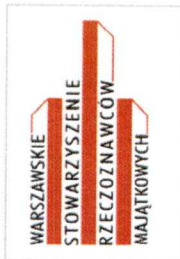


RZECZOSNAWSTWO

**MAJĄTKOWE I SAMOCHODOWE,
WYCENA NIERUCHOMOŚCI, PRZEDSIĘBIORSTW I MAJĄTKU RUCHOMEGO
VALUATION OF REAL ESTATE, COMPANIES AND MOVABLE PROPERTY**

Inż. Ryszard Wyszogrodzki



BIEGŁY SĄDOWY OD 1998 ROKU
Należy do Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych
Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
Stowarzyszenia Rzecznawców Techniki Samochodowej i Ruchu Drogowego w Warszawie,
Zespołu Rzecznawców Wyceny Ruchomości.
RZECZOSNAWCA MAJĄTKOWY, BIEGŁY SĄDOWY
UBEZPIECZONY OD OPDPÓWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ



✉ ul. Ogrodowa 38, Kielpin, 05-092 Łomianki,
☎ 22 751 17 59, 📠 22 751 41 91, 📞 602 236 884

www.wyszogrodzki.eu * e-mail: rwyszogr@wp.eu

REGON: 012871665 , NIP: 118-025-12-75
KONTO: 08 1140 2004 0000 3602 3726 5126

WPLYNEŁO

Warszawa, dnia:

26. 10. 2021

KANCELARIA
Łukasz Ragus

Operat szacunkowy

nieruchomości gruntowej w Drohiczynie,
działka nr ew. 1666/3
Kw. BI3P/00023389/3.



inż. RYSZARD WYSZOGRODZKI
BIEGŁY SĄDOWY
USTANOWIONY PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM
w WARSZAWIE
Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI

20 października 2021 roku



SPIS TREŚCI

1. Określenie nieruchomości i zakresu wyceny.
 - 1.1. Przedmiot wyceny.
 - 1.2. Zakres wyceny.
2. Określenie celu wyceny.
3. Podstawa formalna wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości.
 - 3.1. Podstawa formalna.
 - 3.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonywanych czynności.
 - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
4. Ustalenie daty określania wartości nieruchomości – wskazanie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.
5. Opis stanu nieruchomości.
 - 5.1. Stan zagospodarowania.
 - 5.2. Stan prawny.
 - 5.3. Stan techniczno-użytkowy.
 - 5.4. Stan otoczenia.
6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub innych dokumentów.
7. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody, i techniki szacowania.
 - 7.1. Rodzaj określonej wartości.
 - 7.2. Procedura szacowania.
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.
9. Wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.
 - 9.1. Wybór obiektów do porównań.
 - 9.2. Obliczenia wartości rynkowej nieruchomości.
10. Klauzule i zastrzeżenia.
11. Polisa ubezpieczeniowa odpowiedzialności cywilnej

1. Określenie nieruchomości i zakresu wyceny.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Drohiczynie przy alei Jaćwieży. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr BI3P/00023389/3 w Sądzie Rejonowym w Bielsku Podlaskim, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Siemiatyczach. Nieruchomość oznaczona jest, jako działka o pow. 14 196 m², o numerze ewidencyjnym 666/3 w obrębie 0001 Drohiczyn.

1.2. Zakres wyceny.

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej opisanej powyżej.

2. Określenie celu wyceny.

Wycenę nieruchomości sporządzono w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości, do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawa formalna wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości.

3.1. Podstawa formalna.

Łukasz Ragus
Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego

Syndyk
w postępowaniu upadłościowym
Doroty Nowickiej - osoby fizycznej
nieprowadzącej działalności gospodarczej
Łukasz Ragus

Warszawa, dnia 20 września 2021 roku

Biegły Sądowy
Ryszard Wyszogrodzki

sygn. akt XIX GUp 1104/21

Pismo syndyka

Działając jako syndyk w postępowaniu upadłościowym Doroty Nowickiej zlecam Biegłemu Sądowemu Ryszardowi Wyszogrodzkiemu sporządzenie opisu i oszacowania nieruchomości:

- nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Drohiczyn, gmina Drohiczyn, powiat Siemiatycki, działka ewidencyjna 1666/3, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Siemiatyczach prowadzi księgę wieczystą Kw BI3P/00023389/3

Zgodnie z art. 320 ust. 3 w zw. z art. 319 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe w opisie i oszacowaniu przedmiotowego prawa należy m. in. podać obciążenia nieruchomości


Łukasz Ragus
syndyk

3.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonywanych czynności.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109) z późniejszymi zmianami.

3.3. Źródła danych merytorycznych.

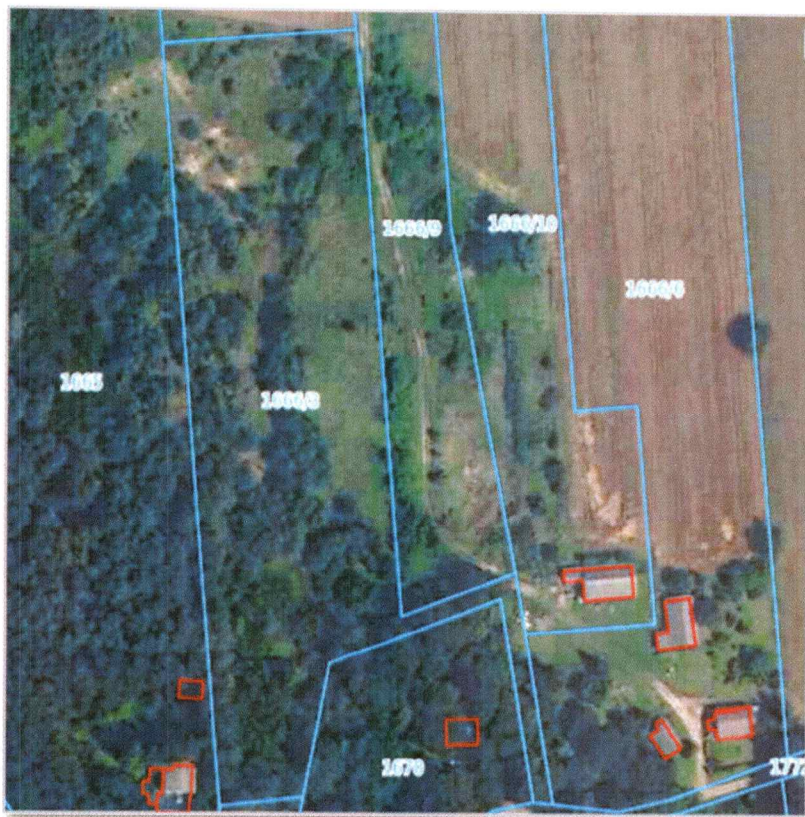
- Informacje od Zleceniodawcy,
- Starostwo Powiatowe w Siemiatyczach,
- Ministerstwo Sprawiedliwości, Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych,
- Ongeo,
- M. Cyran, A. Hołownia, A. Michalak, R. Wyszogrodzki – „Przykłady wycen nieruchomości”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, kwiecień 2005,
- Hopfer, R. Żróbek, S. Żróbek – „Szacowanie nieruchomości podejściem dochodowym”, Twiger, Warszawa, 2001,
- M. Prystupa – „Wycena mienia”, Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000,
- S. Żróbek – „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości”, Educaterra, Olsztyn 2006.
- W. Baranowski, M. Cyran – „Wycena i zużycie nieruchomości”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, 2002,
- Kwartalnik – „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw”, Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017 - 2021,
- Informacje z lokalnych agencji obrotu nieruchomościami,
- Własne informacje o nieruchomościach.

4. Ustalenie dat określania wartości nieruchomości – wskazanie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

- Data sporządzenia wyceny: **20 października 2021 roku**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **20 października 2021 roku**
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **20 października 2021 roku**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: bez oględzin

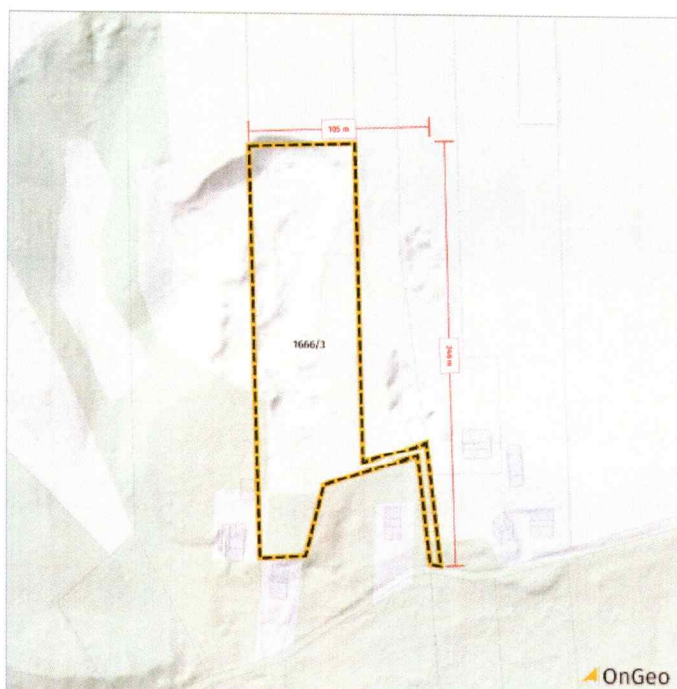
5. Opis stanu nieruchomości.

