacja odpowiadająca powyższemu ustaleniu powinna być zamieszczona w operacie szacunkowym.

### ROZDZ.4.3 CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.

W celu wyboru właściwego sposobu wyceny prawa własności gruntu wchodzącego w skład nieruchomości położonej w Płochocinie, gm. Ożarów Mazowiecki, przy ul. Słowackiego 19, dokonano analizy lokalnego rynku obrotu nieruchomościami gruntowymi. Rynek ten, określony na teren gminy Ożarów Mazowiecki, analizowano biorąc pod uwagę ostatnie dwa lata.

Na tak określonym rynku poszukiwano transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dotyczyły nieruchomości niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Wyloniona ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości niezabudowanych pozwoliła na zastosowanie do wyceny:

- ☐ **podejścia porównawczego,**
- ☐ **metody korygowania ceny średniej,**

*przyjmując jako parametr porównawczy 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.*

W celu określenia kosztów wytworzenia części składowych gruntu, jakimi są: budynek mieszkalny oraz budynek garażowy, oparto się o katalog „Scalone wskaźniki do wyceny budynków, budowli i małej architektury” IDM i zastosowano:

- ☐ **podejście kosztowe,**
- ☐ **metodę kosztów zastąpienia,**
- ☐ **technikę wskaźnikową.**

### ROZDZ.4.4 PREZENTACJA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej (Nota Interpretacyjna nr 1 (NI 1)).

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalenia wielkości współczynników korygujących ceną średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

$u_i$  – oznacza wielość  $i$  – tego współczynnika korygującego,

$n$  – liczba współczynników korygujących

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

#### ROZDZ.4.5 WYCENA GRUNTU PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM WEDŁUG STANU NA DZIEŃ WYCENY.

W celu określenia wartości gruntu, dokonano badania lokalnego rynku nieruchomości niezabudowanych. Rynek ten określono na teren gminy Ożarów Mazowiecki. Na tak określonym rynku analizowano transakcje, które odbyły się w okresie ostatnich dwóch lat i dotyczyły nieruchomości niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową bądź mieszkaniowo - usługową. Z badanego rynku wybrano 12 transakcji i stworzono z nich próbkę reprezentatywną traktowaną jako model badanego rynku.

***Cenę minimalną, maksymalną oraz cenę średnią określono na podstawie próbki reprezentatywnej, traktowanej, jako model całego badanego rynku.***

W analizowanych transakcjach dotyczących obrotu nieruchomościami niezabudowanymi odnotowano za 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu:

<input type="checkbox"/> cenę minimalną	—	108,42 zł. za 1m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> cenę maksymalną	—	205,03 zł. za 1m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> cenę średnią	—	158,84 zł. za 1m <sup>2</sup>

Cen transakcyjnych nieaktualizowano.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że cechami kształtującymi na badanym rynku ceny nieruchomości niezabudowanych są:

- ☐ lokalizacja;
- ☐ otoczenie;
- ☐ uzbrojenie techniczne nieruchomości;
- ☐ wielkość i kształt działki;
- ☐ przeznaczenie lub sposób zagospodarowania;
- ☐ dojazd do nieruchomości.

#### ROZDZ.4.6 OPIS NIERUCHOMOŚCI NAJDRÓŻSZEJ I NAJTAŃSZEJ NA BADANYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH.

Z badanego rynku nieruchomości niezabudowanych wybrano i do celów niniejszej wyceny opisano poniżej nieruchomości niezabudowane- najdroższą i najtańszą.

**Opis nieruchomości z najdroższą ceną 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.**

Nieruchomością z najdroższą ceną 1m<sup>2</sup> gruntu wyłonioną z próbki reprezentatywnej jest nieruchomość położona w miejscowości Płochocin, gm. Ożarów Mazowiecki, przy ul. Świecickiej, stanowiąca działkę ewid. nr 271/3 o powierzchni 1 073 m<sup>2</sup>. Teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN).

Transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości dokonano dnia 30 marca 2010 roku za cenę 220 000,00 zł., przy cenie za 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu – 205,03 zł.

