



biuro wycen
NIERUCHOMOŚCI
rzeczoznawca majątkowy



PROFFICO Wojtczak Krzysztof, ul. Miejska 3, 98-200 Sieradz, NIP 827-112-97-21, REGON 100337564,
tel. +48 602 623 792, e-mail: proffico@onet.pl, www.wycena-nieruchomosci-sieradz.pl

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA NIEZABUDOWANA STANOWIĄCA PRZEDMIOT PRAWA WŁASNOŚCI	
Położenie nieruchomości	Miejscowość	Glinno Kolonia II
	Gmina	Warta
	Powiat	Sieradzki
	Województwo	Łódzkie
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Nr ewidenc. działki	270/3
	Obręb ewidencyjny	0014 Glinno Kolonia II
Księga wieczysta	Nr KW	SR1S/00023111/2
	Sąd Rejonowy	VI WKW Sądu Rejonowego w Sieradzu.

Zlecniodawca

Kancelaria Adwokacka Tomasz Kaczorowski
Aleja Wyzwolenia 9/33,
00-572 Warszawa
NIP: 113-248-43-43.

Opracował



Sieradz, dnia 16 kwietnia 2019 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca przedmiot prawa własności. Nieruchomość dawniej była zabudowana starym budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczym (stodołą drewniana). Obecnie na nieruchomości znajdują się ledwo widoczne pozostałości po dawnej zabudowie.	
Położenie	Miejscowość	Glinno Kolonia II
	Gmina	Warta
	Powiat	Sieradzki
	Województwo	Łódzkie
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Nr ewidencyjny dz.	270/3
	Obręb ewidencyjny	0014 Glinno Kolonia II
	Powierzchnia [m ²]	2500
Księga wieczysta	Nr KW	SR1S/00023111/2
	Sąd Rejonowy	VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sieradzu.
Zakres wyceny:	Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności w/w nieruchomości na dzień oględzin. Dodatkowo wartość dla sprzedaży wymuszonej.	
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego Moniki Owczarek, sygn. akt X GUp 162/19, w szczególności procesu sprzedaży nieruchomości i informacji dla potencjalnych nabywców o stanie nieruchomości.	
Data sporządzenia operatu	16 kwietnia 2019 r.	

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	39 800 zł
<i>słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset zł</i>	

WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	29 850 zł
<i>słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt zł</i>	

Opracował:



INFORMACJE O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH (RODO)

Zgodnie z art. 13 ust 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO) informujemy, iż:

1. Administratorem danych osobowych jest Krzysztof Wojtczak prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą PROFFICO Krzysztof Wojtczak. Siedziba rejestrowa: 98-200 Sieradz, ul. Miejska 3, e-mail: proffico@onet.pl.
2. Dane będą przetwarzane w celu niezbędnym do wykonania umowy sporządzenia opinii na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych).
3. Po wykonaniu umowy, o której mowa w pkt 2, dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r., do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez firmę PROFFICO. W szczególności dotyczy to możliwości ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
4. Dane będą przechowywane przez okres niezbędny do wykonania umowy, o której mowa w pkt 2 oraz ustalenia. A także dochodzenia lub obrony przed roszczeniami z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
5. Każdemu przysługuje prawo dostępu do jego danych osobowych. To jest ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo do sprzeciwu wobec przetwarzania danych do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez firmę PROFFICO.
6. Każdemu przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, gdy uzna, iż przetwarzanie jego danych osobowych narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych
7. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednak niezbędne w celu wykonania umowy, o której mowa w pkt 2 powyżej.

PROFFICO Krzysztof Wojtczak,
98-200 Sieradz, ul. Miejska 3,
e-mail: proffico@onet.pl

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	5
1.1. Przedmiot wyceny	5
1.2. Zakres wyceny	5
2. Cel wyceny	5
3. Określenie podstaw opracowania operatu	5
3.1. Podstawa formalna wyceny	5
3.2. Podstawy prawne wyceny	5
3.3. Podstawy metodologiczne wyceny	6
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	6
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	6
5.1. Stan prawny	6
5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	11
5.3. Lokalizacja, otoczenie oraz stan techniczno – użytkowy nieruchomości	11
6. Przedstawienie sposobu wyceny	15
6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości	15
6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	15
7. Analiza rynku	16
8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	20
9. Określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży	23
10. Wynik i wnioski końcowe wyceny	24
11. Klauzule i zastrzeżenia	24
12. Załączniki	24

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca przedmiot prawa własności. Nieruchomość dawniej była zabudowana starym budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczym (stodołą drewniana). Obecnie na nieruchomości znajdują się ledwo widoczne pozostałości po dawnej zabudowie.	
Położenie	Miejscowość	Glinno Kolonia II
	Gmina	Warta
	Powiat	Sieradzki
	Województwo	Łódzkie
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Nr ewidencyjny dz.	270/3
	Obręb ewidencyjny	0014 Glinno Kolonia II
	Powierzchnia [m ²]	2500
Księga wieczysta	Nr KW	SR1S/00023111/2
	Sąd Rejonowy	VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sieradzu.

1.2. Zakres wyceny

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności w/w nieruchomości na dzień oględzin. Dodatkowo wartość dla sprzedaży wymuszonej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego Moniki Owczarek, sygn. akt X GUp 162/19, w szczególności procesu sprzedaży nieruchomości i informacji dla potencjalnych nabywców o stanie nieruchomości.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU

3.1. Podstawa formalna wyceny

Zlecenie na wykonanie operatu szacunkowego dla w/w celu od:

Kancelaria Adwokacka Tomasz Kaczorowski
Aleja Wyzwolenia 9/33, 00-572 Warszawa
NIP: 113-248-43-43.

3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j.: Dz.U. 2018 poz. 2204 ze zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 pozycja 2109 z 2004 r. ze zm.).

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz.U. 2018 poz. 1025 ze zm.).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j.: Dz.U. 2019 poz. 498 ze zm.).

3.3. Podstawy metodologiczne wyceny

- Cymerman R., Hopfer A. „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości”, wyd. PFSRM, Warszawa 2012.
- Adamczewski Z. „Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości”, wyd. Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa 2011.
- Parzych P, Czaja J. „Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości”, Wyd. AGH, Kraków 2015.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 2 kwietnia 2019 r.
- Materiały pozyskane w trakcie wykonywanych czynności w tym:
 - akt notarialny Rep A nr 1212/86 – umowa darowizny,
 - wypis z rejestru gruntów z dnia 02-04-2019 r.,
 - dokumentacja fotograficzna sporządzona we własnym zakresie.
- Dane wieczystościę z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (<http://ekw.ms.gov.pl>).
- Dane poglądowe z serwisu Geoportal (<http://geoportal.gov.pl>).
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Warta, zatwierdzone uchwałą Nr LI/285/17 Rady Gminy i Miasta Warta z dnia 29 listopada 2017 r.
- Dane pozyskane w Starostwie Powiatowym w Sieradzu odnośnie aktualności danych ewidencyjnych.
- Własna baza danych o rynku.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – 16-04-2019 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 02-04-2019 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 02-04-2019 r.
- Data oględzin nieruchomości – 02-04-2019 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości powinien być urzędzony w księdze wieczystej SR1S/00023111/2, prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sieradzu.

