



Piotr Stawiński

ul. Koszarowa 1 lok. 4, 26-610 Radom

telefon: 787-444-787

email: centrumwyceny@o2.pl

OPERAT SZACUNKOWY

niezabudowana nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę 310/1
położoną we wsi Palczew Parcela
gmina Warka

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej



Sygnatura sprawy: RA1R/GU/108/2023/5

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu
z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn
i urządzeń i wale związanych z nieruchomością
mgr Piotr Stawiński
ul. Koszarowa 1 lok. 4 26-610 Radom
tel. 787 444 787



P

NIP: 948-233-92-26

centrum-wyceny.pl

Krótki opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona jako działka ewidencyjna nr 310/1 o powierzchni 0,3100 ha, położona we wsi Palczew Parcela, gmina Warka. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1G/00007807/0. <u>Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.</u> <u>Brak informacji dotyczących wpisu do rejestru zabytków.</u> <u>Nieruchomość w posiadaniu Pani Anny Krawczyk, obecnie nieużytkowana.</u>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych dla potrzeb postępowania upadłościowego Pani Anny Krawczyk, zgodnie ze zleceniem z dnia 18.08.2023r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.
Oszacowana wartość rynkowa	<u>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</u> 31 000,00 zł <u>Słownie: trzydzieści jeden tysięcy złotych</u> <u>Wartość likwidacyjna nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</u> 23 250,00 zł <u>Słownie: dwadzieścia trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych</u>
Data sporządzenia operatu	05 września 2023 roku
Autor opracowania	Piotr Stawiński Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 Przedmiot wyceny	4
2. CEL WYCENY.....	5
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1. Podstawy formalne.....	5
3.2. Podstawy prawne.....	5
3.3. Podstawy merytoryczne.....	6
3.4. Źródła danych o nieruchomości	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	7
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 22.08.2023r.).....	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości	11
5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania	14
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	16
5.5. Opis stanu zagospodarowania.....	16
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	19
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	19
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.	19
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	21
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	22
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	22
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	22
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max..	24
9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max.	25
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C _{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy	25
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	25
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	26
9.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do nieruchomości	26
9.9. Określenie wartości likwidacyjnej nieruchomości	27
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	27
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	28
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....	28
13. ZAŁĄCZNIKI	28

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Niezabudowana nieruchomość gruntowa składająca się z jednej działki o nr 310/1 położonej we wsi Palczew Parcela, gmina Warka.

1.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości)

Działka, o której mowa w punkcie 1.1.2, usytuowana jest w obrębie ewidencyjnym 0033 Palczew Parcela, jednostka ewidencyjna 140611_5 Warka – obszar wiejski, powiat grójecki, województwo mazowieckie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla niezabudowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr RA1G/00007807/0 przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych dla potrzeb postępowania upadłościowego Pani Anny Krawczyk, zgodnie ze zleceniem z dnia 18.08.2023r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 18.08.2023r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ((t.j. Dz.U. 2021 poz. 555);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023 poz. 344);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2351 ze zm.);
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 10 czerwca 2016r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2016 poz. 1034 ze zm.);
- Ustawa z 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2022 poz. 2569);
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. 2022 poz. 507));
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. 2022 poz. 672ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. 2001 Nr 143 poz. 1614).

3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych:

- Nota Interpretacyjna – *„Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”*

- Literatura:

- „Szacowanie nieruchomości” J. Dydenko, 3 wydanie, Wyd. Wolters Kluwer 2015r.
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” M.Prystupa Wyd. PFSRZM 2014r.
- „Ile jest warta nieruchomość” E.Maczyńska, M.Prystupa, K.Rygiel, Poltext

Warszawa 2004r.

- „Nieruchomości – Zagadnienia Prawne”, H.Kisielowska Wydanie II zmienione, Wydawnictwo Prawnicze LEXISNEXIS, Warszawa 2004r.
- „Gospodarka Nieruchomościami” R.Cymerman, G.Jesiotr, M.Jesiotr – Politechnika Koszalińska, Koszalin 2008r.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

-Badanie księgi wieczystej nr RA1G/00007807/0 w dniu 05.09.2023r. w Sądzie Rejonowym w Grójcu, oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,

-Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie powiatu grójeckiego,

-Informacje uzyskane od zlecającego operat szacunkowy,

-Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,

-Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 22.08.2023r. (*protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik*),

-Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,

-Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Warka (Uchwała Nr IV/18/18 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r.),

-Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych uzyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości, Starostwa Powiatowego w Grójcu, ul. Piłsudskiego 59, 05-600 Grójec.

-Informacje uzyskane od Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

4.DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny

- 05.09.2023 r.

2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

- 22.08.2023 r.

3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny

- 22.08.2023 r.

