

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana.
Adres nieruchomości: Czarna, gmina Pionki – obszar wiejski
pow. radomski, woj. mazowieckie.
Oznaczenie ewidencyjne: działki nr 709/2, 709/3 i 709/4, obręb 0020 CZARNA, arkusz mapy 2.
Księga Wieczysta: **RA22/00003620/0** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Koźniewach.



wykonany przez:
mgr inż. Bożena Wlazło
Rzecznawca Majątkowy nr upr. 5362



Radom, lipiec 2019 r.

Egzemplarz nr 1/3

Operat zawiera:
- 15 ponumerowanych stron oraz 5 ponumerowanych załączników
Operat sporządzono w 3 egzemplarzach:
- 2 dla Zleceniodawcy oraz 1 archiwalny.

SPIS TREŚCI

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	3
1.1. <i>Przedmiot wyceny</i>	3
1.2. <i>Zakres wyceny</i>	3
2. Określenie celu wyceny	3
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	3
3.1. <i>Podstawy formalne</i>	3
3.2. <i>Podstawy materialno – prawne</i>	3
3.3. <i>Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości</i>	3
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	4
5. Opis stanu	4
5.1. <i>Stan otoczenia</i>	4
5.2. <i>Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.</i>	6
5.3. <i>Stan prawny</i>	6
5.4. <i>Dane z rejestru gruntów</i>	7
6. Wskazanie przeznaczenia	7
7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości gruntowych	8
8. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania	9
8.1. <i>Rodzaj określanej wartości</i>	9
8.2. <i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>	10
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	10
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	14
11. Klauzule i ograniczenia	14
11.1. <i>Ogólne założenia przyjęte do wyceny</i>	14
11.2. <i>Pozostałe zastrzeżenia</i>	15

ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik. 1 *Wydruk z elektronicznej księgi wieczystej*
Załącznik. 2 *wypis z rejestru gruntów*
Załącznik. 3 *kopia mapy zasadniczej*
Załącznik. 4 *dokumentacja fotograficzna*
Załącznik. 5 *kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej*

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu (dz. ew. nr 709/2, 709/3, 709/4 z obr. 0020 CZARNA o łącznej powierzchni 8500 m²) położonego w Czarnej, gmina Pionki-obszar wiejski, powiat radomski.

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta nr RA2Z/00003620/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kozienicach.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności gruntu dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt V GU 13/19 of obecnie Sygn. Akt V GU 17/19 Sądu Rejonowego w Radomiu V wydział Gospodarczy.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi umowa zawarta pomiędzy Zleceniodawcą – Syndyk Krzysztof Wypych JOB Serwis Biuro Prawne 26-600 Radom, ul. Focha 8/2, a autorem tego operatu w dniu 2019-06-02 r.

3.2. Podstawy materialno – prawne

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2016 r., poz. 585)

Podstawy normatywne:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny: informacje i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie w tym:

- dane z ewidencji gruntów,
- Księga Wieczysta,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pionki uchwalone Uchwałą nr XLII/259/2014 Rady Gminy Pionki z dnia 2 września 2014 roku
- mapa zasadnicza,
- wywiad terenowy i oględziny nieruchomości

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- Akty Notarialne i rejestr cen i wartości nieruchomości udostępnione przez Starostwo Powiatowe w Radomiu.
- dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości pobrane ze strony ZBP oraz AMRON
- zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne.
- Informacje uzyskane w biurach pośrednictwa nieruchomości.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 09 lipca 2019 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 09 lipca 2019 roku.

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 04 lipca 2019 roku.

Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 04 lipca 2019 roku.

5. Opis stanu

5.1. Stan otoczenia

Wyceniana nieruchomość położona jest w Czarnej Kolonii, gmina Pionki, powiat radomski.

Czarna Kolonia to wieś położona w środkowej części gminy wiejskiej Pionki w odległości około 7 km od centrum Pionek. Gminę zamieszkuje około 10 tysięcy ludzi.

