

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości prawa własności nieruchomości
rolnej niezabudowanej

Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa - rolna niezabudowana
Województwo:	Mazowieckie
Powiat:	Makowski
Gmina:	Zabrodzie
Obręb:	0019 Nowy Krasnosielc
Działka nr:	139/2 i 140/2
Powierzchnia działki:	1,94 ha

Autor operatu szacunkowego:	Ireneusz Gołębiewski upr. nr 5339
--------------------------------	--



Wyszaków, dnia 05.03.2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Przedmiotem określenia wartości jest nieruchomość rolna niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr 139/2 i 140/2 o łącznej powierzchni 1,94 ha, położona w obrębie 0019 Nowy Krasnosielc, gmina Krasnosielc, powiat Makowski, województwo mazowieckie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Przasnyszu - IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OS1P/00013569/2.
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa - rolna niezabudowana
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej rolnej niezabudowanej dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze metoda korygowania ceny średniej.
Data na którą określono wartość rynkową nieruchomości	05 styczeń 2025 r.
Wartość rynkowa nieruchomości	168 000 zł. słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych
Data sporządzenia operatu	05 marzec 2025 r.
Opracował:  <i>(Ireneusz Gołębiewski, rzeczoznawcy majątkowy, upr. nr 5339)</i>	

Spis treści

Toc192117558

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY	4
2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY	4
3. OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
4. PODSTAWY FORMALNE I PRAWNE WYCENY NIERUCHOMOŚCI	4
4.1. Podstawy formalne	4
5. ŹRÓDŁA DANYCH O PRZEDMIOCIE WYCENY	5
6. ŹRÓDŁA DANYCH O RYNKU NIERUCHOMOŚCI	5
7. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI	5
8. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
8.1. STAN PRAWNY	5
8.2. OGRANICZENIA I OBCIĄŻENIA, WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW	10
8.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA I TECHNICZNO –UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	10
9. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI	18
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY.	18
11. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	18
12. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	21
12.1. BADANIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH DO NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ	21
12.2. POZNANIE CECH NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH DO NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ	22
12.3. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	22
12.4. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	23
12.5. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	24
13. PRZEDSTAWIENIE WYNIKU WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	28
14. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	29
15. ZAŁĄCZNIKI	30

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem określenia wartości jest nieruchomość rolna niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr 139/2 i 140/2 o łącznej powierzchni 1,94 ha, położona w obrębie 0019 Nowy Krasnosielc, gmina Krasnosielc, powiat Makowski, województwo mazowieckie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Przasnyszu - IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OS1P/00013569/2.

2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY

Rodzaj prawa (praw), którego przedmiotem jest nieruchomość

Prawo własności.

Określenie części nieruchomości, których wycena dotyczy

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości rolnej niezabudowanej, bez znajdującej się na niej upraw, jeśli występują.

Warunki wykonania wyceny

Oszacowania wartości rynkowej nieruchomości rolnej niezabudowanej wykonano przy uwzględnieniu kształtujących się cen w obrocie tego typu nieruchomościami na dzień sporządzenia wyceny, celu wyceny, rodzaju nieruchomości i jej położenia, funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stanu jej zagospodarowania.

3. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości rolnej niezabudowanej dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

Niniejsze opracowanie zostało wykonane ściśle do wyżej opisanego celu i za jego wykorzystanie do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności. Metodologia oszacowania wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

4. PODSTAWY FORMALNE I PRAWNE WYCENY NIERUCHOMOŚCI

4.1. PODSTAWY FORMALNE

Zamawiającym wycenę jest Pan Tomasz Szadkowski, Doradca restrukturyzacyjny. Podstawą formalną stanowi zlecenie z dnia 14.10.2024 r. – sprawa BI1B/GU/625/2024.

4.2. PODSTAWY PRAWNE

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1145),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1061),

- Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 801).

Podstawy normatywne:

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

5. ŹRÓDŁA DANYCH O PRZEDMIOCIE WYCENY

- ❖ Rejestr gruntów,
- ❖ Mapa ewidencyjna i zasadnicza,
- ❖ Mapa glebowa,
- ❖ Księga wieczysta nr OS1P/00013569/2,
- ❖ Wizja lokalna,
- ❖ Opracowania planistyczne gminy Krasnosielc,
- ❖ Strony internetowe, w tym strona internetowa <https://makow.geoportal2.pl/>, <https://krasnosielc.e-mapa.net/>.
- ❖ Informacje i dokumenty uzyskane od Zamawiającego,
- ❖ Strategia rozwoju gminy Krasnosielc.

6. ŹRÓDŁA DANYCH O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Informacje o rynku nieruchomości pochodzą ze źródeł wymienionych w art. 155 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uzyskane w biurach obrotu nieruchomościami, z zastrzeżeniem § 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości. Dane dotyczące transakcji uzyskano w Wydziale Geodezji Starostwa Powiatowego w Wyszkanie i podczas wizji lokalnej.

7. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI

Data sporządzenia wyceny:	05 marzec 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	05 marzec 2025 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	05 styczeń 2025 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	05 styczeń 2025 r.

8. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

8.1. STAN PRAWNY

Księga wieczysta

Przedmiotem szacowania jest nieruchomość gruntowa, na dzień oględzin niezabudowana. Oznaczona jako działki ewidencyjne nr 139/2 i 140/2 z obrębu 0019 Nowy Krasnosielc o łącznej powierzchni 1,94 ha, położona w miejscowości Nowy Krasnosielc, gmina Krasnosielc, powiat Makowski, woj. mazowieckie.

Dla działek ewidencyjnych nr 139/2 i 140/2, Sąd Rejonowy w Przasnyszu - IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OS1P/00013569/2.
Stan zapisów księgi wieczystej określono na podstawie badania wieczysto księgowego za pośrednictwem Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 05.03.2025 r. W księdze wieczystej znajdują się następujące wpisy, jak poniżej:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział I-O. Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne.

Lp. 1.

Numer działki: 129/2,

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): MAZOWIECKIE, MAKOWSKI, KRASNOSIELC, NOWY KRASNOSIELC,

Sposób korzystania: ZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ ROLNA,

Lp. 2.

Numer działki: 139/2,

Identyfikator działki: 141104_2.0019.139/2,

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0019, NOWY KRASNOSIELC,

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): MAZOWIECKIE, MAKOWSKI, KRASNOSIELC, NOWY KRASNOSIELC,

Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE,

Przyłączenie (obszar): 12900,0000 M2,

Lp. 3.

Numer działki: 140/2,

Identyfikator działki: 141104_2.0019.140/2,

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0019, NOWY KRASNOSIELC,

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): MAZOWIECKIE, MAKOWSKI, KRASNOSIELC, NOWY KRASNOSIELC,

Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE,

Przyłączenie (obszar): 6500,0000 M2,

Obszar całej nieruchomości: 43 700,0000 M2.

Dział I-Sp. Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II. Własność

Właściciele:

udział 1/1 - MATEUSZ MODZELEWSKI.

Dział III. Prawa, Roszczenia i Ograniczenia

Lp. 1.

Numer wpisu: 1,

Rodzaj wpisu: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE,

Treść wpisu: SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA MIESZKANIA, DOŻYWOTNIO I NIEODPŁATNIE POLEGAJĄCA NA KORZYSTANIU Z CAŁEGO DOMU,

Osoba fizyczna: ELŻBIETA HELENA HEROMIŃSKA I JAN PIOTR HEROMIŃSKI,

Lp. 2.

Numer wpisu: 4,

Rodzaj wpisu: OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ,

Treść wpisu: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO KANCELARIA KOMORNICZA W PRZASNYSZU POD SYGN. AKT. GKM 53/21.

Rodzaj zmiany:

Lp. 1. WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZyciela MARIUSZA ZIELIŃSKIEGO W SPRAWIE GKM 52/21 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.

Lp. 2. WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA EQUES CREDITUM FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO NIESTANDARDYZOWANEGO FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO W GDAŃSKU W SPRAWIE KM 1005/21 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.

Lp. 3. WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA LEMAR KACZYŃSKI LESZEK W SPRAWIE KM 1342/21 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.

Lp. 4. WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA MARIUSZA ZIELIŃSKIEGO W SPRAWIE GKM 51/21 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.

Lp. 5. WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA PAWŁA MODZELEWSKIEGO W SPRAWIE KMP 51/21 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.

Lp. 6. WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA MIKROKASA S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI W SPRAWIE SYGN. KM 693/22 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.

Lp. 7. WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE SYGN. GKM 20/23 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.

Lp. 8. WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA RAFAŁA KUSKOWSKIEGO W SPRAWIE KM 711/23 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.

Lp. 9. WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA PRZEMYSŁAWA WĄSOWSKIEGO W SPRAWIE SYGN. GKM 3/24 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.

Lp. 10. WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA MASOVIA CONTRACTION BŁAŻEJ ORYL W SPRAWIE SYGN. KM 235/24 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.

Lp. 11. WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA FIRMA HANDLOWA JOL-MET SP. Z O.O. W SPRAWIE SYGN. GKM 26/23 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.

Lp. 12. WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA MACIEJA MORAWSKIEGO W SPRAWIE SYGN. GKM 21/24 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.

Lp. 13. WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE SYGN. GKM 24/24 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

- Lp. 1. AGROLOK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
- Lp. 2. EQUUS CREDITUM FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY,
- Lp. 3. LEMAR KACZYŃSKI LESZEK,
- Lp. 4. MIKROKASA SPÓŁKA AKCYJNA,
- Lp. 5. INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY,
- Lp. 6. MASOVIA CONTRACTION BŁAŻEJ ORYL,
- Lp. 7. FIRMA HANDLOWA JOL-MET SP. Z O.O.,
- Lp. 8. INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI,

Osoba fizyczna:

- Lp. 1. MARIUSZ ZIELIŃSKI
- Lp. 2. MARIUSZ ZIELIŃSKI
- Lp. 3. PAWEŁ MODZELEWSKI
- Lp. 4. RAFAŁ KUSKOWSKI
- Lp. 5. PRZEMYSŁAW WĄSOWSKI
- Lp. 6. MACIEJ MORAWSKI

Lp. 3.