4. Data oględzin wycenianej nieruchomości

- 22.08.2023 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 22.08.2023r.)**5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1G/00007807/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer działki nieruchomości	2		Nr podstawy wpisu 1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1. Numer działki Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość) Sposób korzystania	Lp. 1.	310/1 1 RADOMSKIE, WARKA, PALCZEW PARCELA DZIAŁKA GRUNTU	Nr podstawy wpisu 1
Obszar całej nieruchomości	0,3100 HA		Nr podstawy wpisu 1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
BRAK WPISÓW	

W dziale I-SP – Spis spraw związanych z własnością – brak wpisów.

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współwłasności) Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	Lp. 1.	1 1 / 1 MIECZYSLAW BOJANOWICZ, WŁADYSŁAW, JULIA	Nr podstawy wpisu 2

Podstawa nabycia:

- WPIS W KSIĘDZE WIECZYTEJ "DOBRA ZIEMSKIE PALCZEW" W DZIALE II POD PKT 129.

Własność wycenianej nieruchomości w udziale 1/1 przysługuje:

- Mieczysław Bugajski.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
BRAK WPISÓW	

W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia – brak wpisów.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
BRAK WPISÓW	

W dziale IV Hipoteka – brak wpisów.

Źródło: MS- EKW

Uwaga!!

W trakcie czynności stwierdzono następującą niezgodność dotyczącą ksiąg wieczystych:

- W dziale II księgi wieczystej widnieje niezgodność dotycząca własności nieruchomości - Pan Mieczysław Bugajski. Na mocy Postanowienia Sądu Rejonowego w Grójcu sygn. I NS 199/98 własność przedmiotowej nieruchomości nabyła Pani Anna Krawczyk w całości.

Postanowienie Sądu Rejonowego w Grójcu sygn. I Ns 199/98

Sygn. akt I NS. 199/98

POSTANOWIENIE

Sąd Rejonowy w Grójcu Dnia 27 maja 1998 r.
w składzie: Wydział I Cywilny
Sędzia SR. Zofia Markowska
Protokółant Monika Furman

Po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 maja 1998 r. w Grójcu

sprawy z wniosku Anny Krawczyk z adz. Haliny Bugajki Bojanowicz, Danuty Tul, Jadwigi Naj i Bronisławy Zielonki

o stwierdzenie nabycia spadku po Mieczysławie Julianie Bojanowiczu, Dominice Bojanowicz i Józefie Bojanowiczu

stwierdza, że spadek po: Mieczysławie Julianie Bojanowiczu

zmarłym dnia 1. listopada 1975r. w Zastrużu

ostatnio stale zamieszkiwał w Zastrużu

na podstawie ustawy – testamentu z dnia

nabyli żona Dominika Bojanowicz, syn Józef Bojanowicz i córka Bronisława Zielonka w 1/3 części każde z nich, z tym że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne dziedziczą z mocy ustawy żona Dominika Bojanowicz i syn Józef Bojanowicz w 1/2 części każde z nich,

z tym że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne, położone w

II. stwierdza, że spadek po Dominice Bojanowicz zmarłej dnia 29 listopada 1985r w Grójcu ostatnio stale zamieszkałej w Zastrużu na podstawie ustawy z dnia 14. czerwca 1964r. o spadku, z mocy ustawy nabyli

dziedzić z mocy ustawy z mocy tego testamentu

dzieci Józef Bojanowicz i Bronisława Zielonka w 1/2 części każde z nich, z tym że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne z mocy ustawy odziedziczył syn Józef Bojanowicz w całości,

III. stwierdza, że spadek po Józefie Bojanowiczu zmarłym dnia 13 maja 1998r w Grójcu, przed śmiercią na stałe zamieszkiwał w Zastrużu z mocy testamentu własnoręcznego spadkodawcy z dnia 8 kwietnia 1998r nabyła

Anna Krawczyk w całości.

^{1) Zgodnie z art. 10}
MS/Crs 8. Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, w skład którego wchodzi gospodarstwo rolne.
Wydział Akcydonsowy, W-wa, ul. Bema 60a, tel: 32-20-04 zam. 526/WA/94

10

SEKRETARZ SĄDU

Uwaga!!!

Rzecznik Majątkowy Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych:

Stosownie do art. 313 ust. 2 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi 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”.

Stosownie do art. 313 ust. 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. „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 pozostaje w mocy po sprzedaży ujawniona w dziale IV hipoteka.

5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości

Działka nr 310/1



Źródło: Starostwo Powiatowe w Grójcu

Grunt (działka 310/1)

Identyfikator działki: 140611_5.0033.310/1,

Województwo: Mazowieckie,

Działka gruntu nr ew. 310/1,

Powiat: grójecki,

Jednostka ewidencyjna: 140611_5 Warka – obszar wiejski.