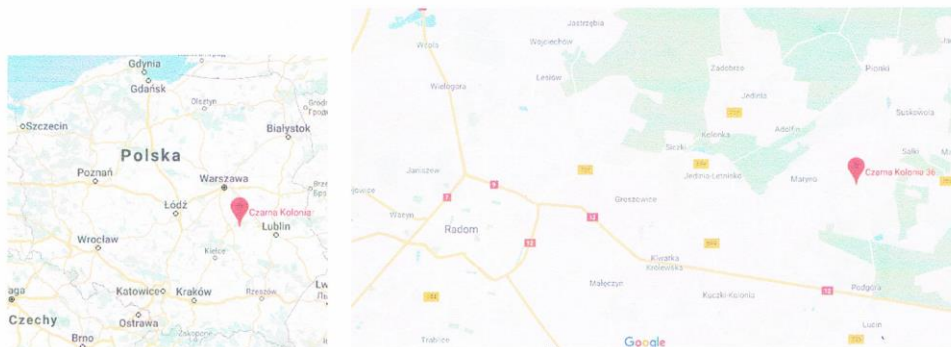
Nieruchomość składająca się z działek nr 709/2, 709/3, 709/4 położona jest w strefie peryferyjnej wsi w odległości około 0,5 km od centrum, w pobliżu wsi Cudnów. W sąsiedztwie typowa zabudowa siedliskowa i tereny rolnicze.

Zabudowa bardzo różnorodna, głównie pochodząca z drugiej połowy XX wieku. Tereny dobrze skomunikowane z pozostałymi częściami gminy. Dostępność usług socjalno-bytowych dobra.

Dostępność do sieci placówek handlowo-usługowych, oświatowych i publicznych przeciętna.

W bezpośrednim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości działki z zabudową zagrodową oraz tereny rolnicze. Nieco dalej tereny rolnicze i rozproszona zabudowa zagrodowa.

Plan 1: Lokalizacja ogólna



Źródło: <http://maps.google.pl>

Plan 2: Lokalizacja szczegółowa



Źródło: <http://radom.geoportal2.pl/map/www/mapa>.

Sytuacja demograficzna i społeczno - ekonomiczna Gminy Pionki:

Gminę zamieszkuje około 10 000 osób. Z danych statystycznych publikowanych przez GUS wynika iż gminę zamieszkuje 19 % ludności w wieku przedprodukcyjnym, 63 % w wieku produkcyjnym oraz 18 % w wieku poprodukcyjnym. Saldo migracji w gminie ustabilizowało się na poziomie 0%. Przyrost naturalny jest na niewielkim poziomie ujemnym – 0,1 %. Stopa bezrobocia wynosi około 11,5 %.

W gminie ma siedzibę około 250 podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON. Spośród nich 78 % to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą i prawie wszystkie to są mikroprzedsiębiorstwa (o liczbie pracujących do 9). Firmy najczęściej prowadzą działalność związaną z handlem i rolnictwem, naprawą pojazdów samochodowych, transportem i budownictwem.

Lokalizacja nieruchomości przeciętna.

5.2. Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

OPIS DZIAŁKI

Przedmiotowa nieruchomość składa się z trzech działek gruntu o nr ew. 709/2, 709/3 i 709/4 z obrębu 0020, wzajemnie do siebie przylegających i użytkowanych łącznie. Kształt nieregularny.

Powierzchnia nieruchomości wynosi 8500 m². Teren płaski, nie jest ogrodzony. Działka przylega do śródpolnej drogi gruntowej odcinkiem około 100 m i zwęża się do około 25 m w odległości około 60 m od drogi.

W zasięgu nieruchomości całkowity brak uzbrojenia.

W sąsiedztwie tereny:

- od strony południowej tereny uprawiane rolniczo,
- od strony północnej tereny leśne i zalesione,
- od strony wschodniej tereny rolnicze nieuprawiane, zadrzewione,
- najbliższa zabudowa zagrodowa w odległości około 55 m od granicy działki,
- do publicznej drogi asfaltowej odległość około 30 m od granicy działki.