5.1. Stan zagospodarowania.



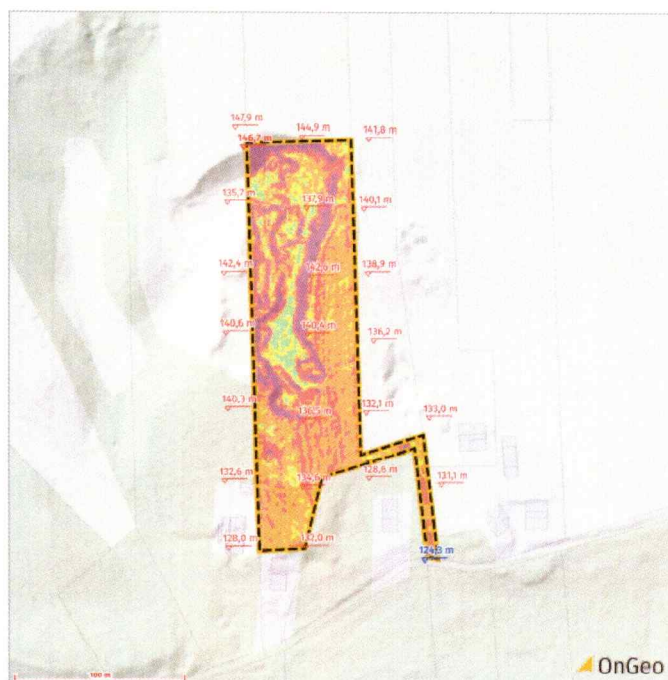
Źródło: Geoportal.

Lokalizacja i geometria terenu.


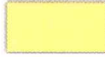






powierzchnia	1,42 ha
obwód	798 m
długość	248 m
szerokość	105 m

Ukształtowanie terenu.

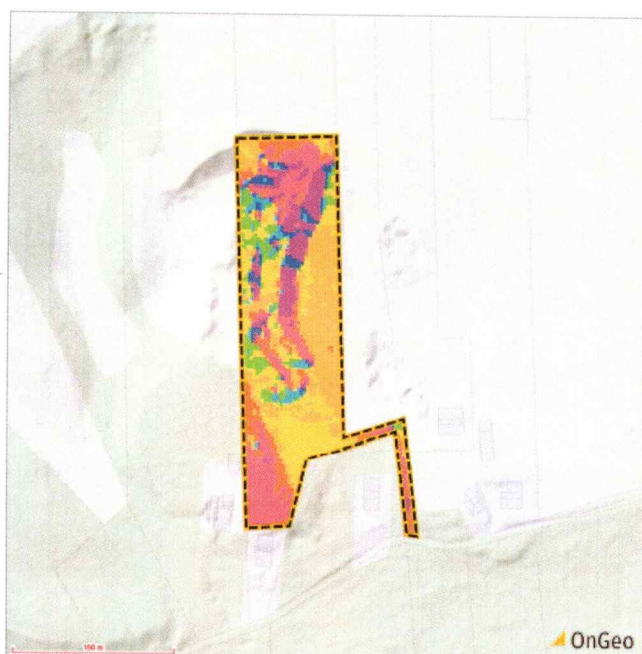


Nachylenie terenu:

	do 2°
	2° - 5°
	5° - 10°
	10° - 20°
	20° - 45°
	powyżej 45°

Teren płaski - o nachyleniu < 2°	636,0 m ²	4,5%
Teren o nachyleniu do 5°	0,18 ha	13%
Teren o nachyleniu do 10°	0,62 ha	44%
Teren o nachyleniu do 20°	0,35 ha	25%
Teren o nachyleniu do 45°	0,20 ha	14%
Teren o nachyleniu > 45°	25,4 m ²	0,2%

Ekspozycja terenu.



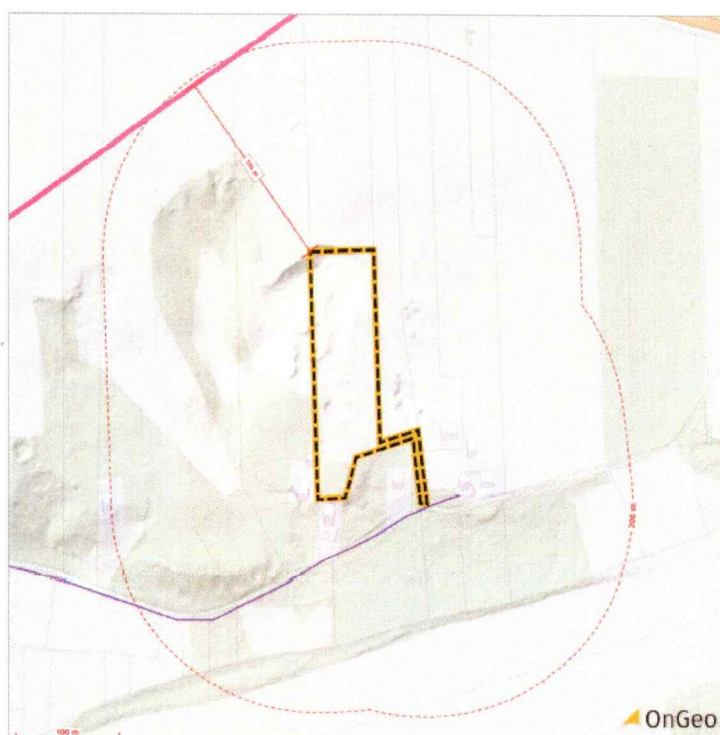
Ekspozycja

- Północna
- Północno - wschodnia
- Wschodnia
- Południowo - wschodnia
- Południowa
- Południowo - zachodnia
- Zachodnia
- Północno - zachodnia



Ekspozycja północna	440,2 m ²	3,1%
Ekspozycja północno-wschodnia	969,9 m ²	6,8%
Ekspozycja wschodnia	0,29 ha	21%
Ekspozycja południowo-wschodnia	0,36 ha	25%
Ekspozycja południowa	0,16 ha	11%
Ekspozycja południowo-zachodnia	0,26 ha	18%
Ekspozycja zachodnia	0,15 ha	11%
Ekspozycja północno-zachodnia	556,8 m ²	3,9%

Napowietrzne linie energetyczne.



Linie najwyższego i wysokiego napięcia

- linia
- słup

Linie średniego napięcia

- linia

Linie niskiego napięcia

- linia

Transformator lub zespół transformatorów

- ▲ transformator
- ▲ podstacja

5.2. Stan prawny nieruchomości.

Treść księgi wieczystej nr BI3P/00023389/3, stan z dnia 2021-10-12 13:26 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Siemiatyczach - BI3P, nieruchomość gruntowa.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI						
Numer bieżący nieruchomości			1	Nr podstawy wpisu	1	
Działki ewidencyjne						
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu		
Numer działki		1666/3		Nr podstawy wpisu	1	
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	DROHICZYN, DROHICZYN		
Sposób korzystania		NIEZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ ROLNA				
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		/ 00056140 / , 1,4196 HA				
Obszar całej nieruchomości			1,4196 HA	Nr podstawy wpisu	1	
Komentarz do migracji						
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			1	Nr podstawy wpisu	---	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU						
Nr podstawy wpisu						
1	OPIS I PLAN; 5 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00002424/01/, 2001-08-02 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)					
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ						
BRAK WPISÓW						
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ						
Właściciele						
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 / 1	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		DOROTA NOWICKA, JÓZEF, KAZIMIERA				
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU						
Nr podstawy wpisu						
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 1488/01, 2001-04-25, KULESZA, SIEMIATYCZE; 2-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00002424/01/, 2001-08-02 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)					
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA						
BRAK WPISÓW						
DZIAŁ IV - HIPOTEKA						
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)		1		10, 11		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA				
Suma (słownie), waluta		130126,84 (STO TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY STO DWADZIEŚCIA SZEŚĆ				