Numer wpisu: 5,

Rodzaj wpisu: OSTRZEŻENIE,

Treść wpisu: POSTANOWIENIEM Z DNIA 25.10.2024R. WYDANYM W SPRAWIE SYGN. BI1B/GU/625/2024 PRZEZ SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA MATEUSZA MODZELEWSKIEGO JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.

Dział IV. Hipoteki

Lp. 1.

Numer hipoteki (roszczenia): 3,

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA,

Suma (słownie), waluta: 600000,00 (SZEŚĆSET TYSIĘCY) ZŁ,

Wierzytelność i stosunek prawny: KREDYT- KAPITAŁ, ODSETKI, KOSZTY, PROWIZJE I OPŁATY, ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR RFGR18-14809750 Z DNIA 18.06.2018 R.

Księga współobciążona: OS1P / 00011406 / 8,

Nr hipoteki: 4,

Rodzaj zmiany: W POLU 4.4.4. DOKONANO ZMIANY HIPOTEKI POPRZEC ZMIANĘ WIERZYCIELA Z BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA NA INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY.

Wierzyciel hipoteczny: INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY,

Lp. 2.

Numer hipoteki (roszczenia): 4,

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA,

Suma (słownie), waluta: 75834,01 (SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET TRZYDZIEŚCI CZTERY 01/100) ZŁ,

Wierzytelność i stosunek prawny: ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ KOSZTAMI PROCESU ZASĄDZONYMI PRAWOMOCNYM WYROKIEM Z DNIA 09.10.2020 R. ZAOPATRZONYM W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 08.04.2021 R. WYDANYM PRZEZ SĄD REJONOWY W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY W SPRAWIE SYGN. AKT V GC 718/20., PRAWOMOCNY WYROK Z DNIA 09.10.2020 R. ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 08.04.2021 R. WYDANY PRZEZ SĄD REJONOWY W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY W SPRAWIE SYGN. AKT V GC 718/20.

Księga współobciążona: OS1P / 00011406 / 8,

Nr hipoteki: 5,

Wierzyciel hipoteczny: AGROLOK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
Lp. 3.

Numer hipoteki (roszczenia): 5,

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA,

Suma (słownie), waluta: 97094,43 (DZIEWIĘDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY DZIEWIĘDZIESIĄT CZTERY 43/100) Zł,

Wierzytelność i stosunek prawny: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI ORAZ KOSZTY POSTĘPOWANIA OBJĘTE NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SYGN. AKT VI NC-E 311663/21 Z DNIA 05.07.2021R. WRAZ Z POSTANOWIENIEM O NADANIE KLAUZULI WYKONALNOŚCI SYGN. AKT VI NC-E 311663/21 Z DNIA 25.08.2021R.

Wierzyciel hipoteczny: ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY,

Lp. 4.

Numer hipoteki (roszczenia): 6,

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA,

Suma (słownie), waluta: 24694,95 (DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE SZEŚĆSET DZIEWIĘDZIESIĄT CZTERY 95/100) Zł,

Wierzytelność i stosunek prawny: ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI PROCESU ORAZ KOSZTAMI ZASTĘPSTWA PRAWNEGO WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE LICZONYMI OD DNIA UPRAWOMOCNIENIA SIĘ NAKAZU DO DNIA ZAPŁATY., NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 17.08.2021R. ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 07.03.2022 R. WYDANY PRZEZ SĄD REJONOWY W OSTROŁĘCE V WYDZIAŁ GOSPODARCZY W SPRAWIE SYGN. AKT V GNC 757/21.

Księga współobciążona: OS1P / 00011406 / 8,

Nr hipoteki: 6,

Wierzyciel hipoteczny: MACIEJ MORAWSKI.

Uwaga. Zapisów działu III (odnośnie dożywotniej służebności osobistej) nie uwzględniono w wycenie. Służebność osobista nie dotyczy przedmiotowych działek. Służebność uwzględniono w odrębnym opracowaniu.

Wydruk KW stanowi załącznik do operatu.

Kataster nieruchomości

Oznaczenie nieruchomości podano zgodnie z wypisem z rejestru gruntów.

Województwo	Mazowieckie	
Powiat	Makowski	
Jednostka ewidencyjna	141104_2 Krasnosielc	
Księga wieczysta	OS1P/00013569/2	
Obręb	0019 Nowy Krasnosielc	
Jednostka rejestrowa	G.54	
Właściciel	Osoba fizyczna	
Numer działki	Określenie konturów użytków i klas gleboznawczych	Powierzchnia użytków i klas [ha]
139/2	RIIb	0,46
	RIVa	0,32
	RIVb	0,27
	RV	0,24
140/2	RIIb	0,25
	RIVa	0,19
	RIVb	0,11
	RV	0,10
Łączna powierzchnia działek [ha]	1,94 ha	

Uwaga. informacja z rejestru gruntów stanowi załącznik do operatu.

8.2. OGRANICZENIA I OBCIĄŻENIA, WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW

Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków. W toku badania ewidencji gruntów i budynków nieruchomości nie ujawniono innych obciążeń.

8.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA I TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja ogólna nieruchomości

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w miejscowości Nowy Krasnosielc, gminie Krasnosielc.

Gmina Krasnosielc jest gminą wiejską, umiejscowioną w północnej części województwa mazowieckiego w powiecie makowskim. Jej centralnym ośrodkiem jest miejscowość Krasnosielc. Gmina Krasnosielc zajmuje powierzchnię 166,96 km², co stanowi 15,68% powierzchni powiatu. Na terenie Gminy wyodrębniono 31 sołectw o zróżnicowanym obszarze i zaludnieniu: Amelin, Bagienice Szlacheckie, Bagienice Folwark, Biernaty, Budy Prywatne, Chłopia Łąka, Drażdżewo, Drażdżewo Małe, Drażdżewo – Kujawy, Elźbiecin, Grabowo, Grądy, Karolewo, Krasnosielc, Krasnosielc Leśny, Łazy, Niesułowo, Nowy Krasnosielc, Nowy Sielc, Papierny Borek, Perzanki – Borek, Pienice, Przytuły, Raki, Ruzieck, Wola Włociańska, Wola-Józefowo, Wólka Drażdżewska, Wólka Rakowska, Wymysły, Zwierzyniec. Gmina Krasnosielc jest dość korzystnie położona pod względem komunikacyjnym. Dogodne połączenie z pobliskimi ośrodkami miejskimi i z układem komunikacyjnym wyższej kategorii zapewnia droga wojewódzka nr 544, a także sieć dróg powiatowych i gminnych. Gmina dysponuje atrakcyjnymi terenami pod rozwój działalności gospodarczej o powierzchni ok. 6 ha z możliwością podziału na działki dowolnej wielkości zgodnie z potrzebami inwestora. Jest to nieruchomość niezabudowana, uzbrojona, w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona pod szeroko rozumianą aktywność gospodarczą.

Zgodnie z danymi ewidencji ludności Urzędu Gminy na koniec 2021 roku Gminę Krasnosielc zamieszkiwało 6 434 osób. Największa liczba ludności zamieszkuje sołectwo Krasnosielc - 977 osób. Następnymi w kolejności sołectwami pod względem liczby mieszkańców są Drażdżewo - 545 osób oraz Nowy Sielc - 544 mieszkańców. Najmniejszymi pod względem zaludnienia są sołectwa Zwierzyniec - 56 mieszkańców oraz Wymysły - 61 mieszkańców.

Gmina Krasnosielc jest gminą typowo rolniczą. Użytki rolne stanowią około 64% jej powierzchni. Na obszarze Gminy prowadzona jest zróżnicowana działalność rolnicza w zależności od warunków naturalnych i ekonomicznych.

Biorąc pod uwagę strukturę zagospodarowania gruntów Gminy Krasnosielc, największy udział stanowią użytki rolne - 10 719 ha, natomiast lasy i grunty leśne zajmują 4 942 ha. W użytkach rolnych największą powierzchnię zajmują grunty orne - 6 878 ha, a najmniejszą sady - 37 ha. Na terenie Gminy Krasnosielc w przeważającej części występują gleby słabej jakości. Wyższe klasy bonitacyjne na gruntach ornych III i IV stanowią tylko 23,9%, podczas gdy klasy V-VI stanowią aż 66,1% areалу.

Obszar gruntów w poszczególnych klasach wynosi:

- Klasa IIIa - 8 ha (0,1%),
- Klasa IIIb - 151 ha (2,0%),
- Klasa IVa - 808 ha (11,0%),
- Klasa IVb - 794 ha (10,8%),
- Klasa V - 3243 ha (44,0%),
- Klasa VI - 2363 ha (32,1%).