Na podstawie wglądu do danych zawartych w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (<http://ekw.ms.gov.pl>), stwierdzono poniższe niejasności:

RAPORT Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ SR1S/00023111/2	
Dział I – Oznaczenie nieruchomości	
Województwo	---
Powiat	---
Gmina	WARTA
Miejscowość	WIEŚ KOL. GLINNO
Nr działki	W KW BRAK INFORMACJI NA TEMAT NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ. PODANO JEDYNIĘ DANE DOTYCZĄCE ZABUDOWY (zabudowa na dzień oględzin już nie istnieje).
Budynek	BUDYNEK MIESZKALNY, STODOŁA DREWNIANA
Sposób korzystania	---
Obszar	---
Komentarz do migracji	NA WNIOSEK Z DNIA 26-08-1985 R. DZ.KW. 2180/85 ORAZ NA PODSTAWIE DECYZJI NACZELNIKA GMINY W WARCIE Z DNIA 25-07-1976 R. WR 6040/6/76 WPISANO DNIA 26-08-1985 R.
Dział I – Spis praw	
	BRAK WPISU
Dział II – Własność	
Własność	MONIKA KINGA TURAŁA – UDZ. 1/1.
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia	
	BRAK WPISU
Dział IV – Hipoteki	
	BRAK WPISU

Raport, dnia 02-04-2019 r. sporządził:



Właścicielem przedmiotu oszacowania stała się pani Monika Kinga Turala (obecnie nosząca nazwisko: Owczarek), na podstawie aktu notarialnego Rep A 1212/86 – umowa darowizny:

Reperitorium A.1212../86

A K T N O T A R I A L N Y

Dnia dwunastego sierpnia , -----
roku tysiąc dziewięćset osiemdziesiątego szóstego/ 12.VIII.1986 rok /.-

w Państwowym Biurze Notarialnym w Sieradzu przed p.o. notariuszem -----

Waldemarom Bartosiewiczem stawili się:-----

1. Józefa Turala, córka Karola i Antoniny/wdowa/zamieszkała we wsi
Sadokrzyszce gmina Wróblew,-----

2. Monika Kinga Turala, córka Zygmunta i Danuty, używająca imienia
" Monika"-zamieszkała w Warszawie, ul.Piltrowska 63 m13.-----

Tosamność stawiających p.o. notariusza ustalili na podstawie okazanych do-
wodów osobistych wydanych na nr adi. PW6677339, ad2. WL6155210.-----

-----UMOWA DAROWIZNY-----

§1. W księdze wieczystej kw nr 23111 Józefa Turala wpisana jest jako
właścicielka stanowiących odrębny nieruchomość budynków-mieszkalnego
decumianego o trzech izbach, stodoły drewnianej położonych we wsi Kolonia
Glinno gmina Warta .W dziale III i IV tej księgi wpisów nie ma.-----

Stawiający okazali zaświadczenie wydane przez Inspektorat PEU w Sier-
adzu w dniu 6 sierpnia 1986 roku na nr 644/86 określające wartość opisa-
nych wyżej budynków na kwotę 112.600zł/sto dwanaście tysięcy sześćset --
złotych/.-----

§2. Stawiający okazali przy tym akcie zaświadczenie wydane przez Urząd
Miasta i Gminy w Warcie w dniu 6 sierpnia 1986 roku na nr 227/86 stwier-
dzające, że Józefa Turala nie ma zaległości podatkowych.-----

§3. Józefa Turala oświadczyła, że nie jest właścicielką i nie posiada
innych nieruchomości.-----

§3. Józefa Turala daruje swojej wnuczce Monice Turala opisaną w §1
tego aktu nieruchomość , a Monika Turala darowiznę tę przyjmuje.-----

Powyzsza darowizna następuje pod warunkiem, że Uprawniony Organ
Skarbu Państwa nie wykona prawa-pierokupu, przysługującego mu stosownie
do przepisów ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych
i członków ich rodzin/Dz.U.nr 40 poz.268/1982/.-----

§4. Wartość niniejszej darowizny strony określają na kwotę 112.600zł
/sto dwanaście tysięcy sześćset złotych/ i oświadczają , że darowizna t

jest poniędy nimi pierwsza.

§5. W wypadku wykonania przez uprawniony organ skarbu Państwa prawa wykupu darowizna zobowiązuje się wydać nieruchomości w posiadanie Skarbu Państwa i w tym przedmiocie poddaje się przepisom o egzekucji z art. 777 KPC. Przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości nastąpi po skutecznym upływie terminu przewidzianego dla wykonania prawa wykupu i do po wcześniejszym podjęciu przez Uprawniony Organ Skarbu Państwa decyzji o niewykonaniu tego prawa.

§6. Wydanie przedmiotu niniejszej umowy nastąpi w dniu sporządzenia umowy przenoszącej własność.

§7. Koszty aktu ponosi obdarowana.

§8. Wypisy aktu wydawać należy stawiającym i Skarbowi Państwa bez ograniczeń.

§9. P.o. notariusza pouczył strony o treści § 4 rozp. w sprawie opłat za dokonanie czynności notarialnych, o treści art. 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn/Dz.U.nr45 poz 207/83/.

Podatku od darowizny nie pobrano na podstawie art 9 ust. 1 ustawy o podatku od spadków i darowizn.

Pobrano: opłatę notarialną z § 10 rozp. w sprawie opłat za dokonanie czynności notarialnych w kwocie 2910zł.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Omówienie: na stronie pierwszej zakreślono "pier".

Oryginał podpisali: /-/ Józefa Turała, /-/ Monika Turała, /-/ Waldemar Bartosiewicz p.o. notariusza.



Wypis wydano dla Ob. Józefa Turała
 Pobrano: opł. skarbowe zł. 90
 notarialnej zł. 110 w zaliczeniu
 i notarialnych, dnia 12.12.2010 86.

[Handwritten signature]
 p.o. *[Handwritten name]*



W EWIDENCJI GRUNTÓW SZACOWANA DZIAŁKA 270/3 OPISANA JEST NASTĘPUJĄCO:

STAROSTA SIERADZKI
Plac Wojewódzki 3
98-200 Sieradz

Województwo : łódzkie
Powiat : sieradzki
Jednostka ewidencyjna : 101409_5 Warta - obszar wiejski
Obręb : 0014 GLINNO KOLONIA 2

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

GU. 66 21. 1402. 2019

z dnia: 2019-04-02

Jednostka rejestrowa : **G.103**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MONIKA TURAŁA FILTROWA 63m13 WARSZAWA;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
270/3	1	KOL.GLINNO II	grunty rolne zabudowane grunty orne	Br-RV RV	0.1500 0.1000	0.2500	D4613/1/89
Id działki: 101409_5.0014.270/3							
Rejestr zabytków :				Rejon statystyczny :			

Razem powierzchnia działek :

Słownie : dwa tysiące pięćset m. kwadr.

