

Sygn. akt XIX GUp 614/20

Upadła: Joanna Kupiszewska

OPERAT SZACUNKOWY

**SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA
DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 23
W BUDYNKU POŁOŻONYM W OSTROŁĘCE
PRZY UL. CELULOZOWEJ 6**

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

230.200 zł

słownie złotych:

dwieście trzydzieści tysięcy dwieście

OPRACOWANIE
mgr Janusz ObrosteK
nr uprawnień 3939



Janusz ObrosteK
biegły sądowy
z zakresu szacowania
nieruchomości

Wyszków, 28.08.2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS NIERUCHOMOŚCI	Rodzaj nieruchomości: lokal mieszkalny. Rodzaj prawa do nieruchomości: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Adres: Ostrołęka, ul. Celulozowa 6, lokal nr 23. KW: OS10/00096509/8. Lokal położony na trzecim piętrze w budynku wielorodzinnym 5-kondygnacyjnym. Składa się z przedpokoju, dwóch pokoi, kuchni i łazienki z wc. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 37,73 m². Uprawnionemu do lokalu przysługuje prawo do korzystania z pomieszczenia w piwnicy. Jest to lokal narożny. Kuchnia w lokalu „ciemna”, bez okna. Drzwi wejściowe drewniane płycinowe, stan przeciętny, wewnętrzne drewniane. Stolarka okienna drewniana i z PCV. Podłogi we wszystkich pomieszczeniach wyłożone terakotą. Tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne, malowane farbami emulsyjnymi w pokojach na sufitach tynk strukturalny. W kuchni na ścianach glazura i korek. Łazienka: posadzka z terakoty, na ścianach glazura do pełnej wysokości, wyposażenie: wanna, umywalka, sedes, ogólny stan średni. Lokal jest wyposażony w nieduży balkon. Ogólny stan techniczny i standard lokalu ocenia się jako średni. Lokal wymaga remontu bieżącego.
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	230.300 zł słownie złotych: dwieście trzydzieści tysięcy dwieście
AUTOR OPERATU	mgr Janusz Obrostek nr uprawnień 3939
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28 sierpnia 2023 r.
PODPIS I PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	Janusz Obrostek biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości

SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY	4
2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY	4
3. OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
4. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 4	
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
6.1. STAN PRAWNY	5
6.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
6.3. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I INFORMACJE OGÓLNE	6
6.4. OPIS BUDYNKU	6
6.5. OPIS LOKALU	7
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	7
7.1. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	7
7.2. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	7
7.3. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	8
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	8
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	11
9.1. OKREŚLENIE PROCENTOWEGO WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	11
9.2. OCENA RYNKU W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH	11
9.3. ANALIZA TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH	13
9.4. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ ORAZ PORÓWNAWCZYCH W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH	17
9.5. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU	18
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	19
11. WNIOSKI I INFORMACJE	19
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	19
13. ZAŁĄCZNIKI	20

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 23 o powierzchni użytkowej 37,73 m² usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym w Ostrołęce przy ul. Celulozowej 6.

Dla prawa do lokalu jest urządzona księga wieczysta nr OS1O/00096509/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ostrołęce VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY

Oszacowaniu podlega w/w lokal mieszkalny jako przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej.

3. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego w sprawie sygn. akt XIX GUp 614/20 prowadzonego przez syndyka masy upadłości Karolinę Nowacką.

4. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Wycena nieruchomości została opracowana zgodnie ze zleceniem syndyka masy upadłości Karoliny Nowackiej z dnia 14.07.2023 r. w sprawie sygn. akt XIX GUp 614/20.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami – Dz. U. z 24 lutego 2023 r. poz. 344);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zmianami);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks cywilny – Dz. U. z 29 czerwca 2022 r. poz. 1360),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 1964 nr 43, poz. 296 (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Kodeks postępowania cywilnego, Dz.U. 2020, poz. 1575, z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 17 sierpnia 2016 r., poz. 1263).

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Zbigniew J. Boczek – Wycena nieruchomości w gospodarce rynkowej. Stowarzyszenie Komorników Sądowych – Sopot 1998.
- Wacław Baranowski, Mieczysław Cyran – Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych. Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, czerwiec 2002.
- Mieczysław Prystupa – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. PFSRM, Warszawa 2001.
- Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe – pod red. Jerzego Dydenki, wydanie 4, Wolters Kluwer, Warszawa 2020.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Oględziny nieruchomości oraz wywiad terenowy;
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ostrołęki;
- Informacje o transakcjach sprzedaży lokali mieszkalnych uzyskane w Urzędzie Miasta Ostrołęki i spółdzielniach mieszkaniowych;
- Informacje uzyskane od Zamawiającego;
- Księga wieczysta prowadzona dla prawa do lokalu;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny:

28.08.2023 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:

28.08.2023 r.

Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:

25.08.2023 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości:

25.08.2023 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

6.1. STAN PRAWNY

Dla wycenianego prawa do lokalu jest urządzona księga wieczysta nr OS1O/00096509/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ostrołęce VI Wydział Ksiąg Wieczystych

DZIAŁ I-O: Oznaczenie nieruchomości:

Położenie: Ostrołęka, gmina Ostrołęka m., powiat m. Ostrołęka, województwo mazowieckie. Ulica: Celulozowa, numer budynku: 6, numer lokalu: 23. Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny.

Opis lokalu: 1 kuchnia, 2 pokoje, 1 przedpokój, 1 łazienka z wc. Kondygnacja: 4,0. Odębność: nie.

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 37,73 m².

DZIAŁ I-SP: Spis praw związanych z własnością:

Opis Spółdzielni Mieszkaniowej: Ostrołęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ostrołęce.

DZIAŁ II: Własność:

Uprawnieni: Joanna Maria Kupiszewska.

DZIAŁ III: Prawa, roszczenia i ograniczenia: brak wpisów.

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / OS10 / 6162 / 23 / 1 - 2023-08-02, 11:21:34 - wpis ogłoszenia upadłości

DZIAŁ IV: Hipoteka: brak wpisów.

Stan wpisów podano na podstawie sprawdzenia księgi wieczystej w dniu 27.08.2023 r. w udostępnionym na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości systemie teleinformatycznym EKW (Elektroniczne Księgi Wieczyste) (załącznik 1).

6.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z uchwałą nr 471/LII/2006 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce działka nr 40243/16 w Ostrołęce jest położona na terenie oznaczonym w planie symbolem MWU10, gdzie przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym są usługi (bez przesadzania ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych oraz w osobnych budynkach usługowych o małym gabarycie – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

6.3. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I INFORMACJE OGÓLNE

Szacowany lokal położony jest w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Celulozowej 6 w Ostrołęce (załącznik 2). Lokalizację tę na lokalnym rynku nieruchomości przyjmuje się jako dobrą. Otoczenie stanowią podobne budynki wielorodzinne. Brak szczególnie niekorzystnych czynników środowiskowych, inne czynniki środowiskowe typowe dla tego rodzaju osiedla mieszkaniowego. Obiekty usługowe i handlowe znajdują się w bliskim sąsiedztwie osiedla lub na jego terenie. W okolicy brak obiektów uciążliwych, takich jak: magazyny, składy, czy obiekty przemysłowe. Tereny zabaw dla dzieci zlokalizowane są na terenie osiedla. Dojazd do budynku ulicami o twardej nawierzchni. Osiedle jest zagospodarowane, wykonane ciągi komunikacyjne i tereny zielone.

6.4. OPIS BUDYNKU

Budynek mieszkalny został wykonany w technologii mieszanej w 1971 roku. Posiada pięć kondygnacji naziemnych i jedną podziemną oraz trzy klatki wejściowe. Klatki schodowe typowe, w układzie galeriowym, w średnim stanie technicznym. Na ścianach lamperie olejne, posadzki i schody z lastriko. Wnętrza pokryte są tynkiem cementowo-wapiennym gładkim. Stolarka okienna typowa. Budynek ze stropodachem żelbetowym krytym papą, docieplony styropianem, z elewacją z tynku cienkowarstwowego.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- wodociągową,
- kanalizacyjną,

- gazową,
- centralnego ogrzewania,
- telewizji kablowej.

Elementy zewnętrzne budynku (elewacje, drzwi wejściowe) są w dość dobrym stanie technicznym. Ogólny stan techniczny budynku ocenia się jako średni.

6.5. OPIS LOKALU

Szacowany lokal położony jest na trzecim piętrze w budynku wielorodzinnym 5-kondygnacyjnym. Składa się z przedpokoju, dwóch pokoi, kuchni i łazienki z wc. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 37,73 m². Jest to lokal narożny.

Uprawnionemu do lokalu przysługuje prawo do korzystania z pomieszczenia w piwnicy.

Kuchnia w lokalu „ciemna”, bez okna.

Drzwi wejściowe drewniane płycinowe, stan przeciętny, wewnętrzne drewniane płycinowe, stan przeciętny.

Stolarka okienna: w jednym pokoju drewniana, w przeciętnym stanie technicznym, w drugim pokoju z PCV, stan dobry.

Podłogi we wszystkich pomieszczeniach wyłożone terakotą, stan średni.

Tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne, malowane farbami emulsyjnymi, w pokojach na sufitach tynk strukturalny. W kuchni na ścianach glazura i okładzina z korka.

Łazienka: posadzka z terakoty, na ścianach glazura do pełnej wysokości, wyposażenie: wanna, umywalka, sedes, ogólny stan średni.

Lokal jest wyposażony w balkon, posadzka cementowa, barierka stalowa.