Inne informacje		84/100) ZŁ		
		HIPOTEKA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA NIEUJISZCZONEGO PRZEZ DOROTĘ NOWICKĄ PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA OKRES XI/96; III-XII/97; I-XII/98; II-XII/99; I-XII/00; I/01, VII/01, IX-X/01 ORAZ PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA OKRES X/99 IV-VI/00 NA PODSTAWIE TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH Z DNIA 08.11.2001 R. SM1/5637/01, SM1/5636/01, SM1/5638/01, SM1/5640/01, SM1/5639/01, Z DN. 30.10.2001 R. SM1/4894/01, SM1/4891/01, SM1/4892/01, SM1/4895/01, SM1/4896/01, SM1/4897/01, SM1/4899/01, SM1/4900/01, SM1/4901/01, SM1/4902/01, SM1/4903/01, SM1/4904/01, SM1/4905/01, SM1/4906/01, SM1/4907/01, SM1/4908/01, SM1/4909/01, SM1/4911/01, SM1/4912/01, SM1/4914/01, SM1/4915/01, SM1/4916/01, W TYM NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA: 115974,50 ZŁ., ODSETKI 111830,30 ZŁ., KOSZTY EGZEKUCYJNE: 7739,33 ZŁ., KOSZTY UPOMNIENIA: 396,00 ZŁ - NA RZECZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA URSYNÓW NA PODSTAWIE TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH Z DN.18.10.2001 SM6/11633/01, SM6/11634/01, Z DN. 05.11.2001 SM6/12183/01, SM6/12186/01, DNIA 31.10.2001 SM3/12079/01, SM3/12081/01, SM3/12082/01, SM3/12085/01, SM3/12088/01, SM3/12095/01, SM3/12098/01, SM3/12101/01, SM3/12103/01, SM3/12105/01, SM3/12109/01, SM3/12111/01, SM3/12114/01, SM3/12116/01, SM3/12119/01, SM3/12122/01, SM3/12126/01, SM3/12127/01, SM3/12129/01, SM3/12130/01, SM3/12131/01, SM3/12133/01, SM3/12136/01, SM3/12138/01, SM3/12139/01, SM3/12140/01, SM3/12141/01, SM3/12142/01, SM3/12143/01, SM3/12144/01, SM3/12145/01, SM3/12146/01, SM3/12148/01, SM3/12150/01, SM3/12151/01, SM3/12152/01, SM3/12154/01, SM3/12157/01, SM3/12158/01, SM3/12160/01, SM3/12161/01, SM3/12162/01, SM3/12163/01, SM3/12165/01, W TYM NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA: 14152,34 ZŁ., ODSETKI 15723,38 ZŁ., KOSZTY EGZEKUCYJNE: 2051,07 ZŁ., ODSETKI Z TYTUŁU ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH NALICZONE NA DZIEŃ 12.04.2002R. - NA RZECZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA MOKOTÓW		
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba)		Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - URZĄD SKARBOWY WARSZAWA URSYNÓW, WARSZAWA	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			3, 4, 5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	35188,50 (TRZYDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY STO OSIEMDZIESIĄT OSIEM 50/100) ZŁ			
Inne informacje		HIPOTEKA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA NIEUJISZCZONEGO PRZEZ DOROTĘ NOWICKĄ PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA OKRES XII/96; XII/97; XII/2001.		
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba)		Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - URZĄD SKARBOWY WARSZAWA URSYNÓW, WARSZAWA	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			---
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	27963,60 (DWADZIEŚCIA SIĘDEM TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET SZESZCZDZIESIĄT TRZY 60/100) ZŁ			
Inne informacje		HIPOTEKA Z TYTUŁU ZALEGŁEGO PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG I PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH OPŁACANEGO PRZEZ PŁATNIKA ZA OKRES: 12/2001 R., 3/2002 R., 2-12/2001 R., 1-7/2002 R. NALEŻNYCH OD DOROTY NOWICKIEJ NA PODSTAWIE TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH NR SM3 27159/02 Z DNIA 6.12.2002 R., SM3 22045/02 Z DNIA 3.09.2002 R., SM3 23786/02, SM3 23785 Z DNIA 3.10.2002 R., SM3 21065/02, SM3 21064/02 Z DNIA 1.08.2002 R., SM3 25130/02, SM3 25129/02 Z DNIA 5.11.2002 R., SM6 18308/02, SM6 18309/02 Z DNIA 8.06.2002 R., SM3/8144/05, SM3/8143/05, SM3/8145/05, SM3/8146/05, SM3/8147/05, SM3/8148/05, SM3/8148/05, SM3/8150/05, SM3/8151/05, SM3/8152/05, SM3/8153/05, Z DNIA 1.12.2005 R.		
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa)		Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - URZĄD SKARBOWY WARSZAWA URSYNÓW	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			6, 7, 8, 9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	65083,74 (SZEŚCZDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY OSIEMDZIESIĄT TRZY 74/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM- ZALEGŁE SKŁADKI Z TYTUŁU UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO NA PODSTAWIE TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH NR 61/2010-64/2010 Z DNIA 13.07.2010R.		
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH III ODDZIAŁ W WARSZAWIE INSPEKTORAT W ŻYRARDOWIE, WARSZAWA, 00001775600578, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Komentarz do migracji				Nr podstawy

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 4 WPISANO: NA PODSTAWIE WNIOSKU DZ. KW. 2039/02, ORAZ W/W TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH WYDANYCH PRZEZ URZĄD SKARBOWY WARSZAWA URSYNÓW W WARSZAWIE. W ŁAMIE 4 WPISANO: NA PODSTAWIE WNIOSKU DZ. KW. 181/06 I W/WYM TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH.	wpisu ---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu		
3	TYTUŁ WYKONAWCZY , SM 1 27703/02, 2002-12-13 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania) DZ. KW./00001319/03/, 2003-12-11 00:00:00, 2003-12-16 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	
4	TYTUŁ WYKONAWCZY , SM 1 32314/03, 2003-04-07 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania) DZ. KW./00001319/03/, 2003-12-11 00:00:00, 2003-12-16 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	
5	TYTUŁ WYKONAWCZY , SM 1/46763/03, 2003-11-28 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania) DZ. KW./00001319/03/, 2003-12-11 00:00:00, 2003-12-16 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	
6	TYTUŁ WYKONAWCZY , H-61/2010, 2010-07-13, ZUS INSPEKTORAT W ŻYRARDOWIE; 68-69 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BI3P/00001955/10/001, 2010-08-20 09:00:00, 2010-09-06-13.33.22.045846, NIE, 66-67 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
7	TYTUŁ WYKONAWCZY , H-62/2010, 2010-07-13, ZUS INSPEKTORAT W ŻYRARDOWIE; 70-71 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BI3P/00001955/10/001, 2010-08-20 09:00:00, 2010-09-06-13.33.22.045846, NIE, 66-67 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
8	TYTUŁ WYKONAWCZY , H-63/2010, 2010-07-13, ZUS INSPEKTORAT W ŻYRARDOWIE; 73-74 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BI3P/00001955/10/001, 2010-08-20 09:00:00, 2010-09-06-13.33.22.045846, NIE, 66-67 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
9	TYTUŁ WYKONAWCZY , H-64/2010, 2010-07-13, ZUS INSPEKTORAT W ŻYRARDOWIE; 75-76 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BI3P/00001955/10/001, 2010-08-20 09:00:00, 2010-09-06-13.33.22.045846, NIE, 66-67 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
10	POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE SPROSTOWANIA BŁĘDU MIGRACJI , DZ. KW. 1403/14, 2014-05-14, SAD REJONOWY W BIELSKU PODLASKIM ZAMIEJSCOWY X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH W SIEMIATYCZACH, BIELSK PODLASKI; 89 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BI3P/00001403/14/001, 2014-03-21 08:00:00, 2014-05-14-14.49.49.285888, NIE, 84-86 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
11	TYTUŁY WYKONAWCZE SM1/5637/01, SM1/5636/01, SM1/5638/01, SM1/5640/01, SM1/5639/01, Z DN. 30.10.2001 R. SM1/4894/01, SM1/4891/01, SM1/4892/01, SM1/4895/01, SM1/4896/01, SM1/4897/01, SM1/4899/01, SM1/4900/01, SM1/4901/01, SM1/4902/01, SM1/4903/01, SM1/4904/01, SM1/4905/01, SM1/4906/01, SM1/4907/01, SM1/4908/01, SM1/4909/01, SM1/4911/01, SM1/4912/01, SM1/4914/01, SM1/4915/01, SM1/4916/01, SM1/5637/01, SM1/5636/01, SM1/5638/01, SM1/5640/01, SM1/5639/01, Z DN. 30.10.2001 R. SM1/4894/01, SM1/4891/01, SM1/4892/01, SM1/4895/01, SM1/4896/01, SM1/4897/01, SM1/4899/01, SM1/4900/01, SM1/4901/01, SM1/4902/01, SM1/4903/01, SM1/4904/01, SM1/4905/01, SM1/4906/01, SM1/4907/01, SM1/4908/01, SM1/4909/01, SM1/4911/01, SM1/4912/01, SM1/4914/01, SM1/4915/01, SM1/4916/01; 24 (wskazanie podstawy; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BI3P/00001403/14/001, 2014-03-21 08:00:00, 2014-05-14-14.49.49.285888, NIE, 84-86 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

Wypis z rejestru gruntów.

STAROSTA SIEMIATYCKI 17-300 Siemiatycze ul. Leg. Piłsudskiego 3 tel. 85 65 66 500 fax 65 66 501		Województwo: podlaskie Powiat: siemiatycki Jednostka ewidencyjna: DROHICZYN MIASTO Obręb ewidencyjny: 201002_4.0001, DROHICZYN Miejscowość: DROHICZYN					
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 2021-10-06 15:05:13							
Jednostka rejestrowa gruntów: 201002_4.0001.G1296							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.1					
NOWICKA DOROTA rodzice: JÓZEF, KAZIMIERA Zam. WARSZAWA HAWAJSKA 13 m.27							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
3	1666/3		Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Bz	1,4196	1,4196	*****
Identyfikator działki: 201002_4.0001.1666/3				Rejon statystyczny:			
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.4196							
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej							

W dniu: 06.10.2021

dokument sporządzony przez: Halina Karpiuk

Siemiatycze, dnia: 06.10.2021



Signed by /
Podpisano przez:

Roman Lopaciuk

Date / Data:
2021-10-07 13:09

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Wrys z mapy ewidencyjnej.