0.2500 ha

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków i jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księgę wieczystej



Z up. STAROSTY
Inspektor
Dorota Szwagrzak
Dorota Szwagrzak

Sporządził : Dorota Szwagrzak

5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla terenów, na których znajduje się szacowana nieruchomość, brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Istnieje aktualne Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Warta, zatwierdzone uchwałą Nr LI/285/17 Rady Gminy i Miasta Warta z dnia 29 listopada 2017 r.

Zgodnie z mapą Studium, nieruchomość położona jest na terenach osadnictwa wiejskiego.



Źródło: Mapa kierunków zagospodarowania przestrzennego (<http://warta.e-mapa.net/>)

5.3. Lokalizacja, otoczenie oraz stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja nieruchomości – przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze gruntów wsi Glinno Kolonia II (gm. Warta, pow. sieradzki, woj. łódzkie).

Odległość od najbliższego ośrodka miejskiego – miasto Warta stanowiące siedzibę gminy – ok. 9 km.

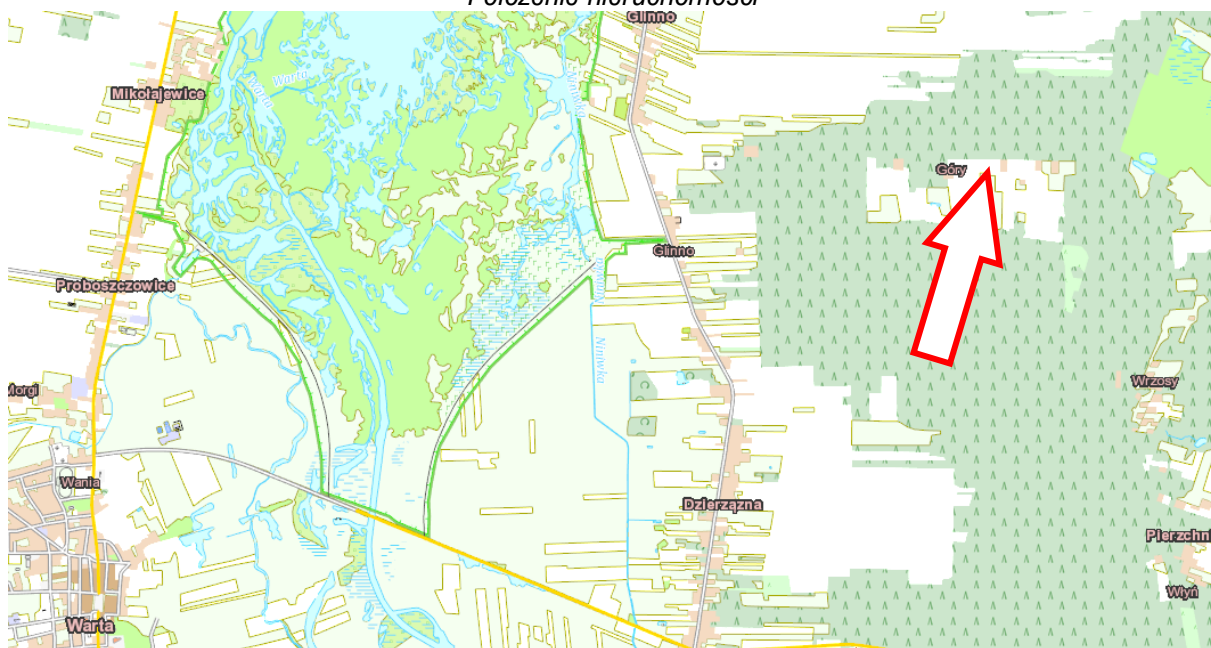
W najbliższym otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajdują się niezabudowane obszary rolne oraz leśne, jak również luźno rozmieszczona zabudowa siedliskowa oraz letniskowa.

W oddaleniu ok. 2 km znajduje się zbiornik Jeziorsko, stanowiący atrakcję turystyczną tych terenów.

Bezpośredni dojazd do nieruchomości zrealizowany jest drogą gruntową (polno-leśną) na odległości ok. 2 km.

Nieruchomość w zasięgu podstawowych sieci infrastruktury – energia elektryczna.

Położenie nieruchomości



Najbliższe otoczenie i główna droga dojazdowa



Wjazd na działkę



Działka





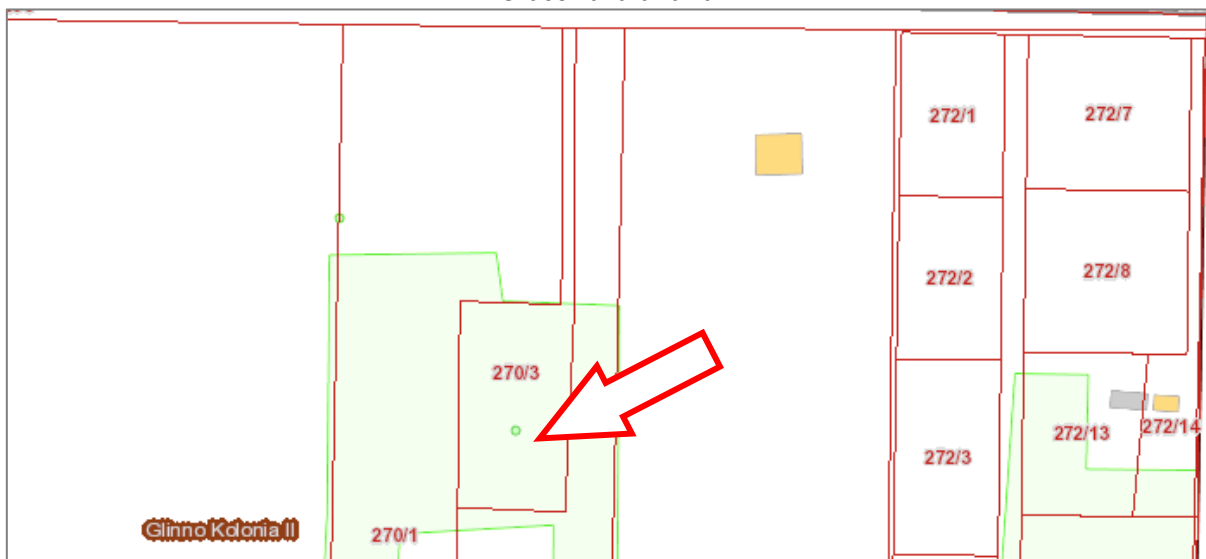
Opis terenu nieruchomości – szacowaną nieruchomość stanowi działka ewidencyjna nr 270/3 o powierzchni 0,2500 ha.

Obszar nieruchomości regularny – zbliżony do prostokąta z odnogą stanowiącą drogę dojazdową od drogi gminnej.

Teren nieruchomości nieco pofałdowany. Silnie zarośnięty wieloletnimi drzewami oraz trawą. Zachwaszczony.

Działka nie jest ogrodzona. Na nieruchomości znajdują się nieliczne ruiny po dawnych zabudowaniach oraz dawna studnia wykonana z kręgów betonowych.

Szacowana działka



Jak widać na poniższej rycinie wjazd na teren nieruchomości od drogi głównej przebiega inaczej, niż faktyczne granice ewidencyjne działki – wymagać to będzie sprostowania np. poprzez odnowę granic. Obszar wjazdu w granicach ewidencyjnych stanowi obecnie zaorane pole uprawne.