Obręb: 0033 Palczew Parcela,

JRG: G.200,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,3100 ha,

Klasoużytek ŁIV: pow. 0,2985 ha (ŁIV– Łąki trwałe, Gleby orne średniej jakości)

Użytek

Identyfikator użytku: 140611_5.0033.UG.179

Oznaczenie użytku: Ł

Numer użytku: 179

Numer obrębu: 0033

Nazwa obrębu: PALCZEW PARCELA

Gmina: Warka

Kontur

Identyfikator konturu: 140611_5.0033.KL.224

Oznaczenie konturu: ŁIV

Numer konturu: 224

Numer obrębu: 0033

Nazwa obrębu: PALCZEW PARCELA

Gmina: Warka

Klasa użytku W-ŁIV: pow. 0,0115 ha (W-ŁIV– Grunty pod rowami, Łąki trwałe, Gleby
orne średniej jakości)

Użytek

Identyfikator użytku: 140611_5.0033.UG.175

Oznaczenie użytku: W

Numer użytku: 175

Numer obrębu: 0033

Nazwa obrębu: PALCZEW PARCELA

Gmina: Warka

Kontur

Identyfikator konturu: 140611_5.0033.KL.224

Oznaczenie konturu: ŁIV

Numer konturu: 224

Numer obrębu: 0033

Nazwa obrębu: PALCZEW PARCELA

Gmina: Warka

Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.

Brak informacji dotyczących wpisu do rejestru zabytków.

Nieruchomość w posiadaniu Pani Anny Krawczyk, obecnie nieużytkowana.

Wypis z rejestru gruntów

STAROSTA GRÓJECKI
05-600 GRÓJEC
ul. Józefa Piłsudskiego 59

Województwo : mazowieckie
Powiat : grójecki
Jednostka ewidencyjna : 140611_5 WARKA - OBSZAR WIEJSKI
Obręb : 0033 PALCZEW PARCELA

Nr kancelaryjny : GK.0021.1 .2023

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 24.08.2023

Jednostka rejestrowa : G.200

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANNA KRAWCZYK ZASTRZEŻ.	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
310/1	PALCZEW PARCELA	łąki trwałe grunty pod rowami	LIV W-LIV	0,2985 0,0115	0,3100	KW 7607

Id działki: 140611_5.0033.310/1

0,3100 ha

Razem powierzchnia działek:

Głównie : trzy tysiące sto m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 24.08.2023

Sporządził : Renata Jaszczerka

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

24.08.2023
(imię i nazwisko osoby repre-
zenta-
cyjnej)

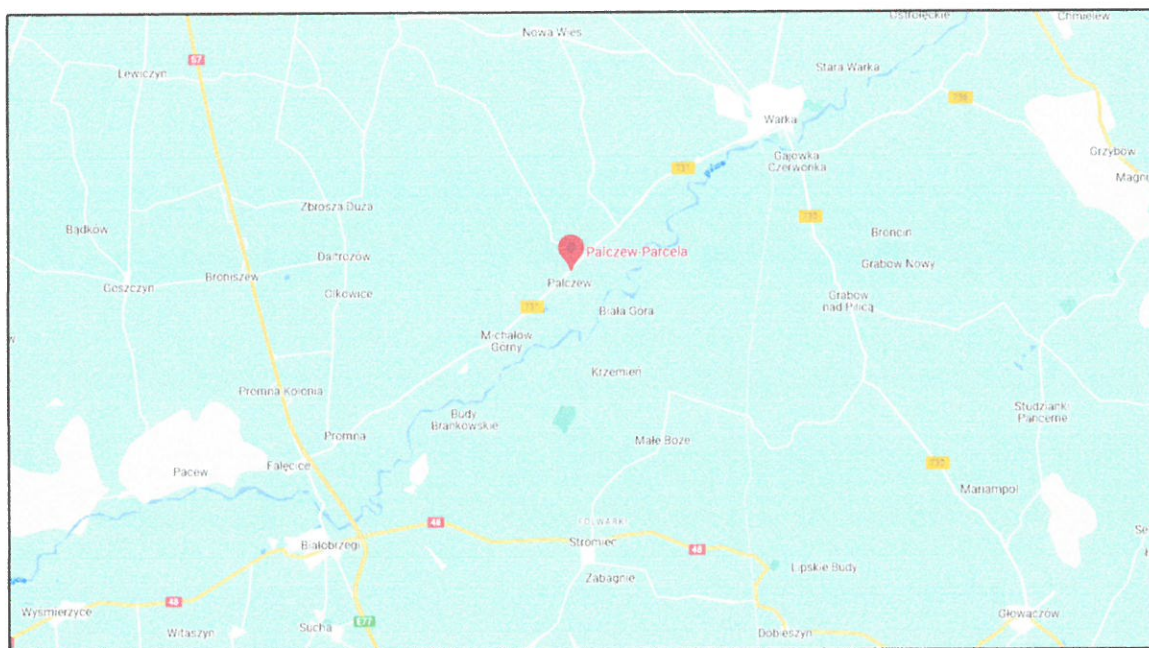
Renata
Danuta
Jaszczerka
a

Elektronicznie
podpisany przez
Renata Danuta
Jaszczerka
Data: 2023.08.24
15:00:44 +02'00'

Strona: 1

Źródło: Starostwo Powiatowe w Grójcu

5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania



Źródło: mapy Google

Palczew-Parcela – wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie grójeckim, w gminie Warka. Wieś powstała z rozparcelowanego w 1921, folwarku w Palczewie.