**Opis nieruchomości z najtańszą ceną 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.**

Nieruchomością z najtańszą ceną 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wyłonioną z próbki reprezentatywnej jest nieruchomość położona w Płochocinie, gm. Ożarów Mazowiecki, przy ul. Stolecznej, stanowiąca działkę ewid. nr 149/2 o powierzchni 1 900 m<sup>2</sup>. Teren 1MN/U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług), 3U/MN (teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej).

Transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości dokonano dnia 27 sierpnia 2010 roku za cenę 206 000,00 zł., przy cenie za 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu – 108,42 zł.

## Rynek lokalny obrotu nieruchomościami niezabudowanymi

Data utworzenia rynku : 2010-12-23

Data	Gmina, Miejscowość Ulica, Nr działki, Obręb	Pow. dz. (m2) Pow. bud. (m2)	Cena Cena j.d.	Cena 1 m2 zaktualizowana
Przeznaczenie w planie				
2010-08-27	OŻARÓW MAZOWIECKI, PŁOCHOCIN ul.Stoleczna, dz.149/2, ob.19	1 900 m2 0,00 m2	206 000,00 zł 108,42 zł/m2	108,42 zł
Rep A nr 3426/2010 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług o symbolu 3U/MN (teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej). Działka niezabudowana.				
2010-10-28	OŻARÓW MAZOWIECKI, SHR WOLICA ul.przy ul. Warszawskiej, dz.4/35, ob.	1 455 m2 0,00 m2	161 298,00 zł 110,86 zł/m2	110,86 zł
Rep A nr 7253/2010 Działka niezabudowana + udz. 432/1828 w dz. ewid. nr 4/34 o pow. 1828m2 (droga). Cena brutto 195783,56zł.				
2010-02-25	OŻARÓW MAZOWIECKI, PŁOCHOCIN ul.Stoleczna, dz.1062/4, ob.	1 045 m2 0,00 m2	118 500,00 zł 113,40 zł/m2	113,40 zł
Rep A nr 5426/2010 Teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Działka zabudowana budynkiem gospodarczym o pow. 24m2.				
2010-10-28	OŻARÓW MAZOWIECKI, SHR WOLICA ul.przy ul. Warszawskiej, dz.4/43, ob.	1 100 m2 0,00 m2	150 643,00 zł 136,95 zł/m2	136,95 zł
Rep A nr 7247/2010 Działka niezabudowana + udz. 139/1624w dz. ewid. nr 4/45 o pow. 1624m2 (droga). Cena brutto 83784,46zł				
2010-02-04	OŻARÓW MAZOWIECKI, SHR WOLICA ul.przy ul. Dębowej, dz.22/138, ob.	1 500 m2 0,00 m2	220 000,00 zł 146,67 zł/m2	146,67 zł
Rep A nr 704/2010 Teren pod zabudowę mieszkaniową - usługową - MU. Działka niezabudowana + udz. 188/4316 w dz. ewid. nr 22/93 o pow. 4316m2 (droga).				
2010-07-09	OŻARÓW MAZOWIECKI, PŁOCHOCIN ul.Stoleczna, dz.289/7, ob.19	1 167 m2 0,00 m2	190 000,00 zł 162,81 zł/m2	162,81 zł
Rep A nr 14603/2010 Teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - MN, Teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową ((MN/U). Działka niezabudowana.				
2010-09-07	OŻARÓW MAZOWIECKI, PŁOCHOCIN ul.Stoleczna, dz.262/16, ob.19	1 092 m2 0,00 m2	190 000,00 zł 173,99 zł/m2	173,99 zł
Rep A nr 9924/2010 Teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością usług. Działka niezabudowana + udz. 1/10 w dz. ewid. nr 262/17 o pow. 1006m2.				
2010-06-18	OŻARÓW MAZOWIECKI, PŁOCHOCIN ul.Stoleczna, dz.299/14, ob.19	1 000 m2 0,00 m2	177 000,00 zł 177,00 zł/m2	177,00 zł
Rep A nr 852/2010 Teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową (5MN/U). Działka niezabudowana.				
2010-10-29	OŻARÓW MAZOWIECKI, ŚWIECICE ul.Kopytowska, dz.174/5, ob.	1 105 m2 0,00 m2	200 000,00 zł 181,00 zł/m2	181,00 zł
Rep A nr 1931/2010 Teren pod zabudowę mieszkaniową (4MN) (stan archeologiczny). Działka niezabudowana + udz. w drodze.				
2010-09-23	OŻARÓW MAZOWIECKI, PŁOCHOCIN ul.Stoleczna, dz.262/15, ob.19	1 000 m2 0,00 m2	190 000,00 zł 190,00 zł/m2	190,00 zł
Rep A nr 10486/2010 Teren pod zabudowę mieszkaniową. Działka niezabudowana + udz. 1/10 w dz. ewid. nr 262/17 o pow. 1006m2.				
2010-03-09	OŻARÓW MAZOWIECKI, PŁOCHOCIN ul.Święcicka, dz.266/7, ob.	1 000 m2 0,00 m2	200 000,00 zł 200,00 zł/m2	200,00 zł
Rep A nr 1425/2010 Teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Działka niezabudowana.				
2010-03-30	OŻARÓW MAZOWIECKI, PŁOCHOCIN ul.Święcicka, dz.271/3, ob.	1 073 m2 0,00 m2	220 000,00 zł 205,03 zł/m2	205,03 zł
Rep A nr 1344/2010 Teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN). Działka niezabudowana				