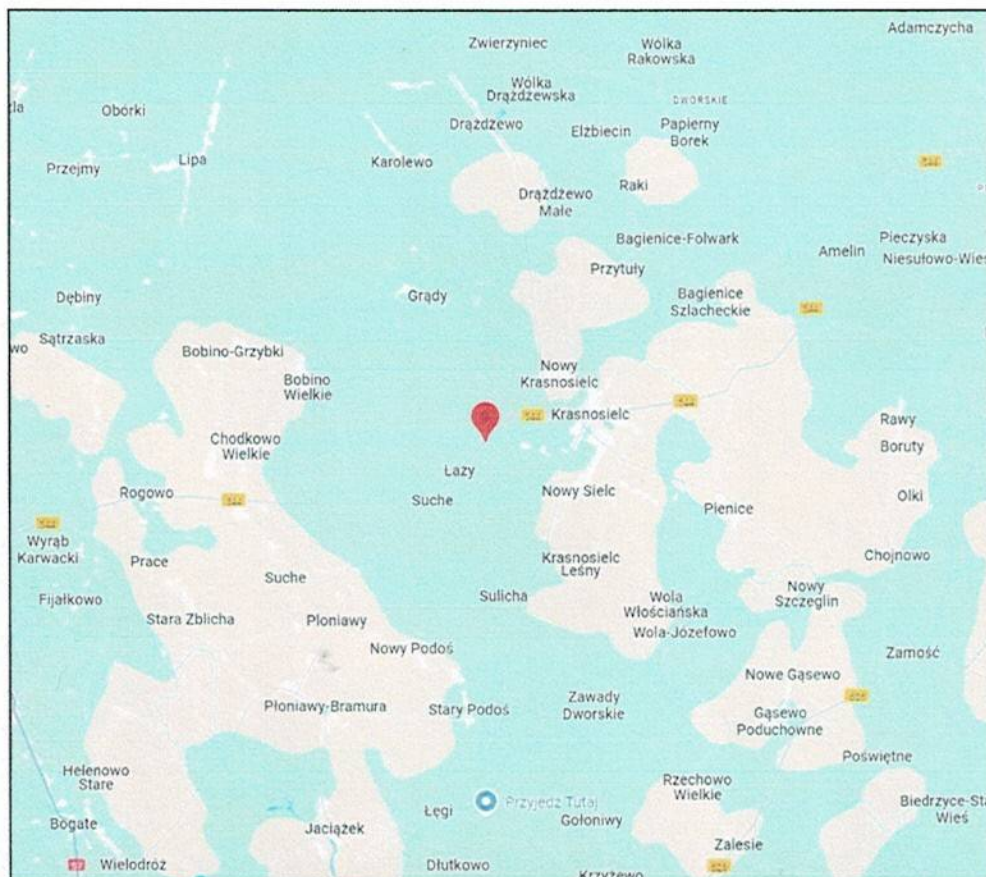


Wieś Nowy Krasnosielc to wieś leżąca w gminie Krasnosielc. Należy do województwa mazowieckiego, powiatu makowskiego. Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2021 roku liczba ludności we wsi Nowy Krasnosielc to 132 z czego 48,5% mieszkańców stanowią kobiety, a 51,5% ludności to mężczyźni. Miejscowość zamieszkuje 2,2% mieszkańców gminy.

Nowy Krasnosielc położony jest w sąsiedztwie Krasnosielca, 20 km od Makowa Mazowieckiego i 18 km od Przasnysza.

Sąsiednie miejscowości to Krasnosielc, Wymysły, Nowy Sielc, Przytuły, Grądy, Chłopia Łąka, Sławki, Łazy.

Rys. Mapa z zaznaczeniem położenia nieruchomości na tle gminy



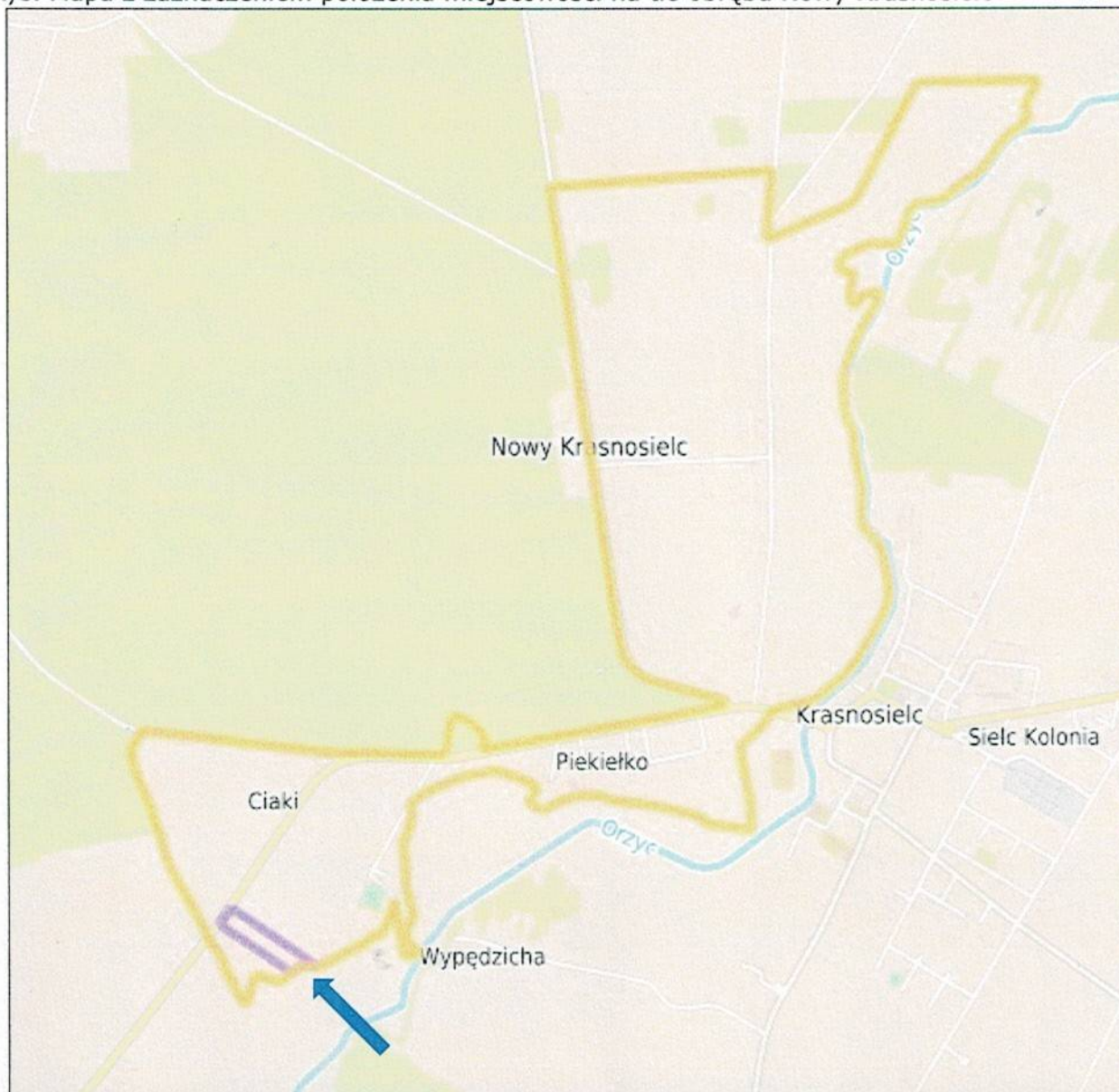
Lokalizacja szczegółowa

Nieruchomość wyceniana położona jest w miejscowości Nowy Krasnosielc w jej zachodnio-południowej części, tuż przy granicy z obrębem Łazy, w odległości około 1,5 km od centrum miejscowości. Nieruchomość położona przy głównej drodze przebiegającej przez wieś. Odległość od centrum Krasnosielca około 3 km, od miasta powiatowego wynosi ok. 18 km. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa zagrodowa i działki rolne.

Miejscowość Nowy Krasnosielc położona jest dość korzystnie w systemie układu drogowego gminy. Przez miejscowości przebiega asfaltowa droga gminna.

Przedmiotowa działka położona jest na terenie do którego dojazd zapewniony jest drogami utwardzonymi – nawierzchnia asfaltowa. Położenie miejscowości na tle gminy i względem siedlisk przyjęto jako bardzo dobre.

Rys. Mapa z zaznaczeniem położenia miejscowości na tle obrębu Nowy Krasnosielc



Źródło: <https://krasnosielc.e-mapa.net/>

Dojazd

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – dz. ew. nr 119/4, 139/1 i 140/1 (droga gminna o nawierzchni asfaltowej). Dostęp komunikacyjny oceniono jako bardzo dobry.

Kształt, rozłóg nieruchomości

Nieruchomość składa się z dwóch działek ewidencyjnych tworzących jednolitą całość. Kształt regularny, zbliżony do wydłużonego prostokąta. Szerokość działki 66 m, średnia długość 290 m. Ukształtowanie terenu płaskie. Grunt użytkowany rolniczo, w dobrej kulturze rolnej. Zgodnie z ewidencją gruntów działka stanowi grunty orne klasy III, IV i V. Zatem są to grunty dobrych klas bonitacyjnych. Grunty położone są w II okręgu podatkowym.