Ogólny stan techniczny i standard lokalu ocenia się jako średni. Lokal wymaga remontu bieżącego.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

Oszacowanie wartości nieruchomości przeprowadzono zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

7.2. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ 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.”

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa – w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza

wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

7.3. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości na terenie Ostrołęki;
- informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę;
- dane z wizji lokalnej dotyczące: lokalizacji, położenia, uzbrojenia, czynników sąsiedztwa, stanu zagospodarowania gruntu, czynników ekologicznych, rodzaju zabudowy, możliwości alternatywnego wykorzystania nieruchomości;
- inne czynniki cenotwórcze, np.: funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę powyższe dane, wycenę lokalu mieszkalnego przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

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. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Jako jednostkę porównawczą przyjmuje się 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rodzaj rynku: rynek lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych.
- Obszar rynku: teren miasta Ostrołęki.
- Okres badania cen: 2022 – 2023 r.

W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono:

- ceny lokali mieszkalnych na badanym rynku lokalnym wykazywały tendencję wzrostową, która obecnie stabilizuje się,
- większym popytem cieszą się lokale o małej i średniej powierzchni: jedno- i dwupokojowe (do 50 m² powierzchni użytkowej),
- nie stwierdzono wpływu rodzaju prawa do lokalu na ceny transakcyjne.

Miasto Ostrołęka położone jest w dolinie Narwi na Równinie Kurpiowskiej, w północno – wschodniej części Mazowsza, w odległości około 100 km od Warszawy. W latach 1975 – 1998 Ostrołęka pełniła funkcję miasta wojewódzkiego, obecnie jest miastem na prawach powiatu. Miasto w granicach administracyjnych zajmuje obszar około 2.900 ha. Przeważająca część obszaru miasta znajduje się na lewym brzegu Narwi i rozciąga się w kierunku południowo -

wschodnim: od linii kolejowej Tłuszcz - Ostrołęka - Łapy; w kierunku południowo - zachodnim: do linii kolejowej Ostrołęka - Olsztyn; w kierunku północno - wschodnim: do dużego kompleksu leśnego w rejonie wsi Teodorowo. Na krajobraz miasta poza terenami zabudowanymi składają się ekstensywne uprawy rolne oraz kompleksy leśne: większe, głównie sosnowe, a także mniejsze bardziej urozmaicone: olszowe i brzozowe. Miasto usytuowane jest na skrzyżowaniu dwóch dróg krajowych o zasięgu międzyregionalnym: drogi krajowej nr 61 Warszawa – Augustów oraz drogi krajowej nr 53 Ostrołęka – Olsztyn. Linie kolejowe, które wybiegają z miasta są przeznaczone głównie do przewozów towarowych, przewozy pasażerskie mają znaczenie marginalne. Najstarsza część miasta o historycznym układzie ulic usytuowana jest między Narwią a ciągiem obwodowym ulic Bogusławskiego – Kopernika – Sienkiewicza.

Z racji nagromadzenia usług wyższego stopnia (takich jak szpital, szkolnictwo średnie oraz urzędy administracji państwowej) i oferowanej znaczącej liczby miejsc w zakładach przemysłowych, miasto było i pozostanie ośrodkiem ponadlokalnym, stymulującym rozwój otaczających go gmin wiejskich. Można zauważyć tendencję do urbanizacji terenów otaczających miasto, co związane jest z poszukiwaniem przez nie terenów w bezpośrednim jego sąsiedztwie dla obiektów wymagających szczególnych warunków lokalizacyjnych. Miasto posiada wszystkie podstawowe urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz zaopatrzenia w ciepło, gaz i energię elektryczną. Największym obiektem infrastruktury, o znaczeniu regionalnym, jest Zespół Elektrowni Ostrołęka S.A., główny dostawca energii elektrycznej dla północno – wschodniej Polski. Powiązania zewnętrzne w komunikacji publicznej realizowane są przez kolej i komunikację autobusową. Podstawowa sieć ulic oparta jest o układ dróg krajowych i wojewódzkich, co powoduje nakładanie się funkcji tranzytowych na wewnętrzne funkcje obsługi miasta. Dotyczy to zwłaszcza drogi wylotowej w kierunku Łomży i Augustowa, która stanowi jednocześnie jedyne połączenie śródmieścia z dzielnicą przemysłową w Wojciechowicach. Niewątpliwie charakterystyczną cechą układu ulicznego Ostrołęki jest zdeterminowanie jego geometrii położeniem w stosunku do rzeki Narwi. Sama rzeka jest przekraczana dwoma mostami: jednym w ciągu drogi nr 61, drugim w ciągu ulicy lokalnej. Ciągi uliczne tworzące podstawowy układ komunikacyjny miasta to:

- ul. Warszawska - ul. Mostowa - ul. Traugutta - ul. I Armii WP
- ul. Łomżyńska (w ciągu drogi krajowej nr 61),
- ul. 11 Listopada - ul. Ostrowska - ul. Słowackiego (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 627),
- ul. Gorbatowa - ul. Jana Pawła - ul. Żeromskiego,
- ul. Goworowska,
- ul. Obozowa - most Madalińskiego - ul. Kilińskiego,
- ul. Stacha Konwy (w ciągu drogi krajowej nr 53),
- ul. Bogusławskiego - ul. Kopernika - ul. Sienkiewicza,
- ciąg obwodowy ul. Steyera - ul. Witosa - ul. Brata Żebrowskiego,
- ul. Targowa.