Współczynniki dla rynku lokalnego :

Parametr porównawczy : Cena 1m2 gruntu

$C_{min} / C_{\text{śr}} = 0,683$

Minimalna cena j.d. = 108,42 zł

Średnia cena j.d. = 158,84 zł

$C_{max} / C_{\text{śr}} = 1,291$

Maksymalna cena j.d. = 205,03 zł

**TABELA SZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

gmina: OZARÓW MAZOWIECKI, miejscowość: PŁOCHOCIN, ulica: Słowackiego 19, nr ewid.: 734

2010-12-23

Wartość średnia 1 m2      **158,84 zł**  
 Wartość maksymalna 1 m2      **205,03 zł**  
 Wartość minimalna 1 m2      **108,42 zł**  
 Wsp. min.      0,683  
 Wsp. max.      1,291

Cechy porównawcze	Waga	Min. współczynnika	Max. współczynnika	Ocena szacowanej nieruchomości	Wartość współczynnika dla szacowanej nieruchomości	
Lokalizacja	20 %	0,137	0,258	dobra	4	0,228
Otoczenie	15 %	0,102	0,194	dobra	4	0,171
Uzbrojenie techniczne nieruchomości	20 %	0,137	0,258	dobra	4	0,228
Wielkość i kształt działki	15 %	0,102	0,194	dobra	4	0,171
Przeznaczenie lub sposób zagospodarowania	15 %	0,102	0,194	dobra	4	0,171
Dojazd do nieruchomości	15 %	0,102	0,194	słaba	2	0,125
Razem	100 %	0,682	1,292	Suma współczynników		1,094

Cena średnia 1 m2 gruntu	158,84 zł
Wartość 1 m2 gruntu z porównań	173,77 zł
Powierzchnia gruntu	1247 m2
Wartość gruntu z porównań	216 691 zł
Współczynnik korygujący	1,00
Ostateczna wartość prawa do gruntu	216 691 zł
Końcowa wartość 1 m2	173,77 zł



#### ROZDZ.4.9 OKREŚLENIE WARTOŚCI BUDYNKÓW PODEJŚCIEM KOSZTOWYM.

Do wyceny nieruchomości w podejściu kosztowym przyjęto następujące założenia:

- wartość gruntu ustalono w podejściu porównawczym,
- wartość infrastruktury technicznej pominięto przyjmując, że jest ona uwzględniona w wartości gruntu,
- posługując się katalogiem „Scalone Wskaźniki do Wyceny Budynków, Budowli, Małej Architektury” IDM, w oparciu o jednostkowe ceny zastąpienia, określono kosztową wartość budynku mieszkalnego ( $W_{B1}$ ), oraz kosztową wartość budynku garażowego ( $W_{B2}$ ), z uwzględnieniem ich stopnia zużycia, współczynnika regionalnego oraz kosztów dodatkowych.

Do ustalenia wartości kosztowej budynku mieszkalnego z katalogu wybrano **obiekt Nr 124 – budynek mieszkalny jednorodzinny**.

Do ustalenia wartości kosztowej budynku garażowego z katalogu wybrano **obiekt Nr 13 – garaż wolnostojący**.