Określenie zużycia środowiskowego

W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne ani drogi o bardzo dużym natężeniu ruchu. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0 %. W sąsiedztwie nieruchomości tereny użytkowane zgodnie z przeznaczeniem wskazanym dla wycenianej nieruchomości.

Ocena przydatności nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania: nieruchomość może nadal pełnić dotychczasową rolę oraz może być przydatna do ewentualnej zabudowy zagrodowej.

5.3. Stan prawny

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej nr RA2Z/00003620/0 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kozienicach.

Typ księgi – NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu

Numer działki 709/4 1, 2, 3

Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość) Lp. 1. 1 PIONKI, CZARNA

Sposób korzystania DZIAŁKA GRUNTU

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) / 00020906 /
, 0,5600 HA

Lp. 2. --- Nr podstawy wpisu

Numer działki 709/3 1, 2, 3

Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość) Lp. 1. 1 PIONKI, CZARNA

Sposób korzystania DZIAŁKA GRUNTU

Lp. 3. --- Nr podstawy wpisu

Numer działki 709/2 1, 2, 3

Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość) Lp. 1. 1 PIONKI, CZARNA

Sposób korzystania DZIAŁKA GRUNTU

Nr podstawy wpisu

Obszar całej nieruchomości 0,8500 HA

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

BRAK WPISÓW

Dział II – Własność

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj
współności) Lp. 1. 1 1/2 --- 4, 5, 6

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki) ZBIGNIEW
TADEUSZ SOBIERAJ, HENRYK, BARBARA

Lp. 2. --- Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj
współności) Lp. 1. 2 1/2 --- 4, 5, 6

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki) DOROTA DUMA, HENRYK,
BARBARA

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / RA1K / 4116 / 19 / 1 - 2019-06-25, 12:06:36 - WPIS OGŁOSZENIA

UPADŁOŚCI

BRAK WPISÓW

Dział IV – Hipoteka

BRAK WPISÓW

Aktualność wpisów w księdze wieczystej potwierdzono poprzez wgląd do elektronicznych ksiąg wieczystych dostępnych na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości (Podsystem dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych) w dniu 05-07-2019 r.

5.4. Dane z rejestru gruntów

Stan według wypisu z rejestru gruntów z dnia 25-06-2019 r:

Numer działki 709/2
Nr KW 3620
Powierzchnia działki 0,1700 ha
Opis użytku RVI -0,1700 ha.

Numer działki 709/3
Nr KW 3620
Powierzchnia działki 0,1200 ha
Opis użytku RVI -0,1200 ha.

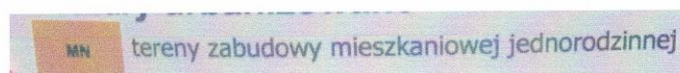
Numer działki 709/4
Nr KW 3620
Powierzchnia działki 0,5600 ha
Opis użytku RVI -0,5600 ha.

6. Wskazanie przeznaczenia

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.

Przedmiotowa działka nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Pionkach Nr XLII/259/2014 z dnia 02-09-2014r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pionki działki o numerach 709/2, 709/3 i 709/4, obręb 0020, arkusz 2, znajdują się na terenach oznaczonych jako: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



4.2.2 Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu

Na obszarze Gminy w sporządzanych planach oraz w przypadku realizacji zabudowy na terenach, dla których nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Studium zaleca stosowanie niżej opisanych zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu. Studium przewiduje na obszarze Gminy Pionki realizację zabudowy mieszkaniowej przede wszystkim w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium ze względu na obecne zacieranie się różnic pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną a zabudową mieszkaniową rolniczą nie wyróżnia osobno zabudowy rolniczej. Studium ustala, że na terenach wiejskich te dwie formy zabudowy mogą wzajemnie współistnieć. Studium zakłada, że na terenach urbanizacji przyległych do Miasta Pionki funkcja rolnicza będzie stopniowo zanika, a o szczegółowym sposobie zagospodarowania winny przesądzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, postulowane do opracowania na tych terenach.