6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

W niniejszym operacie została określona **wartość rynkowa nieruchomości** – zgodnie z art. 151, ust. 1 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*:

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

Dodatkowo określono **wartość dla wymuszonej sprzedaży** – zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 2 (KSWP 2), stanowiącymi fakultatywne podstawy metodologiczne:

„Wartość dla sprzedaży wymuszonej definiuje się jako kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.”

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz przede wszystkim ograniczenia czasowe. Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający.

Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości. Wartość dla wymuszonej sprzedaży można określić w oparciu o doświadczenie rzeczoznawcy i znajomość specyfiki rynku lokalnego przez rzeczoznawcę, analizując każdorazowo indywidualnie istotne czynniki, takie jak:

- rodzaj nieruchomości i jej cechy,
- atrakcyjność lokalizacji,
- aktywność lokalnego rynku nieruchomości, itp.

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

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

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- lokalizację, rodzaj i potencjalne możliwości nieruchomości;
- ilość dostępnych danych.

Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano **w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami**. Zgodnie z artykułem 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Paragraf 4 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, metodę porównywania parami definiuje następująco:

„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”.

Do określenia wartości rynkowej gruntu jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni terenu działki.

7. ANALIZA RYNKU

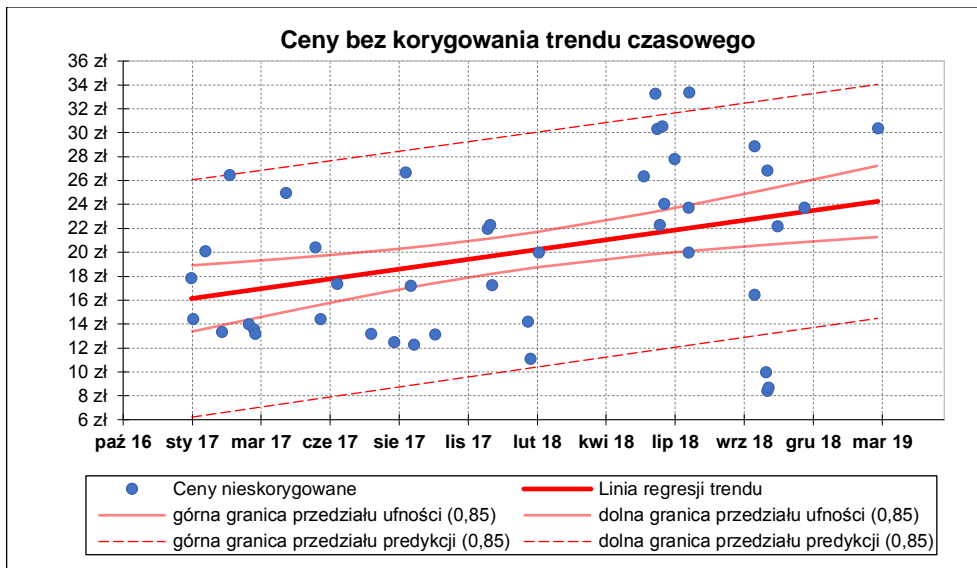
Dla potrzeb sporządzenia niniejszego oszacowania określono:

- rodzaj rynku – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- obszar badania rynku – gmina Warta,
- okres analizy rynku – lata 2017-2019.

Dane ogólne o lokalnym rynku – miejscowość Glinno Kolonia II, w której znajduje się szacowana nieruchomość, leży w zachodniej części województwa łódzkiego, w północnej części powiatu sieradzkiego, w gminie Warta. Gmina Warta leży w sferze oddziaływania aglomeracji łódzkiej oraz miasta powiatowego Sieradza. Położenie w strefie oddziaływań miast Łodzi i Sieradza jest dla Warty ważnym kontekstem odniesienia. Ośrodki te są dla wielu mieszkańców miasta i gminy Warta, potencjalnymi rynkami pracy, zbytu, centrami oświaty itp. Samo miasto Warta, będąc siedzibą gminy, stanowi natomiast dla okolicznej ludności, najbliższy lokalny ośrodek administracji, handlu, usług, oświaty, zdrowia, pracy itp.

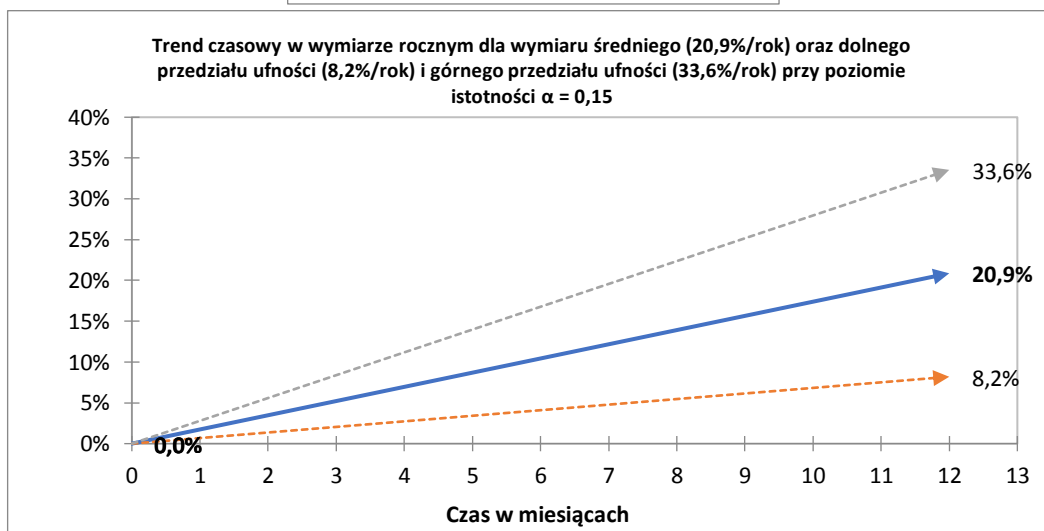
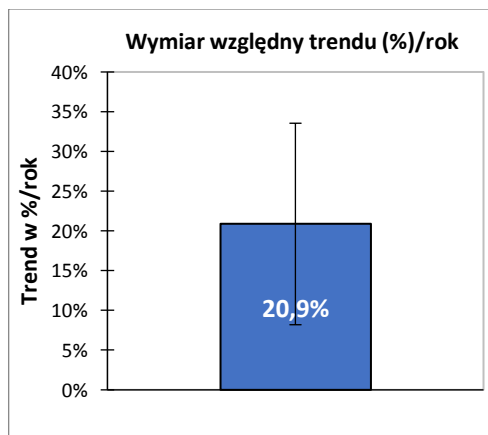
Analiza cen gruntów niezabudowanych (budowlanych) – na obszarze wiejskim gminy Warta występuje wystarczająca ilość transakcji dotyczących gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę, aby można było dokonać szacunku.

W pierwszej kolejności dokonano próby analizy trendu zmian cen w czasie. Badanie przeprowadzono na większej ilości danych, dla działek przeznaczonych pod budownictwo o powierzchniach do 4000 metrów kwadratowych.