Ostrołęka położona jest w obrębie obszaru tzw. „Zielonych Płuc Polski”, nie jest jednak miastem ekologicznie czystym, ze względu na dużą koncentrację przemysłu (Zespół Elektrowni OSTROŁĘKA S.A. i Stora Enso), a także ze względu na stosowaną technologię oczyszczania ścieków. Tereny najkorzystniejsze dla osadnictwa (kształtowane warunkami budowlanymi i klimatycznymi) grupują się zasadniczo w pasie nadkarpowym doliny Narwi. Ciągłą się szerokim pasem wzdłuż lewego brzegu doliny Narwi, od kompleksów

leśnych Wojciechowic do rejonu mostu kolejowego. Jest to największy obszar o dobrych i bardzo dobrych warunkach klimatycznych i gruntowo - wodnych dla zabudowy. Również korzystne tereny do prowadzenia zabudowy występują na dalej od śródmieścia położonych terenach, w rejonie Kaczyn oraz wsi Rzekuń, Tobolice i Dzbenin. Na prawym brzegu Narwi najkorzystniejsze tereny dla zabudowy występują w rejonie stacji Grabowo i miejscowości gminnej Olszewo Borki po południowej stronie rzeki Omulew, a po północnej stronie tej rzeki, w rejonie wsi Drężewo - jest to największy zwarty obszar terenów przydatnych do zabudowy po tej stronie Narwi.

Obrót nieruchomościami na terenie Miasta Ostrołęki jest znaczący, lecz jest on także bardzo zróżnicowany. Rynek ten, można scharakteryzować w sposób następujący:

- dobrze rozwijający się obrót niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi oraz prawami do lokali mieszkalnych. Ten rodzaj obrót nieruchomościami rozwija się niezależnie od sytuacji społeczno-ekonomicznej oraz wielkości bezrobocia na terenie Miasta Ostrołęki,
- średnio rozwijający się obrót nieruchomościami lokalowymi - lokalami użytkowymi (handlowe, usługowe) oraz zabudowanymi nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi na cele składowe i składowo-usługowe,
- niewielki obrót nieruchomościami przeznaczonymi na cele produkcyjne.

Duży obrót niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi, koncentruje się na obrzeżach miasta, gdzie podaż nieruchomości jest duża. Oferowane są tam większe powierzchniowo działki, nie w pełni uzbrojone technicznie (m.in. brak urządzonych dróg, brak niektórych urządzeń infrastruktury komunalnej) o najczęstszym ich przeznaczeniu na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz na cele jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Ceny osiągnęte, w obrocie tymi nieruchomościami, kształtują się na poziomie od około 100 zł do około 400 zł za 1 m². W obrocie tego rodzaju nieruchomościami, obserwowana jest umiarkowana nadwyżka podaży nad popytem. Niższe ceny za grunty osiągnęte są na obrzeżach miasta, w strefie pośredniej miasta ceny te są wyższe i kształtują się na poziomie od około 80 zł do około 180 zł za 1 m².

W obrocie lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym dominują lokale zlokalizowane głównie w dużych wielolokalowych obiektach funkcjonujących na zasadach spółdzielni lub wspólnot mieszkaniowych. Ceny jednostkowe kształtują się w przedziale od około 3300 zł do około 9000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Średnia cena transakcyjna na terenie miasta lokuje się na poziomie około 5600 zł/m². Wysokość ceny zależna jest od lokalizacji budynku i jego stanu technicznego, wielkości, stanu technicznego, standardu i lokalizacji lokalu w budynku. Wysokość ceny nie jest uzależniona od rodzaju prawa do lokalu. Na terenie funkcjonuje również rynek pierwotny lokali mieszkalnych. Nowe budynki wielorodzinne powstają zazwyczaj w rejonach sąsiadujących z centralną strefą miasta lub w niedużym oddaleniu od tej strefy. Rynek pierwotny wykazuje dobre tendencje rozwoju. Oferowane lokale mieszkalne zazwyczaj dość szybko znajdują nabywców, głównie z uwagi na nowoczesność budynków oraz coraz częściej zapewniane wraz z lokalami mieszkalnymi miejsca garażowe w garażach podziemnych.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. OKREŚLENIE PROCENTOWEGO WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie informacji o preferencjach potencjalnych nabywców uzyskanych z agencji obrotu nieruchomościami oraz własnej analizy rynku lokalnego przeprowadzonej przez autora niniejszego opracowania:

- wyodrębniono cechy rynkowe wpływające na poziom cen na rynku lokalnym (określono 5 cech różnicujących),
- określono wagi cech – wpływ poszczególnych cech różnicujących na ceny.