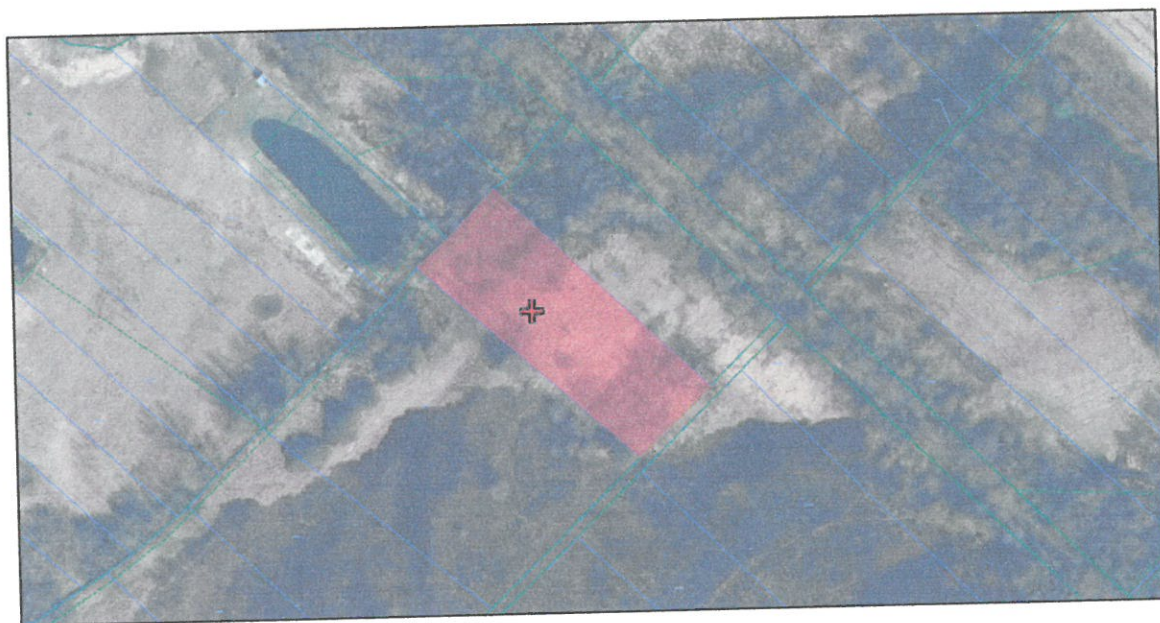
Palczew wraz z okolicznymi majątkami na początku XIX w. należały do Franciszka Salezego hr. Krasickiego, po czym kilkakrotnie zmieniali właścicieli. W 1849r. posiadłości przeszły w ręce Antonio Dal Trozzo – legenda głosi, że Dal Trozzo grając w karty z dziedzicami okolicznych dóbr przejmował kolejne majątki za długi karciane. W 1855 roku Palczew przeszedł w ręce syna Antonia Dal Trozzo–Antoniego. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa radomskiego. W miejscowości znajduje się zabytkowy Biały Pałac, w którym obecnie funkcjonuje hotel

Podstawowy kod pocztowy: 05-660[

Ludność - około 210 mieszkańców.

Sąsiedztwo bezpośrednie

Nieruchomość otaczają użytki gruntowe – łąki porośnięte drzewami i krzewami powstałymi w wyniku samoistnego zasiania. Na działce po stronie zachodniej znajduje się staw. Od strony południowo-wschodniej znajduje się działka 431 oznaczona jako droga, która nie jest użytkowana, brak przejazdu z powodu drzew i krzewów powstałych w wyniku samoistnego zasiania.



Źródło: Geoportal Grójec

5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej

W dniu oględzin – 22.08.2023r. na nieruchomości obecny Biegły Sądowy Piotr Stawiński.