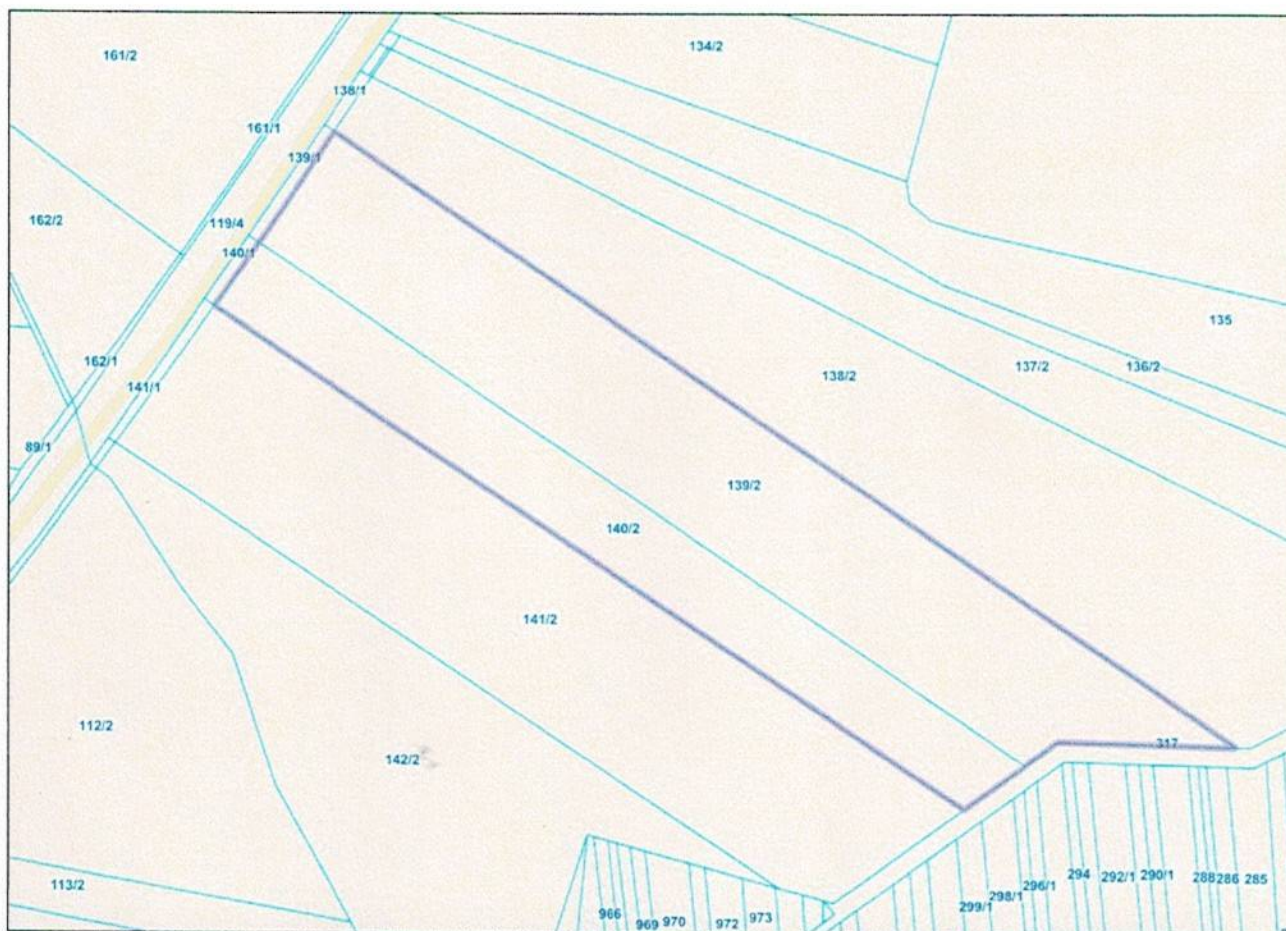
Uzbrojenie w media

Nieruchomość nie jest uzbrojona w media. W północnej części działki przebiega napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia, i podziemna linia telekomunikacyjna.

Zagospodarowanie nieruchomości

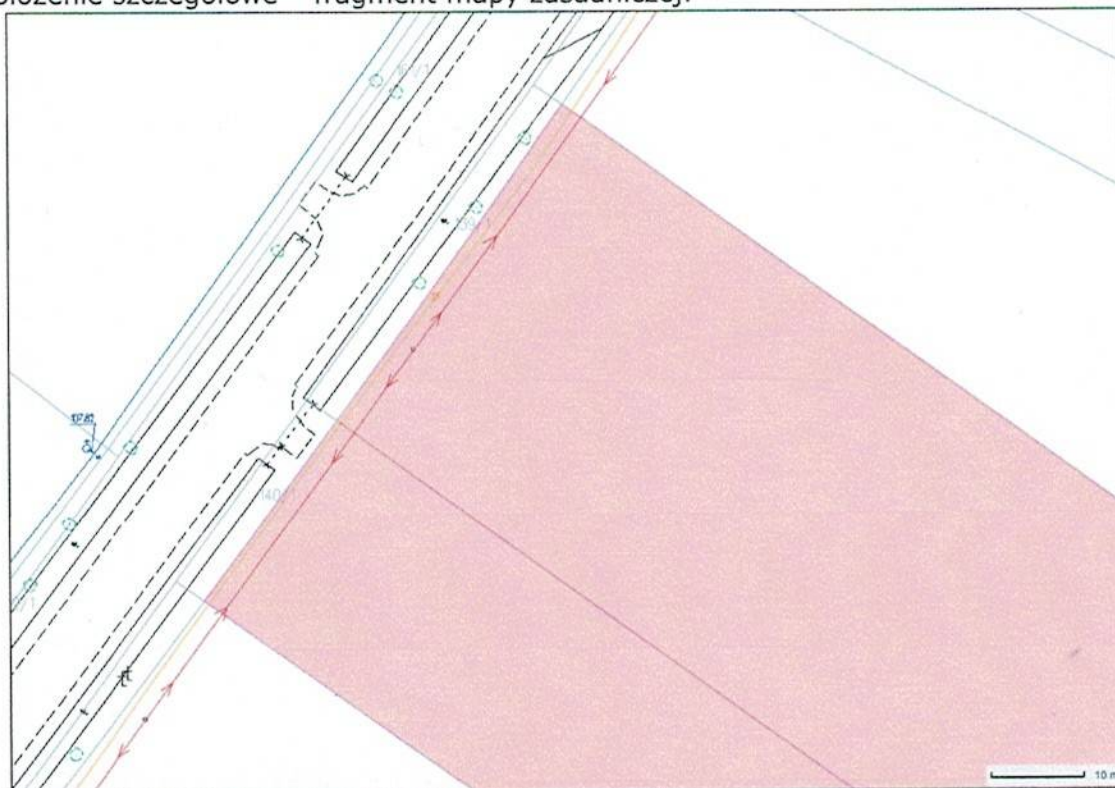
Nieruchomość jest niezabudowana, nieogrodzona. Grunt zaorany, przygotowany pod uprawy.

Rys. Położenie szczegółowe – fragment mapy ewidencyjnej.



Źródło: <https://krasnosielc.e-mapa.net/>

Rys. Położenie szczegółowe – fragment mapy zasadniczej.



Źródło: <https://makow.geoportal2.pl/>

Rys. Zdjęcie lotnicze:



Źródło: <https://krasnosielc.e-mapa.net/>

Dokumentacja zdjęciowa:







9. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w art. 154 ustala następujące źródła przeznaczenia nieruchomości:

- 1) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,**
a w przypadku jego braku
- 2) **Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,**
W przypadku braku planu lub decyzji
- 3) **Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy¹**

Teren, na którym usytuowany jest przedmiot wyceny nie jest objęty obowiązującym Miejscowy Planem Zagospodarowania Przestrzennego i nie jest objęty obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nie została również wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Faktyczny sposób użytkowania – nieruchomość rolna.

10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY.

Celem analizy obrotu gruntami rolnymi niezabudowanymi jest:

- poznanie cen i cech nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej,
- określenie skali ocen danej cechy,
- określenie wskaźników zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Nieruchomości podobne do wycenianej poszukiwano w czasie od czerwca 2023 r. do lutego 2025 r. Natomiast trend czasowy analizowano w okresie od marca 2024 r. Dla tych transakcji dokonano analizy zawarcia warunków umów spisanych w formie aktów notarialnych i atrybutów nieruchomości. Badanie ograniczono jedynie do cen nieruchomości, które tworzą podstawę do ustalenia wartości rynkowej nieruchomości wycenianej.

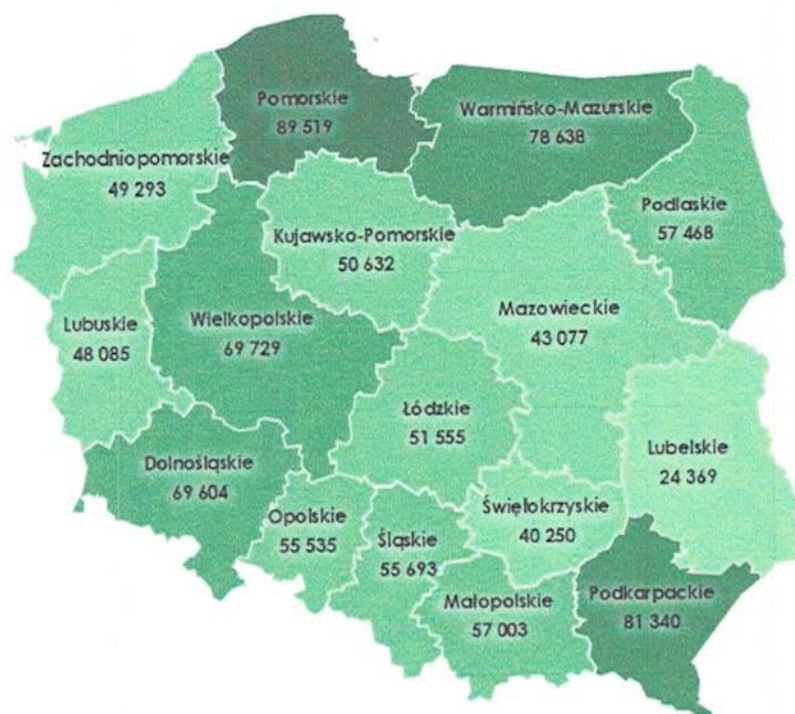
11. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Rynek ziemi rolnej niezabudowanej, pomimo wprowadzenia na mocy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ograniczeń w ich nabywaniu, na terenie gminy należy zaliczyć do rynków dobrze rozwiniętych. Gmina Krasnosielec stanowi, gminę rolniczą, gdzie ziemia jest podstawowym dobrem. Obrót nieruchomościami odbywa się głównie pomiędzy rolnikami indywidualnymi. W obrocie dominują działki od powierzchni ok 1 ha do 25 ha. Nieruchomości o powierzchni powyżej 5 ha, nie są często przedmiotem obrotu.

Największym podmiotem realizującym obrót ziemią rolną jest Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Według publikowanych raportów, Średnia cena sprzedaży gruntów rolnych z Zasobu WRSP uzyskana w trzech (I-III) kwartałach 2024 roku wyniosła 54 573 zł za 1 ha i jest o blisko 3% wyższa w stosunku do średniej ceny uzyskanej w analogicznym okresie 2023 roku. Średnie ceny w 2024 roku w poszczególnych województwach przedstawiono poniżej.