Rzeczoznawca nie otrzymał informacji o ewentualnych decyzjach administracyjnych dotyczących warunków zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości.

Ze względu na wielkość powierzchni użytkowej oraz brak podstawowej infrastruktury technicznej do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do dalszego procesu wyceny przyjęto założenie, iż przedmiotowa nieruchomość ma przeznaczenie do zabudowy mieszkaniowej rolniczej.

7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości gruntowych

Do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej o funkcji mieszkalnej zagrodowej dokonano analizy rynku lokalnego obejmującego Gminę Pionki – obszar wiejski. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących okresu ostatnich 24 miesięcy. Badaniem objęto prawo własności nieruchomości gruntowych rolnych z możliwością zabudowy mieszkaniowej. Podstawą analizy były dane uzyskane w Starostwie Powiatowym w Radomiu.

Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym. W badanym okresie czasu zauważa się stabilizację cen transakcyjnych nieruchomości.

Aktualne ceny nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych z możliwością zabudowy są zróżnicowane i zawierają się w przedziale 3-10 zł/m² powierzchni gruntu. Ceny nieruchomości zależne są w głównej mierze od lokalizacji, wielkości działki, jej kształtu i możliwości inwestycyjnych oraz dostępnej infrastruktury technicznej. Istotne znaczenie ma również ranga i jakość drogi dojazdowej do działki. Działki położone na terenach wiejskich o mniejszej powierzchni i bliższej odległości od miejscowości bardziej zurbanizowanych osiągają wyższe ceny o tych, które są położone w miejscowościach mało zurbanizowanych. Istotne znaczenie ma również dostępność placówek publicznych – oświata, handel.

Preferencje te wynikają z faktu, iż społeczeństwo pragnie mieszkać w niewielkiej odległości od miejsca pracy oraz punktów handlowo-usługowych i infrastruktury społecznej. Podaż nieruchomości o podobnym przeznaczeniu jest umiarkowana. W związku z powyższym przedmiotowa nieruchomość spełnia aktualne wymagania i preferencje potencjalnych nabywców. Przeciętny okres ekspozycji na rynku mieszkaniowym wynosi około 6 miesięcy

Rodzaj rynku: ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych z możliwością zabudowy.

Obszar rynku: Gmina Pionki-obszar wiejski.

Okres monitorowania cen: 24 miesiące poprzedzające datę wyceny.

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości ustalono, że do cech rynkowych mających wpływ na ich wartość należy zaliczyć:

- Lokalizacja
- Sąsiedztwo i otoczenie
- Wielkość powierzchni działki
- Kształt i możliwości inwestycyjne
- Dostępna infrastruktura techniczna, droga dojazdowa

Trend czasowy

Na podstawie własnej analizy rynku oraz analiz przeprowadzonych przez renomowane firmy consultingowe do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto 0% trend czasowy w skali roku, biorąc pod uwagę zaobserwowane niewielkie wzrosty i spadki cen nieruchomości w krótkich odstępach czasowych.

8. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

8.1. Rodzaj określonej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkowa nieruchomości jest definiowana jako:

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

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową nieruchomości wyceniono w **podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.**

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 podejściu 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 polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4. 1. 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

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Podejście porównawcze zastosowano ze względu na to, że znane są na rynku ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji podobnych do nieruchomości wycenianej, a także możliwe jest określenie cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Rozwinięty rynek i dostępność danych o nieruchomościach, jak również cel wyceny zdecydował o wyborze podejścia porównawczego z zastosowaniem metody porównywania parami, w wyniku której otrzymano wartość rozumianą jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w przypadku ewentualnej sprzedaży nieruchomości w warunkach wolnego rynku.