Działka 310/1 – zdjęcia od strony wschodniej



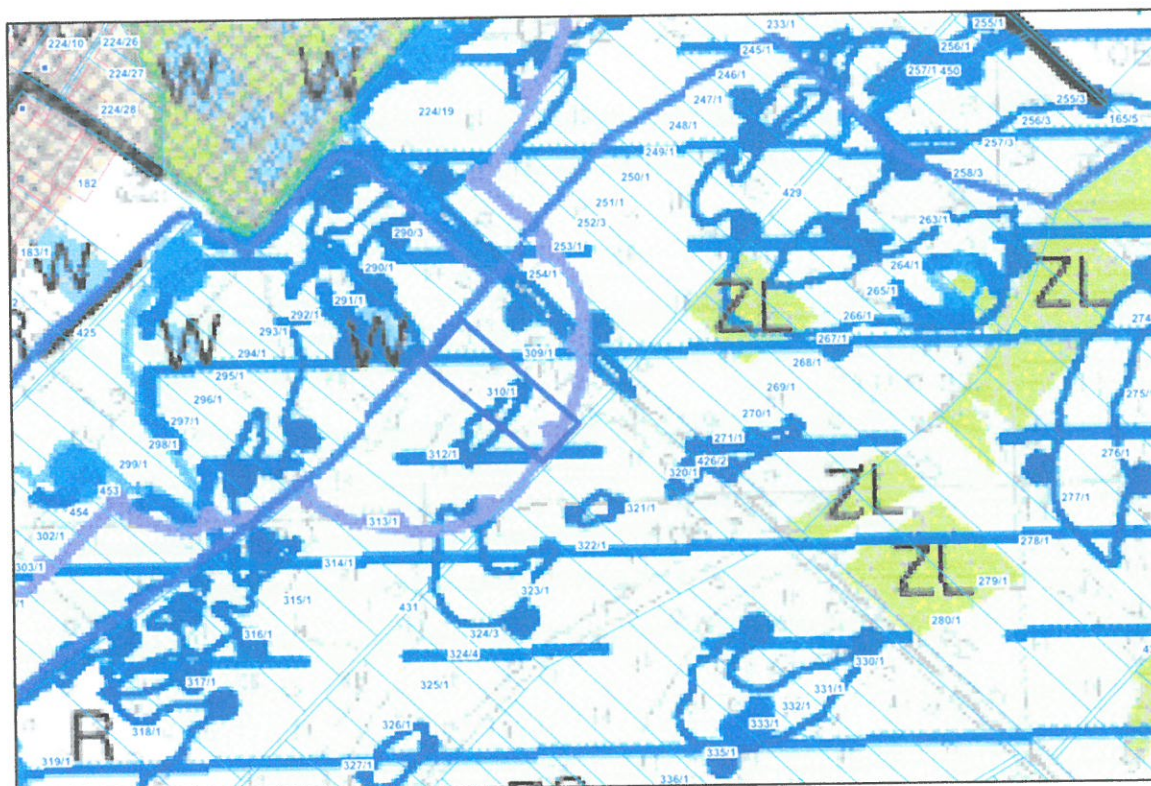
Powierzchnia niezabudowanej nieruchomości gruntowej to 3100 m². Działka 310/1 kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach ok. 35 m na ok. 93 m. Brak bezpośredniego dojazdu do nieruchomości z powodu nieużytkowana działki oznaczonej jako droga dojazdowa. Działka 310/1 nie jest uzbrojona w media typu woda, prąd, gaz, kanalizacja. Z uwagi na warunki terenowe możliwość wykonania oględzin była ograniczona – dojście tylko od strony wschodniej.

5.5. Opis stanu zagospodarowania.

Wyceniana nieruchomość o powierzchni całkowitej 3100 m².

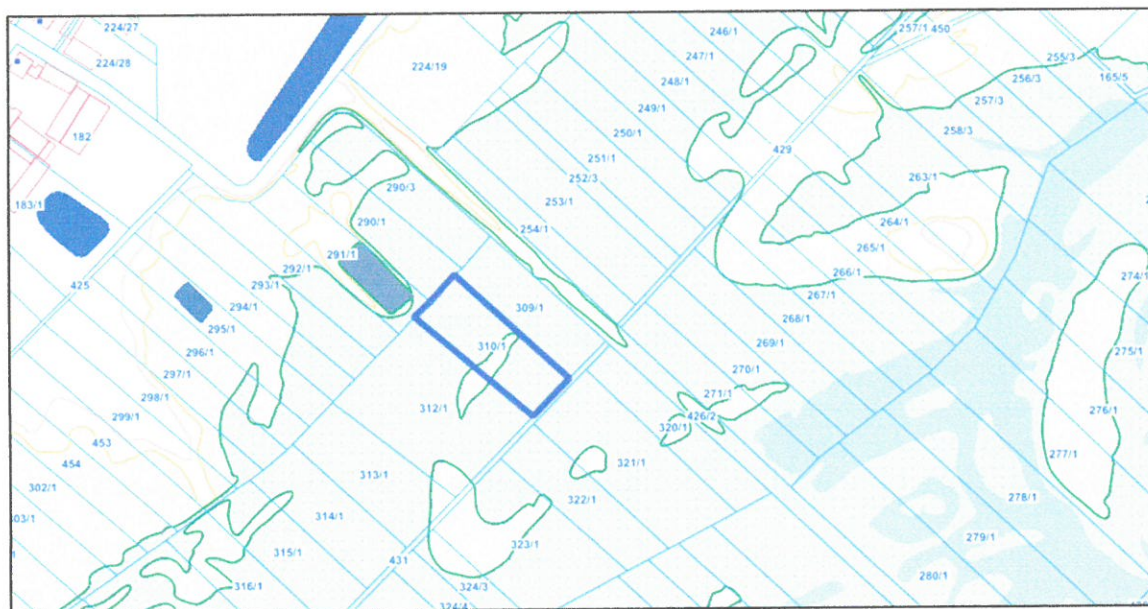
Teren w otoczeniu jest niezagospodarowany – tereny podmokłe porośnięte roślinnością bagienną. Działka nie jest ogrodzona. Teren o funkcji produkcyjnej dla rolnictwa, w ocenie biegłego aktualnie nieużytkowany.