W poniższej tabeli podano procentową kwalifikację wpływu poszczególnych rynkowych cech różnicujących na wartość nieruchomości:

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]
1	Położenie budynku	20%
2	Stan techniczny budynku	20%
3	Stan techniczny i standard lokalu	40%
4	Usytuowanie lokalu w budynku	10%
5	Powierzchnia lokalu	10%
RAZEM		100%

9.2. OCENA RYNKU W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH

Dla potrzeb szacowania, w ramach poszczególnych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
Położenie budynku	bardzo dobre	strefa centralna
	dobre	strefa pośrednia bliska
	średnie	strefa pośrednia dalsza
	przeciętne	pozostałe lokalizacje

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
Stan techniczny budynku	bardzo dobry	Budynek wybudowany po 2010 roku, dobrze utrzymany i konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń.
	dobry	Budynek wybudowany w latach 1991 – 2009, nie wykazuje większego zużycia. Nieznaczne uszkodzenia mechaniczne wynikające z użytkowania. Wymaga konserwacji.
	średni	Budynek wybudowany w latach 1980 – 1990, utrzymany zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
	przeciętny	Budynek wybudowany przed 1980 rokiem, w budynku występują uszkodzenia i ubytki. Wymagany remont kapitalny.
Stan techniczny i standard lokalu	bardzo dobry	lokal w bardzo dobrym stanie technicznym, nie wymagający napraw i remontów, o wysokim standardzie wykończenia
	dobry	lokal dobrze utrzymany, ale wymaga odświeżenia, materiały wykończeniowe współczesne, standardowe wykończenie
	średni	lokal średnio utrzymany, wymaga niedużego remontu i odświeżenia, materiały wykończeniowe przestarzałe
	przeciętny	lokal słabo utrzymany, do remontu generalnego lub w stanie surowym, wymagający wykończenia, remontu instalacji
Usytuowanie lokalu w budynku	bardzo dobre	I – II piętro
	średnie	III i wyższe, ale nie ostatnie
	przeciętne	parter, ostatnie piętro, poddasze
Powierzchnia lokalu	bardzo dobra	do 50 m ²
	dobra	powyżej 50 m ² do 70 m ²
	przeciętna	powyżej 70 m ²

9.3. ANALIZA TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH

Jako obiekty porównawcze uwzględniono transakcje sprzedaży lokalu mieszkalnego, które odnotowano na terenie Ostrołęki w okresie monitorowania rynku lokalnego. Ceny transakcyjne przedstawiono w kolumnie 5 tabeli poniżej. Ceny transakcyjne za 1 m² powierzchni użytkowej przedstawiono w kolumnie 6 tabeli. Nie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych z uwagi na krótki okres przyjęty do analizy.

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² pow. użytk. [zł]
1	2	3	4	5	6
1	Cieplińskiego "Pługa"	02-08-2022	57,67	380000	6589,21
2	Madalińskiego	04-08-2022	71,65	387000	5401,26
3	Rogalewicz	04-08-2022	59,93	448000	7475,39
4	Starosty Kosa	04-08-2022	48,17	260000	5397,55
5	Hallera	04-08-2022	47,98	225000	4689,45
6	Cieplińskiego "Pługa"	09-08-2022	54,18	320000	5906,24
7	Pileckiego	09-08-2022	48,10	280000	5821,21
8	Natury	10-08-2022	70,85	460000	6492,59
9	Psarskiego	17-08-2022	28,60	169000	5909,09
10	Chętnika	18-08-2022	34,50	190000	5507,25
11	Piłsudskiego	19-08-2022	45,51	240000	5273,57
12	Witosa	22-08-2022	34,79	193000	5547,57
13	Steyera	25-08-2022	62,90	418500	6653,42
14	11 Listopada	02-09-2022	62,22	270000	4339,44
15	Gołasia	05-09-2022	94,38	645000	6834,08
16	Fieldorfa "Nila"	09-09-2022	53,20	195000	3665,41
17	Insurekcyjna	09-09-2022	65,20	290000	4447,85
18	11 Listopada	14-09-2022	39,02	230000	5894,41