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilku transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Odrzucono również transakcje działkami o powierzchni najczęściej występującej tzn: 1000-1200 m², jako transakcje działkami o typowym przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym. Ponieważ w badanym okresie

nie stwierdzono zmian cen kupna-sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, w dalszej części operatu nie dokonano korekty cen transakcyjnych na datę wyceny.

Transakcje nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

L.P.	Gmina	Miejscowość	Nr obrębu	Data transakcji	Powierzchnia działki	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa
1	PIONKI - obszar wiejski	ZALESIE	28-ZALESIE	06-06-2018	3500	12 000.00	3,43
2	PIONKI - obszar wiejski	ZALESIE	28-ZALESIE	11-07-2018	36396	192 000.00	5,28
3	PIONKI - obszar wiejski	JAROSZKI	1-JAROSZKI	09-08-2018	22000	70 000.00	3,18
4	PIONKI - obszar wiejski	ZALESIE	28-ZALESIE	20-08-2018	4700	40 000.00	8,51

Cena minimalna (C_{min})	Cena średnia (C_{sr})	Cena maksymalna (C_{max})
3,18 zł/m ²	5,10 zł/m ²	8,51 zł/m ²

Obliczenie współczynnika ΔC :

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 8,51 \text{ zł/m}^2 - 3,18 \text{ zł/m}^2 = \underline{5,33 \text{ zł/m}^2}$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości podobnych przyjętych do analizy oraz wpływające na wartość nieruchomości wycenianej a także ich udział procentowy. Cechy te mają następujące charakterystyki:

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena		Opis
1	Lokalizacja,	Bardzo dobra	3	W miejscowości gminnej lub niedaleko, blisko głównych dróg komunikacyjnych z dobrym połączeniem z pobliskim miastem
		Dobra	2	W miejscowościach w pobliżu centrum gminy, w oddaleniu od dróg łączących z pobliskim miastem
		Zła	1	W strefie peryferyjnej gminy lub daleko od miasta i dróg z nim łączących
2	Śsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobra		Tereny przyległe zagospodarowane z zabudową mieszkaniową. Wiele nowych domów.
		Dobra		Tereny przyległe zagospodarowane różnorodnie – zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i tereny rolnicze
		Zła		Tereny przyległe z zabudową rozproszoną, różnorodną. Obecność terenów niezagospodarowanych i rolniczych w przewadze.
3	Wielkość powierzchni działki	Bardzo dobra	3	Poniżej 5000 m ²
		Dobra	2	5000-10000 m ²
		Zła	1	Powyżej 10000 m ²

4	Kształt i możliwości inwestycyjne	Bardzo dobra	3	Regularny kształt. Brak utrudnień w możliwościach inwestycyjnych
		Dobra	2	Kształt nieregularny lecz istnieje możliwość racjonalnego wykorzystania
		Niekorzystna	1	Występują ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych, np.: wąska, zróżnicowane ukształtowanie terenu, ograniczenia z tytułu infrastruktury, itp.
5	Dostępna infrastruktura techniczna, droga dojazdowa	Bardzo dobra	3	Dostępne wszystkie media, droga publiczna asfaltowa
		Dobra	2	Media podstawowe lub droga nieutwardzona
		Niekorzystna	1	Dostępność mediów ograniczona (daleko) lub droga na zasadzie służebności

Procentowy udział cech wpływających na wartość nieruchomości wycenianej obliczono przy pomocy analizy statystycznej i przedstawiono poniżej.

data	cecha 1	cecha 2	cecha 3	cecha 4	cecha 5	Cena
06.06.2018	3	2	3	3	2	3,43
11.07.2018	3	2	1	3	2	5,28
09.08.2018	1	1	1	3	2	3,18
20.08.2018	3	2	3	3	2	8,51
WAGI						suma
korelacja	0,520119	0,520119	0,408969	0	0	1,44920734
kor ²	0,270524	0,270524	0,167256	0	0	0,70830351
unormowane	38,19%	38,19%	23,61%	0,00%	0,00%	100,00%

UWAGA: z wyliczeń wynika iż cechy: kształt i możliwości inwestycyjne oraz dostępna infrastruktura techniczna nie mają wpływu na różnicę w cenach transakcyjnych. Wynika to z faktu, iż te cechy były w nieruchomościach porównawczych tożsame lub bardzo zbliżone.