Rys. Średnie ceny sprzedaży gruntów rolnych z Zasobu WRSP w okresie trzech kwartałów 2024 r. wg województw (w zł/ha):

¹ Uwaga zgodnie z art. 64 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych ww. ustawą, przez plan ogólny należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

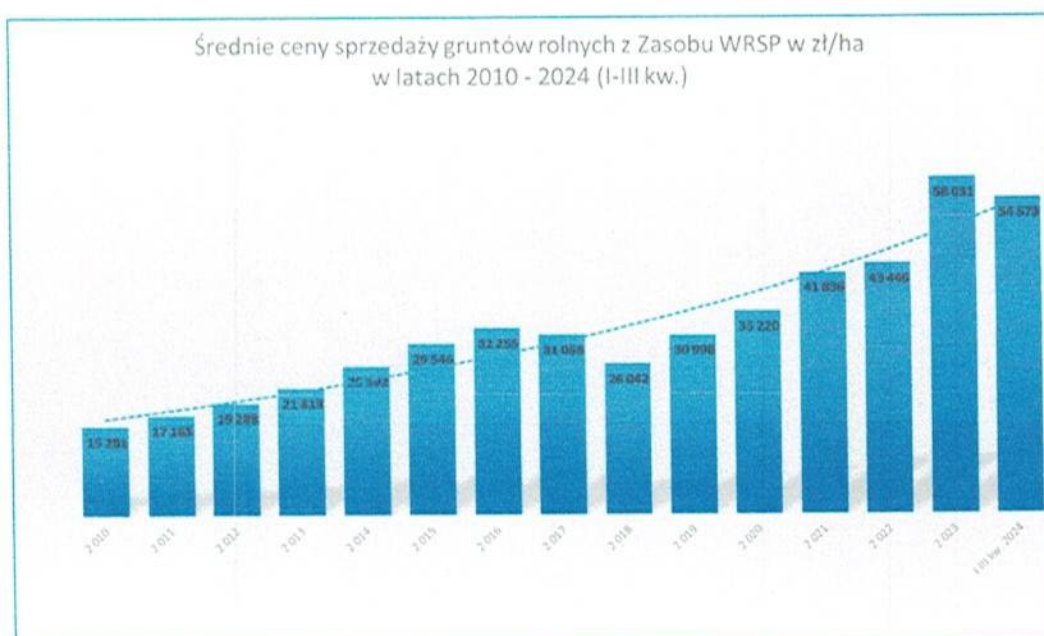


Najwyższe średnie ceny w pierwszych trzech kwartałach 2024 r. osiągnięto w województwie pomorskim - 89,5 tys. zł/ha i podkarpackim - 81,3 tys. zł/ha. Najniższe - w lubelskim - 24,4 tys. zł/ha.

Z analizy cen nieruchomości w poszczególnych grupach obszarowych wynika, że najwyższe średnie ceny uzyskiwano dla nieruchomości o powierzchni w grupie obszarowej do 2 ha - 68,0 tys. zł. za 1 ha (2 199 umów), następnie w grupie 10,01 - 99,99 ha - 55,4 tys. zł. za 1 ha (44 umowy) i w grupie 2,01 - 9,99 ha - 47,4 tys. zł. za 1 ha (64 umowy). Transakcje dotyczące działek o powierzchni do 2 ha stanowiły 95,0% liczby badanych umów sprzedaży gruntów rolnych Zasobu.

Poniżej przedstawiono ceny sprzedaży gruntów z Zasobu WRSP wg grup obszarowych (w zł/ha) w I-III kwartałach 2024 r. w podziale na województwa.

Wykres.



Przeanalizowano również kształtowanie się cen na rynku prywatnym.

Tabela.

CENY ZAKUPU / SPRZEDAŻY UŻYTKÓW ROLNYCH W II KWARTALE 2024 R. WG WOJEWÓDZTW
OBOWIAZUJĄ OD DNIA 5 GRUDNIA 2024 R.

Województwa	Grunt orny			
	ogółem	Dobry klasy I, II, IIIa)	Średni (klasy IIIb, IV)	Słaby (klasy V, VI)
Dolnośląskie	50 183	55 667	51 881	44 040
Kujawsko- pomorskie	72 670	89 676	72 850	52 373
Lubelskie	57 648	79 231	57 200	39 183
Lubuskie	39 148	47 857 ^{*)}	41 692	36 786
Łódzkie	60 218	71 731	66 221	48 805
Małopolskie	56 838	65 494	52 360	37 455
Mazowieckie	64 643	75 221	71 746	50 465
Opolskie	69 752	91 624	58 608	43 278
Podkarpackie	39 776	48 224	39 343	29 490
Podlaskie	66 762	92 000	71 509	57 088
Pomorskie	63 701	82 692	65 129	53 500
Śląskie	53 146	73 421	54 128	37 742
Świętokrzyskie	47 352	61 604	39 848	34 458
Warmińsko- mazurskie	64 313	78 000	67 371	53 784
Wielkopolskie	93 129	116 129	96 360	67 602
Zachodniopomo- rskie	36 250	48 333 ^{*)}	36 250	32 000 ^{*)}
POLSKA	69 655	84 875	71 221	52 715

Średnia cena hektara ziemi rolnej w Polsce w II kw. 2024 r. wynosiła 69655 zł. Dla porównania, pod koniec 2023 r. było to 65301 zł, w IV kwartale 2023 r. 62852 zł, a w IV kw. 2022 r. 61362 zł za hektar.

Dla województwa mazowieckiego średnia cena gruntów wynosi 64643 zł./ha. Dla gruntów słabych jakościowo (klasy V i VI) wynosi 50465 zł./ha. Należy podkreślić, iż są to ceny średnie, i występują regiony na terenie województwa mazowieckiego, gdzie występują ceny znacznie niższe lub znacznie wyższe niż średnie ceny dla województwa.

Przed przystąpieniem do obliczeń współczynnika trendu zmiany cen spowodowanego upływem czasu, określono jego hipotetyczną wielkość na podstawie uwarunkowań rynku. Wzięto pod uwagę inflację, kursy walut, koniunkturę gospodarczą, uwarunkowania lokalne, relacje popytu i podaży a także sytuację na rynku spowodowaną pandemią. Do badania trendu czasowego wykorzystano również dane o cenach pochodzące z agencji obrotu nieruchomościami. Zgodnie z ww. opiniami oraz obliczeniami własnymi badany rynek w analizowanym okresie nie zanotował w badanym okresie wzrostu cen. Analityczne obliczenie trendu zmiany cen przeprowadzono na transakcjach z własnej bazy danych dla danego rodzaju nieruchomości podlegającym wycenie na lokalnym rynku przy użyciu analizy par sprzedaży. Obliczenie to potwierdziło zaobserwowane tendencje. W związku z tym ceny sprzedaży nie zostały skorygowane z tytułu upływu czasu współczynnikiem wzrostu lub spadku cen. Ceny z aktów notarialnych przyjęto za aktualne.

12. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

12.1. BADANIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH DO NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

Celem określenia wartości nieruchomości, badaniom poddano akty notarialne, biorąc pod uwagę poniższe parametry.

- **rodzaj nieruchomości:** rolne niezabudowane
- **położenie:** gmina Krasnosielc i obręby sąsiednie gminy Płoniawy-Bramura
- **stan prawny:** nieruchomości stanowiące prawo własności
- **przeznaczenie nieruchomości:** tereny rolnicze o powierzchni ponad 1 ha
- **ograniczenia i obciążenia:** nieruchomości wolne od ograniczeń i obciążeń

Poniżej przedstawiono nieruchomości spełniające powyższe kryteria.

Lp.	Akt not.	Data	Lokalizacja	Pow. działki w ha	Cena transakcyjna	Cena za 1 ha pow. gruntu. w PLN
1	AN2359/2024	06.09.2024	19 (NOWA ZBLICHA)	7,98	360 000	45 113
2	AN5530/2024	19.08.2024	26 (RAKI) 32 (WÓŁKA RAKOWSKA)	4,54	160 000	35 242
3	AN2182/2024	18.07.2024	1 (AMELIN)	1,23	60 000	48 780
4	AN4165/2024	19.06.2024	38 (ZAWADY DWORSKIE)	12,99	720 600	55 473
5	AN3527/2024	18.06.2024	9 (DRAŹDŻEWO MAŁE)	2,08	110 000	52 885
6	AN4003/2024	12.06.2024	20 (NOWY SIELC)	1,17	110 000	94 017
7	AN2515/2024	11.06.2024	32 (SUCHE)	4,54	290 000	63 877
8	AN1742/2024	04.06.2024	38 (ZAWADY DWORSKIE)	1,58	102 000	64 557
9	AN2641/2024	15.04.2024	4 (BIERNATY)	1,03	100 000	97 087
10	AN1637/2024	15.04.2024	1 (BOBINO GRZYBK)	10,87	900 000	82 797
11	AN985/2024	28.03.2024	38 (ZAWADY DWORSKIE)	3,07	183 000	59 609
12	AN957/2024	26.03.2024	30 (WOLA PIENICKA)	3,90	280 000	71 795
13	AN2958/2024	18.03.2024	25 (PRZYTUŁY)	3,01	135 500	45 017
14	AN570/2024	23.02.2024	8 (DRAŹDŻEWO-KUJAWY)	2,84	130 000	45 775

15	AN1190/2024	21.02.2024	30 (WOLA PIENICKA)	1,30	90 000	69 231
16	AN504/2024	25.01.2024	24 (PŁONIAWY-KOLONIA)	4,01	150 000	37 406
17	AN3537/2023	13.09.2023	12 (GRADY)	1,97	78 000	39 594
18	AN3986/2023	25.08.2023	20 (NOWY SIELC)	1,06	87 000	82 075
19	AN3266/2023	25.08.2023	25 (PRZYTUŁY)	2,26	80 000	35 398
20	AN5160/2023	17.08.2023	33 (WYMYSŁY)	10,00	400 000	40 000
21	AN4088/2023	20.07.2023	24 (PIENICE)	2,22	100 000	45 045
22	AN2691/2023	13.07.2023	11 (GRABOWO)	1,57	67 500	42 994
23	AN3375/2023	20.06.2023	12 (GRADY)	1,13	60 000	53 097
24	AN2262/2023	12.06.2023	30 (WOLA PIENICKA)	2,65	96 000	36 226

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 ha nieruchomości rolnej niezabudowanej, jako najbardziej cenotwórczy parametr. Analiza aktów notarialnych wykazała, iż na tak określonym rynku dokonano obrotu 24 nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria. Cena minimalna na tak określonym rynku wynosi 35242 zł/ha, zaś cena maksymalna 97087 zł/ha. Cena średnia wynosi 559626 zł/ha², natomiast mediana kształtuje się na poziomie 50833 zł/ha. Duża rozpiętość cenowa może świadczyć, iż w zbiorze znalazły się nieruchomości w stosunku do których mogą zachodzić przesłanki, co do nierynkowego charakteru.