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² pow. użytk. [zł]
1	2	3	4	5	6
19	Rogalewicz	16-09-2022	51,05	450000	8814,89
20	Kleeberga	16-09-2022	59,68	310000	5194,37
21	Goworowska	22-09-2022	39,02	200000	5125,58
22	Sucharskiego	22-09-2022	48,28	230000	4763,88
23	Hallera	23-09-2022	37,97	210000	5530,68
24	Roweckiego "Grota"	27-09-2022	71,65	355000	4954,64
25	11 Listopada	07-10-2022	48,17	245000	5086,15
26	Partyzantów	10-10-2022	47,68	215000	4509,23
27	Prądyńskiego	10-10-2022	57,86	319000	5513,31
28	Goworowska	10-10-2022	64,93	590000	9086,71
29	Powstańców	17-10-2022	39,02	250000	6406,97
30	Partyzantów	24-10-2022	46,57	225000	4831,44
31	Celulozowa	26-10-2022	37,73	215500	5711,64
32	11 Listopada	26-10-2022	62,22	260000	4178,72
33	Sienkiewicza	26-10-2022	72,79	330000	4533,59
34	Sochaczewskiego	27-10-2022	47,65	290000	6086,04
35	Partyzantów	31-10-2022	55,25	200000	3619,91
36	11 Listopada	31-10-2022	32,30	190000	5882,35
37	Goworowska	31-10-2022	48,50	195000	4020,62
38	Partyzantów	04-11-2022	59,50	230000	3865,55
39	Hallera	15-11-2022	47,98	327500	6825,76
40	Piłsudskiego	15-11-2022	45,51	240000	5273,57
41	Psarskiego	16-11-2022	45,50	225000	4945,05

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² pow. użytk. [zł]
1	2	3	4	5	6
42	11 Listopada	17-11-2022	37,94	238000	6273,06
43	11 Listopada	29-11-2022	32,30	160000	4953,56
44	Celulozowa	01-12-2022	37,73	180000	4770,74
45	11 Listopada	05-12-2022	39,02	200000	5125,58
46	Hubalczyków	14-12-2022	41,52	250000	6021,19
47	11 Listopada	15-12-2022	48,17	200000	4151,96
48	Fieldorfa "Nila"	15-12-2022	47,65	295000	6190,98
49	Celulozowa	22-12-2022	28,60	180000	6293,71
50	Hubalczyków	27-12-2022	72,80	308000	4230,77
51	Hallera	29-12-2022	57,86	200000	3456,62
52	Sienkiewicza	29-12-2022	48,50	198000	4082,47
53	Sochaczewskiego	29-12-2022	47,65	270000	5666,32
54	Pileckiego	30-12-2022	48,71	300000	6158,90
55	Hallera	02-01-2023	48,17	240000	4982,35
56	Bohaterów Warszawy	09-01-2023	36,60	260000	7103,83
57	Cieplińskiego "Pługa"	12-01-2023	40,67	320000	7868,21
58	Roweckiego "Grotu"	16-01-2023	71,65	450000	6280,53
59	Cieplińskiego "Pługa"	19-01-2023	44,54	397000	8913,34
60	Cieplińskiego "Pługa"	20-01-2023	57,35	450000	7846,56
61	Hubalczyków	23-01-2023	41,20	260000	6310,68
62	11 Listopada	23-01-2023	39,02	280000	7175,81
63	Cieplińskiego "Pługa"	26-01-2023	58,91	400000	6790,02
64	Sienkiewicza	31-01-2023	48,60	190000	3909,47

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² pow. użytk. [zł]
1	2	3	4	5	6
65	Madalińskiego	07-02-2023	44,13	340000	7704,51
66	Żeromskiego	21-02-2023	72,88	255000	3498,90
67	Parkowa	22-02-2023	45,50	192000	4219,78
68	Cieplińskiego "Pługa"	01-03-2023	29,16	220000	7544,58
69	Ostrołęckich Harcerzy	06-03-2023	43,91	260000	5921,20
70	Cieplińskiego "Pługa"	06-03-2023	38,69	315000	8141,64
71	11 Listopada	17-03-2023	47,60	190000	3991,60
72	Blachnickiego	20-03-2023	59,60	290000	4865,77
73	Cieplińskiego "Pługa"	23-03-2023	57,41	440000	7664,17
74	Cieplińskiego "Pługa"	27-03-2023	47,47	380000	8005,06
75	Starosty Kosa	30-03-2023	48,17	210000	4359,56
76	Kościuszki	31-03-2023	65,70	250000	3805,18
77	Psarskiego	03-04-2023	58,82	290000	4930,30
78	Ostrołęckich Harcerzy	04-04-2023	37,09	225000	6066,33
79	Łęczysk	04-04-2023	48,50	233000	4804,12
80	Jaracza	12-04-2023	48,17	265000	5501,35
81	Cieplińskiego "Pługa"	13-04-2023	50,48	340000	6735,34
82	Cieplińskiego "Pługa"	19-04-2023	50,68	400000	7892,66
83	Konopnickiej	26-04-2023	48,17	300000	6227,94
84	11 Listopada	26-04-2023	32,30	200000	6191,95
85	Ostrołęckich Harcerzy	27-04-2023	52,83	450000	8517,89
86	Jezierskiego	27-04-2023	34,79	217000	6237,42
87	Sienkiewicza	27-04-2023	60,40	270000	4470,20