Obliczenie zakresów kwotowych dla poszczególnych cech

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m ²]
1	Lokalizacja	38	2,03
2	Sąsiedztwo i otoczenie	38	2,03
3	Wielkość powierzchni działki	24	1,27
4	Kształt i możliwości inwestycyjne	0	0,00
5	Dostępna infrastruktura techniczna, droga dojazdowa	0	0,00
Ogółem:		100	5,33

OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

Do porównania wybrano 3 nieruchomości gruntowe, które były przedmiotem obrotu pomiędzy osobami fizycznymi na rynku lokalnym i których cechy są najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej i nie różnią się od niej w zakresie cech o najwyższej wadze więcej niż o jeden stopień.

Nieruchomość A

Data transakcji	11-07-2018
Lokalizacja	Zalesie, gmina Pionki
Powierzchnia [m ²]	36396
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Działka z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. W zasięgu działki sieć energetyczna i wodociągowa. W sąsiedztwie w przewadze tereny rolnicze i rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Brak ograniczeń w możliwościach inwestycyjnych.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	192 000 zł
Skorygowana cena transakcyjna	5,28 zł/m ²

Nieruchomość B

Data transakcji	09-08-2018
Lokalizacja	Jaroszk, gmina Pionki
Powierzchnia [m ²]	22000
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Działka z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. W zasięgu działki sieć energetyczna. W sąsiedztwie w przewadze tereny rolnicze i rozproszona zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Brak ograniczeń w możliwościach inwestycyjnych.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	70 000 zł
Skorygowana cena transakcyjna	3,18 zł/m ²

Nieruchomość C

Data transakcji	20-08-2018
Lokalizacja	Zalesie, gmina Pionki
Powierzchnia [m ²]	4700
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Działka z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. W zasięgu działki sieć energetyczna i wodociągowa. W sąsiedztwie w przewadze nieużytki rolnicze i rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Brak ograniczeń w możliwościach inwestycyjnych.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	40 000 zł
Skorygowana cena transakcyjna	8,51 zł/m ²

Cechy różniące	działka wyceniana	A	B	C
Lokalizacja	1	3	1	3
Sąsiedztwo i otoczenie	1	2	1	2
Wielkość powierzchni działki	2	1	1	3
Kształt i możliwości inwestycyjne	3	3	3	3
Dostępna infrastruktura techniczna, droga dojazdowa	2	2	2	2

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości na dzień wyceny

OBLICZENIA:					Nieruchomość		
Cechy różniące	%	zł	Zakres kwotowy	działka wyceniana	A	B	C
Lokalizacja	38	2,03	1,015		-2,03	0	-2,03
Sąsiedztwo i otoczenie	38	2,03	1,015		-1,015	0	-1,015
Wielkość powierzchni działki	24	1,27	0,635		0,635	0,635	-0,635
Kształt i możliwości inwestycyjne	0	0,00	0,00		0	0	0
Dostępna infrastruktura techniczna, droga dojazdowa	0	0,00	0,00		0	0	0
Razem:	100	5,33	2,665	Różnice kwotowe	-2,41	0,635	-3,68
Jednostkowa cena transakcyjna (zł/m ²)					5,28	3,18	8,51
Cena skorygowana (zł/m ²) [Wn]					2,87	3,815	4,83
Jednostkowa wartość rynkowa (zł/m ²) [W1+W2+W3]/3					3,84		

PU = 8500
WR = 32 640

Przyjęto: 32 600 zł.