**W wycenie ponadto zastosowano:**

- zwiększenie średniego kosztu wybudowania danego obiektu o 5% dla budynku mieszkalnego i 0% dla budynku garażowego ze względu na koszty dodatkowe;
- współczynnik regionalny dla okolic Warszawy – 1 (zbliżony do Warszawy).
- stopień zużycia budynków określono na 0% ze względu na fakt, iż budynek mieszkalny jest po generalnym remoncie, a budynek garażowy jest świeżo wybudowany.

**Stosując powyższe otrzymano:**

- kosztową wartość budynku mieszkalnego z uwzględnieniem jego stopnia zużycia, współczynnika regionalnego oraz kosztów dodatkowych, ustalono na kwotę:

$$W_{B1} = 880\,022 \text{ zł.}$$

- kosztową wartość budynku garażowego z uwzględnieniem jego stopnia zużycia, współczynnika regionalnego oraz kosztów dodatkowych, ustalono na kwotę:

$$W_{B2} = 157\,185 \text{ zł.}$$

## Wycena budynku mieszkalnego

Płochocin, gm. Ożarów Mazowiecki, ul. Słowackiego 19

Opis		Dane techniczne	
Obiekt wyceniany	Budynek mieszkalny	Powierzchnia użytkowa	280,62 m <sup>2</sup>
Katalog	katalog "Scalone Wskaźniki do Wyceny Budynków" IDM	Ceny jednostkowe	
Obiekt z katalogu	Budynek mieszkalny - obiekt Nr 124		
Współczynnik regionalny dla województwa		Cena wybudowania 1m <sup>2</sup> Puż	2 986,66 zł
Koszt wybudowania szacowanego budynku w stanie nowym i kompletnym z uwzględnieniem współczynnika regionalnego		Okolice Warszawy	1,00
		Na podstawie kosztu wynikającego z powierzchni ogólnej	838 116,53 zł
Średni koszt wybudowania obiektu w stanie nowym			838 116,53 zł
Stopień zużycia obiektu			0,00%
Wartość obiektu przy uwzględnieniu stopnia zużycia			838 117 zł
Koszty dodatkowe			5%
Wartość obiektu z uwzględnieniem kosztów dodatkowych			880 022 zł



## Wycena budynku garażowego

Płochocin, gm. Ożarów Mazowiecki, ul. Słowackiego 19

Opis		Dane techniczne	
Obiekt wyceniany	Budynek garażowy	Powierzchnia zabudowy	59,00 m <sup>2</sup>
Katalog	katalog "Scalone Wskaźniki do Wyceny Budynków" IDM	Ceny jednostkowe	
Obiekt z katalogu	Garaż wolnostojący - obiekt Nr 13	Cena wybudowania 1m <sup>2</sup> Pogól.	2 664,16 zł
Współczynnik regionalny dla województwa		Okolice Warszawy	1,00
Koszt wybudowania szacowanego budynku w stanie nowym i kompletnym z uwzględnieniem współczynnika regionalnego		Na podstawie kosztu wynikającego z powierzchni ogólnej	157 185,44 zł
Średni koszt wybudowania obiektu w stanie nowym			157 185,44 zł
Stopień zużycia obiektu			0,00%
Wartość obiektu przy uwzględnieniu stopnia zużycia			157 185 zł
Koszty dodatkowe			0%
Wartość obiektu z uwzględnieniem kosztów dodatkowych			157 185 zł



## ROZDZ.5 WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

W wyniku przeprowadzonego procesu wyceny nieruchomości zabudowanej, przy zastosowaniu podejścia porównawczego i kosztowego, określono następujące wartości:

- Wartość rynkową gruntu wchodzącego w skład nieruchomości określono na kwotę:

$$W_G = 216\ 691\ \text{zł.}$$

- Wartość odtworzeniową części składowych gruntu określono na kwotę:

$$W_B = 1\ 037\ 207\ \text{zł.}$$

W tym:

Wartość odtworzeniową budynku mieszkalnego:

$$W_{B1} = 880\ 022\ \text{zł.}$$

Wartość odtworzeniową budynku garażowego:

$$W_{B2} = 157\ 185\ \text{zł.}$$

Stąd wartość odtworzeniową nieruchomości zabudowanej, stanowiącej działkę ewid. Nr 734, o powierzchni 1247 m<sup>2</sup>, położonej w Płochocinie, gm. Ożarów Mazowiecki, przy ul. Słowackiego 20, oszacowano, jako sumę wartości gruntu oraz wartości części składowych, na kwotę:

$$W_N = 1\ 253\ 898\ \text{zł.}$$

Słownie: jeden milion dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych.



Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do osiągnięcia na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu warunków:

- Operat został sporządzony zgodnie z **Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny** oraz zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz zgodnie z przepisami prawa.

## ROZDZ.7 ZASTRZEŻENIA.

1. Wycenę opracowano w/g stanu przedmiotu wyceny z dnia 21 grudnia 2010r., oraz cen i metod obowiązujących w dniu szacowania tj. 23 grudnia 2010 roku.
2. Wyniki oszacowane w operacie mogą służyć do realizacji celu określonego w operacie. Każde inne wykorzystanie jest nieuprawnione.
3. Wyniki oszacowania odzwierciedlają stan rynku lokalnego w czasie jego badania i mogą być aktualizowane w okresie jednego roku od daty sporządzenia operatu szacunkowego.
4. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego obiektu, których występowania nie można stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej.
5. Kopiowanie i rozpowszechnianie operatu w jakiegokolwiek formie, w całości lub części, wymaga zgody autora.



WYDZIAŁ III WYDZIAŁ IV  
OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTej

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe		Treść pola	
1. Numer księgi	WA 19 / 00006/96 / 9		
2. Oznaczenie wydania			
3. A: nazwa sędu	SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE		
4. B: siedziba sądu	PRUSZKÓW		
5. C: kod wydania	WALP		
6. D: data wydania			
7. E: nazwa wydawnictwa	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH		
	Wskazanie	Wskazanie	Treść pola
1. Typ księgi	...	Wskazanie	Wskazanie
			Wskazanie
Rubryka 0.2 - Dane o założeń księgi wieczystej		Treść pola	
1. Numer / nazwa pola	Wskazanie		
2. Stan o czasie założenia			
3. A: data założenia księgi	ZACZĘCIE KSIĘGI WIECZYSTYCH		
4. B: data założenia księgi	KTOREJŚ PROWADZONA ENA KSIĘGA WIECZYSTA DAWNA		
5. C: data opiewania księgi	"OBJEKT PROWADZONY LIT A"		
6. D: data opiewania księgi	2005-07-16 15:31:26		
7. E: data opiewania księgi	2005-07-16 15:31:26		
8. Data złożenia dokumentów	1999-10-09		
	Wskazanie	Wskazanie	Treść pola
1. Numer / nazwa pola	Wskazanie		
2. Chęć zawarcia umowy	...		
3. Podpisana zamawiającego	...		
Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej		Treść pola	
1. Numer / nazwa pola	Wskazanie		
2. Chęć zawarcia umowy	...		
3. Podpisana zamawiającego	...		
Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany		Treść pola	
1. Numer / nazwa pola	Wskazanie		
2. Chęć zawarcia umowy	...		
3. Podpisana zamawiającego	...		
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTYCH		Treść pola	
1. Numer / nazwa pola	Wskazanie		
2. Chęć zawarcia umowy	...		
3. Podpisana zamawiającego	...		
Zastawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów		Treść pola	
1. Numer / nazwa pola	Wskazanie		
2. Chęć zawarcia umowy	...		
3. Podpisana zamawiającego	...		
Zastawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów		Treść pola	
1. Numer / nazwa pola	Wskazanie		
2. Chęć zawarcia umowy	...		
3. Podpisana zamawiającego	...		

[illegible][illegible]

1. Chwila wpisu Współpły	Inię Nazwisko Stanowisko	1997-07-15 12:00:00
Podręcznik - Dane o wnioście		
1. Chwila wpisu	Numer i nazwa pola	2010-11-15 13:06:24
2. Rodzaj operacji	DZ, KW	Trzdz pnia
3. Rodzaj operacji	WSP / 00018596 / 10 / 001	
4. Czy z urzędu	NR	person
5. Numer karty akt	63-69	
6. Numer księgi	//	
Podręcznik - Chwila wpisu		
1. Chwila wpisu	2010-11-16-14:47:03.501988	
Współpły	MAK	
	OZG	
	REF	