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² pow. użytk. [zł]
1	2	3	4	5	6
88	Łęczysk	27-04-2023	60,50	300000	4958,68
89	Sienkiewicza	28-04-2023	48,60	240000	4938,27
90	Prądyńskiego	05-05-2023	60,40	200000	3311,26
91	Modrzejewskiej	11-05-2023	48,17	170000	3529,17
92	Sikorskiego	17-05-2023	47,99	290000	6042,93

Na podstawie powyższej tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu określona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczebności $n = 92$ wynosi 5665,65 zł;

C_{min} – cena minimalna w próbce wynosi 3311,26 zł/m²;

C_{max} – cena maksymalna w próbce wynosi 9086,71 zł/m².

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}} = 0,584$$

$$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}} = 1,604$$

9.4. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ ORAZ PORÓWNAWCZYCH W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH

Oceny cech rynkowych dla szacowanego lokalu oraz dla lokali o cenach minimalnej i maksymalnej przedstawiono w poniższej tabeli:

L.p.	Cecha rynkowa	Charakterystyka nieruchomości		
		szacowanej	o cenie min.	o cenie max.
1	Położenie budynku	dobrze	średnie	dobrze
2	Stan techniczny budynku	średni	średni	bardzo dobry
3	Stan techniczny i standard lokalu	średni	przeciętny	bardzo dobry
4	Usytuowanie lokalu w budynku	średnie	średnie	bardzo dobre
5	Powierzchnia lokalu	bardzo dobra	dobra	dobra

Opis nieruchomości o cenie minimalnej.

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 60,40 m² położony na trzecim piętrze w budynku przy ul. Prądyńskiego. Stan techniczny budynku średni, stan techniczny i standard lokalu przeciętny. Data transakcji 05.05.2023 r. Cena transakcyjna 200.000 zł, cena jednostkowa 3311,26 zł/m².

Opis nieruchomości o cenie maksymalnej.

Lokal mieszkalny o powierzchni 64,93 m² położony na trzecim piętrze w budynku przy ul. Goworowskiej, wybudowanym w 2019 roku. Stan techniczny budynku bardzo dobry, stan techniczny i standard lokalu bardzo dobry. Data transakcji 10.10.2022 r. Cena transakcyjna 590.000 zł, cena jednostkowa 9086,71 zł/m².

9.5. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU

Poniższa tabela przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości i określenie wartości współczynników korygujących.

Lp.	Rodzaj współczynnika (cecha rynkowa)	Procentowy wpływ na ceny	Zakres współczynnika korygującego		Wartość współczynnika dla lokalu wycenianego
			dolny	górnny	
1	Położenie budynku	20%	0,117	0,321	0,253
2	Stan techniczny budynku	20%	0,117	0,321	0,185
3	Stan techniczny i standard lokalu	40%	0,234	0,642	0,370
4	Usytuowanie lokalu w budynku	10%	0,058	0,160	0,109
5	Powierzchnia lokalu	10%	0,058	0,160	0,160
SUMA		100%	0,584	1,604	1,077

Wartość rynkowa (W) 1 m² powierzchni lokalu wycenianego wynosi:

$$W_{1m^2} = 5665,65 \text{ zł/m}^2 \times 1,077 = 6101,91 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową nieruchomości stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu, oszacowanej wartości 1 m² tej powierzchni i współczynnika korekcyjnego K, zawierającego się w przedziale od 0,90 do 1,10, określanego przez rzeczoznawcę, stosowanego w celu uwzględnienia w wycenie czynników wpływających na wartość nieruchomości, a nieobjętych cechami rynkowymi przyjętymi do wyceny. Współczynnik korekcyjny dla przedmiotowej nieruchomości ustalono na K = 1,00.

Wartość rynkowa szacowanego lokalu wynosi:

$$W_L = 37,73 \text{ m}^2 \times 6101,91 \text{ zł/m}^2 \times 1,00 = 230.225,06 \text{ zł} \approx 230.200,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkową szacowanego lokalu mieszkalnego (po zaokrągleniu do pełnych setek złotych) określa się na kwotę: 230.200,00 zł.

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

**Wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa
do lokalu mieszkalnego nr 23, usytuowanego w budynku
położonym w Ostrołęce przy ul. Celulozowej 6, szacuje się na kwotę:**