6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM I INNYCH PLANACH



Źródło: SIP Warka

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka, brak jest planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Warka (Uchwała Nr IV/18/18 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r.), przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach łąk i pastwisk oraz z liniami w kolorze niebieskim – co oznacza, że jest to obszar zagrożenia powodziowego – zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie przewyższenia 10%.



Źródło: SIP Warka

Kolorem jasnoniebieskim oznaczono obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – Q10%.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

Badaniem został objęty lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych rolnych. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru powiatu grójeckiego. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od końca 2022 r. do dnia wyceny.

7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem lokalizacji nieruchomości, typu oraz możliwości przyszłego wykorzystania do celów rolnych. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją, powierzchnią, dostępem do infrastruktury ułatwiającej uprawę. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że największym popytem cieszą się działki o większych powierzchniach, położone w dobrej lokalizacji, z drogą dojazdową, z możliwością wykorzystania do produkcji rolnej. Ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 5,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 16,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie 9,20 zł za 1 m². W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 18 transakcji dotyczących prawa odrębnej własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Grójcu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona

rynkowych wybrano 11 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia m ²	Cena trans.	Cena 1 mkw pow.	Rodzaj użytku
1	22.06.2023	Chynów	3600	30 000,00 zł	8,33 zł	PsV
2	23.05.2023	Łychów	3046	20 000,00 zł	6,57 zł	ŁIV, ŁV
3	28.04.2023	Kolonia Jurki	1297	15 000,00 zł	11,57 zł	PsIV, RVI
4	24.04.2023	Żyrów	3628	36 280,00 zł	10,00 zł	PsV, RVI
5	17.04.2023	Żyrów	5157	82 512,00 zł	16,00 zł	PsV, RVI
6	17.04.2023	Węszelówka	1300	13 900,00 zł	10,69 zł	PsV, RVI
7	23.03.2023	Las Lesznowski	6300	45 000,00 zł	7,14 zł	ŁIV, PsV, ŁV, W/ŁIV
8	20.03.2023	Jeziora	5000	40 000,00 zł	8,00 zł	ŁIV, PsIV
9	01.03.2023	Wola Kukalska	10794	60 000,00 zł	5,56 zł	ŁV, W/ŁV, W/ŁVI
10	24.01.2023	Adamów k/Drawłewa	3300	17 951,00 zł	5,44 zł	PsIV
11	30.08.2022	Dylew	3300	25 000,00 zł	7,58 zł	W/ŁV, Lzr/ŁV, Lzr/PsIV

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{SR} = 8,81 \text{ zł/m}^2$$

8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- cel wyceny,
- wyniki analizy podaży i popytu na niezabudowane nieruchomości gruntowe o zbliżonych parametrach użytkowych na rynku lokalnym,
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Wspomnianą *wartość rynkową*, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami art. 151 ust. 1, 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.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości, zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

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

Zastosowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych;
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;

- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej $C_{\min}$ oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej $C_{\max}$;
- Określenie ceny średniej $C_{\text{śr}}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{\min}/C_{\text{śr}} ; C_{\max}/C_{\text{śr}}]$;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

$$W_R = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1..n} u_i * K$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny $\in (0,9;1,1)$ (do niniejszego opracowania przyjęto $K=1$)

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami w obrocie nieruchomościami określono trend występujący w segmencie tego typu nieruchomości. Stwierdzono, że w analizowanym okresie ceny były stabilne, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej „Analiza Rynku Nieruchomości” – wydawnictwo Instytutu Doradztwa Majątkowego, „Nieruchomości” CH. Beck, „Forum Rynku Nieruchomości” wydawnictwo WSPON. Biorąc powyższe pod uwagę do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

Rynek lokalny niezabudowanych nieruchomości gruntowych, w analizowanym obszarze został podzielony w zależności od:

- lokalizacji
- dostępu do infrastruktury ułatwiającej uprawę
- powierzchni

Przy wycenie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wagi cech rynkowych można określić na trzy sposoby:

- 1) na podstawie analizy bazy danych o cenach i cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
 - 2) przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
 - 3) na podstawie badań – obserwacji preferencji poszczególnych nabywców
- Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono poniżej.