STAROSTA SIEMIATYCKI
17-300 Siemiatycze
ul. Leg. Piłsudskiego 3
tel. 85 65 66 500 fax 65 66 501
Znak:

Powiat: siemiatycki
Jednostka ewidencyjna: DROHICZYN MIASTO
Obręb ewidencyjny: DROHICZYN
Nr działki ewidencyjnej: 1666/3

Wrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:2000



Adnotacje

Wykonał Halina Karpiuk

Dokument niniejszy jest przeznaczony do
dokonania wpisu w księdze wieczystej

m.p.



Signed by /
Podpisano przez:
Roman Lopaciuk

podpis

Date / Data:
2021-10-07 13:10

Siemiatycze dn. 06-10-2021 r.

5.3. Stan techniczno-użytkowy.

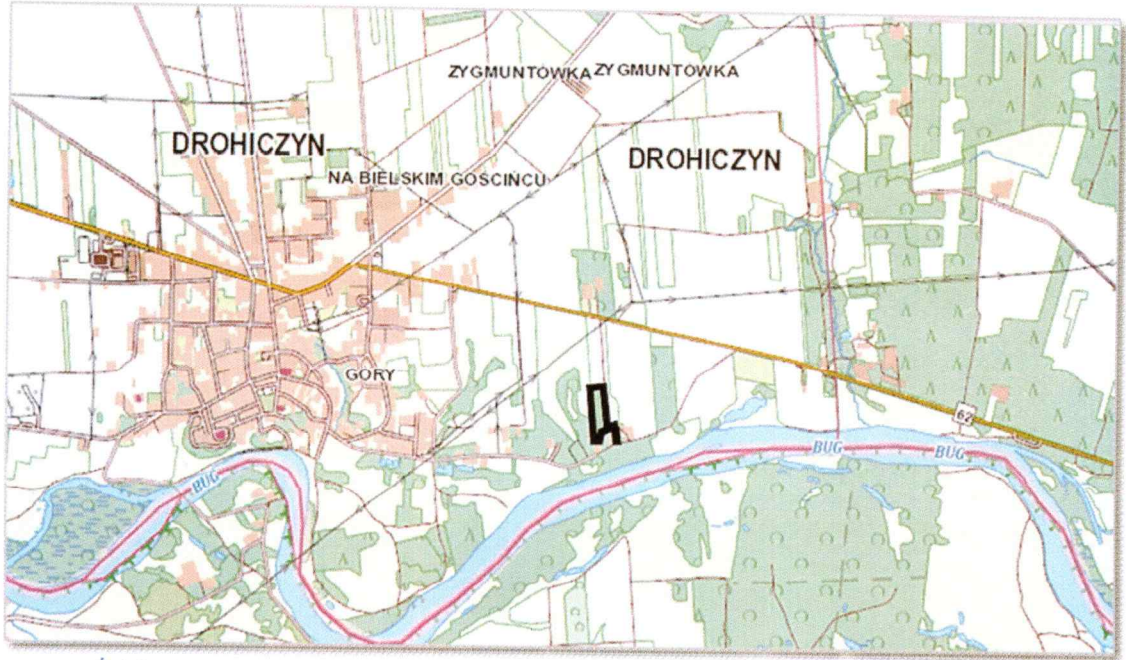
Przedmiotem oszacowania jest nieruchomość gruntowa niezabudowana. W opinii nie jest rozpatrywany stan techniczno-użytkowy.

5.4. Stan otoczenia.

Nieruchomość położona jest w Drohiczynie. Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej. Nieruchomość sąsiaduje z podobnymi nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi i zabudowanymi.

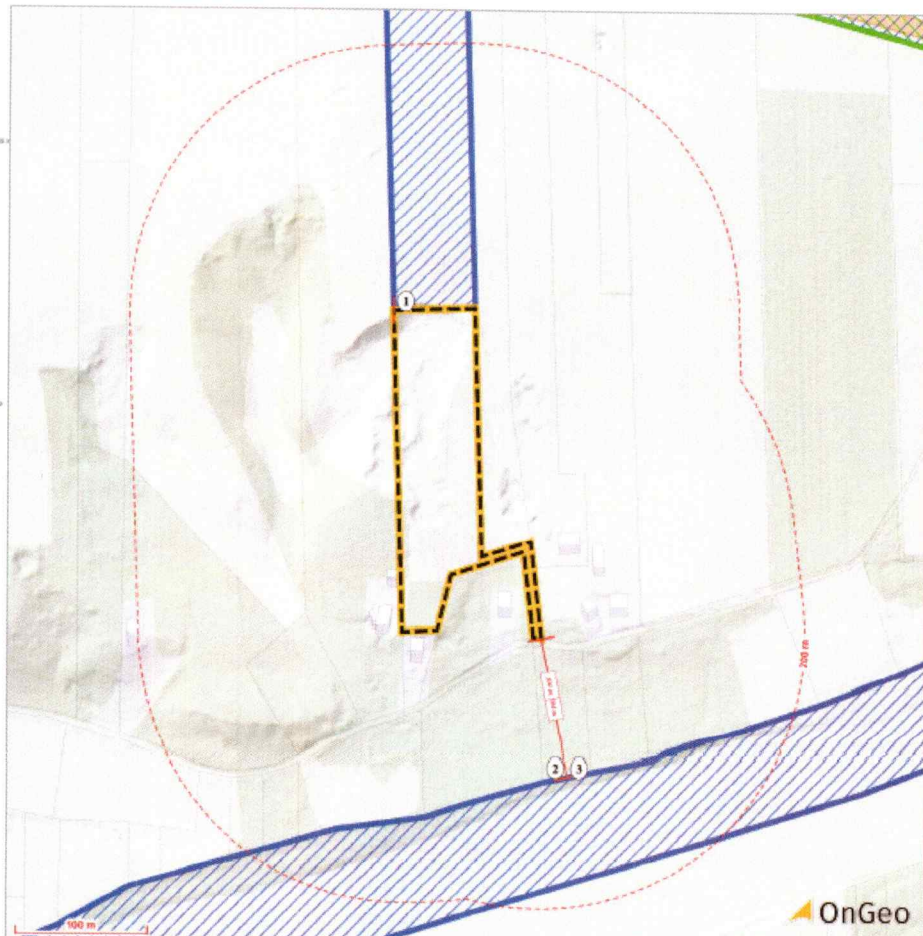


Źródło: Geoportal.



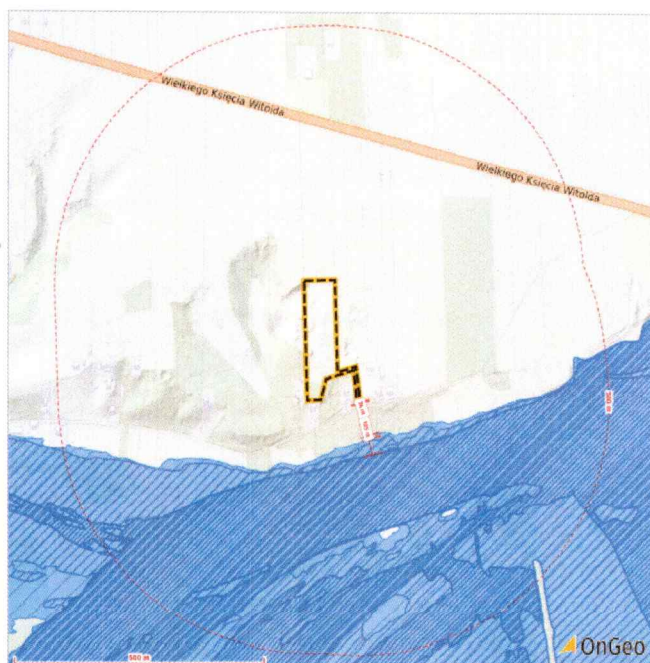
Źródło: Geoportal.

Ostatnio wydane pozwolenia na budowę w odległości około 200 m od nieruchomości.