000000

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR WAP/00006196/9

Oznaczenie	Dział I-5a	Dział II	Dział III	Dział IV
	DZIAŁ I-5P - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ"			
	Brak wpisu			
Nr	WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTej			
	Zestawienie rubryk - podstawy wpisów			
	Brak wpisu			
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
	Brak wpisu			

00000000



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR WA1P/00006196/9

Składnia	Dział I-0	Dział I-5p	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA"</b> Brak wpisu					
<b>WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTYM)</b> Zastawienie rubryk - podstaw wpisów brak wpisu					
Nr	Zastawienie rubryk - danych o wnioskach i chwili wpisów brak wpisu				

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEI NR WA1P/00006196/9

Oznaczenie	Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
					DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"
					Brak wpisu
Nr					WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEI
					Zastawienie rubryk - przekaz wpłat
					Brak wpisu
Nr					Zastawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpłat
					Brak wpisu

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
Pracownia Udostępniania Informacji  
i Baz Danych  
ul. Poznańska 133, 05-850 Ożarów Maz.  
tel./fax (+4822) 733 73 64

Województwo mazowieckie  
Powiat warszawski zachodni  
Jednostka ewidencyjna 143206\_5, OŻARÓW MAZOWIECKI - WIEŚ  
Obręb 0019 - PŁOCHOCIN

PODGIK.EG.7430/OŻA/ 15977 /2010

## Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej **G.411**

właściciel

BYRA-MŁOT AGATA STEFANIA (TADEUSZ, ELŻBIETA), PESEL: 75071300128 Udział :  
1/1  
PŁOCHOCIN, SŁOWACKIEGO 19

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
1	734	SŁOWACKIEGO 19	tereny mieszkaniowe	B	0.1247	0.1247	KW 6196
Id dz: 143206_5.0019.734							
Inne dokumenty własności: AN REP. A 2964/2003 DN. 26.09.2003							
Razem :					0.1247	0.1247	

Słownie: tysiąc dwieście czterdzieści siedem m. kw.

według stanu na dzień: 29.09.2010

REPRODUKCJA WZBRONIONA

Sporządził(a): Sebastian Janicki

Dokument niniejszy jest przeznaczony do  
dokonywania wpisu w księdze wieczystej



(Pieczęć urzędowa)

Zup. Starosty  
INSPEKTOR  
*mgr inż. Waldemar Dobaczewski*

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Ożarów Mazowiecki, dnia 29.09.2010 r.

Strona 1 z 1

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
Pracownia Udostępniania Informacji  
i Baz Danych  
ul. Poznańska 133, 05-650 Ożarów Maz.,  
tel./fax (+4822) 733 73 64

Województwo: mazowieckie  
Powiat: warszawski zachodni  
Jednostka ewidencyjna: 143206\_5, OŻARÓW MAZOWIECKI  
- WIEŚ  
Obręb: 0019 - PŁOCHOCIN

PODGIK.EG.7430/OZA/15877/2010

### WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Pozycja kartoteki budynków: 143206\_5.0019.G411

Numer ewidencyjny budynku_BUD	Numer		Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondygnacji nad/pod ziemią	Powierzchnia zabud. w m.kw.	Liczba lokali		Pow. użytkowa w m.kw.	
	AM	Działki					odrębnych	innych	lokali	pomieszczeń przynależnych
1	1	734	SEOWACKIEGO 19	budynki mieszkalne	1.5/1.0	122.00				
Id bud: 143206_5.0019.734.1_BUD Księga wieczysta: KW 6196. Rok zakończ. bud.: 2003. Materiał: mur.										
2	1	734	SEOWACKIEGO 19	inne budynki niemieszkalne	1.0/0.0	59.00				
Id bud: 143206_5.0019.734.2_BUD Księga wieczysta: KW 6196. Rok zakończ. bud.: 2010. Materiał: mur.										
Razem:						181.00	0	0	0.00	0.00

według stanu na dzień: 29.09.2010

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

REPRODUKCJA WZBRONIONA

Sporządził(a): Sebastian Janicki



(Pieczęć urzędowa)

Starosta  
INSPEKTOR  
mgr inż. Paweł Dobaczewski

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Data i podpis

Ożarów Mazowiecki, dnia 29.09.2010 r.