Wartość udziału ½ w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$1/2 * 32\ 600 = \underline{16\ 300\ \text{zł.}}$$

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono:

wartość rynkową udziału wynoszącego ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej (dz. ew. nr 709/2, 709/3, 709/4 obręb 0020 CZARNA o łącznej powierzchni 8500 m²) położonej w Czarniej, Gmina Pionki – obszar wiejski, na poziomie:

16 300 zł

/słownie: szesnaście tysięcy trzysta złotych/



Wartość rynkową nieruchomości określono stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Tak określona wartość rynkowa nieruchomości mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości podobnych. Określona wartość nieruchomości jest zbliżona do nieruchomości o niższych cenach transakcyjnych, gdyż posiada większość ich cech. Uzyskany wynik jest poprawny i odpowiada poziomowi cen na rynku lokalnym.

11. Klauzule i ograniczenia

11.1. Ogólne założenia przyjęte do wyceny

- 1) Przyjęto, że prawa do nieruchomości nie są przedmiotem nadzwyczajnych lub nietypowych ograniczeń, obciążeń oraz wydatków. Jeśli na dzień wyceny istnieją jakiegokolwiek hipoteki lub obciążenia przyjęto, że nieruchomość będzie sprzedawana bez tych obciążeń.
- 2) Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w Operacie są kompletne i poprawne.

- 3) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spornych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.
- 4) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.
- 5) Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.
- 6) W wycenie nieruchomości nie uwzględniono wartości plantacji zbóż jakie są na nieruchomości na dzień jej oględzin.

11.2. Pozostałe zastrzeżenia

- 1) Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- 2) Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 3) Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
- 4) Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
- 5) Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 6) Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- 7) Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym. Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu. Operat ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora Operatu.
- 8) Operat szacunkowy wykonany został według stanu prawnego, technicznego - użytkowego i poziomu cen na datę określoną w pkt 4 niniejszego opracowania. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego z tytułu zmiany cen nieruchomości rolnych w rozumieniu Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny wynikających z ograniczeń wprowadzonych Ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw w zakresie obrotu wolnorynkowego

Operat szacunkowy wykonał:

Mgr inż. Bożena Wlazło
Rzeczoznawca Majątkowy
uprawnienia zawodowe nr 5362.



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

AAA

[Strona główna](#)[Elektroniczne Księgi Wieczyste](#)[Wyszukiwanie Księgi Wieczystej](#)

Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA !

Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji.
Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej

RA2Z/00003620/0

Typ księgi wieczystej

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą

V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH KOZIENICE

Data zapisania księgi wieczystej

2010-05-05

Data zamknięcia księgi wieczystej

Położenie

PIONKI, CZARNA

Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony

DUMA DOROTA

SOBIERAJ ZBIGNIEW TADEUSZ

Przeglądanie treści księgi wieczystej

PRZEGŁĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW

PRZEGŁĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW

PRZEGŁĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW
DOTYCZĄCZĄCĄ POSTAC[WROC DO MENU GŁÓWNEGO](#)[WROC DO KRYTERIÓW](#)KAPITAŁ LUDZKI
Europejski Fundusz InicjatywMINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCIUNIA EUROPEJSKA
Europejski Fundusz Społeczny

PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

Wersja 3.4.16.1, 07-06-2019

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RA2Z/00003620/0, STAN Z DNIA 2019-07-04 13:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOZIENICACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				Nr podstawy wpisu 1, 2, 3
3				
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu 1, 2, 3

Numer działki				709/4
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)				Lp. 1. 1 PIONKI, CZARNA
Sposób korzystania				DZIAŁKA GRUNTU
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)				/ 00020906 / , 0,5600 HA
Lp. 2.				Nr podstawy wpisu 1, 2, 3

Numer działki				709/3
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)				Lp. 1. 1 PIONKI, CZARNA
Sposób korzystania				DZIAŁKA GRUNTU
Lp. 3.				Nr podstawy wpisu 1, 2, 3