Lp.	Stan prawny	Szczegóły	Odległość
1	wniosek Decyzja pozytywna	Nazwa: budowa budynku mieszkalnego Numer wniosku: 138/2021 Adres: Drohiczyn Działki: 1666/7 Numer decyzji: 198/2021 Data wydania decyzji: 2021-08-09	na granicy terenu
2	wniosek Decyzja pozytywna	Nazwa: budowa kładki dla pieszych Numer wniosku: 295/2020 Adres: Drohiczyn Działki: 2000/2, 619/5 Numer decyzji: 357/2020 Data wydania decyzji: 2020-12-10	104 m
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Dokładna lokalizacja- działka</div> Organ decyzyjny: Starosta Powiatu Siemiatycze			
3	wniosek Decyzja pozytywna	Nazwa: budowa pochylni (slipu) oraz nawierzchni utwardzonej na rzece bug w drohiczynie, na działkach o nr ewid.: 763/6, 2000/2 w obrębie 0001 drohiczyn, m. drohiczyn, powiat siemiatycki Numer wniosku: AB-I.7840.6.31.2020.OW Adres: Drohiczyn Działki: 2000/2, 763/6 Numer decyzji: 134/2020 Data wydania decyzji: 2020-12-20	104 m
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Dokładna lokalizacja- działka</div> Organ decyzyjny: Wojewoda Podlaski			

Zagrożenie powodziowe.



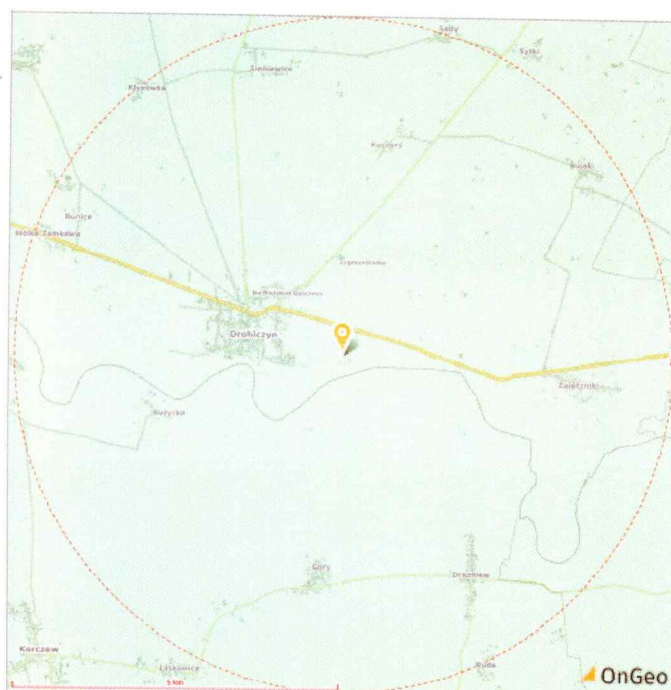
Prawdopodobieństwo powodzi raz na:



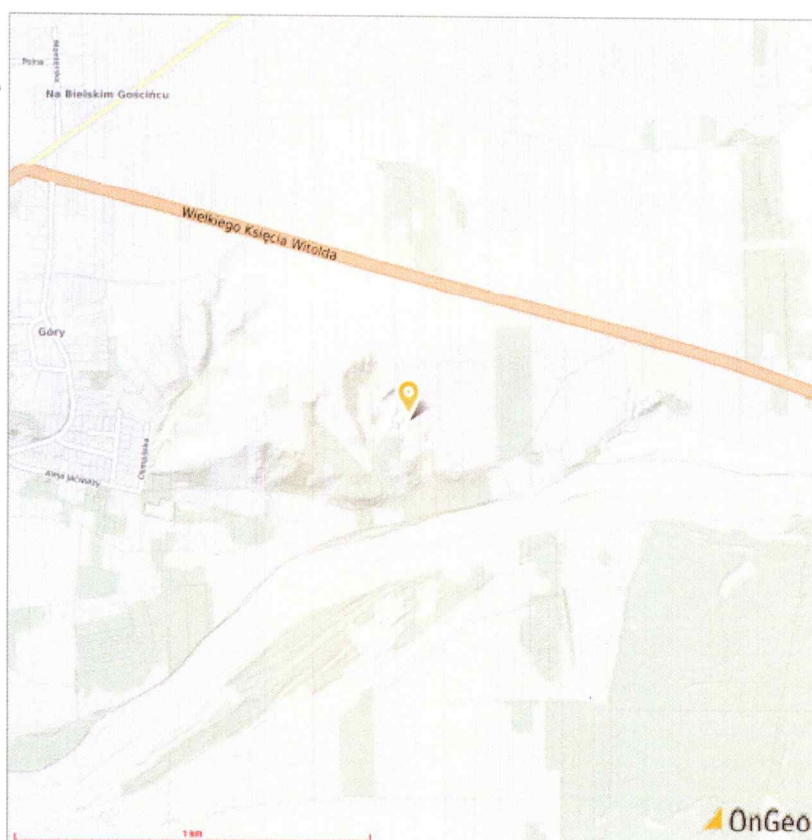
Rodzaj strefy	Odległość
Strefa prawdopodobieństwa powodzi raz na 500 lat (0,02%)	66 m
Strefa prawdopodobieństwa powodzi raz na 100 lat (0,1%)	74 m
Strefa prawdopodobieństwa powodzi raz na 10 lat (10%)	105 m

Zanieczyszczenia powietrza.

Średnioroczne stężenie pyłu PM10

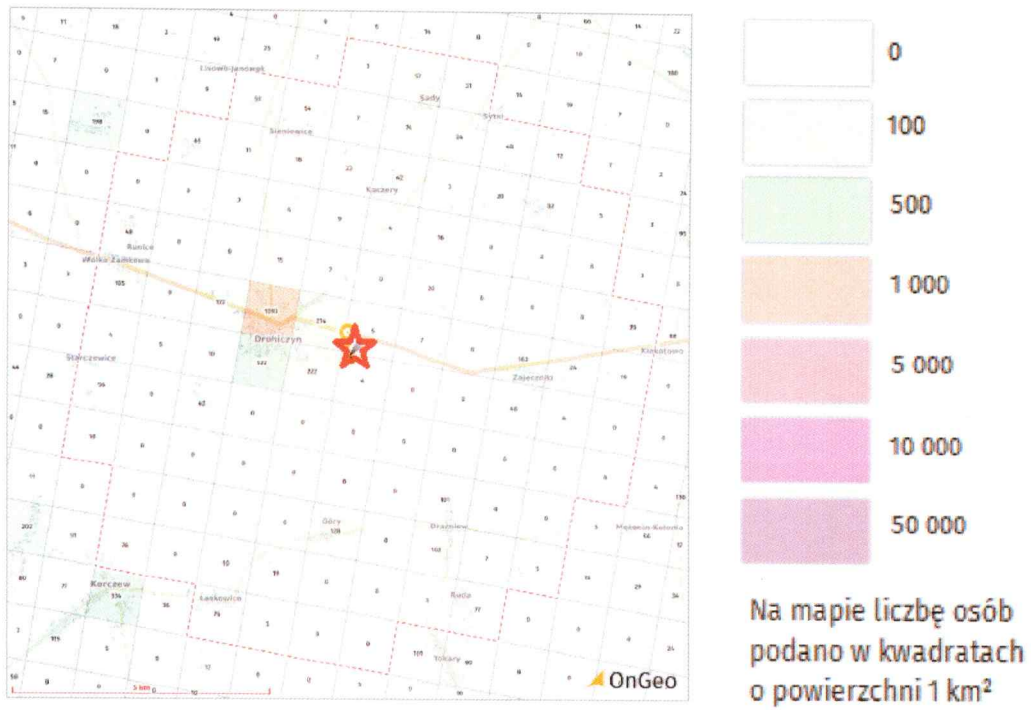


Dostępność usług.

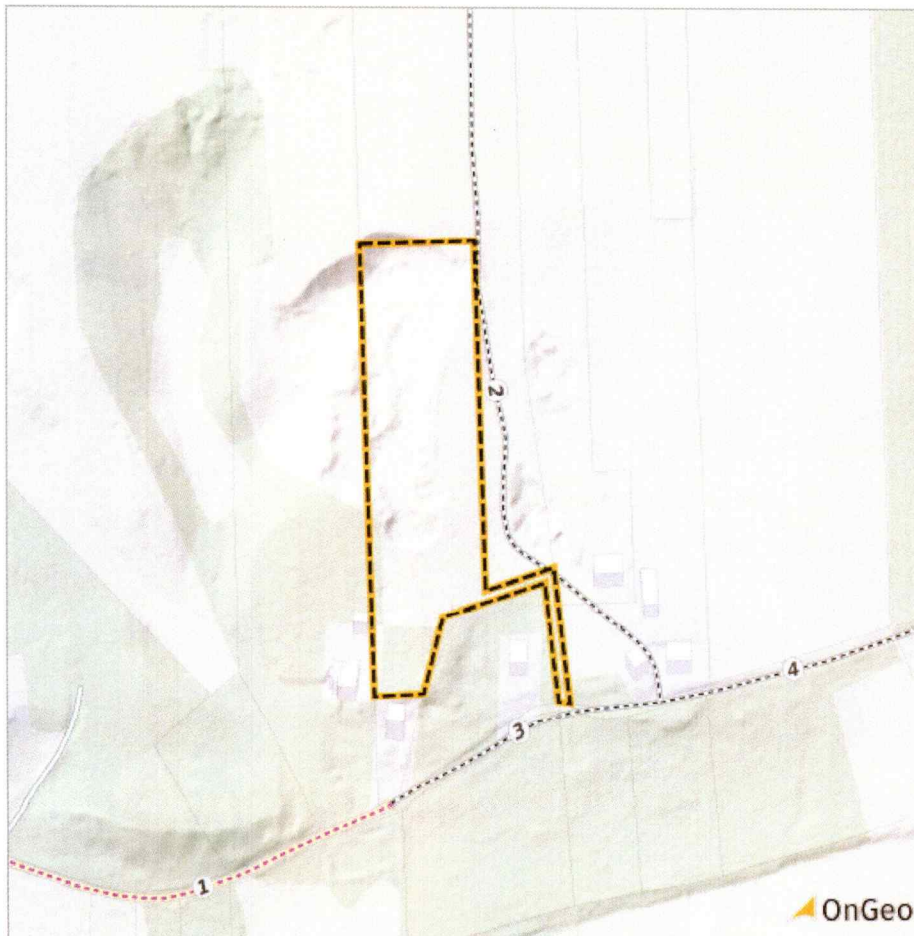


- Szkoła
- Przedszkole
- Opieka medyczna
- Sklep
- Rozrywka
- Sport i rekreacja
- Basen
- Kościół
- Bank / Bankomat
- Przystanek
- Paczkomat

Demografia.