12.2. POZNANIE CECH NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH DO NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

Poniżej podane cechy rynkowe mają charakter obiektywny i odnoszą się do konkretnego rodzaju nieruchomości. Zostały one ustalone w oparciu o badania preferencji uczestników rynku nieruchomości. W celu ustalenia cech rynkowych wycenianej nieruchomości i nieruchomości podobnych, ich wag ocen stanu cech rynkowych, przygotowano i postawiono pytania uczestnikom rynku nieruchomości. Każdy z ankietowanych wskazał cechy rynkowe, które preferuje w momencie kupna – sprzedaży nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod tereny rolne. W poniższej tabeli przedstawiono wyniki badań.

Tabela. Wyniki badań preferencji uczestników rynku nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe nieruchomości brane pod uwagę przy kupnie sprzedaży nieruchomości przez ankietowanych uczestników rynku nieruchomości	Wyrażona w % przez ankietowanych ważność cechy
1	Położenie względem siedlisk	80%
2	Dogodność dojazdu	20%
3	Wielkość i kształt nieruchomości	30%
4	Przydatność rolnicza	70%
5	Utrudnienia	30%

12.3. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Wartość rynkową nieruchomości określa się na podstawie cen przeciętnych, nie biorąc pod uwagę kosztów transakcji kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

12.4. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową nieruchomości wyceniono w *podjęciu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej*.

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

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

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

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

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

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 3.1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 7. W podjęciu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8.2. 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.

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

Wartość rynkową (W) 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej określono według poniższej formuły:

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

gdzie:

C_{sr.} – średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej na rynku lokalnym

określona na podstawie zbioru transakcji przyjętych do porównań,
ui – współczynniki korygujące odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych.

Wartość rynkową wycenianej nieruchomości określa się wg wzoru:

$$W_{RN} = WR \times P \times K$$

gdzie: WRN - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości,
WR - wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu,
P - powierzchnia gruntu.
K - współczynnik korekcyjny z przedziału [0,90 - 1,1]

12.5. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny

Do wyceny przyjęto nieruchomości niezabudowane przeznaczone w planie miejscowym lub studium na cele rolnicze, stanowiące przedmiot prawa własności, o powierzchni powyżej 1 ha. Podstawę wyceny stanowi zbiór nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej przedstawiony poniżej.

Tabela.

Lp.	Akt not.	Data	Lokalizacja	Pow. działki w ha	Cena transakcyjna	Cena za 1 ha pow. gruntu. w PLN
1	AN2359/2024	06.09.2024	19 (NOWA ZBLICHA)	7,98	360 000	45 113
2	AN5530/2024	19.08.2024	26 (RAKI) 32 (WÓŁKA RAKOWSKA)	4,54	160 000	35 242
3	AN2182/2024	18.07.2024	1 (AMELIN)	1,23	60 000	48 780
4	AN4165/2024	19.06.2024	38 (ZAWADY DWORSKIE)	12,99	720 600	55 473
5	AN3527/2024	18.06.2024	9 (DRAŻDŻEWO MAŁE)	2,08	110 000	52 885
6	AN4003/2024	12.06.2024	20 (NOWY SIELC)	1,17	110 000	94 017
7	AN2515/2024	11.06.2024	32 (SUCHE)	4,54	290 000	63 877
8	AN1742/2024	04.06.2024	38 (ZAWADY DWORSKIE)	1,58	102 000	64 557
9	AN2641/2024	15.04.2024	4 (BIERNATY)	1,03	100 000	97 087
10	AN1637/2024	15.04.2024	1 (BOBINO GRZYBKIE)	10,87	900 000	82 797
11	AN985/2024	28.03.2024	38 (ZAWADY DWORSKIE)	3,07	183 000	59 609
12	AN957/2024	26.03.2024	30 (WOLA PIENICKA)	3,90	280 000	71 795
13	AN2958/2024	18.03.2024	25 (PRZYTUŁY)	3,01	135 500	45 017
14	AN570/2024	23.02.2024	8 (DRAŻDŻEWO-KUJAWY)	2,84	130 000	45 775
15	AN1190/2024	21.02.2024	30 (WOLA PIENICKA)	1,30	90 000	69 231
16	AN504/2024	25.01.2024	24 (PŁONIAWY-KOLONIA)	4,01	150 000	37 406
17	AN3537/2023	13.09.2023	12 (GRĄDY)	1,97	78 000	39 594
18	AN3986/2023	25.08.2023	20 (NOWY SIELC)	1,06	87 000	82 075
19	AN3266/2023	25.08.2023	25 (PRZYTUŁY)	2,26	80 000	35 398
20	AN5160/2023	17.08.2023	33 (WYMYSŁY)	10,00	400 000	40 000

21	AN4088/2023	20.07.2023	24 (PIENICE)	2,22	100 000	45 045
22	AN2691/2023	13.07.2023	11 (GRABOWO)	1,57	67 500	42 994
23	AN3375/2023	20.06.2023	12 (GRADY)	1,13	60 000	53 097
24	AN2262/2023	12.06.2023	30 (WOLA PIENICKA)	2,65	96 000	36 226

Do określenia wartości nieruchomości przyjęto 24 nieruchomości wykazujących największy stopień podobieństwa do nieruchomości wycenianej. Do określenia wartości nieruchomości przyjęto zbiór nieruchomości najbardziej podobnych gdzie C min wynosi 35242 zł/ha, C max – 97087 zł/ha. Cena średnia odzwierciedla rynek nieruchomości podobnych na poziomie 55962 zł/ha. Mediana została określona na niższym poziomie i wynosi 50833 zł/ha.

Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości

Cechy przedstawione poniżej różnią nieruchomość wycenianą od nieruchomości podobnych, a zatem wpływają na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości, dlatego też zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami będą brane pod uwagę przy wycenie nieruchomości.

Tabela. Cechy rynkowe nieruchomości

Lp.	Cecha
1	Położenie względem siedlisk
2	Wielkość i kształt nieruchomości, rozłóg
3	Przydatność rolnicza
4	Utrudnienia w zagospodarowaniu
5	Dogodność dojazdu

Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych

W poniższej tabeli przedstawiono ocenę wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Tabela. Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Lp.	Cecha	% waga cechy
1	Położenie względem siedlisk	40
2	Wielkość i kształt nieruchomości, rozłóg	25
3	Przydatność rolnicza	20
4	Utrudnienia w zagospodarowaniu	10
5	Dogodność dojazdu	5

Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych

Tabela. Opis cech rynkowych

Cecha	Ocena	Opis stanu cech
Położenie względem siedlisk	Bardzo dobre	Nieruchomość położona w bliskim sąsiedztwie z miejscowością gminną – do 1 km (strefa oddziaływania), dogodny układ komunikacyjny na tle gminy, dobry dostęp do rynków zbytu.
	Dobre	Nieruchomość położona poza miejscowością gminną, w pobliżu zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej. Dogodny układ komunikacyjny na tle gminy, zadowalający dostęp do rynków zbytu.
	Średnie	Nieruchomość położona z dala od zabudowań. Niekorzystny układ komunikacyjny na tle gminy, ograniczony dostęp do rynków zbytu.

Wielkość i kształt nieruchomości, rozłóg	Korzystna	Powierzchnia nieruchomości do 1,5 ha, kształt korzystny. Jedna działka.
	Średnio korzystna	Powierzchnia nieruchomości od 1,5 ha do 3,5 ha, kształt zadowalający. Dwie lub trzy działki. Ewentualnie powierzchnia bardzo dobra i niekorzystny kształt.
	Nie korzystna	Powierzchnia nieruchomości powyżej 3,5 ha, niekorzystny kształt działki. Ewentualnie kilka działek.
Przydatność rolnicza	Dobra	Grunty orne w przewadze klasy RIII i RIV. Dobra kultura gleby (poprawne zmianowanie, kompleksowe zabiegi agrotechniczne i odpowiednie nawożenie).
	Średnia	Grunty orne w przewadze klasy RIV i RV. Dobra kultura gleby (poprawne zmianowanie, kompleksowe zabiegi agrotechniczne).
	Słaba	Grunty orne w przewadze klasy RV i pastwisk. Zła kultura gleby, grunt leżący odłogiem, zakrzaczenia i zadrzewienia).
Utrudnienia w zagospodarowaniu	Brak	Brak utrudnień. Grunt zagospodarowany.
	Umiarkowane	Występują rowy melioracyjne, drobne zakrzaczenie, ewentualnie wysoki poziom wód gruntowych.
	Duże	Znaczne zakrzaczenia lub zadrzewienia, zakamienienie, wysoki poziom wód gruntowych.
Dogodność dojazdu	Dobra	Dojazd w przeważającej części odbywa się drogami utwardzonymi.
	Słaba	Dojazd utrudniony – w przeważającej części drogi polne nieurządzone.