Analizy danych dokonano przy zastosowaniu metod regresji i narzędzi statystycznych. W tym przypadku wykorzystano arkusz rex_trend firmy RealExperts.pl sp. z o.o., autor: Tomasz Kotrański.

Analiza za lata 2017-2019 pozwoliła stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu zmian cen w czasie. Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 20,9%/rok i można określić go jako wyraźny trend rosnący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. ±12,7%. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od 8,2%/rok do 33,6%/rok.



Parametr / Data wyceny	04-2019
Od najwcześniejszej transakcji	03-01-2017
Od najpóźniejszej transakcji	28-02-2019
Rozstęp czasowy (dni)	786
Nachylenie równania trendu (b1)	0,01035
Rzędna równania trendu (b0)	-426,09
Rodzaj trendu i charakter trendu	wyraźny trend rosnący
Współczynnik korelacji (R)	35,29%
Współczynnik determinacji (R2)	12,46%
Cena najwcześniejsza z równania regresji	16,13 zł/m2
Cena najpóźniejsza z równania regresji	24,26 zł/m2
Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	8,13 zł/m2
Okres badania rynku (lata)	2,15
Wymiar względny trendu (%)/rok	20,9%
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.)	2,4152
poziom istotności (alfa)	15%
wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret.,alfa,n-2)	1,467
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	2,027%
Wartość parametrów trendu	%
Wartość względna trendu w %/rok	20,9%
Błąd średni określenia wartości trendu	8,6%
Przedział ufności trendu (± %/rok)	12,7%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	8,2%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	33,6%

Z uwagi na występujący na rynku istotny trend cenowy, dokonano aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych na datę oszacowania, z wykorzystaniem w/w arkusza rex_trend firmy RealExperts.pl sp. z o.o., który aktualizuje ceny transakcyjne przy użyciu poniższej zależności:

$$C_Z = (C_B / C_R) * C_{T1}$$

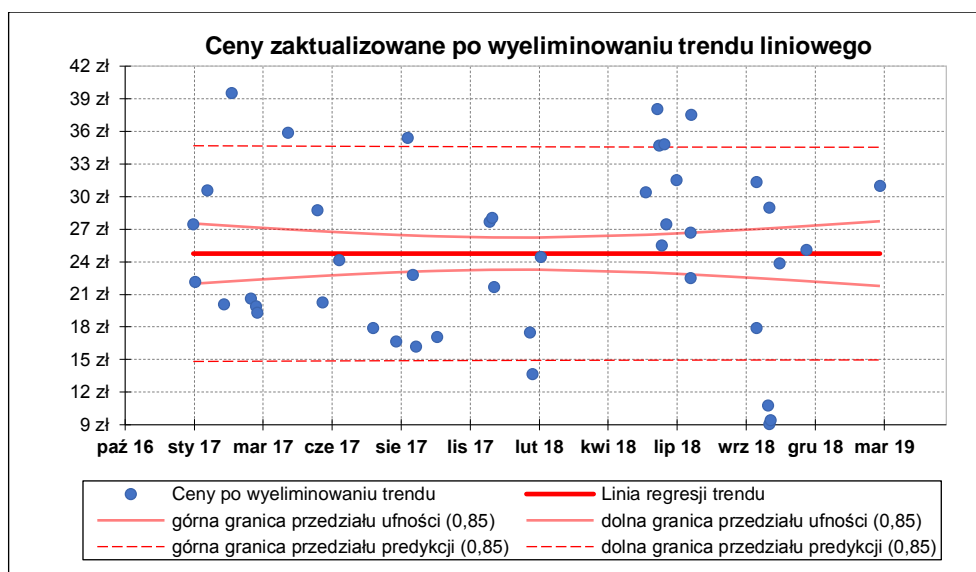
C_Z – cena zaktualizowana

C_B – cena bieżąca (niezaktualizowana)

C_R – cena wynikająca z równania regresji dla odpowiedniej daty

C_{T1} – Cena najpóźniejsza z równania regresji

Po aktualizacji cen trendem wyeliminowano wpływ czasu na ceny transakcyjne, co obrazuje poniższy wykres (płaska linia trendu):



Zebrana do wyceny grupa transakcji najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny została przedstawiona poniżej:

Baza nieruchomości porównawczych – gruntowe pod zabudowę.

Data transakcji	Miejscowość	Powierzchnia gruntu [m ²]	Wartość zł	Cena zł/m ²	Cena zł/m ² [skorygowana trendem]
mar 17	Rożdżały	1105	15500,00	14,03	20,65
mar 17	Rożdżały	2730	36000,00	13,19	19,33
maj 17	Rożdżały	1072	15500,00	14,46	20,26
wrz 17	Glinno Kolonia	2358	29000,00	12,30	16,22
gru 17	Glinno Kolonia	1594	27500,00	17,25	21,69
sty 18	Kamionacz	1652	23500,00	14,23	17,50
lut 18	Pierzchnia Góra	1913	38260,00	20,00	24,45
cze 18	Rożdżały	1286	31000,00	24,11	27,46
lip 18	Glinno Kolonia	1922	38440,00	20,00	22,48

Parametry cenowe zebranej grupy kształtują się następująco:

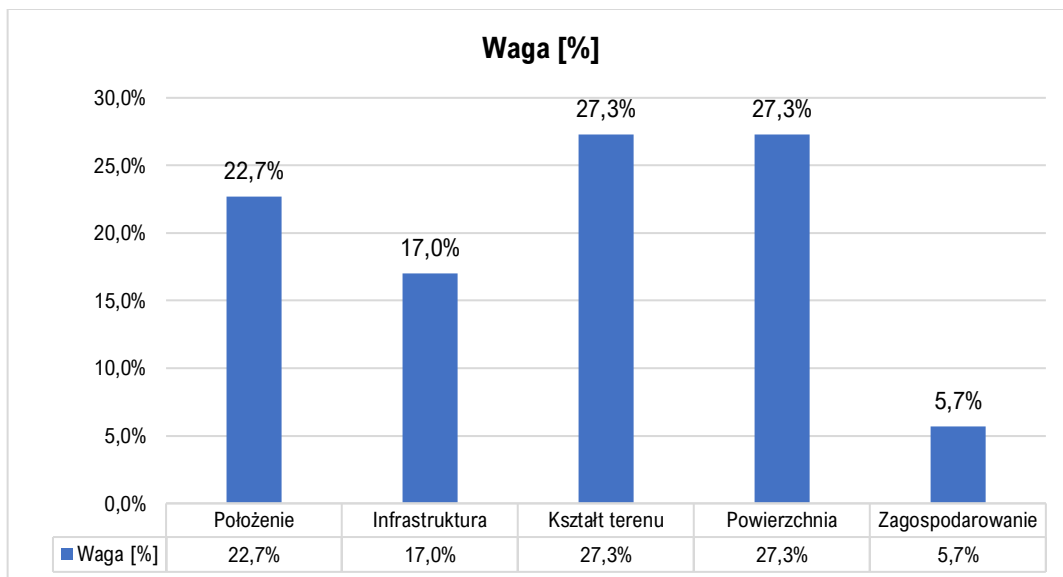
Parametr	Grunty niezabudowane
Cena minimalna [zł/m ²]	16,22
Cena maksymalna [zł/m ²]	27,46
Rozstęp cenowy ΔC [zł/m ²]	11,24
Cena średnia [zł/m ²]	21,12
Odchylenie standardowe próby Ods	3,44
Współczynnik zmienności V	16,3%

Współczynnik zmienności cen (V), wyrażony jako stosunek odchylenia standardowego w zbiorze do ceny średniej zbiorowości wynosi ok. 16,3%, co stanowi bardzo korzystną relację dla analizowanego zbioru (V<40%), pokazującą bardzo dobry dobór próbki danych do wyceny, charakteryzujący się dużą jednorodnością.