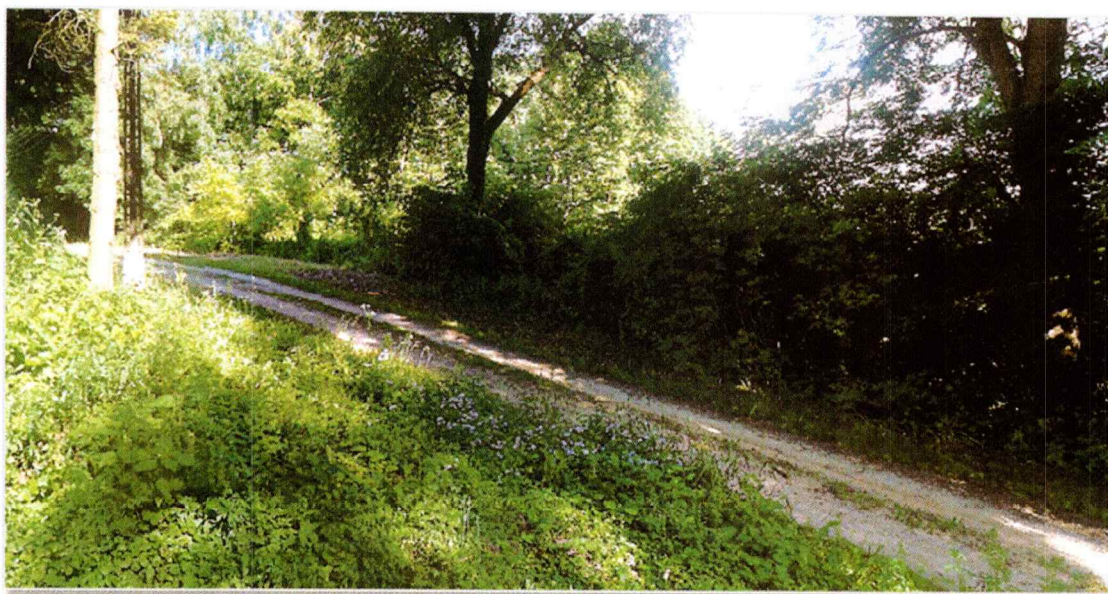
Dostęp do drogi publicznej.



Nr	Nr drogi	Kategoria zarządzania	Klasa drogi	Nawierzchnia	Odległość
1	109575B	gminna	lokalna	żwir	56 m
2		inna	inna	grunt naturalny	w granicach terenu
3		inna	inna	grunt naturalny	5 m
4		inna	inna	grunt naturalny	49 m

Brak dróg planowanych do budowy i w budowie.

Aleja Jaćwieży.



Źródło: Mapy Google.

6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub innych dokumentów.



Źródło: Starostwo powiatowe w Siemiatyczach.

Dla obszaru lokalizacji szacowanych nieruchomości gruntowej obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała nr XXXI/222/13 Rady Miejskiej w Drohiczynie
z dnia 26 listopada 2013 roku w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drohiczyn

§ 26. Karta terenów oznaczonych symbolem 1.MN.30

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1.MN. 29, 30.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:
 - 1) przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: sytuowanie obiektów usługowych, małej architektury, zabudowy zagrodowej, urządzeń i budowli rolniczych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, terenów zieleni, zagospodarowanie terenów dla funkcji sportu i rekreacji, obiekty i urządzenia związane z zagospodarowaniem fortyfikacji Linii Mołotowa;
 - 2) zabudowa może podlegać rozbiórce, wymianie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
 - 3) powierzchnia lokali usługowych może przekroczyć 30 % powierzchni budynku mieszkalnego;
 - 4) dopuszcza się zabudowę na granicy działki, zabudowę budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków;
 - 5) funkcję usługową, działalności gospodarczej, można realizować w lokalach wbudowanych, dobudowanych lub w samodzielnych obiektach budowlanych;
 - 6) dopuszcza się wytyczenie układów komunikacyjnych, placów postojowych, ciągów pieszo - jezdnych, zalesienia terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:
 - 1) w sąsiedztwie istniejącej i projektowanej linii energetycznej możliwe jest ustanowienie strefy ochronnej i eksploatacyjnej wyłączonej spod zabudowy;
 - 2) tereny objęte są formami ochrony przyrody określonymi w § 9 ust. 1, pkt 1, 2, obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu terenów, dopuszcza się odstępstwa od zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla obiektów funkcji podstawowej:
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 40 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej-minimum 40 %;
 - 3) geometria dachu budynków-dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30 do 45 stopni;
 - 4) w obiektach gospodarczych, wiatach, funkcji usług dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 20 stopni;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy-do 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych - 1 kondygnacja;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat - 5 m;
 - 8) maksymalna powierzchnia reklamy - 6 m kw, dopuszcza się reklamy w formie szyldów.
5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.
6. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane funkcji podstawowej:
 - 1) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 20 m;
 - 2) minimalna powierzchnia wydzielonej działki - 900 m kw.;
 - 3) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
 - 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70 - 90 stopni.
7. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci energetycznej;
 - 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej;
 - 4) do czasu budowy systemów zbiorczych kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych na terenie działki, wykorzystanie kanalizacji deszczowej;
 - 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - stosowanie indywidualnych lub zbiorczych systemów grzewczych;
 - 7) lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami § 15;
 - 8) obsługa komunikacyjna terenów-istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych;

- 9) dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.
8. Dopuszcza się użytkowanie rolnicze i leśne terenów bez określania terminu.
9. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

§ 70. Karta terenów 1.ZP.1

1. Przeznaczenie terenów - tereny zieleni urządzonej, tereny zabytkowych fortyfikacji, umocnień, parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym.
2. Dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów: wykorzystanie obiektów dla funkcji usługowej, użytkowanie rolnicze, lokalizacja obiektów małej architektury, urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, stawów hodowlanych, urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, obiektów infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego: tereny objęte są formami ochrony przyrody, obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu terenów i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej zabytków nieruchomości i obszarów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 12.
5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

7. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody, i techniki szacowania.

7.1. Rodzaj określanej wartości.

W niniejszym opracowaniu przyjęto założenie, że szacowana nieruchomość będzie wykorzystywana w dotychczasowy sposób. Wartość rynkowa tu szacowana stanowi Wartość Rynkową dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU).

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 stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są dla siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do

wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

7.2. Procedura szacowania.

➤ Rodzaj rynku.

W niniejszym operacie szacunkowym określono rynek nieruchomości niezabudowanych.

➤ Obszar.

Dla potrzeb operatu szacunkowego określono obszar rynku – miasto i gmina Drohiczyn i sąsiednie.

➤ Okres badania cen.

Zakreślając okres badania cen uwzględnia się intensywność najmu rynkowego nieruchomościami tego samego typu, w tym samym obszarze oraz koniunkturę dla tego typu nieruchomości. Badaniem objęto okres ostatnich dwóch lat.

➤ Cechy rynkowe nieruchomości nie zabudowanych:

TABELA NR 1.

Rodzaj cechy	Określenie cechy.	Kryteria oceny.
1.	2.	3.
Położenie ze względu na przeznaczenie, dojazd.	dobre	Położenie przy głównej drodze, łatwy dojazd.
	przeciętne	Niedalekie położenie od głównych dróg dojazdowych, dojazd łatwy lub przeciętny.
	słabe	Położenie z dala od głównych dróg, dojazd utrudniony.
Wyposażenie w media, istniejące lub możliwe do uzyskania.	dobre	Dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, drogi publicznej oraz podziemnych, naziemnych urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych. Skala oceny zależy od zróżnicowanego dostępu do tych urządzeń.
	przeciętne	
	słabe	
Sąsiedztwo i otoczenie	dobre	Sąsiedztwo i otoczenie nieuciążliwe.
	przeciętne	Sąsiedztwo i otoczenie nieznacznie uciążliwe.
	słabe	Sąsiedztwo i otoczenie uciążliwe.
Powierzchnia	dobra	Powyżej 60 000 m ² .

nieruchomości gruntowej	przeciętna	Między 8 000 a 60 000 m ² .
	słaba	Poniżej 8 000 m ² .