Określenie ceny średniej, ustalenie ceny minimalnej i maksymalnej, określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Na podstawie zbioru transakcji przyjętych do porównań określono:

▪Cenę średnią 1 ha powierzchni	$C_{sr} = 55962 \text{ zł/m}^2$
▪Cenę minimalną	$C_{min} = 35242 \text{ zł/m}^2$
▪Cenę maksymalną	$C_{max} = 97087 \text{ zł/m}^2$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$C_{min} < W_{sr} \times U < C_{max}$$

$$35242 \text{ zł/m}^2 < W_{sr} \times U < 97087 \text{ zł/m}^2$$

Określenie położenia ceny średniej:

$$P_{cs} = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,3350$$

gdzie:

- P_{cs} – położenie ceny średniej w przedziale
- C_{sr} – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych
- C_{min} – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych
- C_{max} – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

Zakres sumy współczynników korygujących określono według formuły:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}} \right]$$

Granice współczynników korygujących:

$$\text{Granica dolna: } U_d = \frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,6297, \quad \text{Granica górna: } U_g = \frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1,7349.$$

$$0,6297 < \sum C_{sr} \times U < 1,7349$$

Określenie współczynnika z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale, określono wg wzoru:

$$[(U_g - U_d) \times P_{c\acute{s}}] + U_d$$

Opis nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i cenie maksymalnej (C_{max})

Charakterystyka nieruchomości o najniższej cenie - C_{min}

Data transakcji	19.08.2024 r.
Lokalizacja	Raki, dz. ew. nr 82, 98, 320/2, 372, 537, 634, 70
Powierzchnia gruntu [ha]	3,52
Opis w aspekcie cech rynkowych	Położenie względem siedlisk: średnie Wielkość i kształt nieruchomości, rozłóg: nie korzystna Przydatność rolnicza: słaba Utrudnienia w zagospodarowaniu: duże Dogodność dojazdu: słaba
Sposób użytkowania	Nieruchomość rolna
Źródło informacji	Akt notarialny – 5530/2024
Cena transakcyjna	160 000 zł
Cena jednostkowa	35242 zł/m ²

Charakterystyka nieruchomości o najwyższej cenie - C_{max}

Data transakcji	15.04.2024 r.
Lokalizacja	Biernaty, dz. ew. nr 55/2
Powierzchnia gruntu [ha]	1,03
Opis w aspekcie cech rynkowych	Położenie względem siedlisk: bardzo dobre Wielkość i kształt nieruchomości, rozłóg: korzystna Przydatność rolnicza: dobra Utrudnienia w zagospodarowaniu: brak Dogodność dojazdu: dobra
Sposób użytkowania	Nieruchomość rolna
Źródło informacji	Akt notarialny – 2641/2023
Cena transakcyjna	100 000 zł
Cena jednostkowa	97087 zł/m ²

Ocena szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech:

- Położenie względem siedlisk: bardzo dobre
- Wielkość i kształt nieruchomości, rozłóg: średnio korzystna
- Przydatność rolnicza: dobra
- Utrudnienia w zagospodarowaniu: brak
- Dogodność dojazdu: dobra

Obliczenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Poniżej w tabeli określono wagi cech rynkowych wraz z zakresem współczynników korygujących.

Położenie ceny średniej: P_{cś} = 0,3350

Tabela 3

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Zakres dolny współc. z. kor. - Ud	Zakres górny współc. z. kor. - Ug	Ug - Ud	Odległość od Ud	Wartość współczynników korygujących u_i
1	Położenie względem siedlisk	40	0,2519	0,6940	0,4421	0,1481	0,6940
2	Wielkość i kształt nieruchomości, rozłóg	25	0,1574	0,4337	0,2763	0,0926	0,2500
3	Przydatność rolnicza	20	0,1259	0,3470	0,2211	0,0741	0,3470
4	Utrudnienia w zagospodarowaniu	10	0,0630	0,1735	0,1105	0,0370	0,1735
5	Dogodność dojazdu	5	0,0315	0,0867	0,0552	0,0185	0,0867
	Suma	100	0,6297	1,7349			1,5512

UWAGA: ewentualne różnice poszczególnych wielkości wynikają z zaokrągleń programu Excel i nie wpływają na zniekształcenie ostatecznego wyniku.

7.1. Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny w przeliczeniu na 1 m² powierzchni działki, wynosi:

$$W_r = C_{sr} \cdot u_i = 55962 \text{ zł/ha} \times 1,5512 = 86\,808 \text{ zł/ha}$$

Powierzchnia odniesienia przedmiotu wyceny wynosi: 1,94 ha

Współczynnik korekcyjny przyjęto $K = 1$ ponieważ transakcje przyjęte w próbie reprezentatywnej nie posiadały cech szczególnych nie uwzględnionych w przyjętym postępowaniu i zostały potraktowane z jednakową wiarygodnością.

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wynosi:

$$W_{RN2} = 86\,808 \text{ zł/ha} \times 1,94 \text{ ha} \times 1 = 168\,407,52 \text{ zł.}$$

Przyjęto:

$$W_{RN} = 168\,000 \text{ zł.}$$

Słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

13. PRZEDSTAWIENIE WYNIKU WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej, rolnej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjne nr 139/2 i 140/2, o łącznej powierzchni 1,94 ha, położoną w obrębie 0019 Nowy Krasnosielc, gmina Krasnosielc, powiat Makowski, województwo mazowieckie wynosi:

168 000 zł.

słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłaty, w tym podatku od towarów i usług VAT.

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa odpowiada cenom nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Uzasadnieniem końcowego wyniku wyceny jest właściwy dobór nieruchomości porównawczych na co wskazują wielkości liczbowe poprawek korygujących i wag do obliczenia średniej wartości



jednostkowej. Nieruchomość objęta wyceną należy do nieruchomości ogólnego przeznaczenia tj. nieruchomości typowych, które są lub mogą być przedmiotem powszechnego obrotu i które występują na rynku. Ustalona w procesie szacowania wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla:

- ✓ rodzaj i przeznaczenie szacowanej nieruchomości,
- ✓ sposób użytkowania przedmiotu wyceny,
- ✓ stan lokalnego rynku nieruchomości,
- ✓ przeznaczenie nieruchomości.

Po przeanalizowaniu transakcji zawartych w badanym okresie na rynku lokalnym, należy zauważyć, że uzyskane w niniejszej wycenie wartości są realne i porównywalne na obszarze rynku nieruchomości. Wartość uzyskana w wyniku wyceny, nie odbiega od ceny nieruchomości na badanym rynku. Wyniki wyceny mogą być wykorzystane do celu, dla którego operat szacunkowy został sporządzony. Wartość uzyskana w wyniku wyceny jest wypadkową jego cech rynkowych mających wpływ na wartość. Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

14. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ✓ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i z Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
- ✓ Operat szacunkowy został sporządzony po dokonanych wizjach lokalnych nieruchomości i badaniu lokalnych rynków nieruchomości.
- ✓ Opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej ani audytu nieruchomości. Nie były prowadzone prace mające na celu ustalenie występowania ewentualnych skażeń czy wpływu innych szkodliwych czynników.
- ✓ Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,
- ✓ Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej nieruchomości.
- ✓ Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- ✓ Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- ✓ Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji oraz wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli cel określony w operacie.
- ✓ Wysokość oszacowanych wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości. Kwoty oszacowania są zatem kwotami wyliczonymi na konkretne daty i w przypadku odniesienia ich do innej daty powinny podlegać odpowiedniej aktualizacji.
- ✓ W operacie szacunkowym mogą występować zaokrąglenia wynikające z przeprowadzania obliczeń przy pomocy arkusza kalkulacyjnego i przyjmowania lub wykazywania w operacie określonego zakresu cyfr znaczących. W ocenie rzeczoznawcy zaokrąglenia nie mają merytorycznego wpływu na oszacowaną wartość.
- ✓ Od dnia przekazania operatu autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio z operatu jak też danych wynikających pośrednio z tego opracowania.
- ✓ Operat zawiera 31 ponumerowanych stron i załączniki.



15. ZAŁĄCZNIKI

- ❖ Treść księgi wieczystej nr OS1P/00013569/2,
- ❖ Informacja z rejestru gruntów,
- ❖ Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

Wyszków, dnia 05.03.2025 r.

IRENEUSZ GOŁĘBIEWSKI
Rzecznik Majątkowy up. nr 5339



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 6 WPISANO OBSZAR DLA DZIAŁEK: NR 146/3 - 2,07HA; NR 129/2 - 2,43HA	
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	MAPA Z OPISEM; 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./I00002788/90/1, 1990-09-05 00:00:00, 1990-09-05 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH; 2 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./I00002788/90/1, 1990-09-05 00:00:00, 1990-09-05 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	MAPA Z OPISEM; 7 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./I00002617/97/1, 1997-09-17 00:00:00, 1999-01-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2006-02-13, STAROSTA MAKOWSKI, MAKÓW MAZOWIECKI; 3-4, OS1P/00044493/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OS1P/00001024/06/001, 2006-03-09 10:46:42, 2006-06-13-11.52.54.119692, NIE, 1-2, OS1P/00044493/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
8	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2006-07-20, STAROSTA MAKOWSKI, MAKÓW MAZOWIECKI; 25 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00003188/06/001, 2006-07-24 09:48:14, 2006-10-19-11.23.10.936924, NIE, 21-23 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

przebiegającej przez SĄD REJONOWY W PRZASNYSZU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OS1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				
4				Nr podstawy wpisu
				8

Działki ewidencyjne

		Nr podstawy wpisu
---		1, 2, 3, 6
Lp. 1.		
Numer działki		129/2
Polozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		MAZOWIECKIE, MAKOWSKI, KRASNOSIELC, NOWY KRASNOSIELC
Sposób korzystania		ZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ ROLNA
Lp. 2.		
---		---
Numer działki		139/2
Identyfikator działki		141104_2.0019.139/2
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0019, NOWY KRASNOSIELC
Polozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		MAZOWIECKIE, MAKOWSKI, KRASNOSIELC, NOWY KRASNOSIELC
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE
Przyswaczenie (obszar)		12900,0000 M2