230.200 zł

słownie złotych:

dwieście trzydzieści tysięcy dwieście

11. WNIOSKI I INFORMACJE

Otrzymana w procesie wyceny wartość przedmiotowej nieruchomości jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, która została określona na podstawie danych o transakcjach sprzedaży nieruchomości uzyskanych z rynku lokalnego. Określona wartość zawiera się w zakresie cen transakcyjnych notowanych na tym rynku lokalnym. Z tego też względu otrzymany wynik należy uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości jest kwotą brutto, tzn. obejmuje ewentualny podatek VAT, nie obejmuje natomiast innych podatków i opłat związanych z zawarciem transakcji sprzedaży.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczników Majątkowych.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie w celu określonym w punkcie 3.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
- Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w § 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- Wykonujący wycenę nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub brak aktualności dokumentacji dostarczonej przez Zamawiającego.
- Zastrzega się prawa autorskie niniejszej wyceny i prosi się o nie kopiowanie opracowania.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości podczas wizji oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
- Operat szacunkowy nie jest analizą prawną, stan prawny nieruchomości został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
- Określona w niniejszym opracowaniu wartość rynkowa nieruchomości jest aktualna na dzień sporządzenia operatu i może ulec zmianie wraz ze zmianą relacji popytu i podaży na rynku lokalnym.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte w szacowanej nieruchomości, których nie można było stwierdzić podczas oględzin, ani w trakcie analizy udostępnionych dokumentów. Przedstawione dokumenty i opisany w nich stan uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.

- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został 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.
- Niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną szacowanych obiektów.
- Zgodnie z art. 175 ust. 4a Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 4, aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, stanowi załącznik do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny nieruchomości”.
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dla Zamawiającego. W archiwum autora pozostaje operat w postaci zapisu elektronicznego.

13. ZAŁĄCZNIKI

1. Wydruk treści księgi wieczystej.
2. Mapa z lokalizacją budynku.
3. Informacja fotograficzna szacowanej nieruchomości.

Operat zawiera 20 ponumerowanych stron + załączniki.

Wykonał rzeczoznawca majątkowy:

mgr Janusz Obrostek

nr uprawnień 3939

biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Ostrołęce



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR OS10/00096509/8, STAN Z DNIA 2023-08-27 22:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OSTROŁĘCE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OS10

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Lokal

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. OSTROŁĘKA, OSTROŁĘKA M., OSTROŁĘKA	Nr podstawy wpisu 1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	CELULOZOWA 6 23	
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			KUCHNIA - 1, POKÓJ - 2, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1	
Kondygnacja			4,0	
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)	Lp. 1.	OS10 / 00069954/ 4		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		NIE		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		37,7300 M2		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu 1	ZASWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ O POŁOŻENIU I POWIERZCHNI LOKALU, 2022-10-03, OSTROŁĘCKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W OSTROŁĘCE, OSTROŁĘKA; 8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS10/00008801/22/001, 2022-10-31 11:06:00, 2023-04-25-13.35.22.336450, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
------------------------	---

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OS10/00096509/8**, STAN Z DNIA 2023-08-27 22:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OSTROŁĘCE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OS10

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Opis spółdzielni mieszkaniowej**

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	OSTROŁĘCKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W OSTROŁĘCE	3
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	OSTROŁĘKA	
REGON spółdzielni mieszkaniowej	000492032	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ , N-MW/5/2022, 2022-10-03, OSTROŁĘCKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W OSTROŁĘCE; 8 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS10/00008801/22/001, 2022-10-31 11:06:00, 2023-04-25-13.35.22.336450, NIE, 1-2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR OS10/00096509/8, STAN Z DNIA 2023-08-27 22:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OSTROŁĘCE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OS10

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Uprawnieni

Lp. 1.

Nr
podstawy
wpisu
2, 3

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)

Lp. 1. 1 1 / 1

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, JOANNA MARIA KUPISZEWSKA, EDWARD, imię ojca, imię matki, PESEL) TERESA, 66070410165

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr
podstawy
wpisu

2

UMOWA SPRZEDAŻY, 6965/2005, 2002-10-28, BARBARA SZYMAŃSKA PAŁKA, OSTROŁĘKA; 5-6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./OS10/00008801/22/001, 2022-10-31 11:06:00, 2023-04-25-13.35.22.336450, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

3

ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ, N-MW/5/2022, 2022-10-03, OSTROŁĘCKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W OSTROŁĘCE; 8

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./OS10/00008801/22/001, 2022-10-31 11:06:00, 2023-04-25-13.35.22.336450, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OS10/00096509/8**, STAN Z DNIA 2023-08-27 22:43

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OSTROŁĘCE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OS10

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

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

- DZ. KW. / OS10 / 6162 / 23 / 1 - 2023-08-02, 11:21:34 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
BRAK WPISÓW**

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OS10/00096509/8**, STAN Z DNIA 2023-08-27 22:43

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OSTROŁĘCE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OS10

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
-------------------------	--------------------------	------------------------	-------------------------	------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Załącznik 2.
Mapa z lokalizacją budynku.



Załącznik 3.
Informacja fotograficzna szacowanej nieruchomości.















CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Szacowanie nieruchomości Janusz Obrostek

07-200 Wyszaków, Kwiatowa 7

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013716

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: 20/01/2023 - 19/01/2024

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 844.00 PLN

Lidia Machalska
Stawny Specjalista ds. Ubezpieczeń

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