Analiza rynku dla działek pod zabudowę zlokalizowanych na terenach wiejskich pokazuje, że ceny dla tego typu gruntów zależą głównie od następujących cech rynkowych:

Cecha	Opis
Położenie	Skumulowana ocena cech takich jak: lokalizacja i otoczenie nieruchomości, w tym bliskość ośrodków miejskich, dostępność komunikacyjna, jakość dojazdu, bezpośredni dostęp do dróg publicznych itp.
Infrastruktura	Dostęp do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej.
Kształt terenu	Ukształtowanie granic i powierzchni nieruchomości
Powierzchnia	Przyjęto założenie, zgodne z tendencjami rynku, że im większa działka, tym cena jednostkowa niższa.
Zagospodarowanie	Stopień zagospodarowania terenu, ewentualne czynniki mogące utrudniać korzystanie z działki, np. silne zachwaszczenia i zadrzewienia, ruiny dawnych budynków itp.

Na podstawie analizy procentowy udział istotności atrybutów w cenie nieruchomości, przy tego typu gruntach oszacowano na następującym poziomie:



8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie przedstawionego wcześniej zbioru transakcji, określono następujące dane:

Parametr	Grunty niezabudowane
Cena minimalna [zł/m ²]	16,22
Cena maksymalna [zł/m ²]	27,46
Rozstęp cenowy ΔC [zł/m ²]	11,24

Pozwoliło to obliczyć zakres kwotowy z poniższej zależności:

$$Z_k = \Delta C \times \frac{\text{Waga cechy} [\%]}{100}$$

*Zakres kwotowy dla poszczególnych wag
oraz liczba przedziałów n dla poszczególnych cech rynkowych*

Cecha	Waga [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	n - liczba przedziałów cechy
Położenie	22,7%	2,55	2
Infrastruktura	17,0%	1,91	1
Kształt terenu	27,3%	3,07	2
Powierzchnia	27,3%	3,07	2
Zagospodarowanie	5,7%	0,64	1
Razem	100,0%	11,24	---

Dla potrzeb wykonania oszacowania przedmiotowej nieruchomości, przyjęto następującą skalę ocen w ramach ustalonych cech rynkowych:

Gradacja cech rynkowych

Cecha	Opis gradacji
Położenie	3 – położenie w otoczeniu terenów zagospodarowanych, duża ilość zabudowy w sąsiedztwie, w pobliżu głównych dróg, bezpośredni dojazd drogami w dobrym stanie. 2 – otoczenie średnio zagospodarowane, występuje zabudowa w dość bliskim otoczeniu, dostępność komunikacyjna przeciętna drogami w średnim stanie 1 – z dala od głównych dróg, dojazd drogami gruntowymi na dłuższym

	odcinku, otoczenie słabo zagospodarowane – nieliczna luźno rozmieszczona zabudowa.
Infrastruktura	2 – podstawowe sieci infrastruktury w bliskim zasięgu (ee, w). 1 – w zasięgu pojedynczych sieci (zwykle ee).
Kształt terenu	3 – działki o korzystnej proporcji boków, teren płaski. 2 – działki wieloboczne, ale o dość korzystnych proporcjach boków, teren może być nieco nierówny. 1 – działki wieloboczne o niekorzystnych proporcjach, teren nierówny.
Powierzchnia	3 – działki do 1500 m ² . 2 – działki do 2000 m ² . 1 – działki powyżej 2000 m ² .
Zagospodarowanie	Stopień zagospodarowania terenu, ewentualne czynniki mogące utrudniać korzystanie z działki: 2 – brak utrudnień w zagospodarowaniu. 1 – występują utrudnienia, np. ruiny do likwidacji, zachwaszczenia itp.

Do porównań przyjęto poniższe transakcje, wykazujące największe podobieństwo do przedmiotu wyceny:

Data transakcji	Miejscowość	Powierzchnia gruntu [m ²]	Wartość zł	Cena zł/m ²	Cena zł/m ² [skorygowana trendem]
wrz 17	Glinno Kolonia	2358	29000,00	12,30	16,22
gru 17	Glinno Kolonia	1594	27500,00	17,25	21,69
lip 18	Glinno Kolonia	1922	38440,00	20,00	22,48
lut 18	Pierzchnia Góra	1913	38260,00	20,00	24,45
mar 17	Rożdżały	2730	36000,00	13,19	19,33

Ocena punktowa cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych wg przyjętej skali ocen cech rynkowych

Nr obiektu	----	1	2	3	4	5
Nieruchomość	Wyceniana	GLINNO KOL.	GLINNO KOL.	GLINNO KOL.	PIERZCHNIA GÓRA	ROŹDZAŁY
Położenie	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	2,0
Infrastruktura	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	2,0
Kształt terenu	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,0
Powierzchnia	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0	1,0
Zagospodarowanie	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Cena. [zł/m²]	---	16,22	21,69	22,48	24,45	19,33

PORÓWNANIE Z NIERUCHOMOŚCIĄ NR 1

Cecha	Waga [%]	Zakres kwotowy [zł]	Wartość cechy - wyceniana W	Wartość cechy - porównawcza P	Mnożnik (W-P)/n, n - liczba przedziałów cechy	Korekta [zł] = kol. 3 x kol. 6
1	2	3	4	5	6	7
Położenie	22,7%	2,55	1,0	1,0	0,00	0,00
Infrastruktura	17,0%	1,91	1,0	1,0	0,00	0,00
Kształt terenu	27,3%	3,07	2,0	3,0	-0,50	-1,54
Powierzchnia	27,3%	3,07	1,0	1,0	0,00	0,00
Zagospodarowanie	5,7%	0,64	1,0	2,0	-1,00	-0,64
Razem	100,0%	11,24	---	---	---	-2,18
Cena transakcyjna						16,22
Cena skorygowana						14,04

PORÓWNANIE Z NIERUCHOMOŚCIĄ NR 2

Cecha	Waga [%]	Zakres kwotowy [zł]	Wartość cechy - wyceniana W	Wartość cechy - porównawcza P	Mnożnik (W-P)/n, n - liczba przedziałów cechy	Korekta [zł] = kol. 3 x kol. 6
1	2	3	4	5	6	7
Położenie	22,7%	2,55	1,0	1,0	0,00	0,00
Infrastruktura	17,0%	1,91	1,0	1,0	0,00	0,00
Kształt terenu	27,3%	3,07	2,0	3,0	-0,50	-1,54
Powierzchnia	27,3%	3,07	1,0	2,0	-0,50	-1,54
Zagospodarowanie	5,7%	0,64	1,0	2,0	-1,00	-0,64
Razem	100,0%	11,24	---	---	---	-3,72
Cena transakcyjna						21,69
Cena skorygowana						17,97

