WYCENA.COM.PL

Egzemplarz nr

Sygnatura operatu szacunkowego

WN-GR-31-JB-05-24

OPERAT SZACUNKOWY

1) określenia wartości nieruchomości położonej w miejscowości Dziadkowskie-Folwark, gm. Huszlew, działka nr 5/2, KW nr SI2S/00016942/7;

2) określenia wartości nieruchomości położonej w miejscowości Dziadkowskie-Folwark, gm. Huszlew, działki nr 145 i 146, KW nr SI2S/00013669/8;

3) określenia wartości nieruchomości położonej w miejscowości Dziadkowskie, gm. Huszlew, działki nr 453 i 454, KW nr SI2S/00001718/0

WYCENA.COM.PL

Joanna Bonda
rzeczoznawca majątkowy

tel. 509-591-641
e-mail: bonda.joanna@gmail.com

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JOANNA BONDA
02-691 WARSZAWA
ul. Obrzeżna 4 m. 28
TEL. 509-591-641
UPRAWNIENIA NR 5873

Podpisany elektronicznie przez
Joanna Bonda
01.07.2024
9:18:36 +02'00'

Podpis rzeczoznawcy majątkowego
Nr uprawnień zawodowych 5873

WARSZAWA, 01.07.2024 r.

INFORMACJA O AUTORZE OPERATU SZACUNKOWEGO

Joanna Bonda MPAI

telefon: **509-591-641**
e-mail: bonda.joanna@gmail.com

Kwalifikacje

rzeczoznawca majątkowy od 2014 r., uprawnienia zawodowe nr 5873

Wykształcenie kierunkowe

magister inżynier gospodarki przestrzennej

absolwentka studiów podyplomowych „Wycena przedsiębiorstw i modelowanie finansowe" oraz „Kontroler finansowy" na Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie

Obecnie zajmowane stanowisko

właściciel firmy zajmującej się wyceną nieruchomości i przedsiębiorstw

Ustanowiona jako biegły ds. wyceny nieruchomości i ds. wyceny przedsiębiorstw

- ✓ przy Sądzie Okręgowym w Warszawie
- ✓ przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie

Stanowiska w organizacjach, komisjach i instytucjach zawodowych

- ✓ rzecznik ds. opiniowania *Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych* (PSRM) – ogólnopolskiej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych;
- ✓ członek Komisji Rewizyjnej *Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego*
- ✓ członek zespołów opiniujących przy *Polskiej Izbie Rzeczoznawstwa Majątkowego*

Charakterystyka działalności:

Od 2022 r. - członek *Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego* (PIRM)

Od 2016 r. - MPAI: członek *Polskiego Instytutu Wyceny* (*Member of Polish Apparaiasal Institute*)

Od 2016 r. – członek *Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych* (PSRM)

Od 2014 r. do 2019 r. - szef Działu Wycen w wycena.com.pl oraz kierownik zespołu praktykantów

Od 2014 r. – rzeczoznawca majątkowy

Od 2010 r. do 2014 r.- analityk rynku nieruchomości w Dziale Analiz i Wycen w wycena.com.pl

Jako rzeczoznawca specjalizuje się

- ✓ w wycenie przedsiębiorstw, ze szczególnym uwzględnieniem wycen dla celów postępowań restrukturyzacyjnych, upadłościowych, układowych i likwidacyjnych oraz przedsiębiorstw z branży hotelarskiej/HoReCa;
- ✓ w wycenie nieruchomości komercyjnych: restauracyjno-hotelowych, mieszkalno-usługowych, usługowo-handlowych, biurowych, służba zdrowia, oświata i kultura, produkcyjnych, magazynowo-składowych, warsztatowych usługowych, gospodarczych itp.;
- ✓ w wycenie nieruchomości związanych z kwestiami zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, podziałami nieruchomości;
- ✓ w wycenie gruntów, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień problemowych – wpływ różnych specyficznych cech, podziały nieruchomości, wpływ hałasu, stref ograniczeń, stref planistycznych i ochronnych.

Dane kontaktowe

WYCENA.COM.PL

Joanna Bonda
rzeczoznawca majątkowy

tel. 509-591-641
e-mail: bonda.joanna@gmail.com

WYCENA.COM.PL

NAJLEPSZA WIEDZA O RYNKU
NAJWYŻSZA JAKOŚĆ WYCENY

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Adres nieruchomości	
Województwo	mazowieckie
Powiat	łosicki
Gmina	Huszlew
Miejscowość	Dziadkowskie-Folwark
Obręb i nr działki	0003 Dziadkowskie-Folwark, działka nr 5/2
Rodzaj nieruchomości	niezabudowana nieruchomość rolna
Pow. nieruchomości	0,8100 ha
Nr KW	SI2S/00016942/7
Sąd prowadzący KW	Sąd Rejonowy w Siedlcach, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Łosicach

Adres nieruchomości	
Województwo	mazowieckie
Powiat	łosicki
Gmina	Huszlew
Miejscowość	Dziadkowskie-Folwark
Obręb i nr działki	0003 Dziadkowskie-Folwark, działki nr 145 i 146
Rodzaj nieruchomości	niezabudowana nieruchomość rolna
Pow. nieruchomości	2,8400 ha
Nr KW	SI2S/00013669/8
Sąd prowadzący KW	Sąd Rejonowy w Siedlcach, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Łosicach

Adres nieruchomości	
Województwo	mazowieckie
Powiat	łosicki
Gmina	Huszlew
Miejscowość	Dziadkowskie
Obręb i nr działki	0002 Dziadkowskie, działki nr 453 i 454
Rodzaj nieruchomości	niezabudowana nieruchomość rolna
Pow. nieruchomości	1,4200 ha
Nr KW	SI2S/00001718/0
Sąd prowadzący KW	Sąd Rejonowy w Siedlcach, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Łosicach

1.2. Zakres wyceny

Prawo wyceniane: prawo własności nieruchomości
Obszar wyceniany: całość nieruchomości opisanej w KW nr SI2S/00016942/7 (działka nr 5/2), całość nieruchomości opisanej w KW nr SI2S/00013669/8 (działki nr 145 i 146) oraz całość nieruchomości opisanej w KW nr SI2S/00001718/0 (działki nr 453 i 454)
Składnik wyceniany: grunt wraz z częściami składowymi

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości likwidacyjnej (WL) nieruchomość dla celów postępowania upadłościowego

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Zamawiający	Syndyk masy upadłości Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej "Kujawiak" we Włocławku

3.2. Podstawa formalna wyceny	Zlecenie Wyceny Nieruchomości
3.3. Podstawy materialno-prawne	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości
3.4. Źródła danych o nieruchomości	Oględziny nieruchomości w terenie Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych MS Wypisy z rejestru gruntów Portal internetowy: https://losice.geoportal2.pl/ Portal internetowy: https://huszlew.e-mapa.net/ Uchwała Nr IX/54/2011 Rady Gminy Huszlew z dnia 30.08.2011 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Huszlew Uchwała nr XXXII/133/2009 z dnia 27.02.2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Huszlew Umowa z dnia 14 sierpnia 2013 r. (Rep. A nr 2684/2013)
3.5.Podstawy metodologiczne	T. Kotrasiński: *Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 1: Trendy i aktualizacja cen na rynku nieruchomości, Arkusz trend v. 2.00 RC2*, Warszawa, 2023 r. T. Kotrasiński: *Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 2: Rozkłady cen na rynku nieruchomości, Arkusz rex_histogram*, Warszawa, 2016 r. T. Kotrasiński: *Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 3: Wagi cech i rozstęp cenowy na rynku nieruchomości, Arkusz rex_delta*, Warszawa, 2016 r.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	01.07.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	01.07.2024 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	12.06.2024 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	12.06.2024 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

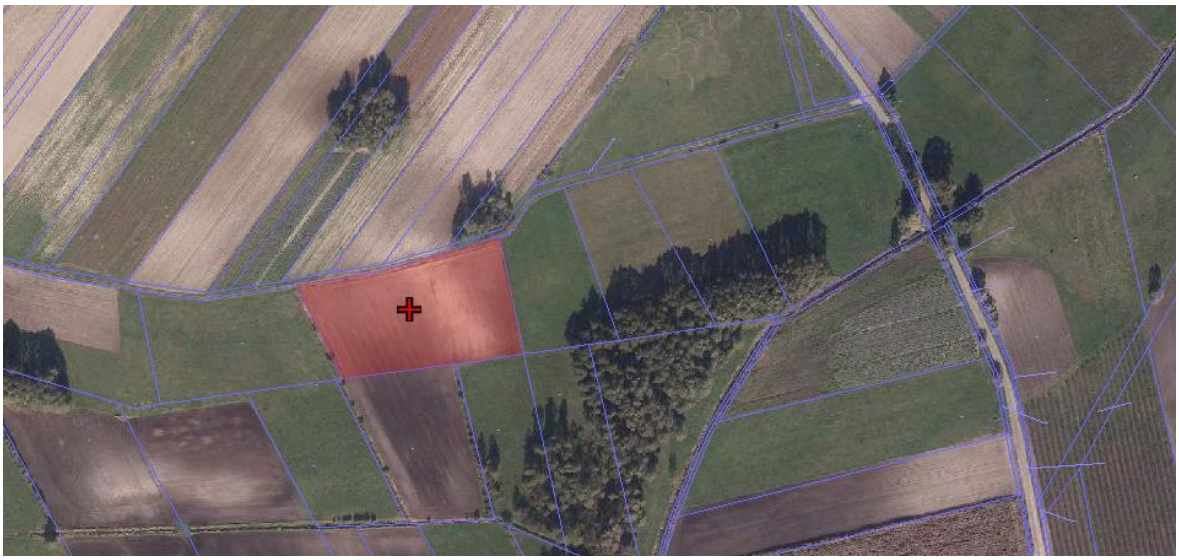
5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Nr księgi wieczystej	**Sąd prowadzący KW**
SI2S/00016942/7	Sąd Rejonowy w Siedlcach, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Łosicach

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	**Położenie:** województwo: mazowieckie, powiat: łosicki, gmina: Huszlew, miejscowość: Dziadkowskie-Folwark **Działka nr:** 5/2 **Obszar nieruchomości**: 0,8100 ha
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
Dział II Własność	Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa "Kujawiak" we Włocławku, Włocławek, REGON 91026110100000
Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia	Inny wpis: wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie 2818/12 z wniosku wierzyciela spod rubryki 3.4.4.1, przedmiot wykonania: cała nieruchomość, Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo- Kredytowa "Kujawiak" we Włocławku, Włocławek Roszczenie: roszczenie o zwrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości w

	ciągu czternastu dni od dnia zwrotu w terminie pożyczki z odsetkami i ewentualnymi kosztami, przedmiot wykonania: cała nieruchomość, osoba fizyczna: Rafał Janczuk Ostrzeżenie: ogłoszono upadłość Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej "Kujawiak" we Włocławku
Dział IV Hipoteki	Hipoteka umowna łączna w wysokości: **220.000,00 zł**, rodzaj wierzytelności: wierzytelności wynikające lub mogące wyniknąć z umowy o współpracy handlowej, umowa o współpracy handlowej z dnia 26 października 2010 r. ze zmianami, księgi wpsółobciążone: SI2S/00001718/0, SI2S/00013669/8, wierzyciel hipoteczny: DOSSCHE spółka z o.o., Kalisz

Mapa terenu nieruchomości opisanej w KW nr SI2S/00016942/7



Stan ujawniony w Księdze Wieczystej w dziale I-0 jest zgodny z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów w zakresie powierzchni gruntu nieruchomości.

Wypisy z ewidencji gruntów stanowią załącznik nr 1.

Wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych

Zgodnie z art. 313. Prawa upadłościowego:

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

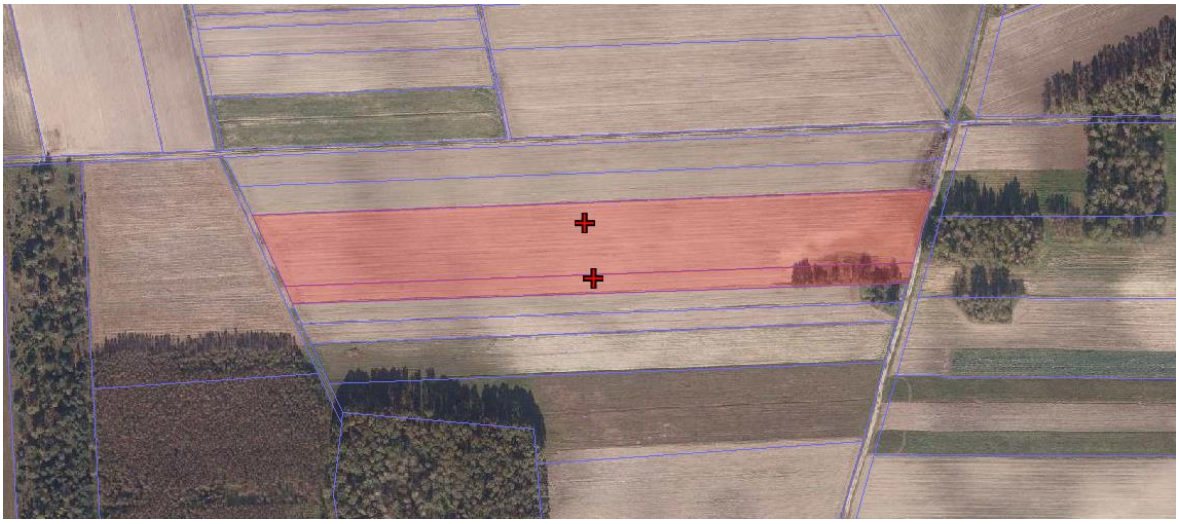
Nie pozostają w mocy po sprzedaży: wpisy ujawnione w dziale III.

Nie pozostaje w mocy po sprzedaży: ujawniona w dziale IV. hipoteka.

Nr księgi wieczystej	Sąd prowadzący KW
SI2S/00013669/8	Sąd Rejonowy w Siedlcach, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Łosicach

Dział I-O **Oznaczenie nieruchomości**	**Położenie:** województwo: mazowieckie, powiat: łosicki, gmina: Huszlew, miejscowość: Dziadkowskie-Folwark **Działki nr:** 145 i 146 **Sposób korzystania**: grunty orne **Obszar nieruchomości**: 2,8400 ha
Dział I-Sp **Spis praw związanych z własnością**	Brak wpisów
Dział II Własność	Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa "Kujawiak" we Włocławku, Włocławek, REGON 91026110100000
Dział III **Prawa, roszczenia i ograniczenia**	Inny wpis: wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie 2818/12 z wniosku wierzyciela spod rubryki 3.4.4.1, przedmiot wykonania: cała nieruchomość, Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo- Kredytowa "Kujawiak" we Włocławku, Włocławek Roszczenie: roszczenie o zwrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości w ciągu czternastu dni od dnia zwrotu w terminie pożyczki z odsetkami i ewentualnymi kosztami, przedmiot wykonania: cała nieruchomość, osoba fizyczna: Rafał Janczuk Ostrzeżenie: ogłoszono upadłość Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej "Kujawiak" we Włocławku
Dział IV **Hipoteki**	Hipoteka umowna łączna w wysokości: **220.000,00 zł**, rodzaj wierzytelności: wierzytelności wynikające lub mogące wyniknąć z umowy o współpracy handlowej, umowa o współpracy handlowej z dnia 26 października 2010 r. ze zmianami, księgi wpsółobciążone: SI2S/00001718/0, SI2S/00016942/7, wierzyciel hipoteczny: DOSSCHE spółka z o.o., Kalisz

Mapa terenu nieruchomości opisanej w KW nr SI2S/00013669/8



Stan ujawniony w Księdze Wieczystej w dziale I-0 jest zgodny z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów w zakresie powierzchni gruntu nieruchomości.

Wypisy z ewidencji gruntów stanowią załącznik nr 1.

Wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych

Zgodnie z art. 313. Prawa upadłościowego:

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, słu-

żebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

Nie pozostają w mocy po sprzedaży: wpisy ujawnione w dziale III.

Nie pozostaje w mocy po sprzedaży: ujawniona w dziale IV. hipoteka.

Nr księgi wieczystej	Sąd prowadzący KW
SI2S/00001718/0	Sąd Rejonowy w Siedlcach, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Łosicach

Dział I-O **Oznaczenie nieruchomości**	**Położenie:** województwo: mazowieckie, powiat: łosicki, gmina: Huszlew, miejscowość: Dziadkowskie **Działki nr:** 453 i 454 **Sposób korzystania**: grunty orne **Obszar nieruchomości**: 1,4200 ha
Dział I-Sp **Spis praw związanych z własnością**	Brak wpisów
Dział II Własność	Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa "Kujawiak" we Włocławku, Włocławek, REGON 91026110100000
Dział III **Prawa, roszczenia i ograniczenia**	Inny wpis: wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie 2818/12 z wniosku wierzyciela spod rubryki 3.4.4.1, przedmiot wykonania: cała nieruchomość, Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo- Kredytowa "Kujawiak" we Włocławku, Włocławek Roszczenie: roszczenie o zwrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości w ciągu czternastu dni od dnia zwrotu w terminie pożyczki z odsetkami i ewentualnymi kosztami, przedmiot wykonania: cała nieruchomość, osoba fizyczna: Rafał Janczuk Ostrzeżenie: ogłoszono upadłość Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej "Kujawiak" we Włocławku
Dział IV **Hipoteki**	Hipoteka umowna łączna w wysokości: **220.000,00 zł**, rodzaj wierzytelności: wierzytelności wynikające lub mogące wyniknąć z umowy o współpracy handlowej, umowa o współpracy handlowej z dnia 26 października 2010 r. ze zmianami, księgi wpsółobciążone: SI2S/00013669/8, SI2S/00016942/7, wierzyciel hipoteczny: DOSSCHE spółka z o.o., Kalisz

Wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych

Zgodnie z art. 313. Prawa upadłościowego:

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

Nie pozostają w mocy po sprzedaży: wpisy ujawnione w dziale III.

Nie pozostaje w mocy po sprzedaży: ujawniona w dziale IV. hipoteka.

Mapa terenu nieruchomości opisanej w KW nr SI2S/00001718/0

Stan ujawniony w Księdze Wieczystej w dziale I-0 jest zgodny z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów w zakresie powierzchni gruntu nieruchomości.