Numer działki				709/2
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)				Lp. 1. 1 PIONKI, CZARNA
Sposób korzystania				DZIAŁKA GRUNTU
Obszar całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu 1, 2, 3
0,8500 HA				
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				Nr podstawy wpisu ---
3				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA; ZBD. 1, /00020906/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00001890/00/, 2000-06-21 00:00:00, 2000-10-12 00:00:00, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	MAPA; 5 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001890/00/, 2000-06-21 00:00:00, 2000-10-12 00:00:00, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	MAPA; 8 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001890/00/, 2000-06-21 00:00:00, 2000-10-12 00:00:00, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RA2Z/00003620/0, STAN Z DNIA 2019-07-04 13:17

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOZIENICACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RA2Z/00003620/0, STAN Z DNIA 2019-07-04 13:18

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOZIENICACH, W WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 4, 5, 6
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1 / 2 ---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	ZBIGNIEW TADEUSZ SOBIERAJ, HENRYK, BARBARA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu 4, 5, 6
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 2 1 / 2 ---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	DOROTA DUMA, HENRYK, BARBARA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA ZAMIANY I UMOWA DAROWIZNY, 1555/00, 2000-06-14; 2-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001890/00/, 2000-06-21 00:00:00, 2000-10-12 00:00:00, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	AKT WŁASNOŚCI ZIEMI, 1976-04-29; 6 (przedmiot decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001890/00/, 2000-06-21 00:00:00, 2000-10-12 00:00:00, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	AKT WŁASNOŚCI ZIEMI, 1976-04-29; 9 (przedmiot decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001890/00/, 2000-06-21 00:00:00, 2000-10-12 00:00:00, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RA22/00003620/0, STAN Z DNIA 2019-07-04 13:19

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOZIENICACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. DZ. KW. / RA1K / 4116 / 19 / 1 - 2019-06-25, 12:06:36 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RA2Z/00003620/0, STAN Z DNIA 2019-07-04 13:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KOZIENICACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

STAROSTA RADOMSKI

Nr kancelaryjny : GKN-IV.6621.1. 4709 201 9

Województwo : MAZOWIECKIE

Powiat : RADOMSKI

Jednostka ewidencyjna : 142508_2 PIONKI - GMINA

Obręb : 0020 CZARNA

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2019-06-25

Jednostka rejestrowa : G.386

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	DOROTA DUMA Rodzice: HENRYK, BARBARA MICKIEWICZA 35/19; 26-670 PIONKI;	własność	1/2
2	ZBIGNIEW SOBIERAJ Rodzice: HENRYK, BARBARA SŁUPICKA 35A; 26-630 JEDLNIA LETNISKO;	własność	1/2

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
709/2	2		grunty orne	RVI	0.1700	0.1700	KW 3620
Id działki: 142508_2.0020.AR_2.709/2							
Rejon statystyczny: 724340							
709/3	2		grunty orne	RVI	0.1200	0.1200	KW 3620
Id działki: 142508_2.0020.AR_2.709/3							
Rejon statystyczny: 724340							
709/4	2		grunty orne	RVI	0.5600	0.5600	KW 3620
Id działki: 142508_2.0020.AR_2.709/4							
Rejon statystyczny: 724340							

Razem powierzchnia działek :

0.8500 ha

Słownie : osiem tysięcy pięćset m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2019-06-25

Sporządził : Dariusz Skrzypczak

Dokument niniejszy nie jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



Z up. STAROSTY
Dariusz Skrzypczak
INSPEKTOR

2019-06-25

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

nr działki	nr ewidencyjny	nr księgi wieczystej	nr księgi wieczystej	nr księgi wieczystej	nr księgi wieczystej	nr księgi wieczystej	nr księgi wieczystej
1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10

Dokumentacja fotograficzna



Widok na nieruchomość drogę dojazdową i sąsiedztwo





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

WYCENA NIERUCHOMOŚCI Bożena Wlazło

26-600 Radom, Kornela Makuszyńskiego 9 / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM00006854

zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 24/01/2019 - 23/01/2020

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 228.00 PLN

Bożena Wlazło
Dyrektor Generalna ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437830
NIP 525-235-52-48