PORÓWNANIE Z NIERUCHOMOŚCIĄ NR 3

Cecha	Waga [%]	Zakres kwotowy [zł]	Wartość cechy - wyceniana W	Wartość cechy - porównawcza P	Mnożnik (W-P)/n, n - liczba przedziałów cechy	Korekta [zł] = kol. 3 x kol. 6
1	2	3	4	5	6	7
Położenie	22,7%	2,55	1,0	1,0	0,00	0,00
Infrastruktura	17,0%	1,91	1,0	1,0	0,00	0,00
Kształt terenu	27,3%	3,07	2,0	3,0	-0,50	-1,54
Powierzchnia	27,3%	3,07	1,0	2,0	-0,50	-1,54
Zagospodarowanie	5,7%	0,64	1,0	2,0	-1,00	-0,64
Razem	100,0%	11,24	---	---	---	-3,72
Cena transakcyjna						22,48
Cena skorygowana						18,76

PORÓWNANIE Z NIERUCHOMOŚCIĄ NR 4

Cecha	Waga [%]	Zakres kwotowy [zł]	Wartość cechy - wyceniana W	Wartość cechy - porównawcza P	Mnożnik (W-P)/n, n - liczba przedziałów cechy	Korekta [zł] = kol. 3 x kol. 6
1	2	3	4	5	6	7
Położenie	22,7%	2,55	1,0	2,0	-0,50	-1,28
Infrastruktura	17,0%	1,91	1,0	2,0	-1,00	-1,91
Kształt terenu	27,3%	3,07	2,0	3,0	-0,50	-1,54
Powierzchnia	27,3%	3,07	1,0	2,0	-0,50	-1,54
Zagospodarowanie	5,7%	0,64	1,0	2,0	-1,00	-0,64
Razem	100,0%	11,24	---	---	---	-6,91
Cena transakcyjna						24,45
Cena skorygowana						17,54

PORÓWNANIE Z NIERUCHOMOŚCIĄ NR 5

Cecha	Waga [%]	Zakres kwotowy [zł]	Wartość cechy - wyceniana W	Wartość cechy - porównawcza P	Mnożnik (W-P)/n, n - liczba przedziałów cechy	Korekta [zł] = kol. 3 x kol. 6
1	2	3	4	5	6	7
Położenie	22,7%	2,55	1,0	2,0	-0,50	-1,28
Infrastruktura	17,0%	1,91	1,0	2,0	-1,00	-1,91
Kształt terenu	27,3%	3,07	2,0	2,0	0,00	0,00
Powierzchnia	27,3%	3,07	1,0	1,0	0,00	0,00
Zagospodarowanie	5,7%	0,64	1,0	2,0	-1,00	-0,64

Razem	100,0%	11,24	---	---	---	-3,83
Cena transakcyjna						19,33
Cena skorygowana						15,50

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ
(stan nieruchomości na dzień oględzin)

NR	WARTOŚĆ
1	14,04
2	17,97
3	18,76
4	17,54
5	15,50
Średnia wartość	16,76 zł/m²
Powierzchnia działki	2500 m²
Wartość	41 900,00 zł
Z uwagi, że nieruchomość z przyczyn opisanych na stronie 14, będzie wymagać prawdopodobnie geodezyjnej odnowy granic, postanowiono dodatkowo zastosować tzw. współczynnik eksperta E zmniejszający wartość – przyjęto go na podstawie przeciętnych kosztów prac geodezyjnych w tym zakresie (2000-2200 zł), co stanowi ok. 5 % wartości nieruchomości:	
WR' = 41 900 x 0,95 = 39 805 zł	
PRZYJĘTO WARTOŚĆ RYNKOWĄ	39.800 zł

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

W tym przypadku wartość dla wymuszonej sprzedaży wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WWS = WR \times Wk$$

$$gdzie: Wk = 1 - \Sigma(w_1 + w_2 + \dots + w_n)$$

Gdzie:

- *WWS* – wartość dla wymuszonej sprzedaży,
- *WR* - wartość rynkowa,
- *Wk* – współczynnik korygujący,
- $w_{1, 2, n}$ – współczynniki korekcyjne składające się na współczynnik *Wk* wynikające np. z ogólnej atrakcyjności nieruchomości, atrakcyjności lokalizacji, płynności rynku, itp.

Dla przedmiotowej nieruchomości przyjęto następujące współczynniki wynikające z oceny atrakcyjności nieruchomości oraz z relacji na miejscowym rynku:

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WR	39 800 zł
Biorąc pod uwagę lokalizację nieruchomości, jakość dojazdu, cechy fizyczne nieruchomości, stan prawny, aktywność miejscowego rynku oraz doświadczenie zawodowe, sumę współczynników korekcyjnych składających się na współczynnik <i>Wk</i> określono w wysokości:	0,25
Określenie wielkości współczynnika <i>Wk</i>	$Wk = 1 - 0,25 = 0,75$
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ	$WWS = WR \times Wk$ $WWS = 39 800 \times 0,75 = 29 850 \text{ zł}$

10. WYNIK I WNIOSKI KOŃCOWE WYCENY

W toku przeprowadzonej procedury szacowania wartości przedmiotowej nieruchomości, otrzymano przedstawione poniżej wynik:

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	39 800 zł
<i>słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset zł</i>	

WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	29 850 zł
<i>słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt zł</i>	

Biorąc pod uwagę wyniki analizy rynku oraz znajomość lokalnych uwarunkowań wynikających m.in. z doświadczenia zawodowego, stwierdza się, że w przypadku sprzedaży, oszacowana wartość jest wartością realną, możliwą do uzyskania na lokalnym rynku tego typu nieruchomości. Warunkiem uzyskania na rynku określonej ceny za przedmiotową nieruchomość jest, upływanie czasu niezbędnego do wyeksponowania jej na rynku oraz negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w tym operacie, ani nie może być opublikowany w całości lub w części bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu szacunkowego bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Zgodnie z art. 156 ust. 3. ustawy o gospodarce nieruchomościami (uogn), 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 uogn.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w w/w art. 156 ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej, ani na podstawie dokumentów prawnych.
- Przedstawione dokumenty uznano za wiarygodne i nie było one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Drobne nieścisłości w przedstawionych obliczeniach mogą wynikać ze sposobu zaokrąglania wartości przez program MS Excel.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

- ➔ Wydruk danych wieczystoksięgowych z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (<http://ekw.ms.gov.pl>).

Opracował:
Krzysztof Wojtczak
rzeczoznawca majątkowy
upr. nr 4532





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

PROFFICO Krzysztof Wojtczak

98-200 Sieradz, Miejska 3

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0006073

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: 31/05/2018 - 30/05/2019

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN

Bartłomiej Miłkowski

Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

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

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



Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA !

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

Numer księgi wieczyste	SR1S/00023111/2
Typ księgi wieczyste	BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH SIERADZ
Data zapisania księgi wieczyste	2011-02-28
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	WARTA, WIEŚ KOL. GINNO
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	TURAŁA MONIKA KINGA

Przeglądanie treści księgi wieczyste

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW
- DOTYCHCZASOWA POSTAĆ

WRÓĆ DO MENU GŁÓWNEGO

WRÓĆ DO KRYTERIÓW



KAPITAŁ LUDZKI
CZŁOWIEK - NAJLEPSZA INWESTYCJA!



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

Wersja 3.4.11.1 , 02-01-2019

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SR1S/00023111/2, STAN Z DNIA 2019-04-16 23:46

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

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ**Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe**

Numer i nazwa pola		Treść pola	
1.	Numer księgi	SR1S / 00023111 / 2	
2.	1.	Oznaczenie wydziału	---
		A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W SIERADZU
		B: siedziba sądu	SIERADZ
		C: kod wydziału	SR1S
		D: numer wydziału	VI
		E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	1.	---
			BUDYNEK STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	1.	---
			ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z KSIĘGI WIECZYSTEJ 476
2.	Chwila zapisania księgi	---	2011-02-28-11.18.19.688411
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2011-03-02-13.18.07.666989
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	1.	---
			1985-08-26

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	1.	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	1.	---

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SR1S/00023111/2, STAN Z DNIA 2019-04-16 23:46

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O**

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola
		Wpisu	podst. Wykr.	
1. Numer bieżący nieruchomości	1.	3	---	1

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
		Wpisu	podst. Wykr.	
1.	1. Numer porządkowy	1.	3	1
	2. Województwo	1.	---	---
	3. Powiat	1.	---	---
	4. Gmina	1.	3	WARTA
	5. Miejscowość	1.	3	WIEŚ KOL. GINNO
	6. Dzielnica	1.	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie**Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna**

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
		Wpisu	podst. Wykr.	
1.	1. Identyfikator budynku	1.	---	---
	2. Identyfikator działki	1.	---	---
	3. Położenie	1.	3	1
	4. Dane adresowe	1.	---	---
		1.	---	---
	5. Liczba kondygnacji	1.	---	---
	6. Liczba samodzielnych lokali	1.	---	---
	7. Powierzchnia użytkowa budynku	1.	---	---
	8. Przeznaczenie budynku	1.	3	BUDYNEK MIESZKALNY, STODOŁA DREWNIANA
	9. Dalszy opis budynku	1.	---	//
		1.	---	---
	10. Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek	1.	---	---
		1.	---	---
		1.	---	---
	11. Odębność	1.	---	---
	12. Odłączenie - numer księgi wieczystej	1.	---	//
	13. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	1.	3	/ 00000476 /
	14. Informacja o wyodrębnionych lokalach	1.	---	---
		1.	---	//
	15. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali	1.	---	---

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Brak wpisu

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola
		Wpisu	podst. Wykr.	
1. Zgodność	1.	---	---	B
2. Chwila sprawdzenia	1.	---	---	2011-02-28 08:16:49
3. Wersja bazy EGiB	1.	---	---	---

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.9 - Komentarz**Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji**

Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
	Wpisu	podst. Wykr.	

A: 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	1.	---	---	NA WNIOSEK Z DNIA 26-08-1985 R. DZ.KW. 2180/85 ORAZ NA PODSTAWIE DECYZJI NACZELNIKA GMINY W WARCIE Z DNIA 25-07-1976 R. WR 6040/6/76 WPISANOD NAI 26-08-1985 R.
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	1.	---	---	1

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ					
Zestawienie rubryk - podstaw wpisów					
Nr					
3	Dane o wniosku				
DZ. KW. / / 00002180 / 85 /					
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola ---
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)		---	---	OPIS TECHNICZNY BUDYNKU
	2. Data sporządzenia				---
	3. Nazwa organu				---
	4. Siedziba organu				---
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	---
		6. Numer księgi			//

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów						
Nr						
2.	1.					
Podrubryka - Dane o wniosku						
	Numer i nazwa pola		Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu		---	---	1985-08-26 00:00:00	
	2. Rodzaj dziennika				DZ. KW.	
	3. Numer dziennika				/ 00002180 / 85 /	---
	4. Czy z urzędu				NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt			---	
		6. Numer księgi			//	
Podrubryka - Chwila wpisu						
	1. Chwila wpisu		---	---	1985-08-26 00:00:00	
	Wpisujący	Imię			---	
		Nazwisko			---	
		Stanowisko			---	

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SR1S/00023111/2, STAN Z DNIA 2019-04-16 23:45

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SR1S/00023111/2, STAN Z DNIA 2019-04-16 23:45

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II**

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel**Podrubryka 2.2.1 - Udział**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		podst.		Treść pola
		Wpisu	Wykr.	Wpisu	Wykr.	
1.	1. Numer udziału w prawie	1.	1, 2	---	---	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1.	1, 2	---	---	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	1.	---	---	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		podst.		Treść pola
		Wpisu	Wykr.	Wpisu	Wykr.	
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	1, 2	---	---	1
	2. Imię pierwsze	1.	1, 2	---	---	MONIKA
	3. Imię drugie	1.	1, 2	---	---	KINGA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	1.	1, 2	---	---	TURAŁA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	1.	---	---	---	---
	6. Imię ojca	1.	1, 2	---	---	ZYGMUNT
	7. Imię matki	1.	1, 2	---	---	DANUTA
	8. PESEL	1.	---	---	---	---

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**Zestawienie rubryk - podstaw wpisów**

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów						
1	Dane o wniosku		DZ. KW. / / 00002358 / 86 /				
	Podrubryka - Akt notarialny						
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola		
	1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA DAROWIZNY		
		2. Numer rep A			1212/86		
		3. Data sporządzenia			1986-08-12		
		Notariusz	4. Imię pierwsze			---	
			5. Imię drugie			---	
			6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			---	
			7. Drugi człon nazwiska złożonego			---	
		8. Siedziba			---		
Położenie dokumentu							
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	---		
		10. Numer księgi			//		
2	Dane o wniosku		DZ. KW. / / 00002358 / 86 /				
	Podrubryka - Akt notarialny						
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola		
	1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA PERZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI		
		2. Numer rep A			1297/86		
3. Data sporządzenia				1986-08-27			
Notariusz		4. Imię pierwsze			---		

5. Imię drugie			---
6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			---
7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
8. Siedziba			---

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	---
		10. Numer księgi			//

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

1.	1.	Podrubryka - Dane o wniosku			
		Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola Kod żąd.
		1. Chwila wpływu	---	---	---
		2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.
		3. Numer dziennika			/ 00002358 / 86 / ---
		4. Czy z urzędu			NIE
		Położenie wniosku			---
		5. Numer karty akt			---
		6. Numer księgi			//
		Podrubryka - Chwila wpisu			
		1. Chwila wpisu	---	---	1986-08-27 00:00:00
		Wpisujący			---
		Imię			---
		Nazwisko			---
		Stanowisko			---

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SR1S/00023111/2, STAN Z DNIA 2019-04-16 23:45

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SR1S/00023111/2, STAN Z DNIA 2019-04-16 23:42

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[Powrót](#)