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Nieruchomość położona z dala od zabudowy mieszkalnej. posiada bezpośredni dojazd z drogi publicznej lub poprzez drogę wewnętrzną.
		Dobra	Nieruchomość położona blisko zabudowy mieszkalnej. Posiada dojazd z drogi publicznej, wewnętrznej lub poprzez drogę wewnętrzną.
		Zła	Nieruchomość położona przylega do zabudowy mieszkalnej. Posiada dojazd z drogi publicznej, wewnętrznej lub poprzez drogę wewnętrzną.
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Korzystna	Nieruchomość ma dostęp do wody i urządzeń melioracji.
		Niekorzystna	Nieruchomość nie ma dostępu do wody i urządzeń melioracji.
3	Powierzchnia	Bardzo dobra	od 10 000m ²
		Dobra	od 5 000 m ² do 10 000 m ²
		Przeciętna	Poniżej 5 000 m ²

W celu określenia wpływu oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich ceny przeprowadzono próbę analizy zawartych transakcji wykorzystując zasadę „ceteris paribus” (pozostałe równe). Ze względu na małą liczbę transakcji, nie było możliwości utworzenia par nieruchomości różniących się tylko jedną cechą. Wpływ oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich cenę określono na podstawie informacji uzyskanych od biur pośrednictwa działających na rynku lokalnym. Tabele poniżej przedstawiają przyjęte wartości procentowe wag dla poszczególnych cech.

Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji					
Lp	Rodzaj cechy	Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%)			Średnia waga cechy (%) $\frac{n1+n2+n3}{3}$
		n1	n2	n3	
1	Lokalizacja	49	51	55	51,6
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	15	15	20	16,6
3	Powierzchnia	36	34	25	31,6

Suma wszystkich wag cech analizowanego rynku musi być równa 100%, dlatego też obliczone wartości zaokrąglono zgoda z zasadą ważności cech.

Lp.	Rodzaj cechy	Przyjęta waga cechy
1	Lokalizacja	52%
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	17%
3	Powierzchnia	31%
	Razem	100%

9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, poddano te o najniższej i najwyższej cenie z przyjętych do zbioru nieruchomości porównawczych.

Nieruchomość o cenie minimalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o przeznaczeniu rolnym zlokalizowana we wsi Adamów k/Drwalewa, gmina Chynów. Nieruchomość położona blisko zabudowy mieszkalnej, posiada dojazd od drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 3300 m², nieposiadająca dostępu do infrastruktury ułatwiającej uprawę.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o przeznaczeniu rolnym zlokalizowana we wsi Żyrów, gmina Chynów. Nieruchomość położona z dala od zabudowy mieszkalnej, posiada dojazd od drogi publicznej, kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 5157 m², posiada dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę.

9.4 Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości o C_{min}	Ocena nieruchomości o C_{max}
1	Lokalizacja	Dobra	Dobra	Bardzo Dobra
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Korzystna	Niekorzystne	Korzystne
3	Powierzchnia	Przeciętna	Przeciętna	Dobra

9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej ($C_{\text{ŚR}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{\text{ŚR}} = 8,81 \text{ zł/m}^2$$

9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{min} / C_{\text{ŚR}} = 5,44 / 8,81 = 0,6174$$

$$C_{max} / C_{\text{ŚR}} = 16,00 / 8,81 = 1,8161$$

9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u_i
1	Lokalizacja	Dobra	52%	0,321048	0,944372	0,632710
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Korzystna	17%	0,104958	0,308737	0,308737
3	Powierzchnia	Przeciętna	31%	0,191394	0,562991	0,191394
SUMA			100%	0,6174	1,8161	1,132841 $\approx$ 1,1328

9.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do nieruchomości

$$W_R = C_{SR} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

$$W_R = 8,81 \times 1,1328 = 9,98 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej działki nr **310/1** o powierzchni 3100 m²:

$$W_R = W_{1m} \times p.u.$$

$$W_R = 9,98 \text{ zł} \times 3100 \text{ m}^2 = 30\,938,00 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa nieruchomości: 31 000,00 zł

Słownie: trzydzieści jeden tysięcy złotych

9.9. Określenie wartości likwidacyjnej nieruchomości

Poniższa wartość została ustalona na potrzeby postępowania upadłościowego. Po wykonaniu analizy oraz obserwacji rynku (m.in. sprzedaż w postępowaniach egzekucyjnych) zauważono, że nieruchomości w trakcie warunków wymuszonej sprzedaży są sprzedawane za kwoty około 25% niższe w stosunku do nieruchomości sprzedawanych w normalnych warunkach rynkowych. Na tej podstawie przyjęto współczynnik obniżający wartość rynkową w wysokości 25%. Jednocześnie warto dodać, że obniżenia ceny sprzedaży dokonuje Sędzia Komisarz, na wniosek Syndyka.