Skala: dobre, przeciętne, słabe w odniesieniu do obiektów porównawczych.

Powyższa tabela przedstawia ogólny opis cech na rynku lokalnym, których nie należy utożsamiać z konkretnymi cechami obiektów porównawczych.

Oszacowanie nieruchomości sporządzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, według cen transakcyjnych obiektów podobne na dzień sporządzenia operatu szacunkowego z uwzględnieniem:

- położenia nieruchomości,
- wyposażenia w media,
- sąsiedztwa i otoczenia,
- powierzchni nieruchomości gruntowej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.

Drohiczyn – miasto w Polsce, położone w województwie podlaskim, w powiecie siemiatyckim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Drohiczyn. Leży na Wysoczyźnie Drohicyńskiej nad Bugiem.

Według danych z 30 czerwca 2020 Drohiczyn liczył 1957 mieszkańców. Miasto położone jest we wschodniej Polsce, w południowej części województwa podlaskiego. Przez miasto przebiega droga krajowa nr 62 (Siemiatycze–Strzelno). Ośrodek usługowy dla rolnictwa; drobne przetwórstwo drzewne i rolno-spożywcze.

Lokalny rynek nieruchomości charakteryzuje się dość przeciętną ilością transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnych. Trudno jest odnaleźć obiekty idealnie podobne. Do porównań zastosowano transakcje

spełniające kryteria podobieństwa. Ceny transakcyjne są zróżnicowane. W wybranym zbiorze transakcji porównawczych najmniejsza cena jednostkowa to 1,58 złotych, największa zaś 9,90 złotych.

Oferty sprzedaży nieruchomości gruntowych z terenu Drohiczyzna.



*** Ziemia Rolna W Jednym Kawałku ***



Działka na sprzedaż: Drohiczyn, siemiatycki, podlaskie

65500 m² 7 zł/m²

470 000 zł

DOBRY DOM >> dobrydom-nieruchomosci.pl
Biuro nieruchomości



Działka (Leśna) - Drohiczyn



Działka na sprzedaż: Drohiczyn, siemiatycki, podlaskie

3338 m² 16 zł/m²

55 000 zł

AdReM Nieruchomości Sp z o.o.
Biuro nieruchomości



Działka (Rolna) - Drohiczyn



Działka na sprzedaż: Drohiczyn, siemiatycki, podlaskie

20600 m² 5 zł/m²

110 000 zł

AdReM Nieruchomości Sp z o.o.
Biuro nieruchomości

Trend czasowy, a więc zmiana cen spowodowana upływem czasu jest wypadkową oddziaływań wielu procesów, nie tylko ekonomicznych, ale również instytucjonalnych, prawnych, demograficznych. Aby określić trend zmiany cen nieruchomości należy znać aktualną koniunkturę oraz prognozy na rynku, należy analizować zjawiska gospodarcze, ekonomiczne, zmiany przepisów prawa, w tym podatkowych, znać relacje popytu do podaży. Zmiany cen nie są stałe w czasie. Podawane więc wartości są jedynie przybliżone. W analizowanym przypadku, ze względu na bliski okres badania przyjęto, również za analitykami rynku nieruchomości trend zbliżony do 0%.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem najmu lub sprzedaży w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i

obszarowo rynków lokalnych oraz na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

9. Wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.

9.1. Wybór obiektów do porównań.

Spis transakcji nieruchomościami gruntowymi nie zabudowanymi podobnymi uzyskany w Starostwie Powiatowym w Siemiatyczach na podstawie licencji.

Siemiatycze, 21.10.2021

Licencja nr GG.6621.3059.2021_2010_

1. Nazwa organu wydającego licencję:

STAROSTA SIEMIATYCKI

ul. Legionów Piłsudskiego 3

17-300 Siemiatycze

2. Licencjodawca: Wyszogrodzki Ryszard Kancelaria Rzeczoznawcy Majatkowego Biegłego Sądowego
05-092 Łomianki, ul. Ogrodowa 38, Polska

3. Informacje o materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru / obiektu, do którego odnosi się licencja ¹
1	Zbiór danych rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci elektronicznej		2021-10-20	

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjodawcę do wykorzystania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego²

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjodawcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w pkt 4.

Z up. STAROSTY

Naczelnik Wydziału Geodezji, Katastru i Nieruchomości

GEODETA POWIATOWY
mgr inż. Roman Łopaciuk
(podpis organu lub spowaszczonej osoby³)

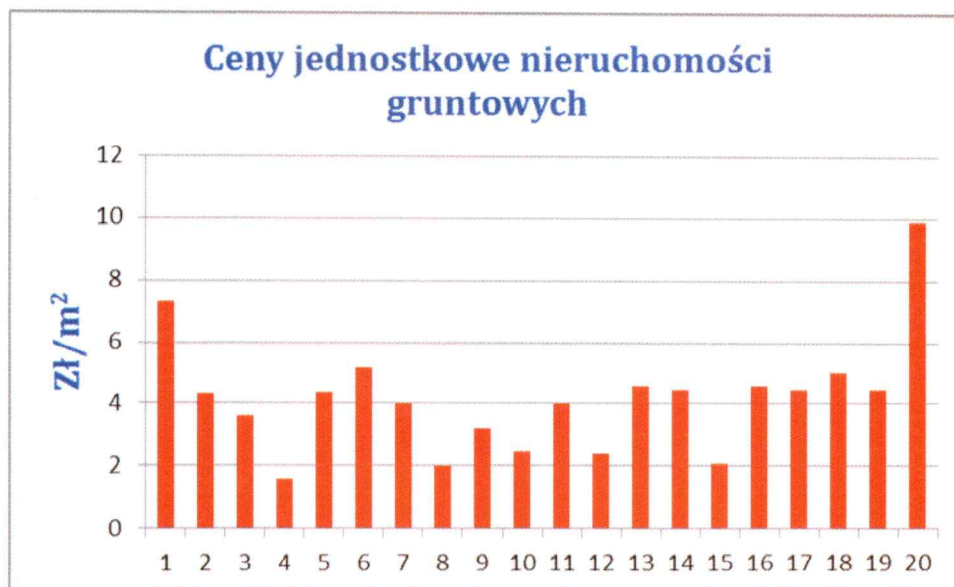
POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2020, poz 276), kto wykorzystuje materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

TABELA NR 2.

Lp.	Nr ew. działki	Położenie	Pow. [m ²]	Cena [zł]	Cena [zł/m ²]	Repertorium, data, notariusz
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	201002_4.00 01.1606	0001- DROHICZYN	9 497	70 000	7,37	Rep. A nr 5959/2021 2021-09-22 MARCIN ŁYSZCZEWSKI
Działka znajduje się częściowo w terenach użytkowanych rolniczo a w częściach w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; działka leży w terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu, w terenie Natura 2000.						
2.	201008_2.00 20.75/22	OSNÓWKA	13 899	60 000	4,32	Rep.A. nr 28235/2019 2019-12-17 MAŁGORZATA PAŁGAN-PASZKA
Tereny zabudowy letniskowej lub rekreacyjnej.						
3.	201002_5.00 36.70/2	0036- ZAJĘCZNIKI	44 800	162 800	3,63	Rep. A Nr 68/2020 09.01.2020
Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Teren rolniczy niezabudowana rolna jedoużytkowa.						
4.	201002_5.00 36.28/1	0036- ZAJĘCZNIKI	9 500	15 000	1,58	Rep. A Nr 276/2020 24.01.2020
Teren rolniczy. Las, niezabudowana rolna wieloużytkowa.						
5.	201002_5.00 11.366/2	0011- LISOWO	59 574	261 000	4,38	Rep. A Nr 550/2020 17.02.2020
Teren rolniczy, Las.						
6.	201002_4.00 01.1572	0001- DROHICZYN	11 606	60 000	5,17	Rep. A Nr 1293/2020 11.05.2020
Teren rolniczy, Tereny obiektów produkcyjnych, niezabudowana rolna wieloużytkowa						
7.	201002_4.00 01.1005 201002_4.00 01.1003	0001- DROHICZYN	26 558	106 000	3,99	Rep. A Nr 1300/2020 11.05.2020
Nie zabudowana rolna wieloużytkowa, działka leży na Terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Bugu.						
8.	201002_5.00 06.226 201002_5.00 06.158/2	0006- CHROŁOWICE	17 578	35 000	1,99	Rep. A Nr 1324/2020 13.05.2020
Nie zabudowana rolna wieloużytkowa.						
9.	201002_5.00 14.428	0014- MIŁKOWICE MAĆKI	15 558	50 000	3,21	Rep. A Nr 3331/2020 16.09.2020
Nie zabudowana rolna jedoużytkowa. Teren rolniczy.						
10.	201002_5.00 03.637 201002_5.00 03.636	0003-BUJAKI	27 188	68 000	2,50	Rep. A Nr 3513/2020 24.09.2020
Nie zabudowana rolna wieloużytkowa.						
11.	201002_5.00 28.108	0028- SMARKLICE	8 757	35 000	4,00	Rep. A Nr 4550/2020 24.11.2020
Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Teren zabudowy usługowej. Teren rolniczy. Las.						
12.	201002_5.00 35.176/1 201002_5.00 35.95/3 201002_5.00 35.95/1 201002_5.00 35.20/1 201002_5.00 35.125/2	0035-WÓLKA ZAMKOWA	125 100	300 000	2,40	Rep. A Nr 9359/2020 17.12.2020
Nie zabudowana rolna wieloużytkowa.						
13.	201002_5.00 34.693 201002_5.00 34.653	0034- WIERZCHUCA NAGÓRNA	14 200	65 000	4,58	Rep. A Nr 4842/2020 23.12.2020

Nie zabudowana rolna jednorodzinną.						
14.	201002_5.00 12.185	0012- ŁOPUSZE	13 500	60 000	4,44	Rep. A Nr 403/2021 15.01.2021
Nie zabudowana rolna jednorodzinną.						
15.	201002_5.00 36.75/11 201002_5.00 36.75/9 201002_5.00 36.75/2 201002_5.00 36.75/1	0036- ZAJĘCZNIKI	28 000	58 000	2,07	Rep. A Nr 123/2021 12.01.2021
Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinną. Teren rolniczy.						
16.	201002_5.00 17.232/3	0017- MINCZEWO	9 800	45 000	4,59	Rep. A Nr 2512/2021 11.03.2021
Nie zabudowana rolna jednorodzinną.						
17.	201002_5.00 31.AR_3.85/2	0031- ŚLEDZIANÓW	15 000	67 000	4,47	Rep. A Nr 1537/2021 19.04.2021
Nie zabudowana rolna wielorodzinną.						
18.	201002_5.00 12.223	0012- ŁOPUSZE	10 947	55 000	5,02	Rep. A Nr 1749/2021 30.04.2021
Nie zabudowana rolna jednorodzinną.						
19.	201002_4.00 01.1307	0001- DROHICZYN	13 413	60 000	4,47	Rep. A Nr 4096/2021 01.07.2021
Nie zabudowana rolna jednorodzinną.						
20.	201002_5.00 36.157/3	0036- ZAJĘCZNIKI	9 095	90 000	9,90	Rep. A Nr 2730/2021 15.07.2021
Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinną. Teren zabudowy usługowej.						



9.2. Obliczenia wartości rynkowej nieruchomości.

Dla analizowanego rynku lokalnego nieruchomości gruntowych określono ceny maksymalną i cenę minimalną:

$$C_{\max} = 9,90 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 1,58 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{sr}} = 4,20 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących U_i :

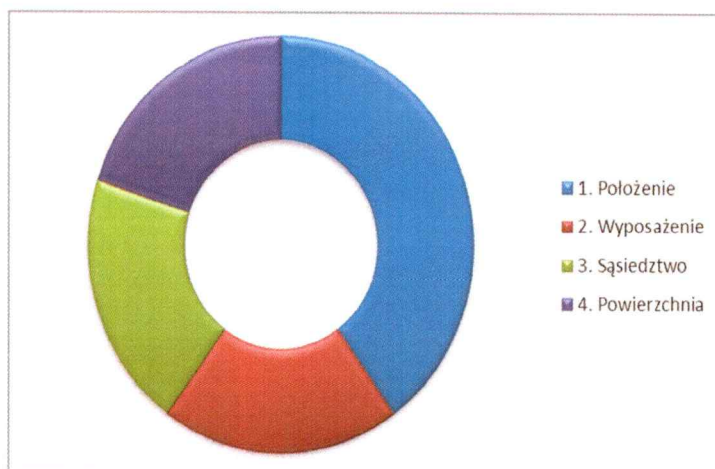
$$w_d = C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} = 1,58/4,20 = 0,3762$$

$$w_g = C_{\text{max}}/C_{\text{sr}} = 9,90/4,20 = 2,3571$$

TABELA NR 3.

L p.	Rodzaj cechy	Wpływ na cechy procentowy	Nieruchomość szacowana	Zakres wsp.		Wsp. U_i
				w_d	w_g	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Położenie	40	przeciętne	0,1505	0,9428	0,5466
2.	Wyposażenie	20	przeciętne	0,0752	0,4714	0,2733
3.	Sąsiedztwo	20	przeciętne	0,0752	0,4714	0,2733
4.	Powierzchnia	20	przeciętna	0,0752	0,4714	0,2733
Razem:		100		0,3761	2,3570	1,3665

Skala: dobre, przeciętne słabe w odniesieniu do obiektów porównawczych.



$$W' = C_{\text{sr}} * \Sigma U_i$$

$$W' = 4,20 \text{ zł/m}^2 * 1,3665$$

$$W' = 5,74 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 14\,196 \text{ m}^2 * 5,74 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 81\,485 \text{ zł.}$$

Po uwzględnieniu wszystkich okoliczności, które należało wziąć pod uwagę przy sporządzaniu operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości, oszacowano jej wartość rynkową na kwotę:

81 000 złotych

słownie: osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych

81 485 zł : 4,5841 zł/€ = 17 776 €

Wartość rynkowa tu oszacowana może odpowiadać cenie transakcyjnej z podatkiem VAT.

Porównując oszacowaną wartość rynkową z informacjami uzyskiwanymi w agencjach obrotu nieruchomości, z informacjami analityków rynku nieruchomości, z innymi źródłami wiedzy - uzyskaną kwotę oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego prawa uznać należy za realną, a poziom nieufności szacunku za nie przekraczający racjonalnej wielkości. Określona wartość rynkowa uwzględnia i odzwierciedla realia szacowanej nieruchomości.

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 320 ust. 3 w zw. z art. 319 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z praw obciążających nieruchomość pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość. Zgodnie z art. 313 Prawa upadłościowego, sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw (tu: hipoteki) oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej. Pozostają w mocy służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia.

Wygasają hipoteki wpisane na przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z księgą wieczystą i wiedzą biegłego sądowego, brak jest praw, które pozostają w mocy.

10. Klauzule i zastrzeżenia.

- Niniejszy operat szacunkowy jest zgodny z prawem i ze wskazaniem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Uprasza się o nie kopiowanie i nie publikowanie w całości ani w części, w jakikolwiek sposób i jakimkolwiek dokumencie tego operatu szacunkowego bez pisemnej zgody autora i bez pisemnego uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Wybrane informacje zawarte w operacie szacunkowym mogą mieć charakter poufny. Ich wykorzystanie nie może być sprzeczne z prawem.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie przez uprawnione podmioty w zakresie i celu określonymi w tym operacie.

- Rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy nie odpowiada za ewentualne wady dokumentacji okazanej do celów wyceny.
- Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej ani opinii prawnej.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być traktowany, jako gwarancja osiągnięcia ceny transakcyjnej przy zawieraniu umów dotyczących przedmiotu wyceny według oszacowanej wartości.

11. Polisa ubezpieczeniowa odpowiedzialności cywilnej.

Art. 175.4. Przedsiębiorca prowadzący działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a – Rzeczoznawca Majątkowy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a. Jeżeli wykonuje ją przy pomocy rzeczoznawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, podlega on również odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tej osoby.

4a. Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 4, aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, stanowi załącznik do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny nieruchomości.

4b. Przepis ust. 4a stosuje się odpowiednio w przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, o którym mowa w art. 156 ust. 4, a także w odniesieniu do opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego, o których mowa w art. 174 ust. 3a.

Zakres ubezpieczenia

PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia 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), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców członków PFSRM z dnia 18 grudnia 2017 r. oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawca jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

1. PZU SA obejmuje ochroną także odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe wskutek wykonywania dodatkowej działalności w zakresie nie wskazanym w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami a obejmującym:

- 1) czynności wyceny środków trwałych wymienionych w wykazie ewidencji środków trwałych nie związanych trwale z nieruchomością,
- 2) czynności wyceny środków niskiej wartości nie związanych trwale z nieruchomością,
- 3) czynności polegające na kontroli inwestycji i inspekcji nieruchomości,
- 4) ekspertyzy techniczne i oceny stanu technicznego budynków i budowli.



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0010994**

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
XIII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 66 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Ryszard Wyszogrodzki

Ogrodowa 38
05-092 Łomianki Kielpin

REGON: 012871665

Telefon: 602236884

UBEZPIECZONY

Ryszard Wyszogrodzki

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Ogrodowa 38
05-092 Łomianki Kielpin

REGON: 012871665

Telefon: 602236884

UBEZPIECZONY

BIEGŁY SĄDOWY

Ryszard Wyszogrodzki

Okres ubezpieczenia 24.06.2021 - 23.06.2022

Zakres terytorialny RZECZPOSPOLITA POLSKA

inż. RYSZARD WYSZOGRODZKI
BIEGŁY SĄDOWY
USTANOWIONY PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM
w WARSZAWIE
Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI



Ryszard Wyszogrodzki