Wypisy z ewidencji gruntów stanowią załącznik nr 1.

Uwaga do stanu prawnego szacowanych nieruchomości

Szacowane nieruchomo nie są przedmiotem umów najmu czy dzierżawy.

Zgodnie umową z dnia 14 sierpnia 2013 r. (Rep. A nr 2684/2013) pierwotny właściciel nieruchomości p. Rafał Janczuk przeniósł na SKOK ich własność celem zabezpieczenia pożyczki z dnia 8 listopada 2011 r. (nr 92/2011/8; konto 1).

Zgodnie z §8 ww. umowy, *„w okresie obowiązywania umowy Rafał Janczuk:*

- *uprawniony jest do korzystania z ww. nieruchomości, a w szczególności do przeprowadzania zasiewów/nasadzeń, pobierania z nich pożytków oraz dopłat do produkcji wypłacanych przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, z tym, że wydzierżawienie tych nieruchomości uzależnione jest od zgody Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo Kredytowej „Kujawiak" z/s we Włocławku,*
- *zobowiązany jest dopełniać należytej staranności i dbałości o w/w nieruchomości, w szczególności o w/w budynek mieszkalny i budynki gospodarcze, a także utrzymywać grunty w dobrej kulturze, by nie nastąpiło ich pogorszenie i pomniejszenie wartości; (…)"*

5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dane dokumentów planistycznych

Uchwała Nr IX/54/2011 Rady Gminy Huszlew z dnia 30.08.2011 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Huszlew

Uchwała nr XXXII/133/2009 z dnia 27.02.2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Huszlew

5.3.1. Przeznaczenie wg ww. dokumentu planistycznego

Działka nr 5/2 – Studium - R1 - tereny łąk i pastwisk - ekologiczna strefa dolin rzecznych
Działki nr 145 i 146 – Studium - R - tereny produkcji rolnej

Działka nr 453 i 454 – częściowo działka 453 pokryta MPZP: RM L1 - zabudowa zagrodowa z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną, w pozostałej części nieruchomości obowiązuje STUDIUM: R - tereny produkcji rolnej

5.3.2. Opis przeznaczenie nieruchomości

Studium - R1 - tereny łąk i pastwisk (ekologiczna strefa dolin rzecznych)
Obejmuje doliny rzeczne oraz zagłębienia terenu, w których dominują łąki i pastwiska, często z siecią rowów melioracyjnych, zadrzewień i zakrzewień, z płytko zalegającą wodą gruntową.

Kierunki rozwoju:
- utrzymanie dotychczasowych funkcji przewidzianych dla obszarów dolin rzecznych (gospodarka łąkowo-pastwiskowa) z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i usługowej.

Zasady zagospodarowania:
- funkcja podstawowa - tereny trwałych użytków zielonych i upraw rolnych z ciekami i zbiornikami wodnymi,
- funkcja uzupełniająca - tereny dróg, tereny urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych, infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej,
- zachowanie aktualnego sposobu zagospodarowania terenu,
- zakaz zabudowy,
- zakaz zanieczyszczania odpadami komunalnymi, przemysłowymi i rolniczymi,
- zakaz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe,
- zakaz likwidacji i zmiany użytkowania wydm, oczek wodnych i torfowisk,
- zakaz eksploatacji surowców naturalnych,
- nakaz budowy przepustów w nasypach drogowych oraz utrzymywanie ich drożności w celu swobodnej migracji zwierząt,
- dopuszczenie budowli piętrzących wodę na rzekach w celu jej gospodarczego wykorzystania,
- możliwość budowy stawów rybnych i zbiorników wodnych małej retencji oraz urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
- ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami niniejszego studium uwarunkowań i przepisami szczególnymi,
- ochrona dziedzictwa kulturowego (stanowisk archeologicznych) – zgodnie z ustaleniami niniejszego studium uwarunkowań.

Studium - R - tereny użytków rolnych – głównie grunty orne

Obejmuje głównie pola uprawne z niewielkim udziałem łąk i pastwisk oraz rozproszoną zabudowę zagrodową, w większości obszary o dobrych warunkach do dalszego rozwoju rolnictwa.

Kierunki rozwoju:
- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- powiększanie areału gospodarstw rolnych przy jednoczesnej likwidacji gospodarstw małych, nierentownych;
- intensyfikacja i specjalizacja produkcji rolnej.

Zasady zagospodarowania:
- funkcja podstawowa - tereny intensywnych upraw rolnych, ogrodniczych, sadowniczych oraz użytków zielonych z zabudową zagrodową,
- funkcja uzupełniająca - tereny usług nieuciążliwych, niezbędna infrastruktura techniczna,
- zachowanie istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy lub zmiany funkcji na zabudowę letniskową,
- możliwość lokalizacji obiektów budownictwa zagrodowego i innego związanego z produkcją rolniczą,
- możliwość lokalizacji obiektów gospodarstw rolnych specjalistycznych,
- możliwość budowy stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji i przeciwpowodziowych,
- wysokość zabudowy zagrodowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych z użytkowym poddaszem, maksymalnie 11,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- dachy dwuspadkowe, wielospadkowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º albo dachy przestrzennie kształtowane,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1.200 m^2,
- łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
- bezpośredni lub pośredni (poprzez drogi wewnętrzne) dostęp do drogi publicznej,
- ochrona środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami niniejszego studium uwarunkowań i przepisami szczególnymi,
- zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – zgodnie z ustaleniami niniejszego studium uwarunkowań oraz przepisami szczególnymi.

MPZP - LI RM Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych

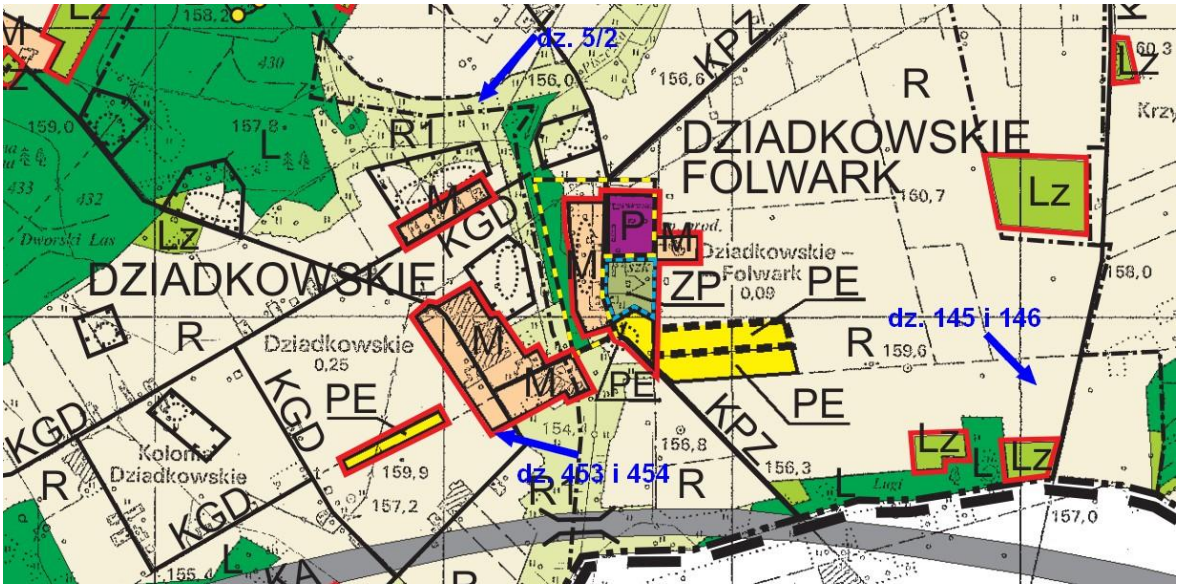
Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
Przeznaczenie uzupełniające: garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku; usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki; urządzenia infrastruktury technicznej.
Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty o funkcji usługowo - produkcyjnej, które nie powodują żadnej uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być lub jest wymagany na podstawie przepisów odrębnych.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: istniejąca zabudowa zagrodowa może podlegać odbudowie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie z zachowaniem przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego
Zasady kształtowania zabudowy:

- typ zabudowy - zagrodowa, wolnostojąca;
- wysokość zabudowy mieszkaniowej - max. 9,0 m (2 kondygnacje nadziemne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu;
- wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej - max. 8,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu;
- kąt nachylenia połaci dachowych - max. 45°; plan ustala możliwość lokalizowania w granicy działki: budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) pod warunkiem, gdy szerokość działki jest mniejsza od 25 m z zachowaniem przepisów odrębnych;
- obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy zagrodowej:
    - minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 2.000 m^2;
    - minimalna szerokość frontu działki zagrodowej - 25 m;
    - kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 90°;
    - maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: działki zabudowy zagrodowej - 45 %; działki zabudowy zagrodowej z usługami - 60 %;
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50 % dla zabudowy zagrodowej; 30 % dla zabudowy zagrodowej z usługami.

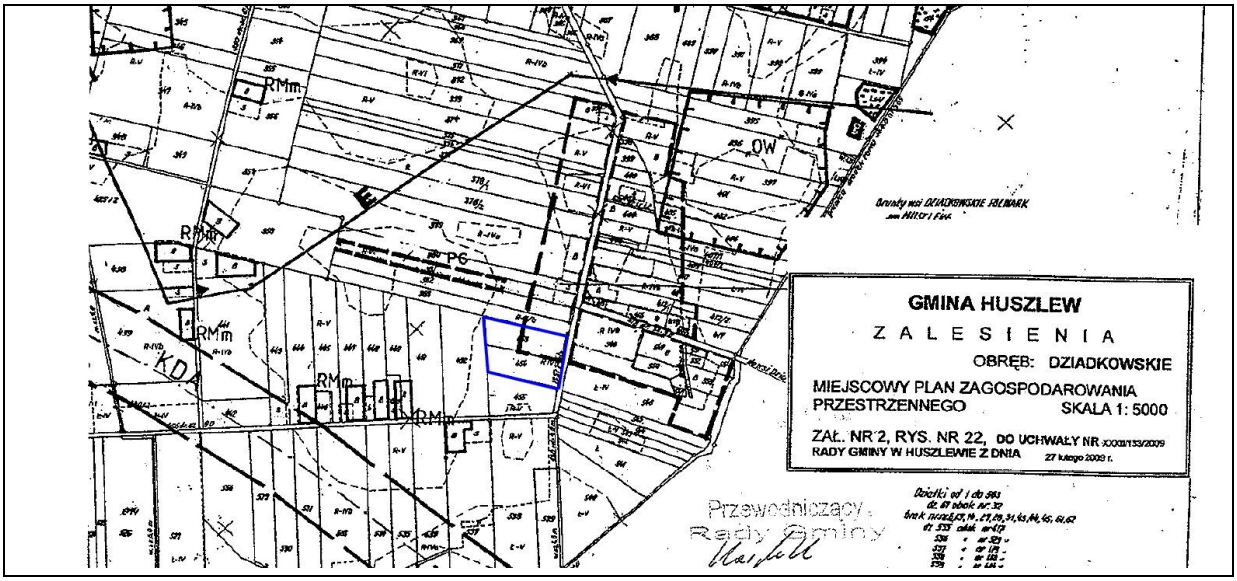
Obsługę komunikacyjną terenów zapewniają drogi powiatowe lokalne kl. KDL oraz drogi gminne lokalne i dojazdowe kl. KDL i KDD.

5.3.3. Mapy przedstawiające przeznaczenie szacowanych nieruchomości

Przeznaczenie wg uchwały Nr IX/54/2011 Rady Gminy Huszlew z dnia 30.08.2011 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Huszlew



Przeznaczenie wg Uchwała nr XXXII/133/2009 z dnia 27.02.2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Huszlew



5.3.4. SOW – Sposób Optymalnego Wykorzystania nieruchomości

Biorąc pod uwagę definicję sposobu optymalnego wykorzystania (SOW), jako najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia oraz zapisy *studium* oraz *mpzp*, sposób optymalnego zagospodarowania dla przedmiotowej nieruchomości zostaje określony jako:

- działka nr 5/2 t tereny rolne - tereny łąk i pastwisk,
- działki nr 145 i 146 tereny rolne – grunty orne,
- działki nr 453 i 454 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na części działki nr 453.

5.3.5. Informacje na temat stanu prawnego nieruchomości związane z przepisami *Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*

Zgodnie z definicją zawartą w Art. *2. "nieruchomość rolna" - należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.*

Kodeks Cywilny Art. 46. *Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej*.

Zgodnie z Art. 2a. *1. Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej.*

2. Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3.
3. Przepisy ust. 1 i 2 <u>nie dotyczą</u> nabycia nieruchomości rolnej:

1a) o powierzchni mniejszej niż 1 ha;

<u>9) w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego;</u>

Art. 3. Prawo pierwokupu nieruchomości rolnych

<u>W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje</u> z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli:

1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, oraz

2) nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.

2. O treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zawiadamia się dzierżawcę tej nieruchomości, jeżeli umowa dzierżawy trwała co najmniej 3 lata od dnia jej zawarcia.

3. Jeżeli dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, zawiadomienie, o którym mowa w ust. 2, wywołuje skutki określone w przepisach Kodeksu cywilnego dotyczących

prawa pierwokupu.

4. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Krajowemu Ośrodkowi działającemu na rzecz Skarbu Państwa.

5. Przepisów ust. 1–4 nie stosuje się, jeżeli:
2) nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4, albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa; (Art. 2a ust. 4. Nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty lub w innych przypadkach niż wymienione w ust. 1 i 3, może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej (..).)

7. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 4, nie przysługuje, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 pojęcie gospodarstwa rodzinnego ust. 1 pkt 2, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą.

Art. 4a. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do nabycia gospodarstwa rolnego, z tym, że prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 3 ust. 1, przysługuje wyłącznie dzierżawcy całego gospodarstwa rolnego.

Przepisy *Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego* dotyczące ograniczeń w możliwości nabycia nieruchomości rolnych wyłącznie przez rolników indywidualnych oraz ograniczeń co do maksymalnej powierzchni gospodarstwa rodzinnego do 300 ha użytków rolnych **nie mają zastosowania** w przypadku sprzedaży wycenianych nieruchomości, jednakże zgodnie z *Ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego* w **stosunku do trzech szacowanych nieruchomości przysługuje prawo pierwokupu Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Krajowy Ośrodek.**

5.4. Lokalizacja i stan otoczenia nieruchomości

5.4.1. Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Miejscowość: Dziadkowskie i Dziadkowskie-Folwark
Charakter miejscowości: wsie położone w województwie mazowieckim, w powiecie łosickim, w gminie Huszlew
Charakter gminy Huszlew: gmina wiejska
Liczba mieszkańców gminy: 2.884
Powierzchnia gminy: 117,61 km²
Gęstość zaludnienia w gminie: 24,5 os./km²

5.4.2. Lokalizacja nieruchomości w ramach miejscowości

Obręb	0002 Dziadkowskie, 0003 Dziadkowskie - Folwark
Długość i szerokość geograficzna dz. 5/2	52,093395 N 22,801902 E
Długość i szerokość geograficzna dz. 145 i 146	52,084514 N 22,802141 E
Długość i szerokość geograficzna dz. 453 i 454	52,083086 N 22,802141 E
Odległość od centrum gminy	ok. 6 km
Strefa miejscowości	peryferyjna

5.4.3. Lokalizacja nieruchomości względem układu drogowego

Kategoria drogi	gminna
Standard drogi dojazdowej	działki 5/2, 145 i 146 – gruntowa w słabym stanie, działki 453 i 454 – gruntowa, żużlowa w dobrym stanie
Utrudnienia w dojeździe	brak
Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni

5.4.4. Mapa lokalizacji nieruchomości na tle gminy

5.5. Stan otoczenia nieruchomości

Charakter otoczenia	tereny użytkowane rolniczo, tereny leśne, zabudowa zagrodowa
Działka 5/2	
od strony północnej	tereny użytkowane rolniczo
od strony południowej	tereny łąk i pastwisk, tereny leśne
od strony wschodniej	tereny łąk i pastwisk, tereny leśne
od strony zachodniej	tereny łąk i pastwisk
Działki 145 i 146	
od strony północnej	tereny użytkowane rolniczo
od strony południowej	tereny użytkowane rolniczo, tereny leśne
od strony wschodniej	droga dojazdowa, tereny leśne
od strony zachodniej	tereny użytkowane rolniczo
Działki 453 i 454	
od strony północnej	tereny użytkowane rolniczo, dalej zabudowa zagrodowa
od strony południowej	tereny użytkowane rolniczo
od strony wschodniej	droga dojazdowa, dalej tereny użytkowane rolniczo oraz zabudowa zagrodowa
od strony zachodniej	tereny użytkowane rolniczo, rozproszona zabudowa zagrodowa

5.6.1. Stan zagospodarowania nieruchomości

KW nr SI2S/00016942/7 (działka 5/2)

Zagospodarowanie	zagospodarowanie rolne (łąka)
Kształt	kształtny prostokąt
Ukształtowanie	teren w przeważającej części płaski
Rozłóg	grunty w jednym kawałku
Ogrodzenie	brak
Bonitacja	klasa IV – 100%
Rodzaj użytków	grunty orne- 100%
Użytki	RIVb – 0,8100 ha
Kultura rolna	przeciętna
Trudność uprawy	dostateczna
Występowanie urządzeń melioracyjnych	brak na nieruchomości
Powierzchnia gruntu	0,8100 ha

KW nr SI2S/00013669/8 (działki 145 i 146)

Zagospodarowanie	zagospodarowanie rolne (grunt orny)
Kształt	wydłużony prostokąt
Ukształtowanie	teren w przeważającej części płaski
Rozłóg	grunty w jednym kawałku
Ogrodzenie	brak
Bonitacja	klasa IV – 63,7%, klasa V – 36,3%
Rodzaj użytków	grunty orne- 100%
Użytki	dz. 145: RIVa – 0,4338 ha, RIVb – 1,0079 ha, RV – 0,8383 ha dz. 146: RIVb – 0,3665 ha, RV – 0,1935 ha
Kultura rolna	przeciętna
Trudność uprawy	typowa
Występowanie urządzeń melioracyjnych	brak na nieruchomości
Powierzchnia gruntu	2,8400 ha

KW nr SI2S/00001718/0 (działki 453 i 454)

Zagospodarowanie	zagospodarowanie rolne (grunt orny)
Kształt	kształtny prostokąt
Ukształtowanie	teren w przeważającej części płaski
Rozłóg	grunty w jednym kawałku
Ogrodzenie	brak
Bonitacja	klasa IV – 100%
Rodzaj użytków	grunty orne- 100%
Użytki	dz. 453: RIVa – 0,0231 ha, RIVb – 0,7269 ha dz. 454: RIVa – 0,0,0384 ha, RIVb – 0,6316 ha
Kultura rolna	przeciętna
Trudność uprawy	typowa
Występowanie urządzeń melioracyjnych	brak na nieruchomości
Powierzchnia gruntu	1,4200 ha

5.6.2. Występujące utrudnienia w uprawie

Brak.

5.7. Stopień wyposażenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną

Nieruchomości nie są uzbrojone.

6. Określenie sposobu wyceny

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości (WR) przy przyjęciu sposobu optymalnego wykorzystania (SOW) oraz wartość likwidacyjną (WL) przy sprzedaży w trybie przetargowym.

Definicja wartości rynkowej nieruchomości (art 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami):

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

Międzynarodowe Standardy Wyceny MSW 2 3.7.: *„Wartość likwidacyjna lub dla wymuszonej sprzedaży. Kwota, którą można, rozsądnie rzecz biorąc, otrzymać z tytułu sprzedaży składnika mienia w czasie, który jest zbyt krótki, by spełnić wymogi czasu odpowiedniego eksponowania na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej. W niektórych państwach, wartość dla wymuszonej sprzedaży może obejmować założenie istnienia niechęci zbycia po stronie sprzedawcy oraz występowanie nabywcy lub nabywców, którzy kupują, wiedząc o niekorzystnej sytuacji zbywcy"*.

Międzynarodowe Standardy Wyceny MSW definiują: 3.4. Sposób optymalnego wykorzystania (SOW). *„Najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia"*.

6.2. Wybór podejścia i metody szacowania

Podejście: podejście porównawcze, Metoda: metoda korygowania ceny średniej, Technika: n/d

6.3. Uzasadnienie wyboru podejścia i metody szacowania

Zgodnie z art. 153. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„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"*.

Zgodnie z §4. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: *„Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen."*

Zgodnie z art. 154. ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych"*.

Zgodnie z §7. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: *„W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku."*

Zgodnie z §8.2. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: *„Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną."*

Uwzględniając dostępność dla lokalnego rynku danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych (przynajmniej kilkanaście), do wyceny nieruchomości zastosowano **metodę korygowania ceny średniej.**

7. Analiza i charakterystyka rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Zgodnie z §3.1. Rozporządzenia: *„Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków*

zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.”.

Zgodnie z §3.5. Rozporządzenia: *„Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania.”*

Niniejsza wycena poprzedzona została szczegółową analizą rynku nieruchomości z uwzględnieniem właściwego rodzaj rynku, jego obszaru i okresu badania, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.

8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

8.1. Opis procedury szacowania

Procedura szacowania nieruchomości metodą korygowania ceny średniej (MKCŚ) zastosowana w niniejszej opinii polega na:

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 ($C_{śr}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Obliczenie hipotetycznego przedziału cenowego, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.
9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{min}/C_{śr}$] i górnej granicy [$C_{max}/C_{śr}$] 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 ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W(zł/m^2) = C_{śr.} * \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:
$W(zł/m^2)$ – wartość jednostkowa w $zł/m^2$,
$C_{śr.}$ – cena średnia,
u_i - wartość i-tego współczynnika korygującego,
n - liczba współczynników korygujących (cech rynkowych).

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartość jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

8.2. Zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny

8.2.1. Obszar rynku dla oszacowania wartości nieruchomości

Zgodnie z §3.5. Rozporządzenia: *„Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania.”*

Zgodnie z §3.6. Rozporządzenia: *„Obszar analizowanego rynku nieruchomości powinien odzwierciedlać podobieństwo społeczno-gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości. Obszar ten nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu.”*

Określono rodzaj i obszar rynku oraz okres badania rynku:

- ✓ <u>określenie rodzaju rynku</u>: rynek obrotu nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi na rynku wtórnym, o powierzchni od 0,5000 ha do 3,0000 ha;
- ✓ <u>określenie obszaru rynku</u>: części gminy Huszlew (powiat łosicki), część gminy Międzyrzec Podlaski - gmina (powiat bialski);
- ✓ <u>określenie okresu badania cen</u>: od maja 2022 r. do czerwca 2024 r. (ostatnia dostępna transakcja miała miejsce 10.06.2024 r. w Rejestrze Cen powiatu łosickiego i bialskiego).

8.2.2. Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych dla analizy rynku

Zgodnie z §5.2. Rozporządzenia: *„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."*

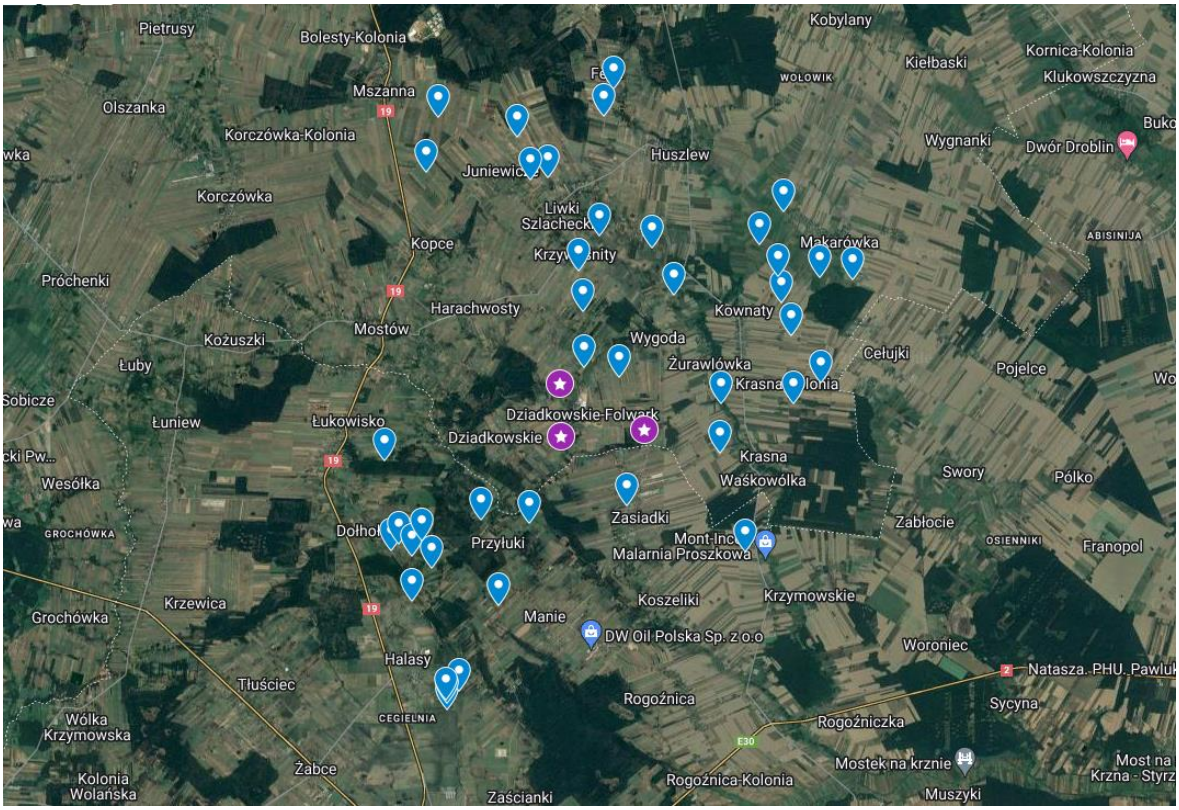
Do wyceny przyjęto zbiór cen transakcyjnych 41 transakcji na zdefiniowanym rynku.

W procesie opracowywania bazy informacji o nieruchomościach, dla nieruchomości stanowiących podstawę analizy rynku, wykonane zostały m.in. następujące prace:

- ✓ określenie danych formalnych nieruchomości będących przedmiotem obrotu (dane geodezyjne i wieczystoksięgowe) oraz związane z transakcją (ceny i daty);
- ✓ określenie cech rynkowych nieruchomości takich jak: lokalizacja ogólna, lokalizacja szczegółowa, ukształtowanie przestrzenne, klasa bonitacyjna użytków gruntowych, rodzaj użytków gruntowych, powierzchnia gruntów, dogodność dojazdu, trudność uprawy roli, infrastruktura utrudniająca agrotechnikę, wielkość zanieczyszczeń środowiska, występowanie urządzeń melioracyjnych, kultura rolna: intensywność produkcji, kultura rolna: zagospodarowanie;

dla zakresu zmienności cech transakcji przyjętych jako podstawa szacowania.

Poniżej przedstawiono mapę lokalizacji nieruchomości porównawczych i szacowanej (gwiazdka):



Bazę transakcyjną stanowiącą podstawę wyceny przedstawiono w poniższej tabeli:

L.p.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Nr działki	Pow. gruntu [ha]	Dokument planistyczny	Przeznaczenie	Cena zł/ha	Cena zł/ha zaktualizowana
1	2022-05-09	Huszlew	6 (HUSZLEW)	1339	1,0817	studium	R1	32.356 zł	42.150 zł
2	2022-06-27	Huszlew	25 (ŻURAWLÓWKA)	353, 354	0,5600	studium	R1	15.179 zł	19.396 zł
3	2022-07-27	Huszlew	16 (MAKARÓWKA)	769	1,0163	studium	R	37.391 zł	47.227 zł
4	2022-08-25	Huszlew	12 (KRZYWOŚNITY)	392	1,1572	mpzp/studium	RM, R	30.245 zł	37.781 zł
5	2022-09-08	Huszlew	3 (DZIADKOWSKIE - FOLWARK)	83/2	1,8700	studium	R	18.717 zł	23.256 zł
6	2022-09-15	Huszlew	7 (JUNIEWICZE)	591	1,0900	studium	R	27.523 zł	34.108 zł
7	2022-09-23	Huszlew	4 (FELIN)	113	1,5505	studium	R, R1	29.990 zł	37.054 zł
8	2022-12-09	Huszlew	9 (KOWNATY)	301	0,5900	studium	R	20.339 zł	24.422 zł
9	2022-12-12	Huszlew	9 (KOWNATY)	70	1,0500	studium	R, R1	40.000 zł	47.977 zł
10	2023-02-27	Huszlew	12 (KRZYWOŚNITY)	179/1, 861	2,5406	studium	R	29.521 zł	34.439 zł
11	2023-03-02	Huszlew	6 (HUSZLEW)	1007, 1006	2,9319	studium	R	40.929 zł	47.698 zł
12	2023-03-06	Huszlew	12 (KRZYWOŚNITY)	444/2	0,5541	studium	R1	18.047 zł	21.002 zł
13	2023-03-17	Huszlew	8 (KOPCE)	213	0,6897	studium	R	28.998 zł	33.615 zł
14	2023-03-27	Huszlew	11 (KRASNA - KOLONIA)	239	1,8700	studium	R	16.043 zł	18.531 zł
15	2023-05-08	Huszlew	25 (ŻURAWLÓWKA)	88	1,5100	studium	R1	16.556 zł	18.846 zł
16	2023-08-23	Huszlew	14 (LIWKI SZLACHECKIE)	90, 100, 89, 91, 101	2,9268	studium	R	20.500 zł	22.501 zł
17	2023-11-10	Huszlew	16 (MAKARÓWKA)	675, 755	0,8559	studium	R1	38.556 zł	41.230 zł
18	2023-11-14	Huszlew	25 (ŻURAWLÓWKA)	454	1,6900	studium	R	23.669 zł	25.277 zł
19	2023-11-20	Huszlew	14 (LIWKI SZLACHECKIE)	63/1	1,9298	studium	R	25.909 zł	27.617 zł
20	2023-11-20	Huszlew	16 (MAKARÓWKA)	342	0,5646	studium	R1	23.025 zł	24.542 zł
21	2023-12-11	Huszlew	9 (KOWNATY)	141/1, 259	1,8800	studium	R	31.915 zł	33.787 zł
22	2024-02-06	Huszlew	16 (MAKARÓWKA)	400	0,5214	mpzp/studium	RM, R1	38.358 zł	39.876 zł
23	2024-03-11	Huszlew	3 (DZIADKOWSKIE - FOLWARK)	16, 17	0,5200	studium	R1	19.231 zł	19.779 zł
24	2024-03-25	Huszlew	11 (KRASNA - KOLONIA)	207	0,7100	studium	R	40.141 zł	41.105 zł
25	2024-04-22	Huszlew	7 (JUNIEWICZE)	433, 436	2,0200	studium	R	34.653 zł	35.178 zł
26	2022-05-30	Międzyrzec Podlaski	34 (ZAWADKI)	359/3, 360/3	1,0300	studium	R	24.272 zł	31.357 zł
27	2022-08-04	Międzyrzec Podlaski	3 (HALASY)	98	0,5400	studium	RZ	33.333 zł	41.974 zł
28	2022-10-24	Międzyrzec Podlaski	13 (MANIE)	336/2, 188	2,7600	studium	R, Ls	22.790 zł	27.833 zł
29	2022-11-15	Międzyrzec Podlaski	2 (DOŁHOŁĘKA)	113/29	0,6400	studium	RZ	29.688 zł	35.962 zł
30	2023-03-08	Międzyrzec Podlaski	14 (ZAŚCIANKI)	454	0,6600	studium	RZ	30.303 zł	35.239 zł
31	2023-04-24	Międzyrzec Podlaski	11 (ŁUKOWISKO)	197/1, 197/2	2,8800	studium	RZ,R	18.403 zł	21.050 zł
32	2023-07-06	Międzyrzec Podlaski	2 (DOŁHOŁĘKA)	152/3	1,5500	studium	PZ/FV	23.419 zł	26.124 zł
33	2023-10-02	Międzyrzec Podlaski	18 (PRZYŁUKI)	115	1,6900	studium	R	35.503 zł	38.454 zł
34	2023-10-10	Międzyrzec Podlaski	18 (PRZYŁUKI)	13/1, 13/2, 14, 32, 31	3,0000	studium	RZ	28.333 zł	30.608 zł
35	2023-11-09	Międzyrzec Podlaski	2 (DOŁHOŁĘKA)	181	0,5300	studium	RZ	37.736 zł	40.366 zł
36	2023-11-23	Międzyrzec Podlaski	3 (HALASY)	274	0,5000	studium	RZ	40.000 zł	42.594 zł
37	2024-02-16	Międzyrzec Podlaski	33 (ZASIADKI)	771, 770, 769/1	2,9971	studium	RM, R	30.363 zł	31.465 zł
38	2024-03-28	Międzyrzec Podlaski	3 (HALASY)	267, 268	1,8600	studium	RZ	34.946 zł	35.752 zł
39	2024-04-19	Międzyrzec Podlaski	3 (HALASY)	264, 269	1,7900	studium	RZ	33.520 zł	34.059 zł
40	2024-06-04	Międzyrzec Podlaski	13 (MANIE)	3	0,7100	studium	RZ	42.254 zł	42.331 zł
41	2024-06-10	Międzyrzec Podlaski	2 (DOŁHOŁĘKA)	190	0,5600	studium	RZ, RNO	28.571 zł	28.571 zł

8.3. Uwzględnienie zmian poziomu cen wskutek upływu czasu i aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny

Z dyspozycji art. 153 ust. 1 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* wynika obowiązek uwzględniania w procesie wyceny zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu:

„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."

W związku z powyższym dokonano analizy nieruchomości podobnych na zdefiniowanym rynku pod względem wpływu czasu na kształtowanie się poziomu cen (trendu czasowego).

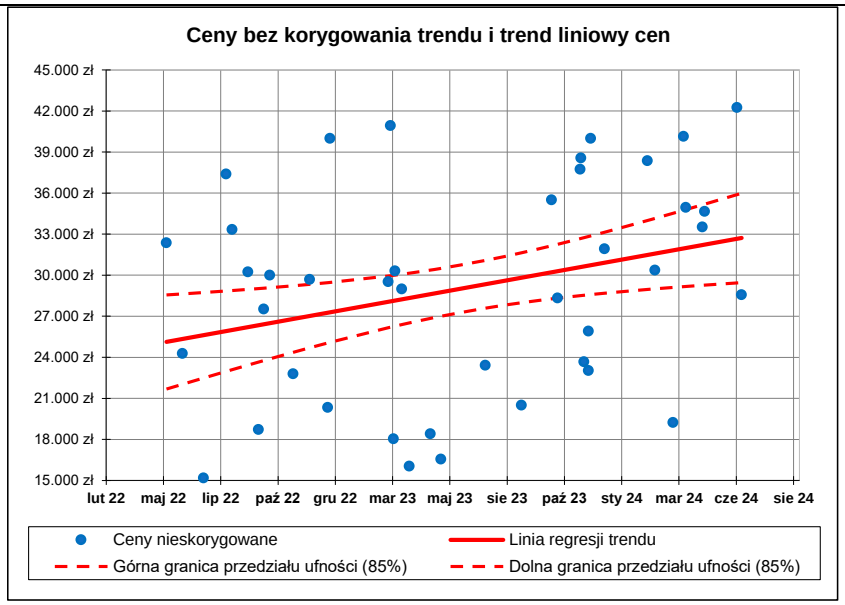
8.3.1. Określenie okresu badania rynku lokalnego

Zgodnie z §5.1. Rozporządzenia: *„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 okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym."*

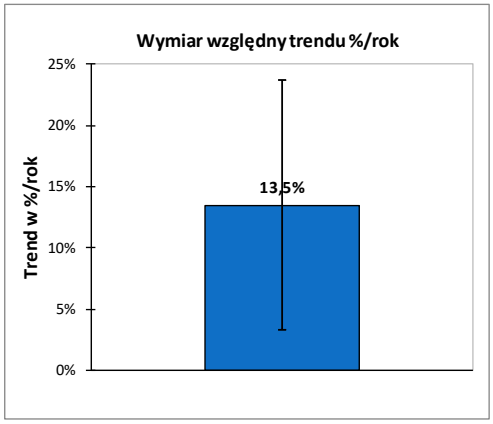
Do analizy trendu czasowego przyjęto okres od maja 2022 r. do czerwca 2024 (ostatnia dostępna transakcja miała miejsce 10.06.2024 r. w Rejestrze Cen powiatu łosickiego i bialskiego). Rozszerzono okres analizy uwzględniając cel wyceny, zakres oraz lokalizację. Do analizy trendu wykorzystano 41 transakcji.

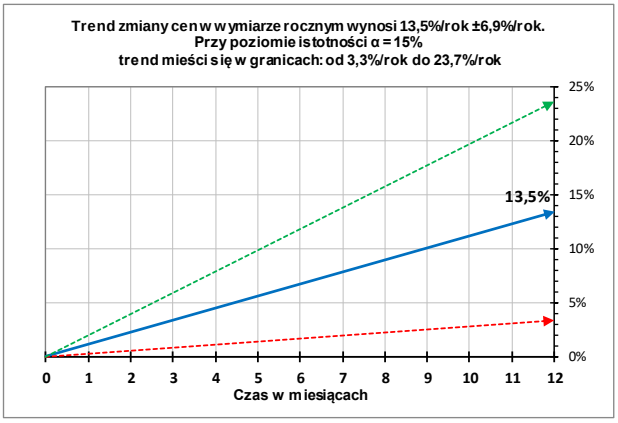
8.3.2. Analiza trendu

Na podstawie analizy można stwierdzić, że na terenie przyjętego rynku w okresie badania występował istotny trend zmiany cen jednostkowych w czasie.



Analiza kształtowania się trendu zmiany cen jednostkowych w czasie pokazuje, że trend nie jest istotny, to znaczy wykazany jako niepewny na zadanym poziomie istotności (α=0,15), określającym maksymalne dopuszczalne prawdopodobieństwo popełnienia błędu przyjęcia istnienia trendu.





Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi **ok. 13,5%/rok ±6,9%/rok** i można określić go jako wyraźny trend rosnący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności α = 15%, wynosi ok. ±10,2%. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od 3,3%/rok do 23,7%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 1,945 jest większa niż wartość teoretyczna wynosząca 1,468. Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 5,9%. istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 94,1%.

P-value jest na poziomie niższym niż poziom istotności α = 15%, co oznacza, że można stwierdzić istotność występowania trendu.

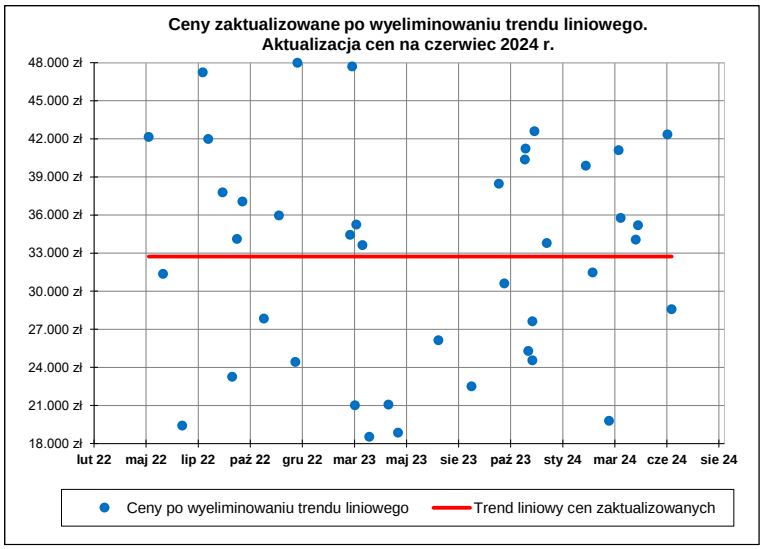
Równanie trendu liniowego:

Cena = 25121,01 + 9,965*Czas –> (Y = 25121,01 + 9,965*X)

8.3.3. Aktualizacja cen jednostkowych z zastosowaniem określonej charakterystyki zmiany cen w czasie (trendu)

Zgodnie z §5.3. Rozporządzenia*: „W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.*

Uwzględniając stwierdzoną istotność występowania trendu zmiany cen jednostkowych w określonym okresie badania rynku lokalnego dokonano aktualizacji cen w tym okresie zgodnie z parametrami trendu liniowego stwierdzonymi dla tego okresu na dzień szacowania.



Powyższa aktualizacja cen, pozwalająca na pełną eliminację wpływu czasu na ceny, uwzględnia w efekcie kwestie podaży i popytu na rynku lokalnym oraz wynikające z tego ruchy cen, które są wyrazem relacji popytu i podaży.

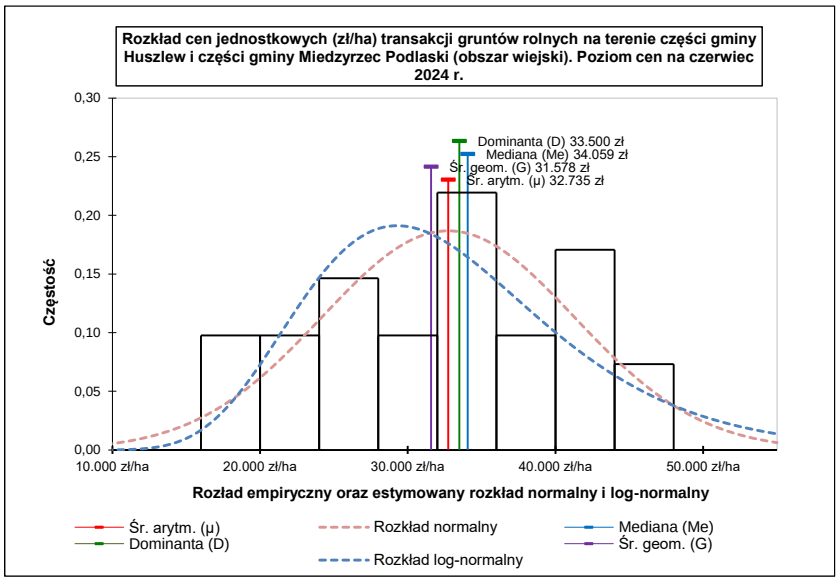
W efekcie wszystkie ceny z posiadanej bazy transakcyjnej, w drodze procedury określenia wymiaru trendu w okresie badania rynku lokalnego i jego eliminacji zostały zaktualizowane na datę wyceny a wycena nieruchomości i analiza rynku w aspekcie kształtowania się cen jednostkowych dokonana zostanie w cenach zaktualizowanych na ten poziom cenowy.

Przy analizie trendu czasowego dla rynku wykorzystano specjalizowany arkusz analityczny służący do analizy trendu czasowego autorstwa rzm Tomasza Kotrasińskiego MPAI w wersji *trend v. 2.00 RC2.*

8.4. Charakterystyka rynku w aspekcie kształtowania się cen jednostkowych

Zgodnie z §3.1. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: *„Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen (…).*

Histogram rozkładu aktualnych cen jednostkowych charakteryzuje i wizualizuje kształtowanie się cen jednostkowych dla przyjętego zbioru nieruchomości podobnych.



8.4.1. Poziom cen jednostkowych dla nieruchomości podobnych

Miary tendencji centralnej (koncentracji) określające typowy poziom obserwowanych dla nieruchomości podobnych cen jednostkowych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary tendencji centralnej	Wartość
1	Średnia arytmetyczna (μ)	**32.735 zł/ha**
2	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3	Przedział ufności średniej [u(α)] ±	2.615 zł/ha
4	Przedział ufności średniej ± %	8,0%
5	Przedział średniej od… do…	30.120 zł/ha
		35.350 zł/ha
6	Mediana (Me)	**34.059 zł/ha**
7	Dominanta (D)	**33.500 zł/ha**
8	Średnia geometryczna (G)	**31.578 zł/ha**

Średnia arytmetyczna cen nieruchomości podobnych wynosi **32.735 zł/ha**, mediana cen wynosi **34.059 zł/ha**, średnia geometryczna wynosi **31.578 zł/ha** a dominanta wynosi **33.500 zł/ha**.

8.4.2. Zmienność i modalność rozkładu cen jednostkowych

Miary zmienności obserwowanych cen jednostkowych nieruchomości podobnych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary zmienności	Wartość
9	Odchylenie standardowe (σ)	**8.542 zł/ha**
10	Współczynnik zmienności (σ/μ)%	**26,1%**
11	Wartość minimalna	18.531 zł/ha
12	Wartość maksymalna	47.977 zł/ha
13	Rozstęp empiryczny ΔC(E)	29.446 zł/ha

Współczynnik zmienności cen jednostkowych wynosi ok. 26,1%, co pozwala określić stan zróżnicowania rynku nieruchomości podobnych jako „umiarkowanie zróżnicowany".

Wartość minimalna i maksymalna cen jednostkowych nieruchomości podobnych wynosi odpowiednio C_{min} = 18.531 zł/ha i C_{max} = 47.977 zł/ha, co stanowi empiryczny rozstęp cenowy rynku ΔC wynoszący 29.446 zł/ha.

Rozkład cen jednostkowych na nieruchomości podobnych jest rozkładem jednomodalnym, tzn. nie wykazuje segmentacji rynku na oddzielne subrynki – wtedy rozkład byłby dwumodalny lub wielomodalny, z występowaniem oddzielnej dominanty (mody) dla każdego z oddzielnych segmentów rynku.

8.4.3. Symetryczność rozkładu cen jednostkowych nieruchomości podobnych

Miary symetryczności/asymetrii obserwowanych cen jednostkowych nieruchomości podobnych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary symetrii/asymetrii	Wartość
14	Skośność	-0,063
15	Średnia - mediana ([(μ-Me)/μ] w %)	4,0%
16	Średnia - dominanta ([(μ-D)/μ] w %)	2,3%
17	Średnia - śr. geometryczna ([(μ-G)/μ] w %)	3,5%
18	Semiodchylenie standarowe dolne	5.068 zł/ha
19	Semiodchylenie standarowe górne	4.245 zł/ha
20	Semiodchylenie standarowe górne / dolne	0,838

Rozkład cen transakcyjnych nieruchomości podobnych cechuje się skośnością wynoszącą ok. -0,063 oraz różnicą pomiędzy średnią arytmetyczną i medianą cen jednostkowych wynoszącą ok. **4,0%**, pomiędzy średnią arytmetyczną i dominantą wynoszącą ok. **2,3%** oraz pomiędzy średnią arytmetyczną i średnią geometryczną cen jednostkowych wynoszącą ok. **3,5%**.

Semiodchylenie standardowe dolnej połowy cen wynosi **5.068 zł/ha** a górnej **4.245 zł/ha**, co wyznacza stosunek odchyleń standardowych dla lewej i prawej części rozkładu cen nieruchomości podobnych wynoszący: **0,838**. Oznacza to, że mamy do czynienia z lekko lewoskośnym rozkładem

cen nieruchomości podobnych.

8.4.4. Obliczenie hipotetycznego przedziału cenowego

Empiryczny (zaobserwowany na rynku) rozstęp cenowy rynku ΔC jest węższy od cen wynikających z pełnej potencjalnie możliwej rozpiętości rynku, co wynika z faktu, że na rynku nie są bezpośrednio obserwowane transakcje nieruchomościami o wszystkich cechach najgorszych i wszystkich cechach najlepszych w ramach obserwowanej zmienności stanów cech rynkowych.

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW)* PFSRM - *Nota Interpretacyjna Nr 1* (NI 1) *Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 6.3.-6.5:

„6.3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.

6.5. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego.(…)"

Uwzględniając powyższe w przypadku analizowanego rynku mamy do czynienia z sytuacją, którą przewiduje *Nota Interpretacyjna Nr 1* (NI 1) *Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* w pkt. 6.5., czyli zachodzi konieczność zastosowania zasady ekstrapolacji dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego ΔC.

Uwzględniając wyniki analizy rynku w postaci wag wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych w postaci udziału procentowego w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną (ΔC), oraz uwzględniając odchylenia standardowe uzyskiwanych cen jednostkowych można analitycznie obliczyć, poprzez uwzględnienie odpowiednio dla C_{hmin} wszystkich najgorszych a dla C_{hmax} wszystkich najlepszych stanów cech, odpowiednio dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najgorszych na danym rynku i dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najlepszych na danym rynku, wg poniższych wzorów.

$$C_{hmin} = Me - 2 * L_s * S_{SD}$$
$$C_{hmax} = Me + 2 * L_s * S_{SG}$$

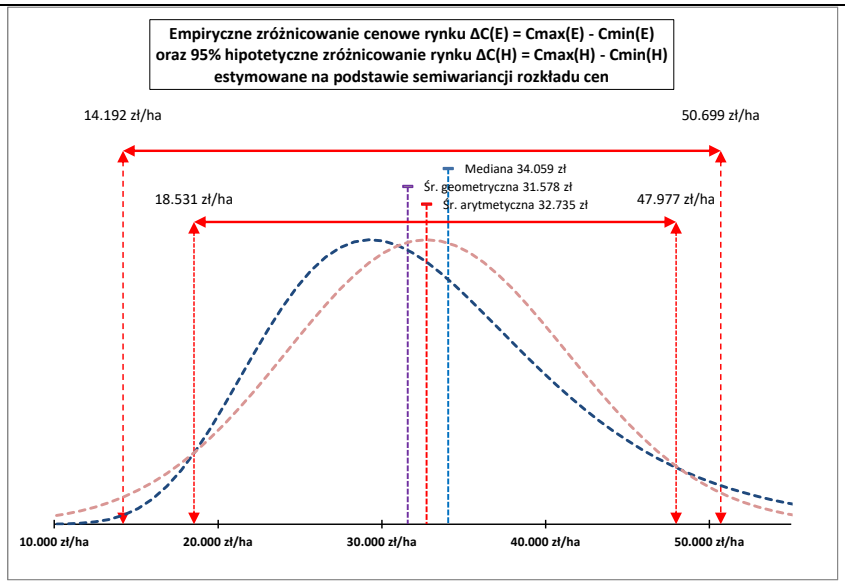
gdzie:

C_{hmin}, C_{hmax} – hipotetyczne ceny odpowiednio dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najgorszych i najlepszych na danym rynku, w analizowanym zakresie zmienności cech rynkowych
Me – mediana cen
L_S – liczba semiodchyleń standardowych
S_{SD} – semi-odchylenie standardowe dolnej połowy danych
S_{SG} – semi-odchylenie standardowe górnej połowy danych

Obliczenia, zgodnie z uzyskanymi wynikami dotyczącymi zmienności oraz symetrii/asymetrii rozkładu cen nieruchomości podobnych z wykorzystaniem semiodchyleń standardowych dolnej i górnej połowy rozkładu cen, hipotetycznej ceny minimalnej C_{hmin} dla nieruchomości posiadającej wszystkie oceny cech najgorsze na danym rynku i hipotetycznej ceny maksymalnej C_{hmax} dla nieruchomości posiadającej wszystkie oceny cech najlepsze na danym rynku oraz wynikającego z nich hipotetycznego zróżnicowania cenowego rynku ΔC(H) przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku ΔC(H)	Wartość
21	Uwzględniona rozpiętość rynku	95,0%
22	Liczba semiodchyleń standardowych ±	1,960
23	Hipotetyczna estymowana Cmin(H)	14.192 zł/ha
24	Hipotetyczna estymowana Cmax(H)	50.699 zł/ha
25	**Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku ΔC(H)**	**36.507 zł/ha**

Obliczone relacje empirycznej C_{emin}/C_{emax} i hipotetycznej C_{hmin}/C_{hmax} ceny minimalnej/maksymalnej oraz empirycznego ΔC(E) i hipotetycznego ΔC(H) zróżnicowania cenowego rynku obrazuje poniższy wykres.



Przy analizie rozkładu i hipotetycznej ceny minimalnej/maksymalnej hipotetycznego zróżnicowania cenowego rynku ΔC(H) wykorzystano specjalistyczny arkusz analityczny autorstwa rzm Tomasza Kotrasińskiego, MPAI w wersji *rex_histogram v. 2.0*.

8.5. Ustalenie cech rynkowych oraz zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych nieruchomości

Zgodnie z §6.1. Rozporządzenia*: „Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.*

Zgodnie z §6.2. Rozporządzenia*: „Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny."*

Liczbę cech rynkowych oraz liczbę i charakterystykę stanów dla poszczególnych cech rynkowych istotnie wpływających na zróżnicowanie cenowe nieruchomości podobnych określono na podstawie analizy rynku.

Uwzględniając, rodzaj rynku, jego obszar i okres badania oraz dostępność danych ustalono następujące cechy nieruchomości (atrybuty), zwane dalej cechami rynkowymi, oraz stany tych cech rynkowych (stopnie) wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

1. **Lokalizacja ogólna**

Stopień	Opis	Ocena
bardzo dobra	w obrębie miasta	**4**
dobra	we wsi graniczącej z miastem	**3**
przeciętna	we wsi bliskiej miastu/we wsi gminnej	**2**
dostateczna	we wsi graniczącej z wsią gminną	**1**
słaba	we wsi odległej od miasta/wsi gminnej	**0**

2. **Lokalizacja szczegółowa**

Stopień	Opis	Ocena
bardzo dobra	w obrębie zwartej zabudowy	**4**
dobra	w odległości do 0,5 km od zwartej zabudowy	**3**
przeciętna	w odległości ok. 0,5-1,5 km od zwartej zabudowy	**2**
dostateczna	w odległości ok. 1,5-2,5 km od zwartej zabudowy	**1**
słaba	w odległości powyżej 2,5 km od zwartej zabudowy	**0**

3. **Ukształtowanie przestrzenne**

Stopień	Opis	Ocena
bardzo dobre	zwarte: grunty w jednym kawałku, tworzą kwadrat lub kształtny prostokąt	**4**
dobre	pośrednie między zwartym i rozciągniętym	**3**
przeciętne	rozciągnięte: grunty w jednym kawałku, tworzą rozciągnięty prostokąt	**2**
dostateczne	pośrednie między rozciągniętym i wyspowym	**1**
słabe	wyspowe: grunty są w wielu kawałkach na większej powierzchni	**0**

4. Klasa bonitacyjna użytków gruntowych

Stopień	Opis	Ocena
najlepsza	przeważa klasa I	**6**
bardzo dobra	przeważa klasa II	**5**
dobra	przeważa klasa III (grunty orne: IIIa i IIIb)	**4**
przeciętna	przeważa klasa IV (grunty orne: IVa i IVb)	**3**
dostateczna	przeważa klasa V	**2**
słaba	przeważa klasa VI	**1**
bardzo słaba	przeważa klasa VIz	**0**

5. Rodzaj użytków gruntowych

Stopień	Opis	Ocena
najlepszy	przeważają grunty pod plantacje/sady	**6**
bardzo dobry	użytki mieszane (orne i pod plantacje/sady)	**5**
dobra	przeważają grunty orne	**4**
przeciętny	użytki mieszane (orne/łąki/pastwiska)	**3**
dostateczny	przeważają łąki/pastwiska	**2**
słaby	użytki mieszane (orne/łąki/pastwiska/nieużytki/lasy)	**1**
najsłabszy	użytki mieszane słabsze (łąki/pastwiska/nieużytki/lasy)	**0**

6. Powierzchnia gruntów

Stopień	Opis	Ocena
najmniejsza	powierzchnia gruntu poniżej 0,5 ha	**8**
bardzo mała	powierzchnia gruntu w przedziale od <0,5 do 1) ha	**7**
mała	powierzchnia gruntu w przedziale od <1 do 2) ha	**6**
pon. średniej	powierzchnia gruntu w przedziale od <2 do 4) ha	**5**
średnia	powierzchnia gruntu w przedziale od <4 do 8) ha	**4**
pow. średniej	powierzchnia gruntu w przedziale od <8 do 16) ha	**3**
duża	powierzchnia gruntu w przedziale od <16 do 32) ha	**2**
bardzo duża	powierzchnia gruntu w przedziale od <32 do 64) ha	**1**
największa	powierzchnia gruntu 64 ha i więcej	**0**

7. Dogodność dojazdu

Stopień	Opis	Ocena
bardzo dobra	drogi dojazdowe utwardzone	**4**
dobra	drogi dojazdowe gruntowe w dobrym stanie	**3**
dostateczna	drogi dojazdowe gruntowe w gorszym stanie	**2**
słaba	dojazd utrudniony / nieuregulowany	**1**
bardzo słaba	dojazd bardzo utrudniony / brak dojazdu	**0**

8. Trudność uprawy roli

Stopień	Opis	Ocena
bardzo dobra	stopień trudności uprawy 1-2	**4**
dobra	stopień trudności uprawy 3-4	**3**
typowa	stopień trudności uprawy 5-6	**2**
dostateczna	stopień trudności uprawy 7-8	**1**
słaba	stopień trudności uprawy 9-10	**0**

9. Infrastruktura utrudniająca agrotechnikę

Stopień	Opis	Ocena
brak	nie występują istotne utrudnienia agrotechniczne	**4**
niewielka	występują niewielka utrudnienia agrotechniczne	**3**
zauważalna	występują zauważalna utrudnienia agrotechniczne	**2**
wyraźna	występują wyraźna utrudnienia agrotechniczne	**1**
znaczna	występują znaczna utrudnienia agrotechniczne	**0**

10. Wielkość zanieczyszczeń środowiska

Stopień	Opis	Ocena
brak	nie występują istotne zanieczyszczenia środowiska	**4**
niewielka	występują niewielka zanieczyszczenia środowiska	**3**
zauważalna	występują zauważalna zanieczyszczenia środowiska	**2**
wyraźna	występują wyraźna zanieczyszczenia środowiska	**1**
znaczna	występują znaczna zanieczyszczenia środowiska	**0**

11. Występowanie urządzeń melioracyjnych

Stopień	Opis	Ocena
brak	nie występują przeszkadzające urządzenia melioracyjne	**4**
niewielkie	występują niewielkie przeszkadzające urządzenia melioracyjne	**3**
zauważalne	występują zauważalne przeszkadzające urządzenia melioracyjne	**2**
wyraźne	występują wyraźne przeszkadzające urządzenia melioracyjne	**1**
znaczne	występują znaczne przeszkadzające urządzenia melioracyjne	**0**

12. Kultura rolna: intensywność produkcji

Stopień	Opis	Ocena
bardzo wysoka	bardzo wysoka kultura/intensywność produkcji	**4**
wysoka	wysoka kultura/intensywność produkcji	**3**
przeciętna	przecietna kultura/intensywność produkcji	**2**
niska	niska kultura/intensywność produkcji	**1**
bardzo niska	bardzo niska kultura/intensywność produkcji	**0**

13. Kultura rolna: zagospodarowanie

Stopień	Opis	Ocena
najlepsze	zagospodarowanie plantacje/sady	**4**
bardzo dobre	zagospodarowanie mieszane rolne/plantacje/sady	**3**
dobre	zagospodarowanie rolne	**2**
dostateczne	zagospodarowanie mieszane rolne/nieużytki/zadrzewienia	**1**
słabe	zagospodarowanie nieużytki/zadrzewienia	**0**

8.6. Wagi wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych

8.6.1. Przyjęta postać wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych

Zgodnie z §6.2. Rozporządzenia*: „Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.”*

Zgodnie z §6.3. Rozporządzenia*: „Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.”*

W niniejszej wycenie przyjęto wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych w postaci udziału procentowego w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną (ΔC) ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny nieruchomości.

Przyjęte w drodze analizy preferencji uczestników oraz analizy rynku przyjęto następujące wagi cech rynkowych dla pełnej zmienności stanów cech rynkowych.

Określenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym zróżnicowaniu rynku ΔC(H)=Cmax(H)-Cmin(H) przy pełnym zakresie zmienności stanów cech rynkowych z określeniem zmienności cech (liczby stanow cech)

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy rynkowej	Stan minimalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech		Stan maksymalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech		Liczba stanów dla całkowitej zmienności stanów cechy rynkowej	Zmienność cechy dla pełnej zmienności stanów cech na rynku
1.	Lokalizacja ogólna	**9,9%**	2,48%	**słaba**	0	**bardzo dobra**	4	5	4
2.	Lokalizacja szczegółowa	**9,4%**	2,35%	**słaba**	0	**bardzo dobra**	4	5	4
3.	Ukształtowanie przestrzenne	**6,0%**	1,50%	**słabe**	0	**bardzo dobre**	4	5	4
4.	Klasa bonitacyjna użytków gruntowych	**10,6%**	1,77%	**bardzo słaba**	0	**najlepsza**	6	7	6
5.	Rodzaj użytków gruntowych	**13,2%**	2,20%	**najsłabszy**	0	**najlepszy**	6	7	6
6.	Powierzchnia gruntów	**4,6%**	0,58%	**największa**	0	**najmniejsza**	8	9	8
7.	Dogodność dojazdu	**7,1%**	1,78%	**bardzo słaba**	0	**bardzo dobra**	4	5	4
8.	Trudność uprawy roli	**5,6%**	1,40%	**słaba**	0	**bardzo dobra**	4	5	4
9.	Infrastruktura utrudniająca agrotechnikę	**3,3%**	0,83%	**znaczna**	0	**brak**	4	5	4
10.	Wielkość zanieczyszczeń środowiska	**4,2%**	1,05%	**znaczna**	0	**brak**	4	5	4
11.	Występowanie urządzeń melioracyjnych	**3,6%**	0,90%	**znaczne**	0	**brak**	4	5	4
12.	Kultura rolna: intensywność produkcji	**3,8%**	0,95%	**bardzo niska**	0	**bardzo wysoka**	4	5	4
13.	Kultura rolna: zagospodarowanie	**18,7%**	4,68%	**słabe**	0	**najlepsze**	4	5	4
	Suma:	**100,0%**							

8.6.2. Przeliczenie wartości wag cech rynkowych w stosunku do zmienności cech rynkowych zbioru nieruchomości przyjętych jako podstawa oszacowania

Nieruchomości podobne stanowiące podstawę wyceny stanowią wycinek całkowitej możliwej zmienności stanów dla poszczególnych cech rynkowych. Zawężenie zmienności stanów cech rynkowych przedstawia poniższe zestawienie.

Przeliczenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym zróżnicowaniu rynku ΔC(H)=Cmax(H)-Cmin(H) przy zakresie zmienności stanów cech rynkowych przyjętym na podstawie zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy	Stan minimalny cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny		Stan maksymalny cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny		Liczba stanów dla przyjętej zmienności stanów cechy rynkowej	Rozpiętość cechy względem pełnej zmienności stanów cechy na rynku
1.	Lokalizacja ogólna	**9,9%**	2,48%	**słaba**	0	**przeciętna**	2	3	2 / 4
2.	Lokalizacja szczegółowa	**9,4%**	2,35%	**przeciętna**	2	**bardzo dobra**	4	3	2 / 4
3.	Ukształtowanie przestrzenne	**6,0%**	1,50%	**słabe**	0	**bardzo dobre**	4	5	4 / 4
4.	Klasa bonitacyjna użytków gruntowych	**10,6%**	1,77%	**dostateczna**	2	**dobra**	4	3	2 / 6
5.	Rodzaj użytków gruntowych	**13,2%**	2,20%	**słaby**	1	**dobra**	4	4	3 / 6
6.	Powierzchnia gruntów	**4,6%**	0,58%	**pon. średniej**	5	**bardzo mała**	7	3	2 / 8
7.	Dogodność dojazdu	**7,1%**	1,78%	**słaba**	1	**bardzo dobra**	4	4	3 / 4
8.	Trudność uprawy roli	**5,6%**	1,40%	**dostateczna**	1	**dobra**	3	3	2 / 4
9.	Infrastruktura utrudniająca agrotechnikę	**3,3%**	0,83%	**niewielka**	3	**brak**	4	2	1 / 4
10.	Wielkość zanieczyszczeń środowiska	**4,2%**	1,05%	**brak**	4	**brak**	4	1	0 / 4
11.	Występowanie urządzeń melioracyjnych	**3,6%**	0,90%	**niewielkie**	3	**brak**	4	2	1 / 4
12.	Kultura rolna: intensywność produkcji	**3,8%**	0,95%	**przeciętna**	2	**wysoka**	3	2	1 / 4
13.	Kultura rolna: zagospodarowanie	**18,7%**	4,68%	**dostateczne**	1	**dobre**	2	2	1 / 4
	Suma:	**100,0%**							

W związku z powyższym należy odpowiednio proporcjonalnie przeliczyć wagi cech rynkowych bez uwzględniania wpływu całej lub części zmienności tej cechy rynkowej, która nie wpływa na zróżnicowanie cen transakcyjnych., co przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Liczba stanów dla przyjętej zmienności stanów cechy rynkowej	Rozpiętość cechy względem pełnej zmienności stanów cechy na rynku	Udział rozpiętości stanów przyjętych w zmienności całkowitej cechy	Wkład cechy w zmienność cen w stosunku do pełnej zmienności cech	Waga cechy z uwzględnieniem zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy rynkowej
1.	Lokalizacja ogólna	**9,9%**	3	2 / 4	0,500	0,050	**11,7%**	5,84%
2.	Lokalizacja szczegółowa	**9,4%**	3	2 / 4	0,500	0,047	**11,1%**	5,54%
3.	Ukształtowanie przestrzenne	**6,0%**	5	4 / 4	1,000	0,060	**14,1%**	3,54%
4.	Klasa bonitacyjna użytków gruntowych	**10,6%**	3	2 / 6	0,333	0,035	**8,3%**	4,17%
5.	Rodzaj użytków gruntowych	**13,2%**	4	3 / 6	0,500	0,066	**15,6%**	5,19%
6.	Powierzchnia gruntów	**4,6%**	3	2 / 8	0,250	0,012	**2,7%**	1,36%
7.	Dogodność dojazdu	**7,1%**	4	3 / 4	0,750	0,053	**12,6%**	4,19%
8.	Trudność uprawy roli	**5,6%**	3	2 / 4	0,500	0,028	**6,6%**	3,30%
9.	Infrastruktura utrudniająca agrotechnikę	**3,3%**	2	1 / 4	0,250	0,008	**1,9%**	1,95%
10.	Wielkość zanieczyszczeń środowiska	**4,2%**	1	0 / 4	0,000	0,000	**0,0%**	0,00%
11.	Występowanie urządzeń melioracyjnych	**3,6%**	2	1 / 4	0,250	0,009	**2,1%**	2,12%
12.	Kultura rolna: intensywność produkcji	**3,8%**	2	1 / 4	0,250	0,010	**2,2%**	2,24%
13.	Kultura rolna: zagospodarowanie	**18,7%**	2	1 / 4	0,250	0,047	**11,0%**	11,02%
	Suma:	**100,0%**				**0,424**	**100,0%**	

Powyżej przeliczone w stosunku do zmienności cech wagi rynkowe przyjęte zostaną do dalszych obliczeń zmienności cenowej rynku (ΔC) i wyceny nieruchomości.

8.7. Charakterystyka wycenianych nieruchomości z przedstawieniem ocen stanów cech w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

Na podstawie źródeł informacji o szacowanych nieruchomościach stwierdzono i przyjęto do wyceny następujące cechy rynkowe, zgodnie z zakresem i celem wyceny:

KW nr SI2S/00016942/7 – działka nr 5/2

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena stanu cechy			Opis stanu cechy rynkowej
1.	Lokalizacja ogólna	słaba	=	0 / 4	we wsi odległej od miasta/wsi gminnej
2.	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	=	2 / 4	w odległości ok. 0,5-1,5 km od zwartej zabudowy
3.	Ukształtowanie przestrzenne	bardzo dobre	=	4 / 4	zwarte: grunty w jednym kawałku, tworzą kwadrat lub kształtny prostokąt
4.	Klasa bonitacyjna użytków gruntowych	przeciętna	=	3 / 6	przeważa klasa IV (grunty orne: IVa i IVb)
5.	Rodzaj użytków gruntowych	dostateczny	=	2 / 6	przeważają łąki/pastwiska
6.	Powierzchnia gruntów	bardzo mała	=	7 / 8	powierzchnia gruntu w przedziale od <0,5 do 1) ha
7.	Dogodność dojazdu	dostateczna	=	2 / 4	drogi dojazdowe gruntowe w gorszym stanie
8.	Trudność uprawy roli	dostateczna	=	1 / 4	stopień trudności uprawy 7-8
9.	Infrastruktura utrudniająca agrotechnikę	brak	=	4 / 4	nie występują istotne utrudnienia agrotechniczne
10.	Wielkość zanieczyszczeń środowiska	brak	=	4 / 4	nie występują istotne zanieczyszczenia środowiska
11.	Występowanie urządzeń melioracyjnych	brak	=	4 / 4	nie występują przeszkadzające urządzenia melioracyjne
12.	Kultura rolna: intensywność produkcji	przeciętna	=	2 / 4	przecietna kultura/intensywność produkcji
13.	Kultura rolna: zagospodarowanie	dobre	=	2 / 4	zagospodarowanie rolne

Uwaga:

Uwzględniając fakt, że w eweidencji użytki są oznaczone jako grunty rolne, jednak w rzeczywistości działka użytkowana jest jako łąka, dodatkowo w studium przeznaczona jest pod tereny łąk i pastwisk (ekologiczna strefa dolin rzecznych), w wycenie przyjęto stan cechy „Rodzaje użytków" jako 3 – przeciętny - przeważają łąki/pastwiska.

Odległośc od zwartej zabudowy wsi Dziadkowskie-Folwark wynosi ok. 780 m, w zwiazku z tym cecha „lokalizacja szczególna" została określona jako „przeciętna".

KW nr SI2S/00013669/8 – działki nr 145 i 146

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena stanu cechy			Opis stanu cechy rynkowej
1.	Lokalizacja ogólna	słaba	=	0 / 4	we wsi odległej od miasta/wsi gminnej
2.	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	=	2 / 4	w odległości ok. 0,5-1,5 km od zwartej zabudowy
3.	Ukształtowanie przestrzenne	dobre	=	3 / 4	pośrednie między zwartym i rozciągniętym
4.	Klasa bonitacyjna użytków gruntowych	przeciętna	=	3 / 6	przeważa klasa IV (grunty orne: IVa i IVb)
5.	Rodzaj użytków gruntowych	dobra	=	4 / 6	przeważają grunty orne
6.	Powierzchnia gruntów	pon. średniej	=	5 / 8	powierzchnia gruntu w przedziale od <2 do 4) ha
7.	Dogodność dojazdu	dostateczna	=	2 / 4	drogi dojazdowe gruntowe w gorszym stanie
8.	Trudność uprawy roli	typowa	=	2 / 4	stopień trudności uprawy 5-6
9.	Infrastruktura utrudniająca agrotechnikę	brak	=	4 / 4	nie występują istotne utrudnienia agrotechniczne
10.	Wielkość zanieczyszczeń środowiska	brak	=	4 / 4	nie występują istotne zanieczyszczenia środowiska
11.	Występowanie urządzeń melioracyjnych	brak	=	4 / 4	nie występują przeszkadzające urządzenia melioracyjne
12.	Kultura rolna: intensywność produkcji	przeciętna	=	2 / 4	przecietna kultura/intensywność produkcji
13.	Kultura rolna: zagospodarowanie	dobre	=	2 / 4	zagospodarowanie rolne

Uwaga:

Odległośc od zwartej zabudowy wsi Dziadkowskie-Folwark wynosi ok. 1250 m, w zwiazku z tym cecha „lokalizacja szczególna" została określona jako „przeciętna".

KW nr SI2S/00001718/0– działki nr 453 i 454

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena stanu cechy			Opis stanu cechy rynkowej
1.	Lokalizacja ogólna	słaba	=	0 / 4	we wsi odległej od miasta/wsi gminnej
2.	Lokalizacja szczegółowa	bardzo dobra	=	4 / 4	w obrębie zwartej zabudowy
3.	Ukształtowanie przestrzenne	bardzo dobre	=	4 / 4	zwarte: grunty w jednym kawałku, tworzą kwadrat lub kształtny prostok
4.	Klasa bonitacyjna użytków gruntowych	przeciętna	=	3 / 6	przeważa klasa IV (grunty orne: IVa i IVb)
5.	Rodzaj użytków gruntowych	dobra	=	4 / 6	przeważają grunty orne
6.	Powierzchnia gruntów	mała	=	6 / 8	powierzchnia gruntu w przedziale od <1 do 2) ha
7.	Dogodność dojazdu	dobra	=	3 / 4	drogi dojazdowe gruntowe w dobrym stanie
8.	Trudność uprawy roli	typowa	=	2 / 4	stopień trudności uprawy 5-6
9.	Infrastruktura utrudniająca agrotechnikę	brak	=	4 / 4	nie występują istotne utrudnienia agrotechniczne
10.	Wielkość zanieczyszczeń środowiska	brak	=	4 / 4	nie występują istotne zanieczyszczenia środowiska
11.	Występowanie urządzeń melioracyjnych	brak	=	4 / 4	nie występują przeszkadzające urządzenia melioracyjne
12.	Kultura rolna: intensywność produkcji	przeciętna	=	2 / 4	przecietna kultura/intensywność produkcji
13.	Kultura rolna: zagospodarowanie	dobre	=	2 / 4	zagospodarowanie rolne

Uwaga:

Nieruchomość objęta jest częściwo miejscowem planem zagospodarowania przestrzennego (cz. działki 453) o oznaczeniu RM, w zwiazku z tym przyjęto, że nieruchomośc położona jest w obszarze „zwartej zabudowy".

8.8. Obliczenie ceny średniej ($C_{śr}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}) oraz dolnej granicy [$C_{min}/C_{śr}$] i górnej granicy [$C_{max}/C_{śr}$] sumy współczynników korygujących

Uwzględniając obliczony hipotetyczny (estymowany) przedział cenowy ΔC, obrazujący różnicę pomiędzy ceną nieruchomości odpowiednio o wszystkich ocenach cech najgorszych na danym rynku i dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najlepszych na danym rynku, można obliczyć ceny średniej ($C_{śr}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalić cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}) a także dolną granicę [$C_{min}/C_{śr}$] i górną granicę [$C_{max}/C_{śr}$] sumy współczynników korygujących.

L.p.	Parametr	Wartość
1	Cena średnia [$C_{śr.}$] (zł/ha)	**32.735 zł/ha**
2	C_{hmin} (hipotetyczna) (zł/ha)	**14.192 zł/ha**
3	C_{hmax} (hipotetyczna) (zł/ha)	**50.699 zł/ha**
4	Hipotet. przedział cenowy ΔC(H)	**36.507 zł/ha**
5	C_{hmin} / $C_{śr.}$	**0,4335**
6	C_{hmax} / $C_{śr.}$	**1,5488**

8.9. Obliczenie zakresów współczynników korygujących dla cech rynkowych

Uwzględniając obliczoną cenę średnią ($C_{śr}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}), oraz określone w drodze analizy rynku wagi cech rynnowych, można obliczyć dolną granicę [$C_{hmin}/C_{śr}$] i górną granicę [$C_{hmax}/C_{śr}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczyć zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości Chmin i Chmax			
			Stany cech dla C_{hmin}	C_{hmin} / $C_{śr.}$	Stany cech dla C_{hmax}	C_{hmax} / $C_{śr.}$
1.	Lokalizacja ogólna	**11,7%**	słaba	0 / 2 = 0,0506	przeciętna	2 / 2 = 0,1808
2.	Lokalizacja szczegółowa	**11,1%**	przeciętna	2 / 4 = 0,0480	bardzo dobra	4 / 4 = 0,1716
3.	Ukształtowanie przestrzenne	**14,1%**	słabe	0 / 4 = 0,0613	bardzo dobre	4 / 4 = 0,2191
4.	Klasa bonitacyjna użytków gruntowych	**8,3%**	dostateczna	2 / 4 = 0,0361	dobra	4 / 4 = 0,1290
5.	Rodzaj użytków gruntowych	**15,6%**	słaby	1 / 4 = 0,0675	dobra	4 / 4 = 0,2410
6.	Powierzchnia gruntów	**2,7%**	pon. średniej	5 / 7 = 0,0118	bardzo mała	7 / 7 = 0,0420
7.	Dogodność dojazdu	**12,6%**	słaba	1 / 4 = 0,0544	bardzo dobra	4 / 4 = 0,1945
8.	Trudność uprawy roli	**6,6%**	dostateczna	1 / 3 = 0,0286	dobra	3 / 3 = 0,1023
9.	Infrastruktura utrudniająca agrotechnikę	**1,9%**	niewielka	3 / 4 = 0,0084	brak	4 / 4 = 0,0301
10.	Wielkość zanieczyszczeń środowiska	**0,0%**	brak	4 / 4 = 0,0000	brak	4 / 4 = 0,0000
11.	Występowanie urządzeń melioracyjnych	**2,1%**	niewielkie	3 / 4 = 0,0092	brak	4 / 4 = 0,0329
12.	Kultura rolna: intensywność produkcji	**2,2%**	przeciętna	2 / 3 = 0,0097	wysoka	3 / 3 = 0,0347
13.	Kultura rolna: zagospodarowanie	**11,0%**	dostateczne	1 / 2 = 0,0478	dobre	2 / 2 = 0,1707
	Suma:	**100,0%**		**0,4335**		**1,5488**

8.10.1. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen stanów cech rynkowych nieruchomości szacowanych oraz ich sumy

Uwzględniając dolną granicę [$C_{hmin}/C_{śr}$] i górną granicę [$C_{hmax}/C_{śr}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczone zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, można określić wielkości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, wynikające z ocen poszczególnych cech rynkowych wycenianych nieruchomości.

KW nr SI2S/00016942/7 – działka nr 5/2

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości Chmin i Chmax		Cechy i współczynniki korygujące dla nieruchomości szacowanej	
			C_{hmin} / $C_{śr.}$	C_{hmax} / $C_{śr.}$	Stany cech	Współczynniki
1.	Lokalizacja ogólna	**11,7%**	0 / 2 = 0,0506	2 / 2 = 0,1808	**słaba**	**0 / 4 = 0,0506**
2.	Lokalizacja szczegółowa	**11,1%**	2 / 4 = 0,0480	4 / 4 = 0,1716	**przeciętna**	**2 / 4 = 0,0480**
3.	Ukształtowanie przestrzenne	**14,1%**	0 / 4 = 0,0613	4 / 4 = 0,2191	**bardzo dobre**	**4 / 4 = 0,2191**
4.	Klasa bonitacyjna użytków gruntowych	**8,3%**	2 / 4 = 0,0361	4 / 4 = 0,1290	**przeciętna**	**3 / 6 = 0,0826**
5.	Rodzaj użytków gruntowych	**15,6%**	1 / 4 = 0,0675	4 / 4 = 0,2410	**dostateczny**	**2 / 6 = 0,1253**
6.	Powierzchnia gruntów	**2,7%**	5 / 7 = 0,0118	7 / 7 = 0,0420	**bardzo mała**	**7 / 8 = 0,0420**
7.	Dogodność dojazdu	**12,6%**	1 / 4 = 0,0544	4 / 4 = 0,1945	**dostateczna**	**2 / 4 = 0,1011**
8.	Trudność uprawy roli	**6,6%**	1 / 3 = 0,0286	3 / 3 = 0,1023	**dostateczna**	**1 / 4 = 0,0286**
9.	Infrastruktura utrudniająca agrotechnikę	**1,9%**	3 / 4 = 0,0084	4 / 4 = 0,0301	**brak**	**4 / 4 = 0,0301**
10.	Wielkość zanieczyszczeń środowiska	**0,0%**	4 / 4 = 0,0000	4 / 4 = 0,0000	**brak**	**4 / 4 = 0,0000**
11.	Występowanie urządzeń melioracyjnych	**2,1%**	3 / 4 = 0,0092	4 / 4 = 0,0329	**brak**	**4 / 4 = 0,0329**
12.	Kultura rolna: intensywność produkcji	**2,2%**	2 / 3 = 0,0097	3 / 3 = 0,0347	**przeciętna**	**2 / 4 = 0,0097**
13.	Kultura rolna: zagospodarowanie	**11,0%**	1 / 2 = 0,0478	2 / 2 = 0,1707	**dobre**	**2 / 4 = 0,1707**
	Suma:	**100,0%**	**0,4335**	**1,5488**		**0,9409**

KW nr SI2S/00013669/8 – działki nr 145 i 146

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości Chmin i Chmax		Cechy i współczynniki korygujące dla nieruchomości szacowanej	
			C_{hmin} / $C_{śr.}$	C_{hmax} / $C_{śr.}$	Stany cech	Współczynniki
1.	Lokalizacja ogólna	**11,7%**	0 / 2 = 0,0506	2 / 2 = 0,1808	**słaba**	**0 / 4 = 0,0506**
2.	Lokalizacja szczegółowa	**11,1%**	2 / 4 = 0,0480	4 / 4 = 0,1716	**przeciętna**	**2 / 4 = 0,0480**
3.	Ukształtowanie przestrzenne	**14,1%**	0 / 4 = 0,0613	4 / 4 = 0,2191	**dobre**	**3 / 4 = 0,1797**
4.	Klasa bonitacyjna użytków gruntowych	**8,3%**	2 / 4 = 0,0361	4 / 4 = 0,1290	**przeciętna**	**3 / 6 = 0,0826**
5.	Rodzaj użytków gruntowych	**15,6%**	1 / 4 = 0,0675	4 / 4 = 0,2410	**dobra**	**4 / 6 = 0,2410**
6.	Powierzchnia gruntów	**2,7%**	5 / 7 = 0,0118	7 / 7 = 0,0420	**pon. średniej**	**5 / 8 = 0,0118**
7.	Dogodność dojazdu	**12,6%**	1 / 4 = 0,0544	4 / 4 = 0,1945	**dostateczna**	**2 / 4 = 0,1011**
8.	Trudność uprawy roli	**6,6%**	1 / 3 = 0,0286	3 / 3 = 0,1023	**typowa**	**2 / 4 = 0,0654**
9.	Infrastruktura utrudniająca agrotechnikę	**1,9%**	3 / 4 = 0,0084	4 / 4 = 0,0301	**brak**	**4 / 4 = 0,0301**
10.	Wielkość zanieczyszczeń środowiska	**0,0%**	4 / 4 = 0,0000	4 / 4 = 0,0000	**brak**	**4 / 4 = 0,0000**
11.	Występowanie urządzeń melioracyjnych	**2,1%**	3 / 4 = 0,0092	4 / 4 = 0,0329	**brak**	**4 / 4 = 0,0329**
12.	Kultura rolna: intensywność produkcji	**2,2%**	2 / 3 = 0,0097	3 / 3 = 0,0347	**przeciętna**	**2 / 4 = 0,0097**
13.	Kultura rolna: zagospodarowanie	**11,0%**	1 / 2 = 0,0478	2 / 2 = 0,1707	**dobre**	**2 / 4 = 0,1707**
	Suma:	**100,0%**	**0,4335**	**1,5488**		**1,0237**

KW nr SI2S/00001718/0– działki nr 453 i 454

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości Chmin i Chmax		Cechy i współczynniki korygujące dla nieruchomości szacowanej	
			C_{hmin} / $C_{śr.}$	C_{hmax} / $C_{śr.}$	Stany cech	Współczynniki
1.	Lokalizacja ogólna	**11,7%**	0 / 2 = 0,0506	2 / 2 = 0,1808	**słaba**	**0 / 4 = 0,0506**
2.	Lokalizacja szczegółowa	**11,1%**	2 / 4 = 0,0480	4 / 4 = 0,1716	**bardzo dobra**	**4 / 4 = 0,1716**
3.	Ukształtowanie przestrzenne	**14,1%**	0 / 4 = 0,0613	4 / 4 = 0,2191	**bardzo dobre**	**4 / 4 = 0,2191**
4.	Klasa bonitacyjna użytków gruntowych	**8,3%**	2 / 4 = 0,0361	4 / 4 = 0,1290	**przeciętna**	**3 / 6 = 0,0826**
5.	Rodzaj użytków gruntowych	**15,6%**	1 / 4 = 0,0675	4 / 4 = 0,2410	**dobra**	**4 / 6 = 0,2410**
6.	Powierzchnia gruntów	**2,7%**	5 / 7 = 0,0118	7 / 7 = 0,0420	**mała**	**6 / 8 = 0,0269**
7.	Dogodność dojazdu	**12,6%**	1 / 4 = 0,0544	4 / 4 = 0,1945	**dobra**	**3 / 4 = 0,1478**
8.	Trudność uprawy roli	**6,6%**	1 / 3 = 0,0286	3 / 3 = 0,1023	**typowa**	**2 / 4 = 0,0654**
9.	Infrastruktura utrudniająca agrotechnikę	**1,9%**	3 / 4 = 0,0084	4 / 4 = 0,0301	**brak**	**4 / 4 = 0,0301**
10.	Wielkość zanieczyszczeń środowiska	**0,0%**	4 / 4 = 0,0000	4 / 4 = 0,0000	**brak**	**4 / 4 = 0,0000**
11.	Występowanie urządzeń melioracyjnych	**2,1%**	3 / 4 = 0,0092	4 / 4 = 0,0329	**brak**	**4 / 4 = 0,0329**
12.	Kultura rolna: intensywność produkcji	**2,2%**	2 / 3 = 0,0097	3 / 3 = 0,0347	**przeciętna**	**2 / 4 = 0,0097**
13.	Kultura rolna: zagospodarowanie	**11,0%**	1 / 2 = 0,0478	2 / 2 = 0,1707	**dobre**	**2 / 4 = 0,1707**
	Suma:	**100,0%**	**0,4335**	**1,5488**		**1,2485**

8.10.2. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianych nieruchomości

Uwzględniając obliczone wielkości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, wynikające z ocen poszczególnych cech rynkowych wycenianych nieruchomości oraz sumy tych współczynników oraz cenę średnią $C_{śr}$ można obliczyć wartość jednostkową wycenianych nieruchomości.

KW nr SI2S/00016942/7 – działka nr 5/2

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Cena średnia [$C_{śr.}$] (zł/ha)	32.735 zł/ha
2.	Suma współczynników korygujących	0,9409
3.	**Wartość jednostkowa (zł/ha)**	**30.799 zł/ha**

Wartość jednostkowa nieruchomości wynosi: **30.799 zł/ha**

KW nr SI2S/00013669/8 – działki nr 145 i 146

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Cena średnia [$C_{śr.}$] (zł/ha)	32.735 zł/ha
2.	Suma współczynników korygujących	1,0237
3.	**Wartość jednostkowa (zł/ha)**	**33.511 zł/ha**

Wartość jednostkowa nieruchomości wynosi: **33.511 zł/ha**

KW nr SI2S/00001718/0– działki nr 453 i 454

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Cena średnia [$C_{śr.}$] (zł/ha)	32.735 zł/ha
2.	Suma współczynników korygujących	1,2485
3.	**Wartość jednostkowa (zł/ha)**	**40.871 zł/ha**

Wartość jednostkowa nieruchomości wynosi: **40.871 zł/ha**

8.10.3. Określenie wartości wycenianych nieruchomości na podstawie iloczynu wartość jednostkowej i liczby jednostek porównawczych

Uwzględniając obliczoną wartość jednostkową wycenianych nieruchomości oraz ich powierzchnię gruntu można określić wartość wycenianych nieruchomości na podstawie iloczynu wartość jednostkowej i powierzchni gruntu:

KW nr SI2S/00016942/7 – działka nr 5/2

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Wartość jednostkowa (zł/ha)	30.799 zł/ha
2.	Powierzchnia (ha)	0,8100 ha
3.	**Wartość nieruchomości**	**24.947 zł**

Wartość całkowita nieruchomości wynosi: **24.947 zł**.

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość całkowita wynosi: **25.000 zł**.

KW nr SI2S/00013669/8 – działki nr 145 i 146

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Wartość jednostkowa (zł/ha)	33.511 zł/ha
2.	Powierzchnia (ha)	2,8400 ha
3.	**Wartość nieruchomości**	**95.171 zł**

Wartość całkowita nieruchomości wynosi: **95.171 zł**.

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość całkowita wynosi: **95.000 zł**.

KW nr SI2S/00001718/0– działki nr 453 i 454

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Wartość jednostkowa (zł/ha)	40.871 zł/ha
2.	Powierzchnia (ha)	1,4200 ha
3.	**Wartość nieruchomości**	**58.037 zł**

Wartość całkowita nieruchomości wynosi: **58.037 zł**.

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość całkowita wynosi: **58.000 zł**.

9. Określenie wartości likwidacyjnej (WL) szacowanych nieruchomości

9.1. Charakterystyka sprzedaży likwidacyjnej dla nieruchomości

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb i możliwości nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia, w ramach ewentualnej sprzedaży w warunkach odbiegających od standardowych – „sprzedaż likwidacyjna".

Przyjęte orientacyjne parametry realizacji wartości w trybie sprzedaży likwidacyjnej:

- ✓ sprzedaż w trybie publicznego przetargu ofertowego;
- ✓ zakładany efektywny okres sprzedaży: zazwyczaj kilkakrotnie krótszy.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określania wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- ✓ efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni.
- ✓ zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomość, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);
- ✓ presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych.
- ✓ presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie: dla nieruchomości: do ¾ dla I. licytacji i do ⅔ dla drugiej licytacji, dla ruchomości: do ¾ dla I. licytacji i do ½ dla drugiej licytacji oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do ½. Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowić będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (WL) w trybie przetargowym.

9.2. Metodyka określenia WL w zależności od okresu ekspozycji nieruchomości na rynku, założonego prawdopodobieństwa sprzedaży nieruchomości i ceną dla sprzedaży likwidacyjnej

Dla określenia wpływu skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na spodziewaną cenę jej sprzedaży przyjęto następujące założenia:

- ✓ popyt na nieruchomość jest proporcjonalny do okresu efektywnej ekspozycji nieruchomości na rynku, a stosunek %-owych odchyleń standardowych dla różnych okresów ekspozycji zmienia się zgodnie z pierwiastkiem z odwrotności stosunków tych okresów (zgodnie rozkładem Poissona);
- ✓ stosunek %-owych odchyleń standardowych wynikający z popytu dla różnych okresów ekspozycji nieruchomości na rynku cechował będzie w tej samej proporcji %-owe odchylenia standardowe opisujące rozrzut cenowy transakcji dla tych okresów ekspozycji;
- ✓ %-owe odchylenie standardowe określone dla danego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku cechować będzie spodziewany rozrzut transakcji dla danego okresu ekspozycji z zachowaniem rozkładu normalnego (co pozwala na określenie relacji cena-prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości dla założonego stopnia pewności sprzedaży).

Powyżej wyprowadzona metodyka pozwala na określenie zależności pomiędzy założoną pewnością sprzedaży nieruchomości w okresie ekspozycji (mierzoną prawdopodobieństwem sukcesu) a %-ową ceną nieruchomości w stosunku do wartości rynkowej, przy założeniu normalnego rozkładu cen z wyżej określonym %-owym odchyleniem standardowym transakcji.

Poniższy wykres obrazuje zależność współczynnika obniżenia wartości (WL/WR) nieruchomości

dla sprzedaży wymuszonej (likwidacyjnej) od skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku i poziomu zróżnicowania rynku.

9.3. Określenie wartości współczynnika dla wymuszonej sprzedaży WL/WR

Uwzględniając powyższe określić można spodziewaną zależność pomiędzy wartością dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości a skróceniem okresu ekspozycji na rynku – współczynnik WRW/WR, co przedstawia poniższy graf:

		Zróżnicowanie rynku - współczynnik zmienności										
	WL / WR	6%	9%	13%	16%	20%	25%	30%	36%	42%	49%	56%
Skrócenie okresu ekspozycji	1/12	72%	66%	60%	54%	49%	43%	37%	32%	26%	20%	15%
	1/6	80%	76%	72%	68%	64%	60%	56%	52%	48%	44%	40%
	1/4	84%	80%	77%	74%	70%	67%	64%	61%	57%	54%	51%
	1/3	86%	83%	80%	77%	74%	72%	69%	66%	63%	60%	57%
	5/12	87%	85%	82%	80%	77%	75%	72%	69%	67%	64%	62%
	1/2	88%	86%	84%	81%	79%	77%	74%	72%	70%	67%	65%
	7/12	89%	87%	85%	83%	81%	78%	76%	74%	72%	70%	68%
	2/3	90%	88%	86%	84%	82%	80%	78%	76%	74%	72%	70%
	3/4	91%	89%	87%	85%	83%	81%	79%	77%	75%	73%	72%

WL/WR > 3/4 WL/WR 2/3 - 3/4 WL/WR < 2/3

Uwzględniając parametry przyjęte dla określenia współczynnika WL/WR, dla współczynnika zmienności cen nieruchomości podobnych = 26,1%, dla wartości współczynnika skrócenia okresu ekspozycji WSE do 1/2, można określić wartość współczynnika likwidacyjnego, zgodnie z powyższym grafem: $WL/WR_{(1/2;26,1\%)}$ = **77%**.

Współczynnik stosunku WL/WR z uwzględnieniem warunków wymuszenia bez uwzględnienia przetargowego trybu sprzedaży wynosi dla nieruchomości szacowanej **0,77**.

Wyniki badań rynkowych wykazują typowy współczynnik związany z warunkami sprzedaży przetargowej wynoszący: -7,2% (współczynnik: 0,93) co stanowi spodziewaną obniżkę wartości dla sprzedaży wymuszonej w trybie przetargowym wynoszącą:

WL/WR = 0,77 x 0,93 = 0,7161

Uwzględniając powyższe analizy wartość współczynnika WL/WR obrazującego efektywność dla likwidacyjnej sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu wyniesie **71,61%** w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości.

9.4. Określenie wartości likwidacyjnej (WL) szacowanych nieruchomości

Uwzględniając określoną w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkową (WR) nieruchomości oraz określoną wartość współczynnika WL/WR obrazującego efektywność dla likwidacyjnej sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu określić można wartość likwidacyjną (WL) szacowanych nieruchomości z uwzględnieniem warunków wymuszenia oraz przetargowego trybu sprzedaży.

KW nr SI2S/00016942/7 – działka nr 5/2

Wartość likwidacyjna (WL) nieruchomości, przy uwzględnieniu odpowiednich parametrów związanych ze sprzedażą likwidacyjną w drodze przetargowej wynosi:

WL = 24.947 zł x 0,7161 = 17.865 zł

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość likwidacyjna (WL) nieruchomości wynosi: **18.000 zł.**

KW nr SI2S/00013669/8 – działki nr 145 i 146

Wartość likwidacyjna (WL) nieruchomości, przy uwzględnieniu odpowiednich parametrów związanych ze sprzedażą likwidacyjną w drodze przetargowej wynosi:

WL = 95.171 zł x 0,7161 = 68.152 zł

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość likwidacyjna (WL) nieruchomości wynosi: **68.000 zł.**

KW nr SI2S/00001718/0– działki nr 453 i 454

Wartość likwidacyjna (WL) nieruchomości, przy uwzględnieniu odpowiednich parametrów zwią-

zanych ze sprzedażą likwidacyjną w drodze przetargowej wynosi:

WL = 58.037 zł x 0,7161 = 41.560 zł

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość likwidacyjna (WL) nieruchomości wynosi: **42.000 zł.**

10. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Uwzględniając powyżej przedstawione ustalenia w zakresie cech rynkowych nieruchomości, analizy rynku nieruchomości oraz wykonane obliczenia wartość rynkowa (WR) i wartość likwidacyjna (WL) przedmiotu oszacowania zgodnie z określeniem przedmiotu i zakresu wyceny wynosi:

Wartość rynkowa (WR) nieruchomości położonej w miejscowości Dziadkowskie-Folwark, gm. Huszlew, działka nr 5/2, KW nr SI2S/00016942/7, wynosi:

WR = 25.000 zł

słownie:

dwadzieścia pięć tysięcy złotych

Wartość likwidacyjna (WL) nieruchomości położonej w miejscowości Dziadkowskie-Folwark, gm. Huszlew, działka nr 5/2, KW nr SI2S/00016942/7, wynosi:

WL = 18.000 zł

słownie:

osiemnaście tysięcy złotych

Wartość rynkowa (WR) nieruchomości położonej w miejscowości Dziadkowskie-Folwark, gm. Huszlew, działki nr 145 i 146, KW nr SI2S/00013669/8, wynosi:

WR = 95.000 zł

słownie:

dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

Wartość likwidacyjna (WL) nieruchomości położonej w miejscowości Dziadkowskie-Folwark, gm. Huszlew, działki nr 145 i 146, KW nr SI2S/00013669/8, wynosi:

WL = 68.000 zł

słownie:

sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych

Wartość rynkowa (WR) nieruchomości położonej w miejscowości Dziadkowskie, gm. Huszlew, działki nr 453 i 454, KW nr SI2S/00001718/0, wynosi:

WR = 58.000 zł

słownie:

pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych

Wartość likwidacyjna (WL) nieruchomości położonej w miejscowości Dziadkowskie, gm. Huszlew, działki nr 453 i 454, KW nr SI2S/00001718/0, wynosi:

WL = 42.000 zł

słownie:

czterdzieści dwa tysiące złotych

Uzasadnienie wyniku wyceny

Wynik wyceny uzyskany został w wyniku stwierdzenia stanu, przeznaczenia i cech rynkowych szacowanej nieruchomości w drodze wyceny metodą korygowania ceny średniej, na podstawie co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy rynkowe tych nieruchomości, stanowiących podstawę oszacowania.

Cechy wycenianej nieruchomości determinujące jej wartość znajdują się wśród cech uwzględnianych w wycenie, w związku z czym uzyskany wynik uznać należy za wiarygodny.

WYCENA.COM.PL

Joanna Bonda
rzeczoznawca majątkowy

tel. 509-591-641
e-mail: bonda.joanna@gmail.com

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JOANNA BONDA
02-691 WARSZAWA
ul. Obrzeżna 4 m. 26
TEL. 509-591-641
UPRAWNIENIA NR 5873

Podpisany elektronicznie przez
Joanna Bonda
01.07.2024
9:20:28 +02'00'

Podpis rzeczoznawcy majątkowego
Nr uprawnień zawodowych 5873

I. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- ✓ Wykonawcą niniejszego operatu szacunkowego i podmiotem odpowiedzialnym jest: Joanna Bonda, ul. Obrzeżna 4/28, 02-691-Warszawa, NIP: 5441477337
- ✓ Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku od towarów i usług (VAT) jaki należy się ewentualnie od transakcji sprzedaży nieruchomości i nie zawiera innych podatków i opłat związanych z transakcją kupna-sprzedaży nieruchomości.
- ✓ Przedmiot niniejszego opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych, ciążących ewentualnie na nieruchomości.
- ✓ Wartość szacowanej nieruchomości dokonana została na dzień wyceny i może ulec zmianie w wyniku zmiany relacji popytowo-podażowych na rynku nieruchomości albo stanu zagospodarowania, technicznego i prawnego nieruchomości lub jej otoczenia.
- ✓ Opracowanie niniejsze może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na wartość nieruchomości. Wykorzystanie niniejszego opracowania po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia nie rodzi dla autora żadnych skutków prawnych.
- ✓ Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej, budowlanej, geotechnicznej, toksykologicznej lub środowiskowej nieruchomości lub obiektów budowlanych.
- ✓ Opracowanie niniejsze wykonane zostało wyłącznie dla celów określonych w pkt. 2. i do wykorzystania wyłącznie przez zamawiającego wycenę określonego w pkt. 3. Wykorzystanie niniejszego opracowania dla celów innych niż określone w pkt. 2., bądź przez osoby trzecie albo wobec osób trzecich bez zgody autora jest zabronione i nie rodzi dla niego żadnych skutków prawnych.
- ✓ Opracowanie niniejsze wykonane zostało przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych od w toku czynności szacowania. Autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, które uzyskane zostały w toku czynności szacowania, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności ich za prawdziwość i kompletność oraz za zatajone wady prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
- ✓ Wykonawca zastrzega sobie prawa autorskie do niniejszego opracowania. Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania niniejszego opracowania lub przepisów prawa. Przed skopiowaniem całości lub jakiejkolwiek części niniejszego opracowania lub odwołaniem się do niego w jakimkolwiek piśmie, dokumencie lub oświadczeniu albo włączeniu lub dołączeniu całości lub jakiejkolwiek części niniejszego opracowania do jakiegokolwiek pisma, dokumentu lub oświadczenia albo przed ujawnieniem treści niniejszego opracowania jakiejkolwiek stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania opracowania lub przepisów prawa. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor nie jest wymieniony z imienia i nazwiska lub jeśli część niniejszego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.

II. Dokumentacja zdjęciowa

KW nr SI2S/00016942/7 (działka 5/2)

KW nr SI2S/00013669/8 (działki 145 i 146)

KW nr SI2S/00001718/0 (działki 453 i 454)

III. Załączniki

1. Wypisy z ewidencji gruntów
2. Księgi wieczyste nieruchomości
3. Aktualna polisa OC wykonawcy operatu

STAROSTA
POWIATU ŁOSICKIEGO
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : **MAZOWIECKIE**
Powiat : **ŁOSICKI**
Jednostka ewidencyjna : **141001_2 HUSZLEW**
Obręb : **0003 DZIADKOWSKIE - FOLWARK**

Nr kancelaryjny : GKN.6621_1.200.2024.HO

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2024-06-05

Jednostka rejestrowa : **G.11**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA "KUJAWIAK" WE WŁOCŁAWKU	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
5/2	1		grunty orne	RIVb	0,8100	0,8100	AN 2684/2013 SI2S/00016942/7
Id działki: **141001_2.0003.5/2** Wartość gruntów:							
Rejon statystyczny: 040870							
145	1		grunty orne grunty orne grunty orne	RIVa RIVb RV	0,4338 1,0079 0,8383	2,2800	AN 2684/2013 SI2S/00013669/8
Id działki: **141001_2.0003.145** Wartość gruntów:							
Rejon statystyczny: 040870							
146	1		grunty orne grunty orne	RIVb RV	0,3665 0,1935	0,5600	AN 2684/2013 SI2S/00013669/8
Id działki: **141001_2.0003.146** Wartość gruntów:							
Rejon statystyczny: 040870							

Razem powierzchnia działek : 3,6500 ha

Słownie : trzy ha. sześć tysięcy pięćset m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024-06-05

Sporządził : Agnieszka Chwedoruk

2024-06-05.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Signed by / Podpisano przez:
Grażyna Ewa Piałucha
Date / Data: 2024-06-05 13:53

Z up. Starosty
Grażyna Piałucha
Geodeta Powiatowy
Kierownik Referatu
Geodezji, Katastru i Nieruchomości

STAROSTA
POWIATU ŁOSICKIEGO
.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : **MAZOWIECKIE**
Powiat : **ŁOSICKI**
Jednostka ewidencyjna : **141001_2 HUSZLEW**
Obręb : **0002 DZIADKOWSKIE**

Nr kancelaryjny : GKN.6621_1.200.2024.HO

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2024-06-05

Jednostka rejestrowa : **G.208**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA "KUJAWIAK" WE WŁOCŁAWKU	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
453	1		grunty orne	RIVa	0,0231	0,7500	AN 2684/2013
			grunty orne	RIVb	0,7269		SI2S/00001718/0
Id działki: **141001_2.0002.453** Wartość gruntów:							
				Rejon statystyczny: 040870			
454	1		grunty orne	RIVa	0,0384	0,6700	AN 2684/2013
			grunty orne	RIVb	0,6316		SI2S/00001718/0
Id działki: **141001_2.0002.454** Wartość gruntów:							
				Rejon statystyczny: 040870			

Razem powierzchnia działek : 1,4200 ha

Słownie : jeden ha. cztery tysiące dwieście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024-06-05

Sporządził : Agnieszka Chwedoruk

2024-06-05.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Z up. Starosty
Grażyna Piałucha
Geodeta Powiatowy
Kierownik Referatu
Geodezji, Katastru i Nieruchomości

Signed by / Podpisano przez:
Grażyna Ewa Piałucha
Date / Data:
2024-06-06 09:59

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI2S/00001718/0**, STAN Z DNIA 2024-05-31 13:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIEDLCACH, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŁOSICACH - SI2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**6**	12, 13

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**453**	1, 2, 12
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, ŁOSICKI, HUSZLEW, DZIADKOWSKIE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)*	/ 00032444 /	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**454**	1, 2, 12
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, ŁOSICKI, HUSZLEW, DZIADKOWSKIE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)*	/ 00032444 /	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**1,4200 HA**	12, 13

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
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	W ŁAMIE 5 WPISANO: GRUNT ORNY, LAS, PASTWISKO, ŁĄKA, RÓW	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	5	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**OPIS I MAPA**; 3 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00002523/96/, 1996-04-15 00:00:00, 1996-05-31 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
2	**OPIS I MAPA**; /00032444/ *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW.//00003094/96/, 1996-04-30 00:00:00, 1996-07-03 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
12	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2013-03-11, STAROSTA POWIATU ŁOSICKIEGO, ŁOSICE; 41, SI2S/00001748/9 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00000551/13/001, 2013-03-14 11:00:00, 2013-03-21-12.49.18.565661, NIE, 27-30, SI2S/00001748/9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
13	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2013-03-11, STAROSTA POWIATU ŁOSICKIEGO, ŁOSICE; 42, SI2S/00001748/9 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00000551/13/001, 2013-03-14 11:00:00, 2013-03-21-12.49.18.565661, NIE, 27-30, SI2S/00001748/9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI2S/00001718/0**, STAN Z DNIA 2024-05-31 13:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIEDLCACH, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŁOSICACH - SI2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI2S/00001718/0**, STAN Z DNIA 2024-05-31 13:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIEDLCACH, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŁOSICACH - SI2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /1**	---	17
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*		**SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA "KUJAWIAK" WE WŁOCŁAWKU**, WŁOCŁAWEK, 91026110100000			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
17	**UZNANIE DŁUGU I UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI**, 2684/2013, 2013-08-14, PAULINA GACEK, BYDGOSZCZ; 67-74, SI2S/00012241/5 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00001786/13/001, 2013-08-19 10:15:00, 2013-09-30-12.24.09.068274, NIE, 67-74, SI2S/00012241/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI2S/00001718/0**, STAN Z DNIA 2024-05-31 13:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIEDLCACH, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŁOSICACH - SI2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		**1**	14
Rodzaj wpisu		**INNY WPIS**	
Treść wpisu		WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE 2818/12 Z WNIOSKU WIERZYCIELA SPOD RUBRYKI 3.4.4.1	
Przedmiot wykonywania		CAŁA NIERUCHOMOŚĆ	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 1.	**SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO- KREDYTOWA "KUJAWIAK" WE WŁOCŁAWKU**, WŁOCŁAWEK	

Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		**2**	18
Rodzaj wpisu		**ROSZCZENIE**	
Treść wpisu		ROSZCZENIE O ZWROTNE PRZENIESIENIE PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W CIĄGU CZTERNASTU DNI OD DNIA ZWROTU W TERMINIE POŻYCZKI Z ODSETKAMI I EWETUALNYMI KOSZTAMI	
Przedmiot wykonywania		CAŁA NIERUCHOMOŚĆ	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, PESEL)*	Lp. 1.	**RAFAŁ JANCZUK** , 83091709252	

Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		**3**	19
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu		OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWEJ "KUJAWIAK" WE WŁOCŁAWKU	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU**, KM 2818/12, 2013-06-24, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SIEDLCACH ADAM OBŁOZA KANCELARIA KOMORNICZA W SIEDLCACH; 57-59 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*

	DZ. KW./SI2S/00001355/13/001, 2013-07-03 10:50:00, 2013-07-08-14.55.36.691837, NIE, 53-56 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
18	**UZNANIE DŁUGU I UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI**, 2684/2013, 2013-08-14, PAULINA GACEK, BYDGOSZCZ; 67-74, SI2S/00012241/5 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00001786/13/002, 2013-08-19 10:15:00, 2013-09-30-12.24.09.068274, NIE, 67-74, SI2S/00012241/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
19	**POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI**, V GU 23/16, 2016-05-31, SĄD REJONOWY V WYDZIAŁ GOSPODARCZY W TORUNIU, TORUŃ; 94 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./SI2S/00001901/16/001, 2016-06-29 10:15:00, 2016-07-01-11.41.02.983528, NIE, 92-93 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI2S/00001718/0**, STAN Z DNIA 2024-05-31 13:43

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIEDLCACH, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŁOSICACH - SI2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)			**3**	8, 11, 15, 16, 21, 22
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**	
Suma (słownie), waluta			**220000,00** (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*		Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE LUB MOGĄCE WYNIKNĄĆ Z UMOWY O WSPÓŁPRACY HANDLOWEJ, UMOWA O WSPÓŁPRACY HANDLOWEJ Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2010R. ZE ZMIANAMI	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	SI2S / 00016942 / 7	
		Nr hipoteki	3	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	SI2S / 00013669 / 8	
		Nr hipoteki	3	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	WYKREŚLONO WPISY DOTYCZĄCE WSPÓŁOBCIĄŻONYCH KSIĄG SI2S/00001748/9 I SI2S/00014943/0 WOBEC ZGODY NA WYKREŚLENIE	
		Lp. 2.	PRZY ODŁĄCZENIU CZĘŚCI OBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ NIERUCHOMOŚCI Z KW. NR SI2S/00012241/5 I PRZENIESIENIU JEJ DO KW. NR SI2S/00023793/9 TU UJAWNIONO Z URZĘDU KSIĘGĘ WSPÓŁOBCIĄŻONĄ	
		Lp. 3.	WYKREŚLONO WPISY DOTYCZĄCE WSPÓŁOBCIĄŻONEJ KSIĘGI SI2S/00023793/9 WOBEC ZGODY NA WYKREŚLENIE	
		Lp. 4.	WYKREŚLONO WPISY DOTYCZĄCE WSPÓŁOBCIĄŻONEJ KSIĘGI SI2S/00012241/5 WOBEC ZGODY NA WYKREŚLENIE	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*		Lp. 1.	**DOSSCHE SPÓŁKA Z O.O.**, KALISZ, 63222850900000	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej	**1**	---

księdze wieczystej		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	**USTANOWIENIE HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**, 2116/2012, 2012-07-19, JÓZEF MIECZYSŁAW TWAROWSKI, ŁOSICE; 15-16, SI2S/00001748/9 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00001515/12/001, 2012-07-19 13:00:00, 2012-08-01-13.32.53.258765, NIE, 15-16, SI2S/00001748/9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
11	**ZGODA NA WYKREŚLENIE HIPOTEKI**, 2013-03-08, DOSSCHE SPÓŁKA Z O.O. W KALISZU; 37, SI2S/00001748/9 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00000548/13/003, 2013-03-14 11:00:00, 2013-03-21-10.21.33.520159, NIE, 27-30, SI2S/00001748/9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
15	**§ 11 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2001R. W SPRAWIE PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH I ZBIORÓW DOKUMENTÓW (DZ.U. 2001, NR 102 POZ. 1122)** *(wskazanie podstawy)* DZ. KW./SI2S/00001784/13/003, 2013-08-19 10:15:00, 2013-09-30-11.07.15.365942, TAK, 67-74, SI2S/00012241/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
16	**USTANOWIENIE HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**, 2116/2012, 2012-07-19, JÓZEF MIECZYSŁAW TWAROWSKI, ŁOSICE; 15-16 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./SI2S/00001784/13/003, 2013-08-19 10:15:00, 2013-09-30-11.07.15.365942, TAK, 67-74, SI2S/00012241/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
21	**OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM**, 7430/2021, 2021-10-21, CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE; 94-95, SI2S/00023793/9 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00003132/21/001, 2021-10-29 09:30:00, 2022-01-25-11.22.30.131514, NIE, 90-93, SI2S/00023793/9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
22	**OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM**, 7428/2021, 2021-10-21, CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE; 224-225, SI2S/00012241/5 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00003183/21/001, 2021-11-08 09:50:00, 2022-01-25-13.03.31.697896, NIE, 220-223, SI2S/00012241/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI2S/00013669/8**, STAN Z DNIA 2024-05-31 13:38

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIEDLCACH, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŁOSICACH - SI2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**4**	10

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**145**	1, 2, 10
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, ŁOSICKI, HUSZLEW, DZIADKOWSKIE-FOLWARK	
Sposób korzystania	GRUNTY ORNE	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**146**	1, 2, 10
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, ŁOSICKI, HUSZLEW, DZIADKOWSKIE-FOLWARK	
Sposób korzystania	GRUNTY ORNE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**2,8400 HA**	10

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**3**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**OPIS I MAPA**; 2 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00001536/88/, 1988-03-21 00:00:00, 1988-03-21 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

2	**OPIS I MAPA**; /00013669/ *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW.//00001562/04/, 2004-10-04 12:40:00, 2004-10-07 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
10	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2013-03-11, STAROSTA POWIATU ŁOSICKIEGO, ŁOSICE; 42, SI2S/00001748/9 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00000552/13/001, 2013-03-14 11:00:00, 2013-03-21-13.25.56.771146, NIE, 27-23, SI2S/00001748/9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI2S/00013669/8**, STAN Z DNIA 2024-05-31 13:38

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIEDLCACH, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŁOSICACH - SI2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI2S/00013669/8**, STAN Z DNIA 2024-05-31 13:39

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIEDLCACH, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŁOSICACH - SI2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /1**	---	14
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*		**SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA "KUJAWIAK" WE WŁOCŁAWKU**, WŁOCŁAWEK, 91026110100000			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	**UZNANIE DŁUGU I UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI**, 2684/2013, 2013-08-14, PAULINA GACEK, BYDGOSZCZ; 67-74, SI2S/00012241/5 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00001788/13/001, 2013-08-19 10:15:00, 2013-09-30-12.40.20.677456, NIE, 67-74, SI2S/00012241/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI2S/00013669/8**, STAN Z DNIA 2024-05-31 13:39

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIEDLCACH, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŁOSICACH - SI2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		**1**	11
Rodzaj wpisu		**INNY WPIS**	
Treść wpisu		WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE 2818/12 Z WNIOSKU WIERZYCIELA SPOD RUBRYKI 3.4.4.1	
Przedmiot wykonywania		CAŁA NIERUCHOMOŚĆ	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 1.	**SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO- KREDYTOWA "KUJAWIAK" WE WŁOCŁAWKU**, WŁOCŁAWEK	

Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		**2**	15
Rodzaj wpisu		**ROSZCZENIE**	
Treść wpisu		ROSZCZENIE O ZWROTNE PRZENIESIENIE PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W CIĄGU CZTERNASTU DNI OD DNIA ZWROTU W TERMINIE POŻYCZKI Z ODSETKAMI I EWETUALNYMI KOSZTAMI	
Przedmiot wykonywania		CAŁA NIERUCHOMOŚĆ	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, PESEL)*	Lp. 1.	**RAFAŁ JANCZUK** , 83091709252	

Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		**3**	16
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu		OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWEJ "KUJAWIAK" WE WŁOCŁAWKU	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
11	**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU**, KM 2818/12, 2013-06-25, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SIEDLCACH ADAM OBŁOZA KANCELARIA KOMORNICZA W SIEDLCACH; 61-63 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*

	DZ. KW./SI2S/00001356/13/001, 2013-07-03 10:50:00, 2013-07-08-15.01.41.706997, NIE, 57-60 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
15	**UZNANIE DŁUGU I UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI**, 2684/2013, 2013-08-14, PAULINA GACEK, BYDGOSZCZ; 67-74, SI2S/00012241/5 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00001788/13/002, 2013-08-19 10:15:00, 2013-09-30-12.40.20.677456, NIE, 67-74, SI2S/00012241/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
16	**POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI**, V GU 23/16, 2016-05-31, SĄD REJONOWY V WYDZIAŁ GOSPODARCZY W TORUNIU, TORUŃ; 98 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./SI2S/00001900/16/001, 2016-06-29 10:15:00, 2016-07-01-11.40.01.388783, NIE, 96-97 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI2S/00013669/8**, STAN Z DNIA 2024-05-31 13:39

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIEDLCACH, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŁOSICACH - SI2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**3**	6, 9, 12, 13, 18, 19
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**	
Suma (słownie), waluta	**220000,00** (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE LUB MOGĄCE WYNIKNĄĆ Z UMOWY O WSPÓŁPRACY HANDLOWEJ, UMOWA O WSPÓŁPRACY HANDLOWEJ Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2010R. ZE ZMIANAMI	
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej: SI2S / 00001718 / 0	
	Lp. 1. Nr hipoteki: 3	
	Lp. 2. Nr księgi wieczystej: SI2S / 00016942 / 7	
	Lp. 2. Nr hipoteki: 3	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. WYKREŚLONO WPISY DOTYCZĄCE WSPÓŁOBCIĄŻONYCH KSIĄG SI2S/00001748/9 I SI2S/00014943/0 WOBEC ZGODY NA WYKREŚLENIE	
	Lp. 2. PRZY ODŁĄCZENIU CZĘŚCI OBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ NIERUCHOMOŚCI Z KW. NR SI2S/00012241/5 I PRZENIESIENIU JEJ DO KW. NR SI2S/00023793/9 TU UJAWNIONO Z URZĘDU KSIĘGĘ WSPÓŁOBCIĄŻONĄ	
	Lp. 3. WYKREŚLONO WPISY DOTYCZĄCE WSPÓŁOBCIĄŻONEJ KSIĘGI SI2S/00023793/9 WOBEC ZGODY NA WYKREŚLENIE	
	Lp. 4. WYKREŚLONO WPISY DOTYCZĄCE WSPÓŁOBCIĄŻONEJ KSIĘGI SI2S/00012241/5 WOBEC ZGODY NA WYKREŚLENIE	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1. **DOSSCHE SPÓŁKA Z O.O.**, KALISZ, 63222850900000	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej	**1**	---

księdze wieczystej

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	**USTANOWIENIE HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**, 2116/2012, 2012-07-19, JÓZEF MIECZYSŁAW TWAROWSKI, ŁOSICE; 15-16, SI2S/00001748/9 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00001515/12/001, 2012-07-19 13:00:00, 2012-08-01-13.32.53.258765, NIE, 15-16, SI2S/00001748/9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
9	**ZGODA NA WYKREŚLENIE HIPOTEKI**, 2013-03-08, DOSSCHE SPÓŁKA Z O.O. W KALISZU; 37, SI2S/00001748/9 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00000548/13/003, 2013-03-14 11:00:00, 2013-03-21-10.21.33.520159, NIE, 27-30, SI2S/00001748/9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
12	**USTANOWIENIE HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**, 2116/2012, 2012-07-19, JÓZEF MIECZYSŁAW TWAROWSKI, ŁOSICE; 15-16, SI2S/00001748/9 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00001784/13/003, 2013-08-19 10:15:00, 2013-09-30-11.07.15.365942, TAK, 67-74, SI2S/00012241/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
13	**§ 11 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2001R. W SPRAWIE PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH I ZBIORÓW DOKUMENTÓW (DZ.U. 2001, NR 102 POZ. 1122)** *(wskazanie podstawy)* DZ. KW./SI2S/00001784/13/003, 2013-08-19 10:15:00, 2013-09-30-11.07.15.365942, TAK, 67-74, SI2S/00012241/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
18	**OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM**, 7430/2021, 2021-10-21, CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE; 94-95, SI2S/00023793/9 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00003132/21/001, 2021-10-29 09:30:00, 2022-01-25-11.22.30.131514, NIE, 90-93, SI2S/00023793/9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
19	**OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM**, 7428/2021, 2021-10-21, CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE; 224-225, SI2S/00012241/5 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00003183/21/001, 2021-11-08 09:50:00, 2022-01-25-13.03.31.697896, NIE, 220-223, SI2S/00012241/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI2S/00016942/7**, STAN Z DNIA 2024-05-31 13:34

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIEDLCACH, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŁOSICACH - SI2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**3**	9

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		**5/2**		1, 9
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, ŁOSICKI, HUSZLEW, DZIADKOWSKIE-FOLWARK	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,8100 HA**	9

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
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	SPOSÓB KORZYSTANIA: GRUNT ORNY, PASTWISKO	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**OPIS I MAPA**; 3 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00003579/79/, 1979-12-13 00:00:00, 1979-12-13 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
9	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2013-03-11, STAROSTA POWIATU ŁOSICKIEGO, ŁOSICE; 42, SI2S/00001748/9 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)*

DZ. KW./SI2S/00000553/13/001, 2013-03-14 11:00:00, 2013-03-21-14.43.50.845685, NIE, 27-30, SI2S/00001748/9
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI2S/00016942/7**, STAN Z DNIA 2024-05-31 13:35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIEDLCACH, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŁOSICACH - SI2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI2S/00016942/7**, STAN Z DNIA 2024-05-31 13:35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIEDLCACH, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŁOSICACH - SI2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /1**	---	13
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*		**SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA "KUJAWIAK" WE WŁOCŁAWKU**, WŁOCŁAWEK, 91026110100000			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
13	**UZNANIE DŁUGU I UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI**, 2684/2013, 2013-08-14, PAULINA GACEK, BYDGOSZCZ; 67-74, SI2S/00012241/5 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00001787/13/001, 2013-08-19 10:15:00, 2013-09-30-12.40.20.542260, NIE, 67-74, SI2S/00012241/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI2S/00016942/7**, STAN Z DNIA 2024-05-31 13:35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIEDLCACH, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŁOSICACH - SI2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		**2**	10
Rodzaj wpisu		**INNY WPIS**	
Treść wpisu		WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE 2818/12 Z WNIOSKU WIERZYCIELA SPOD RUBRYKI 3.4.4.1	
Przedmiot wykonywania		CAŁA NIERUCHOMOŚĆ	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 1.	**SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO- KREDYTOWA "KUJAWIAK" WE WŁOCŁAWKU**, WŁOCŁAWEK	

Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		**3**	14
Rodzaj wpisu		**ROSZCZENIE**	
Treść wpisu		ROSZCZENIE O ZWROTNE PRZENIESIENIE PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W CIĄGU CZTERNASTU DNI OD DNIA ZWROTU W TERMINIE POŻYCZKI Z ODSETKAMI I EWETUALNYMI KOSZTAMI	
Przedmiot wykonywania		CAŁA NIERUCHOMOŚĆ	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, PESEL)*	Lp. 1.	**RAFAŁ JANCZUK** , 83091709252	

Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		**4**	15
Rodzaj wpisu		**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu		OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWEJ "KUJAWIAK" WE WŁOCŁAWKU	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
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	PROJEKT WPISU: DOŻYWOCIE NA RZECZ STANISŁAWY KLEPACKIEJ W ZAKRESIE ART. 908 §1 K.C. - WPISANO NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 13.12.1979 R. NR 3519/79 I AKTU	---

	WŁASNOŚCI ZIEMI Z DNIA 28.02.1977 R. NR DOK. 5, DNIA 13.12.1979 R.	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU**, KM 2818/12, 2013-06-24, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SIEDLCACH ADAM OBŁOZA KANCELARIA KOMORNICZA W SIEDLCACH; 52-54 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./SI2S/00001353/13/001, 2013-07-03 10:50:00, 2013-07-08-14.45.26.810372, NIE, 48-51 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
14	**UZNANIE DŁUGU I UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI**, 2684/2013, 2013-08-14, PAULINA GACEK, BYDGOSZCZ; 67-74, SI2S/00012241/5 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00001787/13/002, 2013-08-19 10:15:00, 2013-09-30-12.40.20.542260, NIE, 67-74, SI2S/00012241/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
15	**POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI**, V GU 23/16, 2016-05-31, SĄD REJONOWY V WYDZIAŁ GOSPODARCZY W TORUNIU, TORUŃ; 89 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./SI2S/00001899/16/001, 2016-06-29 10:15:00, 2016-07-01-11.38.29.384044, NIE, 87-88 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI2S/00016942/7**, STAN Z DNIA 2024-05-31 13:35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SIEDLCACH, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŁOSICACH - SI2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)			**3**	5, 11, 12, 17, 18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**	
Suma (słownie), waluta			**220000,00** (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*		Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE LUB MOGĄCE WYNIKNĄĆ Z UMOWY O WSPÓŁPRACY HANDLOWEJ, UMOWA O WSPÓŁPRACY HANDLOWEJ Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2010R. ZE ZMIANAMI	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	SI2S / 00001718 / 0	
		Nr hipoteki	3	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	SI2S / 00013669 / 8	
		Nr hipoteki	3	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	PRZY ODŁĄCZENIU CZĘŚCI OBCIĄŻONEJ HIPOTEKĄ NIERUCHOMOŚCI Z KW. NR SI2S/00012241/5 I PRZENIESIENIU JEJ DO KW. NR SI2S/00023793/9 TU UJAWNIONO Z URZĘDU KSIĘGĘ WSPÓŁOBCIĄŻONĄ	
		Lp. 2.	WYKREŚLONO WPISY DOTYCZĄCE WSPÓŁOBCIĄŻONEJ KSIĘGI SI2S/00023793/9 WOBEC ZGODY NA WYKREŚLENIE	
		Lp. 3.	WYKREŚLONO WPISY DOTYCZĄCE WSPÓŁOBCIĄŻONEJ KSIĘGI SI2S/00012241/5 WOBEC ZGODY NA WYKREŚLENIE	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*		Lp. 1.	**DOSSCHE SPÓŁKA Z O.O.**, KALISZ, 63222850900000	

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	**USTANOWIENIE HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**, 2116/2012, 2012-07-19, JÓZEF MIECZYSŁAW TWAROWSKI, ŁOSICE; 15-16, SI2S/00001748/9 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00001515/12/001, 2012-07-19 13:00:00, 2012-08-01-13.32.53.258765, NIE, 15-16, SI2S/00001748/9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
11	**USTANOWIENIE HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**, 2116/2012, 2012-07-19, JÓZEF MIECZYSŁAW TWAROWSKI, ŁOSICE; 15-16, SI2S/00001748/9 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00001784/13/003, 2013-08-19 10:15:00, 2013-09-30-11.07.15.365942, TAK, 67-74, SI2S/00012241/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
12	**§ 11 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2001R. W SPRAWIE PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH I ZBIORÓW DOKUMENTÓW (DZ.U. 2001, NR 102 POZ. 1122)** *(wskazanie podstawy)* DZ. KW./SI2S/00001784/13/003, 2013-08-19 10:15:00, 2013-09-30-11.07.15.365942, TAK, 67-74, SI2S/00012241/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
17	**OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM**, 7430/2021, 2021-10-21, CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE; 94-95, SI2S/00023793/9 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00003132/21/001, 2021-10-29 09:30:00, 2022-01-25-11.22.30.131514, NIE, 90-93, SI2S/00023793/9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
18	**OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM**, 7428/2021, 2021-10-21, CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE; 224-225, SI2S/00012241/5 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./SI2S/00003183/21/001, 2021-11-08 09:50:00, 2022-01-25-13.03.31.697896, NIE, 220-223, SI2S/00012241/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

Powrót

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Joanna Bonda

02-691 Warszawa, Obrzeżna 4 / 28

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016477

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: 13/05/2024 - 12/05/2025
na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR
słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 1 085.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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