Lp. 3.		---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		140/2		1, 2, 3, 6, 8
Identyfikator działki		141104.2.0019.1.40/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0019, NOWY KRASNOSIELC		
położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, MAKOWSKI, KRASNOSIELC NOWY KRASNOSIELC	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Przylączenie (obszar)		6500,0000 M2		

Nr podstawy wpisu	

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 współwłasności)	23
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MATEUSZ MODZELEWSKI, MIROSLAW, EWA, 94082207556

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	23
UMOWA SPRZEDAŻY, 3043/2018, 2018-05-04, ARLETA KOŁODZIEJSKA, PRZASNYSZ; 123-127 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiola i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)	DZ. KW./OS1P/00002618/18/001, 2018-05-04 16:11:00, 2018-06-11-12.07.46.193492, NIE, 120-122 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			
Numer wpisu	1			
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE			
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA MIESZKANIA, DOŻYWIOTNIO I NIEODPŁATNIE POLEGAJĄCA NA KORZYSTANIU Z CAŁEGO DOMU			
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ELŻBIETA HELENA HEROMIŃSKA , KAZIMIERZ, JANIŃA, 51030217108		
	Lp. 2.	JAN PIOTR HEROMIŃSKI , BRONISŁAW, KAZIMIERA, 46062914095		
Lp. 2.	---			
Numer wpisu	4			
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO KANCELARIA KOMORNICZA W PRZASZYSZU POD SYGN. AKT. GKM 53/21.			
Rodzaj zmiany	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA MARIUSZA ZIELIŃSKIEGO W SPRAWIE GKM 52/21 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.			
	Lp. 1.			
	Lp. 2.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA EQUES CREDITUM FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTOGO NIESTANDARYZOWANEGO FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO W GDAŃSKU W SPRAWIE KM 1005/21 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I		

	DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.
Lp. 3.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA LEMAR KACZYŃSKI LESZEK W SPRAWIE KM 1342/21 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.
Lp. 4.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA MARIUSZA ZIELIŃSKIEGO W SPRAWIE GKM 51/21 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.
Lp. 5.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA PAWŁA MODELEWSKIEGO W SPRAWIE KMP 51/21 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.
Lp. 6.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA MIKROKASA S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI W SPRAWIE SYGN. KM 693/22 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.
Lp. 7.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE SYGN. GKM 20/23 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.
Lp. 8.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA RAFAŁA KUSKOWSKIEGO W SPRAWIE KM 711/23 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 9.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA PRZEMYSŁAWA WĄSOWSKIEGO W SPRAWIE SYGN. GKM 3/24 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.
	Lp. 10.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA MASOVIA CONTRACTION BŁAŻEJ ORYL W SPRAWIE SYGN. KM 235/24 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 11.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA FIRMA HANDLOWA JOL-MET SP. Z O.O. W SPRAWIE SYGN. GKM 26/23 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.
	Lp. 12.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA MACIEJA MORAWSKIEGO W SPRAWIE SYGN. GKM 21/24 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 13.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE SYGN. GKM 24/24 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASZYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT GKM 53/21.
	Lp. 1.	AGROLOK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GOLUB DOBRZYŃ, 0000028521
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 2.	EQUES CREDITUM FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURITYZACYJNY, GDAŃSK

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 3.	LEMAR KACZYŃSKI LESZEK, SĄTRZASKA
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 4.	MIKROKASA SPÓŁKA AKCYJNA, GDYNIA, 0000387861
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 5.	INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURITYZACYJNY, WARSZAWA
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 6.	MASOVIA CONTRACTION BŁAŻEJ ORYL, BIEŻUŃ
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 7.	FIRMA HANDLOWA JOL-MET SP. Z O.O., PŁONIAWY BRAMURA
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 8.	INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, WARSZAWA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, Imię ojca, Imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MARIUSZ ZIELIŃSKI
	Lp. 2.	MARIUSZ ZIELIŃSKI
	Lp. 3.	PAWEŁ MODZELEWSKI, MATEUSZ, PAULINA, 17250512795
	Lp. 4.	RAFAŁ KUSKOWSKI, 89082201150
	Lp. 5.	PRZEMYSŁAW WAŚOWSKI, 76012900533
	Lp. 6.	MACIEJ MORAWSKI
Lp. 3.	Nr podstawy wpisu ---	
Numer wpisu	5	53
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	POSTANOWIENIEM Z DNIA 25.10.2024R. WYDANYM W SPRAWIE SYGN. B11B/GU/625/2024 PRZEZ SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA MATEUSZA MODZELEWSKIEGO JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	10
UMOWA DAROWIZNY, 3075/06, 2006-07-20, ZBIGNIEW BUKOWSKI, MAKÓW MAZOWIECKI; 21-23 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)	
DZ. KW./OS1P/000003188/06/002, 2006-07-24 09:48:14, 2006-10-19-11.23.10.936924, NIE, 21-23 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)	

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
					30, 43
Numer hipoteki (roszczenia)					3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)					
Suma (słownie), waluta					HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA 600000,00 (SZEŚCIEŚĆ TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)					KREDYT- KAPITAŁ, ODSETKI, KOSZTY, PROWIZJE I OPŁATY , ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR REGR18-14809750 Z DNIA 18.06.2018 R.
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OS1P / 00011406 / 8		4
	Nr hipoteki				
Rodzaj zmiany					Lp. 1.
					W POLU 4.4.4. DOKONANO ZMIANY HIPOTEKI POPRZEC ZMIANĘ WIERZYTELIA Z BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA NA INSTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY.
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)					Lp. 1.
					INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY, WARSZAWA, 140244110
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
					32
Numer hipoteki (roszczenia)					4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)					HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta					75834,01 (SIEDZIEDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET TRZYDZIEŚCI CZTERY 01/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)					Lp. 1.
					1 ZABEZPIECZENIE NALEŻYNOŚCI GŁÓWNEJ WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ KOSZTAMI PROCESU ZASĄDZONYMI PRAWOMOCNYM WYROKIEM Z DNIA 09.10.2020 R. ZAOPATRZONYM W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 08.04.2021 R. WYDANYM PRZECZ SĄD REJONOWY W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY W SPRAWIE SYGN. AKT V GC 718/20., PRAWOMOCNY WYROK Z DNIA 09.10.2020

R. ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 08.04.2021 R. WYDANY PRZECZ SĄD REJONOWY W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY W SPRAWIE SYGN. AKT V GC 718/20.		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej
		Nr hipoteki
OS1P / 00011406 / 8		5
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	
AGROLOK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GOŁUB-DOKRZYŃ, 870585596, 0000028521		
Lp. 3.	---	
Nr podstawy wpisu		
41, 42		
5		
HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	97094,43 (DZIEWIĘDZIESIĄT DZIEWIĘDZIESIĄT CZTERY 43/100) ZŁ	
NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI ORAZ KOSZTY POSTĘPOWANIA I OPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SYGN. AKT VI NC-E 311663/21 Z DNIA 05.07.2021 R. WRAZ Z POSTANOWIENIEM O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI SYGN. AKT VI NC-E 311663/21 Z DNIA 25.08.2021 R.		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1
ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140244110		
Lp. 4.	---	
Nr podstawy wpisu		
44, 47		
6		
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	24694,95 (DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE SZESZCIEŚĆ DZIEWIĘDZIESIĄT CZTERY 95/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1
ZABEZPIECZENIE NALEŻYNOŚCI GŁÓWNEJ WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI PROCESU ORAZ KOSZTAMI ZASTĘPSTWA PRAWNEGO WRAZ Z ODSETKAMI USŁAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE LICZONYM OD DNIA UPRAWOMOCNIENIA SIĘ NAKAZU DO DNIA ZAPŁATY, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 17.08.2021 R. ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 07.03.2022 R. WYDANY PRZECZ SĄD REJONOWY W		

Województwo : mazowieckie
Powiat : makowski
Jednostka ewidencyjna : KRASNOSIELC
Nazwa obrębu : NOWY KRASNOSIELC
Numer obrębu : 0019

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 05-03-2025

Jednostka rejestrowa : G.54

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
139/2 Id działki : 141104_2.0019.139/2		Oznaczenie	Pow.	1,29
		RIIIb	0,46	
		RIVa	0,32	
		RIVb	0,27	
		RV	0,24	

Kontur

Identyfikator konturu: 141104_2.0019.KL.133

Oznaczenie konturu: RIIIb

Numer konturu: 133

Numer obrębu: 0019

Nazwa obrębu: NOWY KRASNOSIELC

Gmina: Krasnosielc

Województwo : mazowieckie
Powiat : makowski
Jednostka ewidencyjna : KRASNOSIELC
Nazwa obrębu : NOWY KRASNOSIELC
Numer obrębu : 0019

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 05-03-2025

Jednostka rejestrowa : G.54

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
140/2 Id działki : 141104_2.0019.140/2		Oznaczenie	Pow.	0,65
		RIIIb	0,25	
		RIVa	0,19	
		RIVb	0,11	
		RV	0,10	

Kontur

Identyfikator konturu: 141104_2.0019.KL.133

Oznaczenie konturu: RIIIb

Numer konturu: 133

Numer obrębu: 0019

Nazwa obrębu: NOWY KRASNOSIELC

Gmina: Krasnosielc



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**IG INVEST Nieruchomości i Finanse Ireneusz
Gołębiewski**

07-200 Wyszaków, ul. Orla 2

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017706

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 605)

na okres: 15/01/2025 - 14/01/2026

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

stównie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 713.00 PLN

Lidia Machalska
Stary Szanowny Ubezpieczony

IG INVEST Nieruchomości i Finanse
IRENEUSZ GOŁĘBIEWSKI
ul. Orla 2, 07-200 Wyszaków
tel. 507-162-382
NIP: 762-120-93-43, REGON: 140437850

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