Wartość likwidacyjna nieruchomości:

$31\ 000,00\ \text{zł} \times 25\% = 7\ 750,00\ \text{zł}$

$31\ 000,00\ \text{zł} - 7\ 750,00\ \text{zł} = 23\ 250,00\ \text{zł}$

Przyjęta wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi: 23 250,00 zł

Słownie: dwadzieścia trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej wynosi **31 000,00 zł** (słownie: *trzydzieści jeden tysięcy złotych*) jest wartością rynkową, która uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja, dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę, powierzchnia. Wartość rynkowa w odniesieniu do 1 m² powierzchni (9,98 zł) zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym i skłania się ku dolnej granicy przedziału cenowego. Do określenia wartości prawa odrębnej własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej przeanalizowano transakcje z powiatu grójeckiego. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od końca 2022 r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.

11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.

11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

11.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.

11.7. Zawarte w operacie informacje nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.

11.8. Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły istotne zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym w szczególności uwarunkowań i czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

11.9. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za jego treść w przypadku ujawnienia nowych dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości określoną w opinii.

11.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 33 ponumerowane strony.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

Piotr Stawiński

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu
z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn
i urządzeń (zwłaszcza związanych z nieruchomością)
mgr Piotr Stawiński
ul. Koszarowa 1 lok 4 26-610 Radom
tel. 787 444 787



13. ZAŁĄCZNIKI

13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 25.05.2023r.

13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 25.05.2023r.

13.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Działka 310/1 – zdjęcia od strony wschodniej



Załącznik 13.2.
Protokół z oględzin

**Protokół
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości Palczew Parcela, 04. n. 310/1, gmina Warka.
Imię i nazwisko właściciela.....
Rodzaj własności.....

Otoczenie nieruchomości

lokalizacja: zaplecze, w otoczeniu gminy - dobre
zabudowa mieszkaniowa - cicha, teren
niezabudowany, nieosłonięty.

Opis budynku

Rodzaj budynku.....
Liczba kondygnacji.....
Winda.....
Rok budowy.....
Opis wykonanych robót, zakres prac.....
Wykończenie powierzchni wspólnych.....
Urządzenia techniczne/instalacje
☐ prąd, ☐ woda(.....), ☐ gaz, ☐ kanalizacja(.....),
☐ centralne ogrzewanie, ☐ ciepła woda, ☐ TV, ☐ Internet, ☐ monitoring,
☐ oświetlenie, ☐ domofon, ☐ instalacja odgromowa
Powierzchnie wspólne.....
Ocena stanu budynku ☐ bardzo dobra, ☐ dobra, ☐ średnia, ☐ zła

Opis lokalu

Dane techniczne lokalu.....
Ekspozycja mieszkania.....
Standard wykończenia wnętrza ☐ bardzo dobry, ☐ dobry, ☐ średni, ☐ zły
Drzwi wejściowe.....
Drzwi wewnętrzne.....

	Kuchnia	Łazienka/WC	Pokoje	Korytarz
Podłoga	~	~	~	~
Ściany	~	~	~	~
Stolarka okienna, Parapety	~	~	~	~
Wyposażenie	~	~	~	~

Ocena stanu lokalu ☐ bardzo dobra, ☐ dobra, ☐ średnia, ☐ zła

Uwagi

W domu opłatom obecnie brakuje spalonej kuchenki. Stanowi to błąd, który może być przyczyną opłatom z uwagi na brak możliwości bezpośredniego niechodzą. Czy nieruchomość jest ubezpieczona? n. 31011

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

.....braku informacji.....

Czy do nieruchomości przysługują innym osobom prawa nieujawnione w księdze wieczystej?

Tak / Nie (jeśli tak to jakie)

.....braku informacji.....

W czym posiadaniu jest nieruchomość i na jakie cele jest wykorzystywana?

.....nieruchomości obecnie nieużytkowana.....

.....
22.08.2023 Piotr Stawiński

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)



Załącznik 13.3.
Ubezpieczenie OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014426

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. 805)

na okres: 11/05/2023 - 10/05/2024
na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR
słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 1 692.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

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



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0014426**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

UBEZPIECZONY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

**UBEZPIECZONY – w związku
z powołaniem na biegłego
Piotr Stawiński**

Okres ubezpieczenia

od dnia: **11/05/2023**

do dnia: **10/05/2024**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska