

OPERAT SZACUNKOWY
Dotyczący
Oszacowania Wartości Rynkowej

Opis i Oszacowanie

Operat został sporządzony na podstawie zlecenia Syndyka masy upadłości Małgorzatę Kardas - Gołębiowską zgodnie z postanowieniem

Sygn. Akt XIX 1480/20 z dnia 03.11.2020 r

Iwona Harbuz - biegły sądowy
WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Ul. KARWIŃSKA 32

Rodzaj
nieruchomości

Nieruchomość gruntowa
: **niezabudowana**

02-639 Warszawa
tel. 0-22 621 67 23
fax 0-22 621 49 90

Adres
nieruchomości

Wieś Józefin
Powiat: miński
: **Gmina: Halinów**
Działki nr ew. 14/12, 14/20,
14/21
Obręb: Józefin

e-mail: biuro@wyceny-nieruchomosci.com.pl

Autor operatu
szacunkowego

: **mgr inż. Iwona Harbuz**

Nr uprawnień:

: **3639**

Miejscowość

: **Warszawa**

Data
sporządzenia
operatu

: **14.01.2021 r.**

Pieczęć
i podpis
rzecznawcy

:



14.01.2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	<i>Określenie przedmiotu wyceny</i>	Wieś Józefin Powiat: miński Gmina: Halinów Działki nr ew. 14/12, 14/20, 14/21 o łącznej powierzchni 1 100 m ² . Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr SI1M/00063732/4.
2.	<i>Rodzaj nieruchomości</i>	Nieruchomość gruntowa składa się działek ew. o nr 14/12, 14/20, 14/21. Działka ew. nr 14/12 ma ozn. użytku dr i jest użytkowana jako droga. Działki ew. o nr 14/21 oraz 14/20 są częściowo ogrodzone. Działka ew. nr 14/21 jest zagospodarowana: posiana jest trawa, znajdują się rośliny ozdobne, wykonany jest podjazd z kostki Bauma do sąsiedniej działki ew. nr 14/27. Na działce ew. nr 14/21 jest przekroczenie granic. Ogrodzenie z sąsiednią działką ew. nr 14/10 nie przebiega po granicy działki ewidencyjnej. Na części działki ew. nr 14/21 wykonany jest wjazd na sąsiednią działkę.
3.	<i>Cel wyceny</i>	Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości dla wymuszonej sprzedaży (WdS) prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w celu sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.
4.	<i>Data określenia wartości</i>	28.12.2020 r.
5.	<i>Data sporządzenia operatu</i>	14.01.2021 r.
6.	<i>Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, nie obejmująca podatku VAT, wynosi:</i> <i>Oszacowana wartość dla wymuszonej prawa własności nieruchomości gruntowej nie obejmująca podatku VAT</i>	<u>128 000 zł.</u> Słownie złotych: sto dwadzieścia osiem tysięcy. Wartość dla wymuszonej sprzedaży: <u>102 160 zł</u> Słownie złotych: stow dwa tysiące sto sześćdziesiąt zł.
7.	<i>Uprawnienia autora operatu</i>	mgr inż. Iwona Harbuz, nr uprawnień 3639
8.	<i>Podpis wykonawcy operatu</i>	

SPIS TREŚCI

1	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1	PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2	ZAKRES WYCENY	4
2	OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
3	OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1	PODSTAWA FORMALNA	4
3.2	PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	4
3.3	PODSTAWY METODYCZNE	5
3.4	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
5.2	LOKALIZACJA, ELEMENTY SĄSIEDZTWA.....	10
5.3	OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY	16
6	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	27
7	PROCEDURA SZACOWANIA	29
7.1	WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	29
7.2	RODZAJ OKREŚLONEJ NIERUCHOMOŚCI	29
7.3	USTALENIE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	29
8	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	30
9	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	33
9.1	OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ.	33
9.1.1	Założenia przyjęte do szacowania.....	33
9.1.2	Obliczenie wartości.....	34
9.1.3	Koszt usług geodezyjnych.....	35
9.1.4	Oszacowanie wartości służebności przesyłu.....	35
9.1.5	Oszacowanie wartości służebności gruntowej.....	37
10	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	39
10.1	ANALIZA WYNIKÓW	39
10.2	WNIOSKI.....	40
11	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	40
12	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.....	41

1 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Nieruchomość gruntowa składa się z działek ew. o nr 14/12, 14/20, 14/21, obręb Józefin, o łącznej powierzchni 1 100 m² we wsi Józefin gminie Halinów, w powiecie mińskim.

Dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr SI1M/00063732/4.

1.2 Zakres wyceny

Zgodnie ze zleceniem oszacowaniu podlega wartość rynkowa udziału prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek ew. o nr 14/12, 14/20, 14/21 o łącznej powierzchni 1 100 m², obręb Józefin, we wsi Józefi gmina Halinów, powiat miński, według stanu i cen na dzień 28.12.2020 r.

2 OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenia wartości rynkowej (WR) i wartości dla wymuszonej sprzedaży (WdS) prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek ew. o nr 14/12, 14/20, 14/21 o łącznej powierzchni 1 100 m², obręb Józefin, we wsi Józefi gmina Halinów, powiat miński dokonano w celu sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.

3 OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Operat został sporządzony na podstawie zlecenia Syndyka masy upadłości Małgorzatę Kardas - Gołębiowską zgodnie z postanowieniem sądu **Sygn. Akt XIX GU 1480/20 z dnia 03.11.2020 r.**

3.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1709 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2011 nr 165 poz. 985 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2019 poz. 2250 ze zmianami);
- Ustawa z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1378 ze zmianami);
- Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 875 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1747 z późniejszymi zmianami);

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1747 z późniejszymi zmianami.).

3.3 Podstawy metodyczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

3.4 Źródła danych merytorycznych

- Protokół z badania księgi wieczystej KW Nr SI1M/00063732/4 z dnia
- Akt notarialny Rep. A. nr 8165/88 z dnia 15.08.1988 r.;
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 13.01.2021 ;
- Informacje dotyczące przeprowadzonych transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych uzyskane w Starostwie Powiatu Mińskiego – Wydział Geodezji i Katastru, Biuro udostępniania danych o nieruchomościach;
- Informacja o przeznaczeniu nieruchomości w MPZP;
- Wizja lokalna oraz wywiad terenowy.

4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny: 14.01.2021 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 28.12.2020 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 28.12.2020 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 28.12.2020 r.

5 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr SI1M/00063732/4:

SI1M/00063732/4

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	3	---
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	14/1.2	---
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, JÓZEFIN	

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MIŃSKI, HALINÓW, JÓZEFIN	
Sposób korzystania			NIEZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ ROLNA	
Lp. 2.			---	Nr podstawy wpisu
Numer działki			14/20	5, 6, 7
Identyfikator działki			141207 5.0011.14/20	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)			0011, JÓZEFIN	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MIŃSKI, HALINÓW, JÓZEFIN	
Sposób korzystania			PS - PASTWISKA TRWAŁE	
Przyłączenie (obszar)			0,0005 HA	
Lp. 3.			---	Nr podstawy wpisu
Numer działki			14/21	5, 6, 7
Identyfikator działki			141207 5.0011.14/21	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)			0011, JÓZEFIN	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MIŃSKI, HALINÓW, JÓZEFIN	
Sposób korzystania			PS - PASTWISKA TRWAŁE	
Przyłączenie (obszar)			0,0965 HA	

	Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1100 HA

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 WPISANO: ...NA MAPIE K. AKT 9	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
5	DECYZJA NR 6011/10/19/187/95 ZATWIERDZAJĄCA PROJEKT PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, 1995-05-05, URZĄD MIEJSKI W HALINOWIE, HALINÓW; 34-35

	(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./SI1M/00009659/11/001, 2011-09-27 15:11:29, 2011-10-17-14.57.55.388146, NIE, 31-38 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2011-09-05, STAROSTWO POWIATOWE W MIŃSKU MAZOWIECKIM, MIŃSK MAZOWIECKI; 35-36 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./SI1M/00009659/11/001, 2011-09-27 15:11:29, 2011-10-17-14.57.55.388146, NIE, 31-38 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU , 2011-09-27, STAROSTWO POWIATOWE W MIŃSKU MAZOWIECKIM, MIŃSK MAZOWIECKI; 37 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./SI1M/00009659/11/001, 2011-09-27 15:11:29, 2011-10-17-14.57.55.388146, NIE, 31-38 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

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	---1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	JANUSZ WALERIAN DANISZEWSKI , WIKTOR, MARIANNA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA DAROWIZNY , 8165/88, 1988-08-15; 34-36, /00012166/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002854/88/, 1988-08-23 00:00:00, 1988-11-03 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	2

Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu		NIEODPŁATNE USTANOWIONE NA CZAS NIEOKREŚLONY NA RZECZ UPRAWNIONEGO I JEGO NASTĘPCÓW PRAWNYCH, NA DZIAŁCE O NUMERZE 14/12, PRAWO UŻYTKOWANIA PASA GRUNTU TEJ DZIAŁKI O SZEROKOŚCI 1,5 M I O ŚREDNICY 3 M, CELEM WYBUDOWANIA NA TEJ DZIAŁCE SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ PODCIŚNIENIOWEJ I STUDZIENKI PRZYŁĄCZENIOWEJ, NA TRASIE PRZEBIEGU TEJ SIECI I W MIEJSCU POSADOWIENIA STUDZIENKI. USTANOWIENIE PRAWA NASTĄPIŁO NA CZAS EKSPLOATACJI POWYŻSZYCH URZĄDZEŃ Z PRAWEM NIE SKRĘPOWANEGO DOSTĘPU DO NICH W CELU WYKONANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ REMONTAMI, NAPRAWAMI, EKSPLOATACJĄ I KONSERWACJĄ ORAZ PRZYŁĄCZENIEM KOLEJNYCH PODMIOTÓW DO SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ PODCIŚNIENIOWEJ PRZEBIEGAJĄCEJ PRZECZ TĘ DZIAŁKĘ, POD WARUNKIEM, ŻE UPRAWNIONY PO KAŻDOCZESNYCH CZYNNOŚCIACH I PRACACH NA DZIAŁCE W CIĄGU TYGODNIA ZOBOWIĄZANY JEST DO PRZYWRÓCENIA GRUNTU DO STANU POPRZEDNIEGO NIE PÓŹNIEJ JEDNAK NIŻ W CIĄGU DWÓCH TYGODNI LICZĄC OD DNIA POSTAWIENIA TAKIEGO ŻĄDANIA W FORMIE PISEMNEJ PRZESŁANEJ PRZECZ WŁAŚCICIELA DZIAŁKI LISTEM POLECONYM ORAZ UPRZEDNIM, W TAKIEJ SAMEJ FORMIE POWIADOMIENIA WŁAŚCICIELA O ZAMIERZONYCH NA DZIAŁCE CZYNNOŚCIACH I PRACACH	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba)		Lp. 1.	GMINA HALINÓW, HALINÓW
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		2	3
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu		NIEODPŁATNA USTANOWIONA NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZECZ DZIAŁKĘ 14/12 WYDZIELONĄ JAKO DROGA DOJAZDOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁEK 14/9 I 14/10	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		3	4
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu		SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZECZ DZIAŁKĘ NR 14/12, USTANOWIONA NIEODPŁATNIE NA CZAS NIEOGRANICZONY NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁEK NR 14/6, 14/22, 14/8, 14/14 I 15/6 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR 76408	
Komentarz do migracji			
			Nr podstawy 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	
2	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU PRAWA UŻYTKOWANIA , 2213/2006, 2006-07-13, PIOTR WRZOSEK, SULEJÓWEK; 18-19 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00005418/06/, 2006-07-17 08:30:00, 2006-08-03 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO , 7012/2007, 2007-07-24, MAŁGORZATA PASZKOWSKA PAWELEC, MIŃSK MAZOWIECKI; 22-23 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00007230/07/, 2007-07-25 15:30:00, 2007-07-30 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWYCH , 3349/2007, 2007-09-13, PIOTR WRZOSEK, SULEJÓWEK; 63-64, /00078803/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW.//00010050/07/, 2007-09-24 08:00:00, 2007-10-10 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	164365,54 (STO SZEŚĆDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE TRZYSTA SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ 54/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OD KREDYTU, UMOWA KREDYTOWA NR DK/KR-P/4409369/11 Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2011R.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	IDEA BANK S.A. , WARSZAWA, 01106363800000

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
8	OŚWIADCZENIE BANKU , 2011-10-03, IDEA BANK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 45 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SI1M/00010017/11/001, 2011-10-07 08:49:47, 2011-10-19-10.12.33.120456, NIE, 43-44

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Wypis z EGiB jest załączony na końcu opracowania.

5.2 Lokalizacja, elementy sąsiedztwa

Wyceniana nieruchomość położona jest we wsi Józefin, gmina Halinów w powiecie mińskim.

Nieruchomość sąsiaduje z działkami zabudowanymi domami jednorodzinnymi. W pobliżu znajduje się stajnia, Klub Jeździecki Aromer, tereny leśne. W dalszym sąsiedztwie tereny niezagospodarowe, rolnicze.

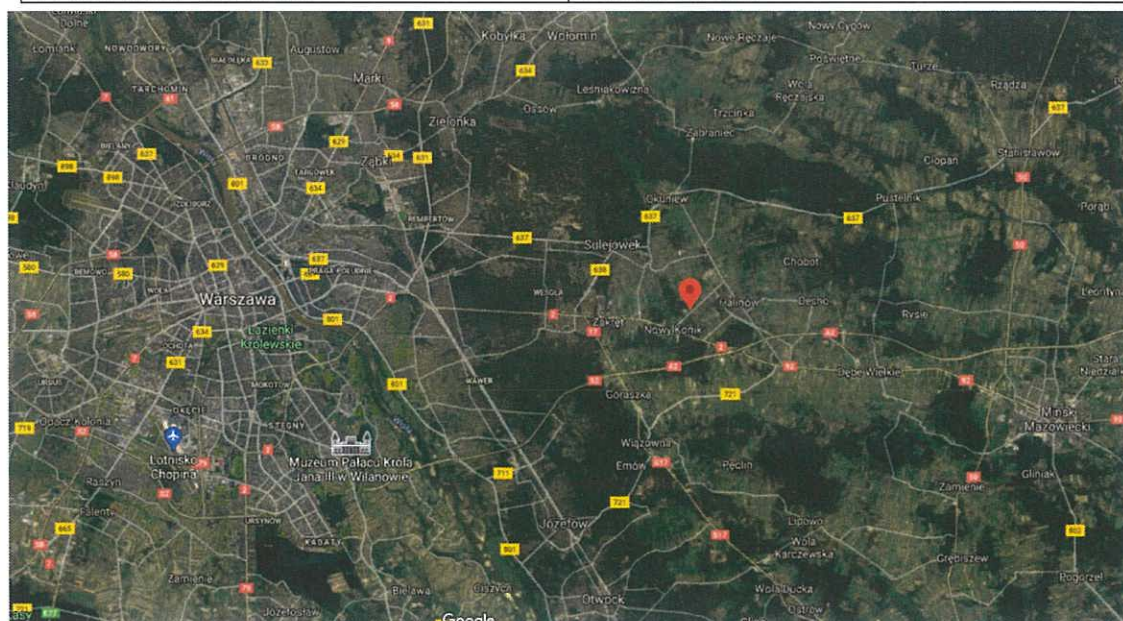
W odległości około 780 m w linii prostej na północny wschód znajdują się tory kolejowe.

W odległości około 500 m w linii prostej na południowy zachód znajduje się cmentarz dla zwierząt.

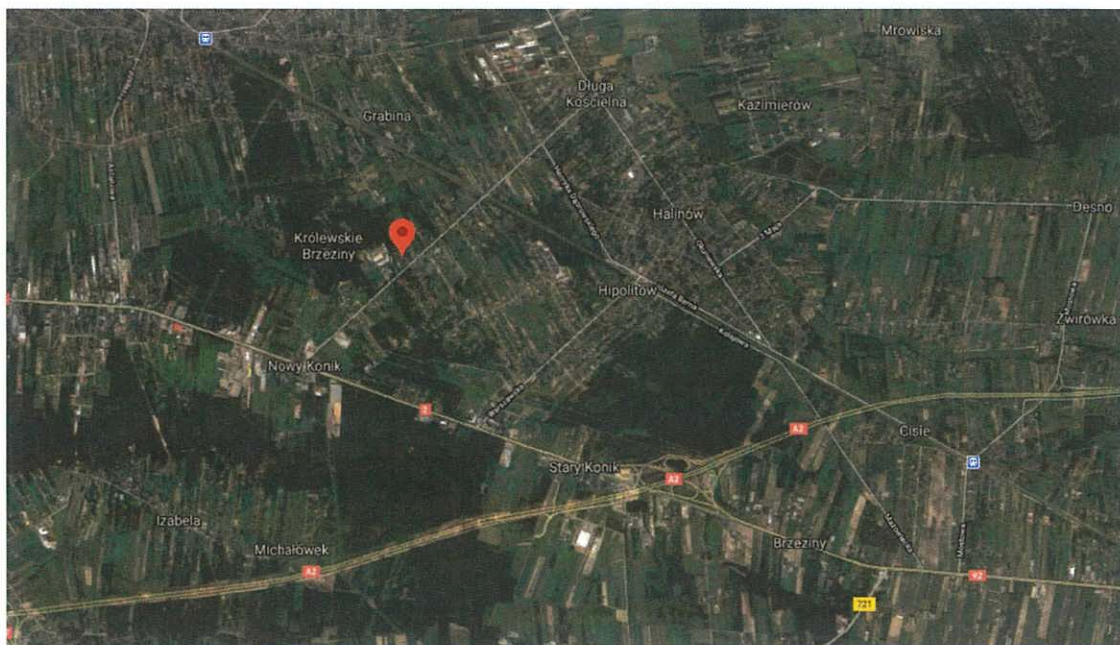
W odległości około 2 km w linii prostej na południe budowana jest autostrada A2.

Przystanek autobusowy PKS w odległości około 250 m.

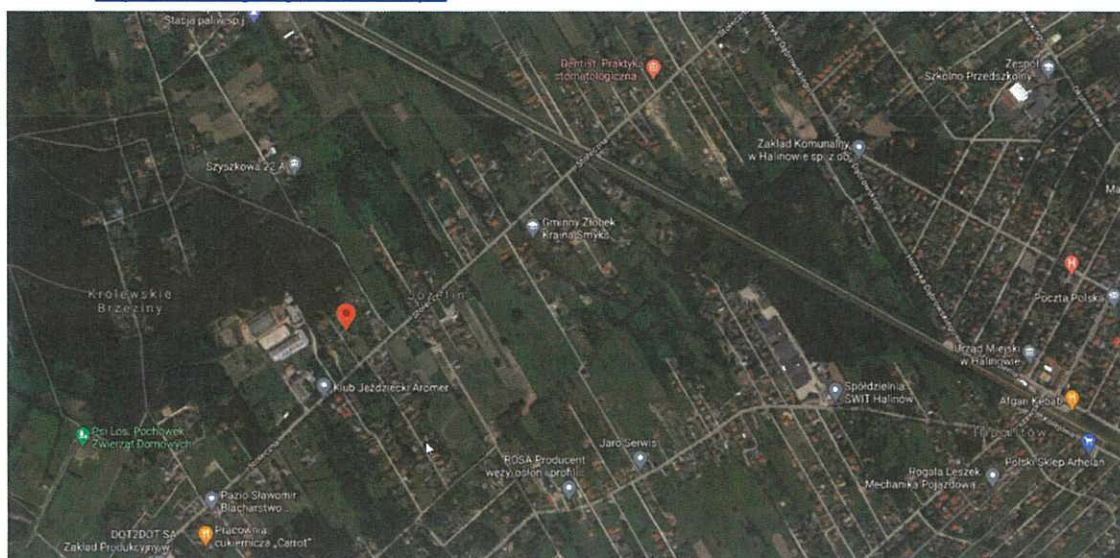
Urząd Miejski w Halinowie	Okolo 3 km.
Satrostwo Powiatowe w Mińsku Mazowieckim	Okolo 22 km.
Zespół Szkolno-Przedszkolny w Halinowie	Okolo 3 km.
Szkoła Podstawowa w Zakręcie	Okolo 3,4 km.
Gminny Żłobek w Józefinie	Okolo 800 m.
Rodzinne Centrum Medyczne ZanMed w Halinowie	Okolo 2,7 km.
Stacja kolejowa Halinów	Okolo 2,5 km
Warszawa Centrum	Okolo 23 km



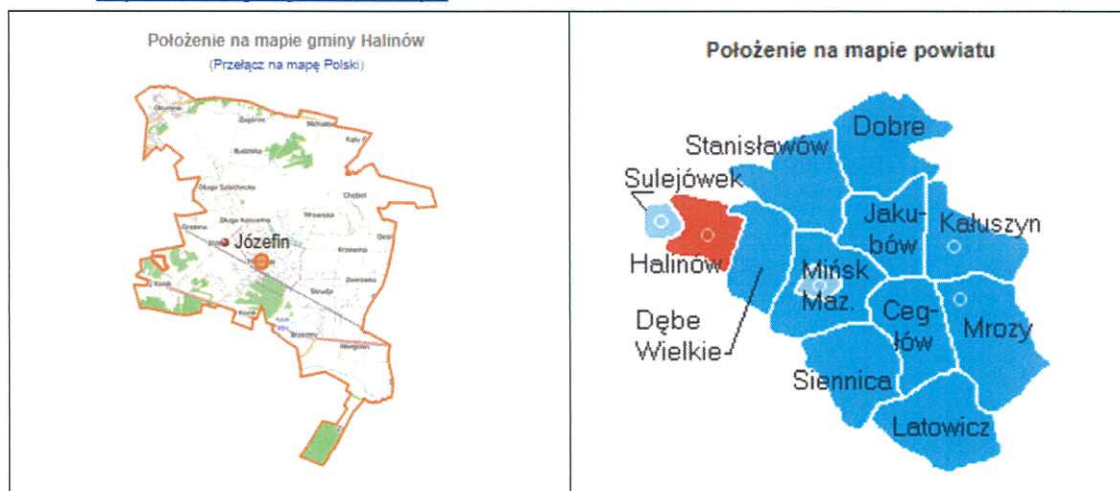
Źródło: <https://www.google.com/maps>



Źródło: <https://www.google.com/maps>



Źródło: <https://www.google.com/maps>



Józefin – wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie mińskim, w gminie Halinów.

14.01.2021 r.

Gmina Halinów – gmina miejsko – wiejska. Gmina Halinów ma obszar 63,09 km², w tym:

- użytki rolne zajmują 4099 ha, czyli 65% ogólnej powierzchni,
- lasy i zadrzewienia – 1223 ha (19,4% ogólnej powierzchni),
- wody – 475 ha (7,5% ogólnej powierzchni),
- tereny komunikacyjne – 110 ha (1,7% ogólnej powierzchni),
- tereny osiedlowe – 364 ha (5,8% ogólnej powierzchni),
- nieużytki – 40 ha (0,6% ogólnej powierzchni).

Gmina stanowi 5,42% powierzchni powiatu.

Na terenie gminy znajdują się zakłady: siedziba firmy Media-Tech powlska w Brzezinach oraz zakład produkcyjny Spółdzielni Inwalidów Świt w Halinowie.

Źródło: [https://pl.wikipedia.org/wiki/Halinów_\(gmina\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/Halinów_(gmina))



GMINA MIEJSKO-WIEJSKA **HALINÓW** **POWIAT MIŃSKI**

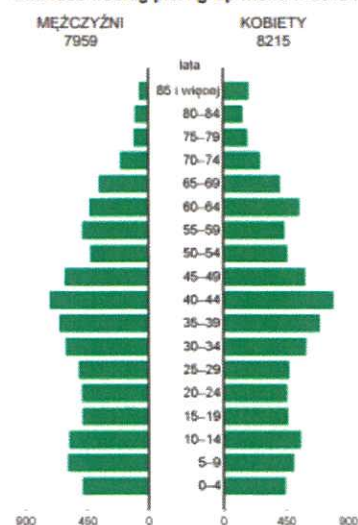
2018	Liczba	miejsowości	23
		sołectw	22
	Powierzchnia w km ²		63

Wybrane dane statystyczne	2016	2017	2018	Powiat 2018
Ludność	15748	15926	16174	153824
Ludność na 1 km ²	250	252	256	132
Kobiety na 100 mężczyzn	104	103	103	105
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	61,3	62,8	64,2	66,4
Dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	4058	4316	5093	4845
Wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	3503	4323	5412	5132
Turystyczne obiekty noclegowe ^a	2	2	2	13
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności	56	58	59	64
Pracujący ^b na 1000 ludności	102	122	127	158
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym (w %)	3,1	2,8	2,5	2,8
Ludność – w % ogółu ludności – korzystająca z instalacji:				
wodociągowej	100,0	100,0	100,0	89,9
kanalizacyjnej	51,8	52,6	52,6	54,5
gazowej	42,0	42,2	43,0	33,9
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	1748	1768	1872	1624

Wybrane dane demograficzne w 2018 r.	Powiat	Gmina	Powiat=100
Ludność	153824	16174	10,5
w tym kobiety	78821	8215	10,4
Urodzenia żywe	1765	176	10,0
Zgony	1572	114	7,3
Przyrost naturalny	193	62	x
Saldo migracji ogółem	771	208	x
Ludność w wieku:			
przedprodukcyjnym	31912	3750	11,8
produkcyjnym	92461	9850	10,7
poprodukcyjnym	29451	2574	8,7

LUDNOŚĆ

Ludność według pici i grup wieku w 2018 r.



Migracje ludności na pobyt stały



a Dane dotyczą obiektów posiadających 10 i więcej miejsc noclegowych. Stan w dniu 31 lipca. b Bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie. c W przypadku migracji zagranicznych dane dotyczą 2014 r.

FINANSE PUBLICZNE



Struktura dochodów budżetu gminy według działów	2016	2017	2018
O G Ó Ł E M	100,0	100,0	100,0
Rolnictwo i łowiectwo	0,1	0,3	0,1
Transport i łączność	-	4,3	3,5
Gospodarka mieszkaniowa	1,3	0,6	0,6
Administracja publiczna	0,3	0,5	0,2
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	-	-	0,0
Różne rozliczenia	21,9	21,6	19,1
Oświata i wychowanie	11,3	2,4	2,0
Pomoc społeczna	22,8	1,0	1,1
Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej	-	-	-
Edukacyjna opieka wychowawcza	0,0	0,0	0,0
Rodzina	x	25,9	25,1
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	2,8	2,5	8,9
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	0,2	0,3	0,4
Kultura fizyczna	-	-	0,3
Dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej	39,2	40,5	38,4
Pozostałe	0,1	0,1	0,3

Struktura wydatków budżetu gminy według działów	2016	2017	2018
O G Ó Ł E M	100,0	100,0	100,0
Rolnictwo i łowiectwo	0,4	0,7	0,6
Transport i łączność	8,4	12,9	13,6
Gospodarka mieszkaniowa	1,0	0,9	0,8
Administracja publiczna	11,5	9,2	7,8
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	0,4	0,4	0,5
Różne rozliczenia	0,2	-	-
Oświata i wychowanie	36,0	32,6	25,7
Pomoc społeczna	29,1	3,0	2,8
Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej	-	-	-
Edukacyjna opieka wychowawcza	1,2	1,1	0,8
Rodzina	x	26,0	27,1
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	7,2	8,1	16,2
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	3,0	2,9	2,7
Kultura fizyczna	0,4	1,1	0,4
Działalność usługowa	0,1	0,3	0,3
Ochrona zdrowia	0,3	0,3	0,3
Pozostałe	0,8	0,5	0,4

REGION

Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2018 r.	Powiat	Gmina
O G Ó Ł E M	15019	1844
w tym w sektorze: rolniczym	211	16
przemysłowym	1529	195
budowlanym	2058	237
na 10 tys. ludności	976	1140
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	789	963

MIESZKANIA

Mieszkania oddane do użytkowania	2017	2018
O G Ó Ł E M	91	94
w tym:		
indywidualne	82	94
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	9	-

Zasoby mieszkaniowe	2017	2018
Mieszkania*	5228	5309
Przeciętna powierzchnia użytkowa* 1 mieszkania w m ²	98	99
Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych w tys. zł	-	-
Liczba lokali socjalnych	22	22

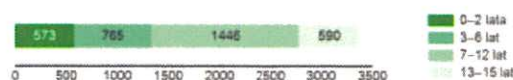
a Na podstawie bilansów zasobów mieszkaniowych.

WYCHOWANIE I EDUKACJA

Żłobki	2016	2017	2018
Żłobki i kluby dziecięce	-	-	-
Dzieci przebywające w żłobkach i klubach dziecięcych (w ciągu roku)	-	-	-

Edukacja	2016/17	2017/18	2018/19
Placówki wychowania przedszkolnego	16	15	15
w tym przedszkola	7	7	7
Miejsca w przedszkolach	396	447	447
Dzieci w placówkach wychowania przedszkolnego	694	749	779
w tym w przedszkolach	325	374	396
Szkoły podstawowe	5	5	5
Uczniowie szkół podstawowych	1182	1359	1583
Gimnazja	3	3	3
Uczniowie szkół gimnazjalnych	450	288	154
Liczba uczniów przypadająca na 1 oddział w szkołach			
podstawowych	20	19	20
gimnazjalnych	23	22	22

Ludność według wybranych grup wieku w 2018 r.

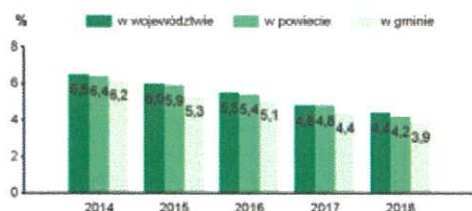


OCHRONA ZDROWIA I POMOC SPOŁECZNA

2018	Powiat	Gmina
Przychodnie	49	3
Liczba osób przypadających na 1 przychodnię	3139	5391
Porady podstawowej opieki zdrowotnej udzielone na 1 mieszkańca	4,1	2,8

W 2018 r. wydatki na pomoc społeczną i pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej wyniosły 2441,5 tys. zł

Udział osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w ludności ogółem



Świadczenie wychowawcze RODZINA 500+ w 2018 r.	Powiat	Gmina
Przeciętna miesięczna:		
liczba rodzin pobierających świadczenie	12140	1441
liczba dzieci, na które rodziny otrzymują świadczenie	18240	2093
Wyплаты świadczeń w tys. zł	111191,4	12743,4

W 2018 r. wydatki na przeciwdziałanie alkoholizmowi wyniosły 157 tys. zł

KULTURA, SPORT

Biblioteki w 2018 r.	Powiat	Gmina
Biblioteki i filie	23	2
Czytelnie w bibliotekach publicznych	28915	1645
Wypożyczenia księgozbioru na 1 czytelnika w wol.	14	15

Instytucje kultury ^a w 2018 r.	Powiat	Gmina
O G O Ł E M	7	1
Imprezy	330	33
uczestnicy imprez	58100	7250
Grupy artystyczne	37	4
członkowie	760	70
Kola/kłuby/sekcje	44	12
członkowie	741	240

a Centra, domy i ośrodki kultury, kluby i świetlice

Kluby sportowe w 2018 r.	Powiat	Gmina
O G O Ł E M	51	4
Członkowie	3724	677
Ćwiczący	3492	639
Trenerzy	75	13
Instruktorzy sportowi	53	9

RYNEK PRACY

2018	Powiat	Gmina
Pracujący ^a	24379	2050
Bezrobotni zarejestrowani	2554	247
w tym kobiety w %	54,2	53,4
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %	2,8	2,5
Udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym w %	3,2	2,8

a Bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie

ŚRODOWISKO

Leśnictwo w 2018 r.	
Powierzchnia lasów ogółem w ha	1021
w tym lasy publiczne	136
w tym własność gminy	2
Lesistość w %	16,2

Gospodarka ściekowa i odpady w 2018 r.	
Oczyszczalnie ścieków	1
Ludność korzystająca z oczyszczalni ścieków	9395
Gromadzenie i wywóz nieczystości ciekłych:	
nieczystości ciekłe bytowe odebrane w m ³ (w ciągu roku)	72419,7
zbiorniki bezodpływowe	2856
oczyszczalnie przydomowe	205
Odpady komunalne zebrane w t (w ciągu roku)	2000
w tym z gospodarstw domowych	848

Emisja zanieczyszczeń powietrza z zakładów szczególnie uciążliwych w 2018 r.	
Pyłowych w t	-
Gazowych w t	-

3

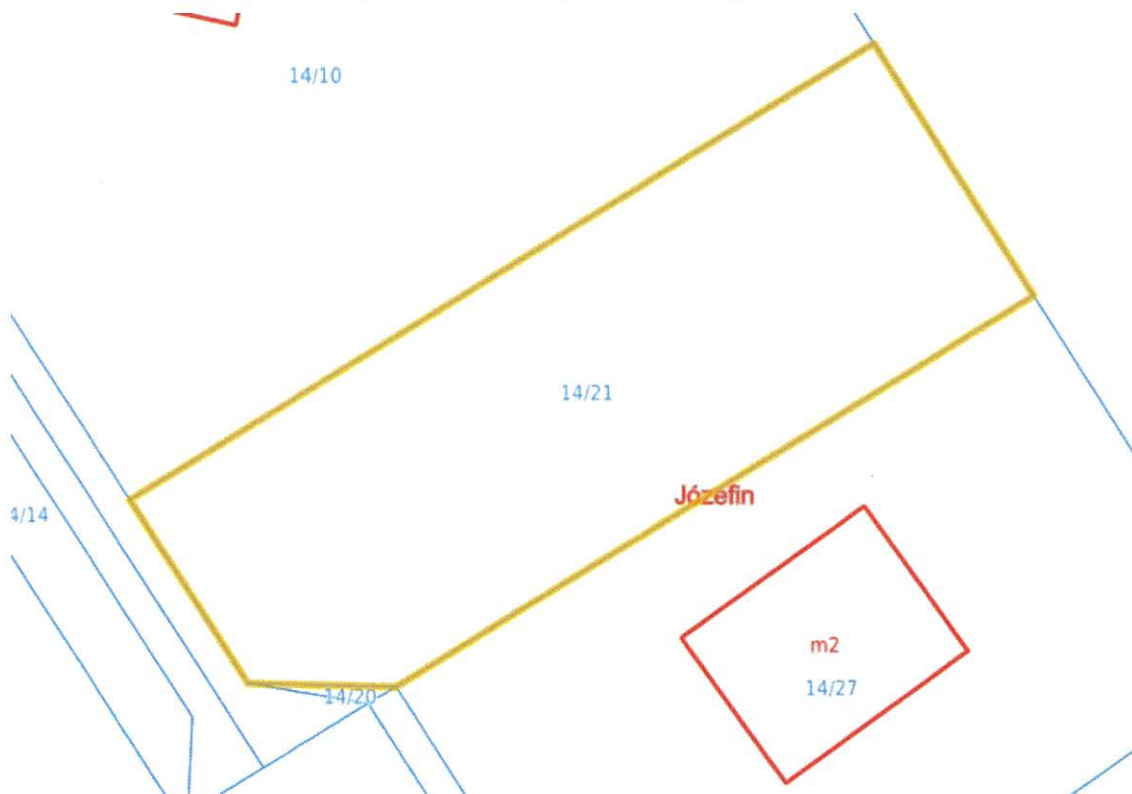
Źródło:

https://warszawa.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_mazowieckie/portrety_gmin/minski/1412073_halinow.pdf

5.3 Opis techniczno – użytkowy

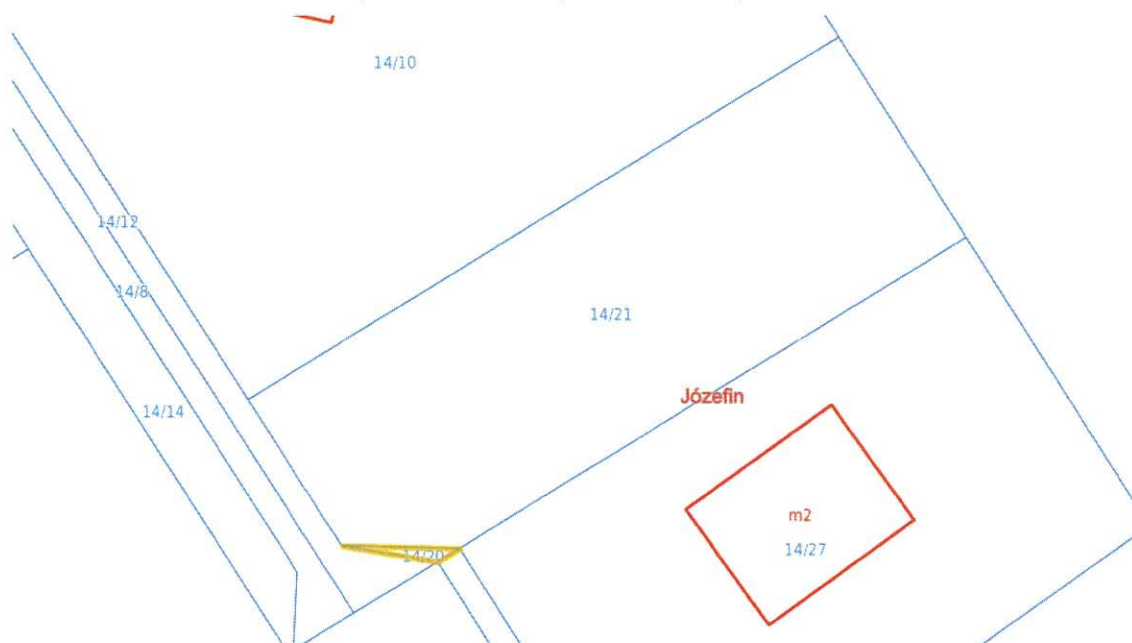
Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek ew. o nr 14/21, 14/20 oraz 14/12, obręb

Działka ew. nr 14/21 obręb Józefin ma powierzchnię 965 m².



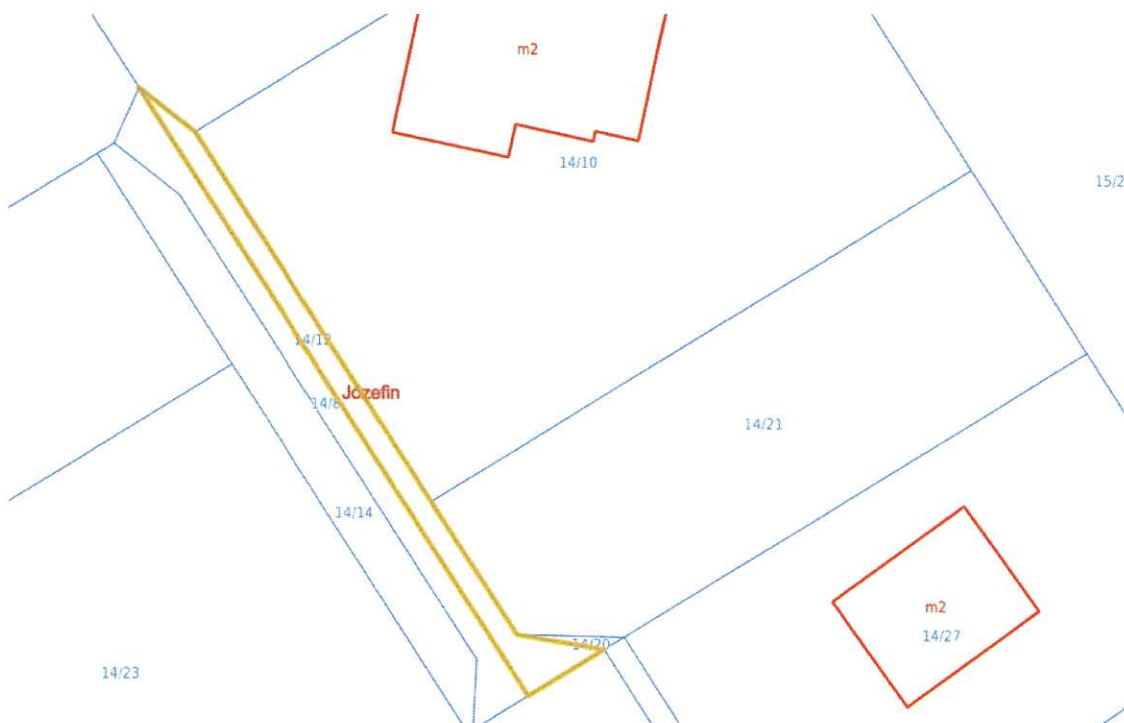
Źródło: <https://halinow.e-mapa.net>

Działka ew. nr 14/20 obręb Józefin ma powierzchnię 5 m².



Źródło: <https://halinow.e-mapa.net>

Działka ew. nr 14/12 obręb Józefin ma powierzchnię 130 m².



Źródło: <https://halinow.e-mapa.net>

Działka ew. nr 14/12 ma oznaczenie użytku dr. Zgodnie z zapisami KW na działce ew. nr 14/12 jest nieodpłatna ustanowiona na czas niekreślony służebność gruntuwa polegająca na prawie przechodu i przejazdu.

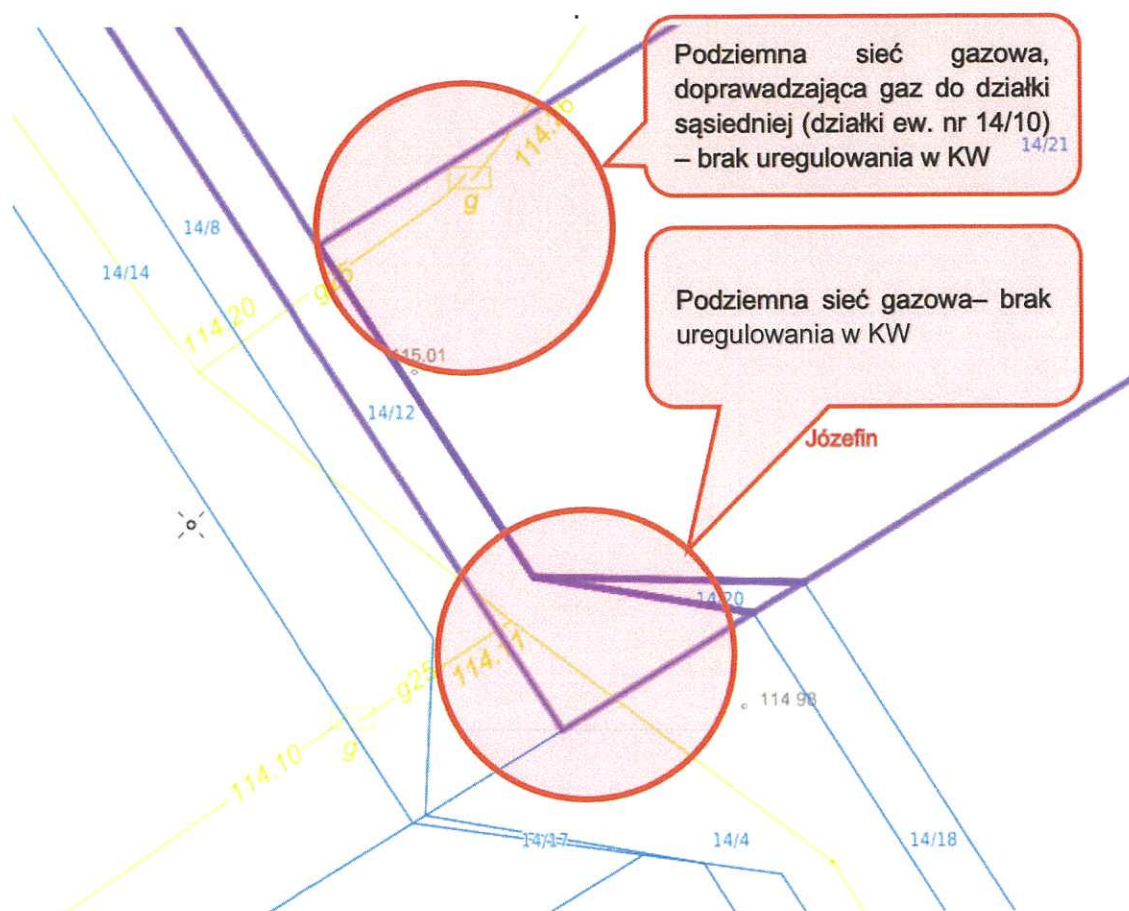
Cała nieruchomość:



Źródło: <https://halinow.e-mapa.net>

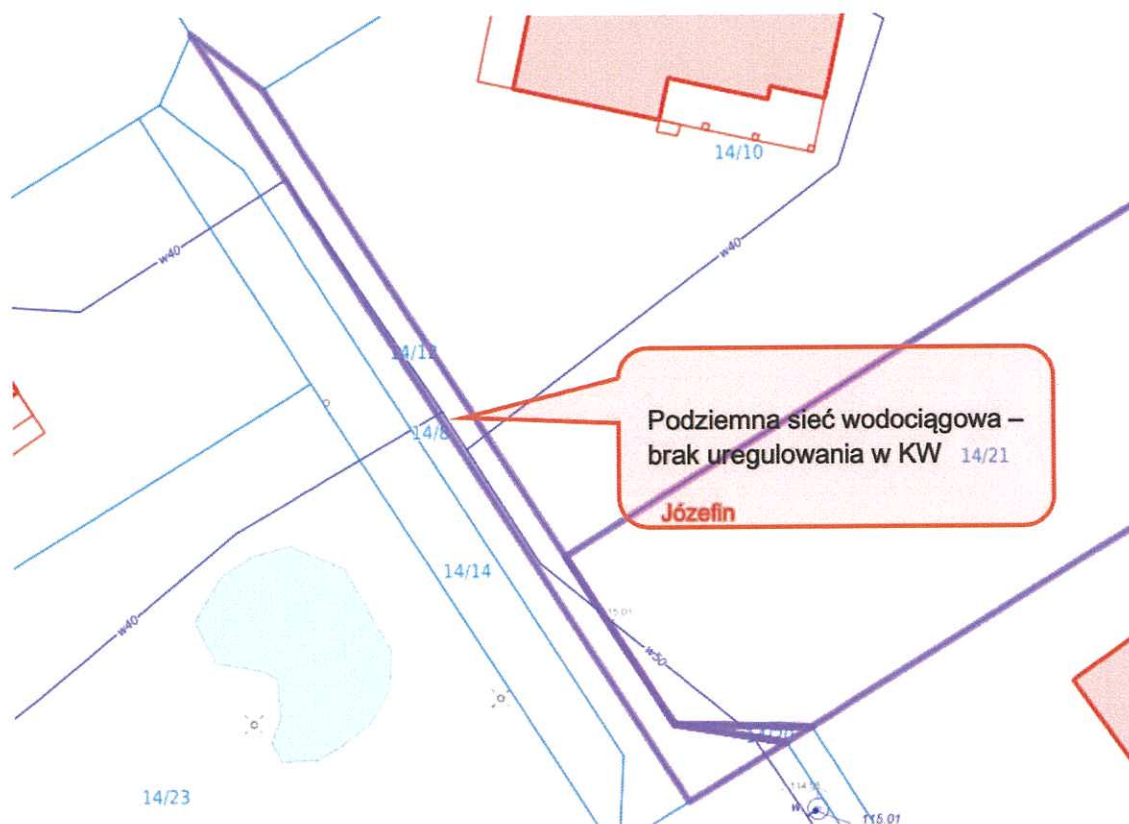
Uwaga: na nieruchomości jest przekroczenie granicy działki ewidencyjnej oraz poprowadzona jest infrastruktura podziemna.

14.01.2021 r.

Sieć podziemna gazowa:

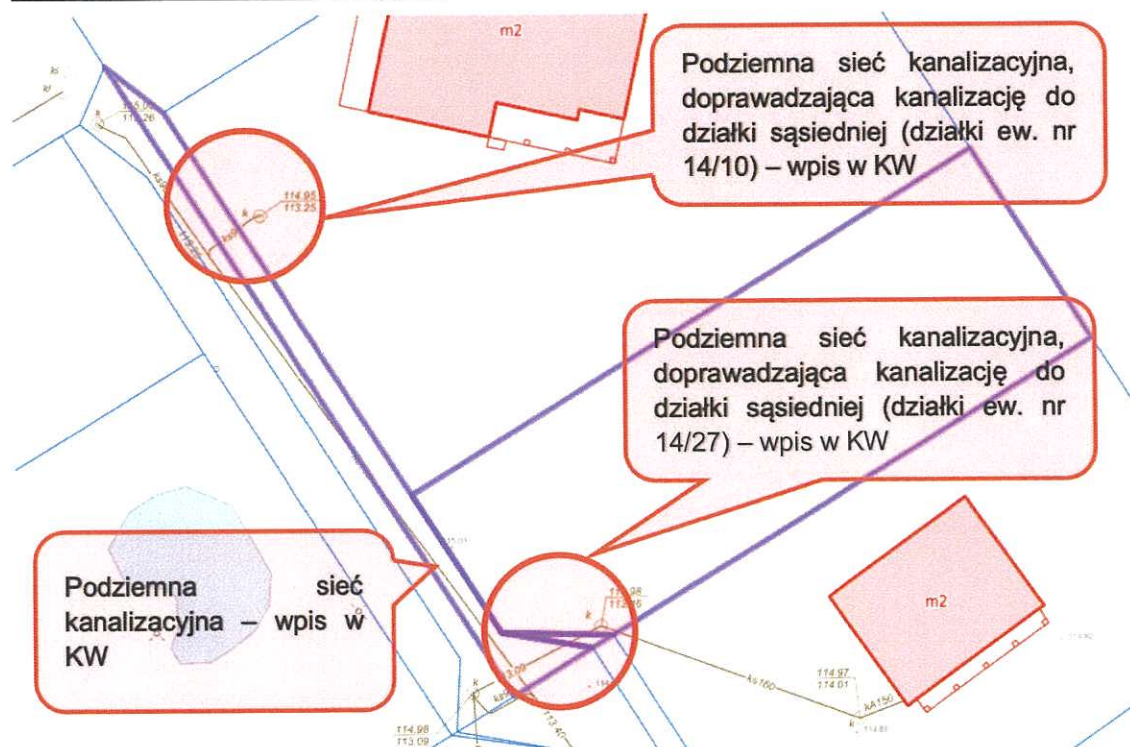
Źródło: <https://halinow.e-mapa.net>

Sieć podziemna wodociągowa

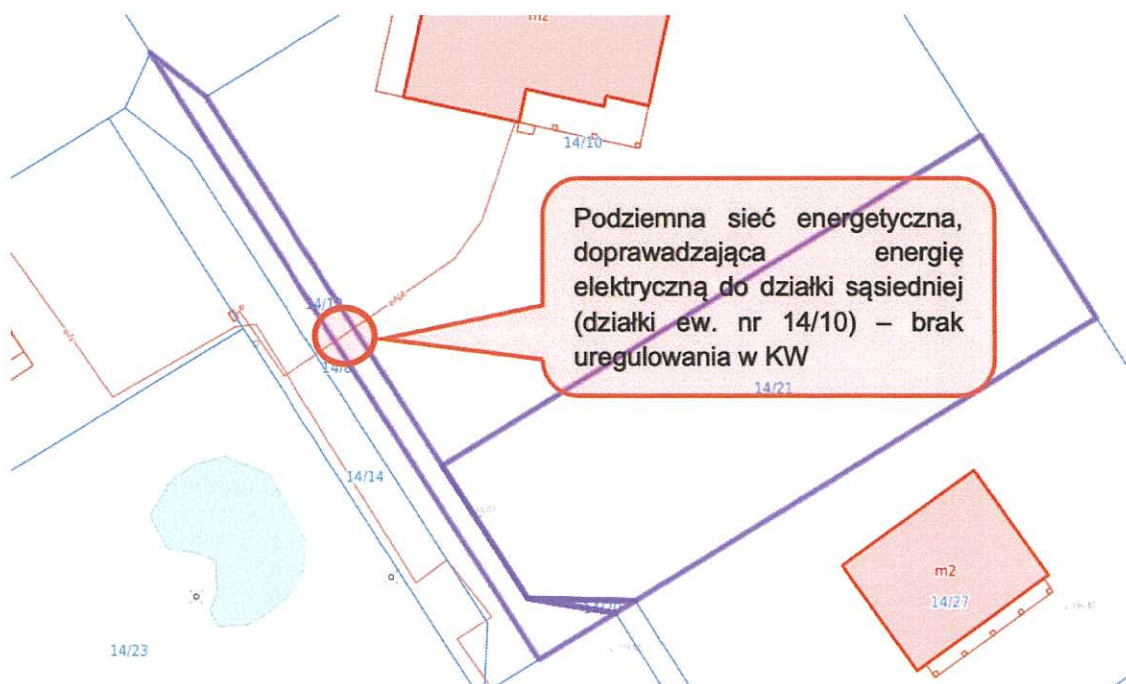


Źródło: <https://halinow.e-mapa.net>

Sieć podziemna kanalizacyjna:



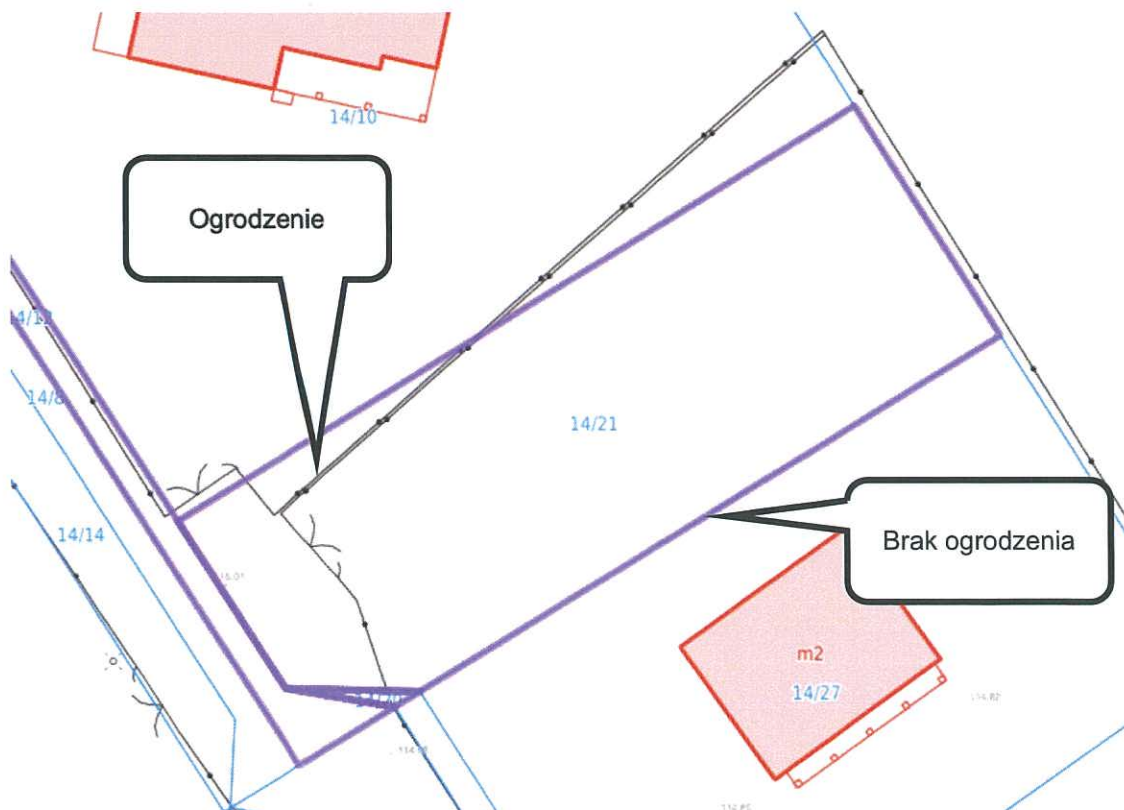
Sieć podziemna energetyczna:

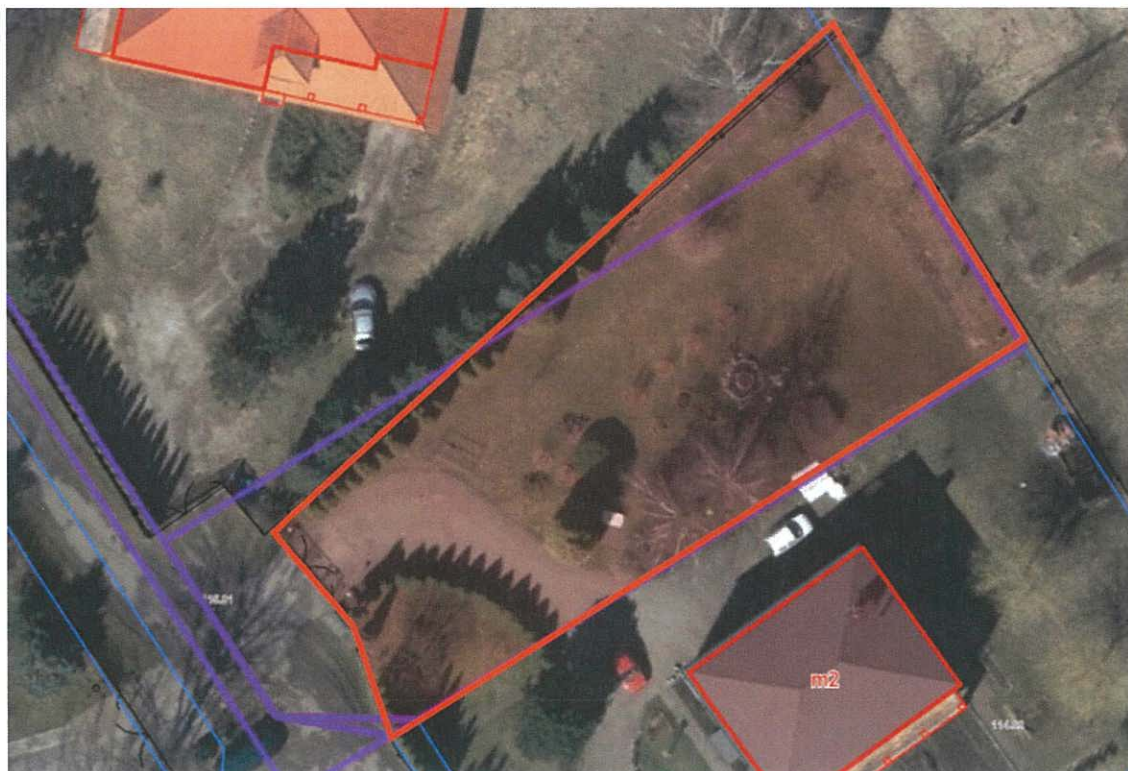
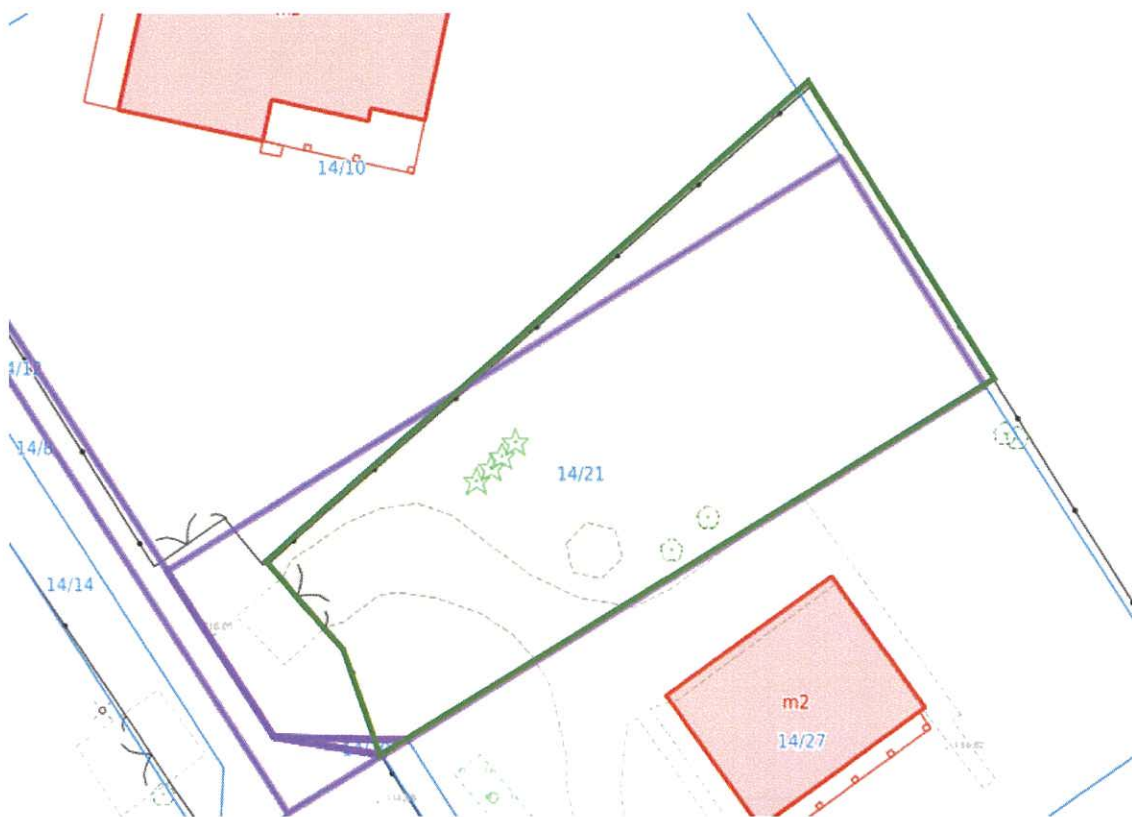


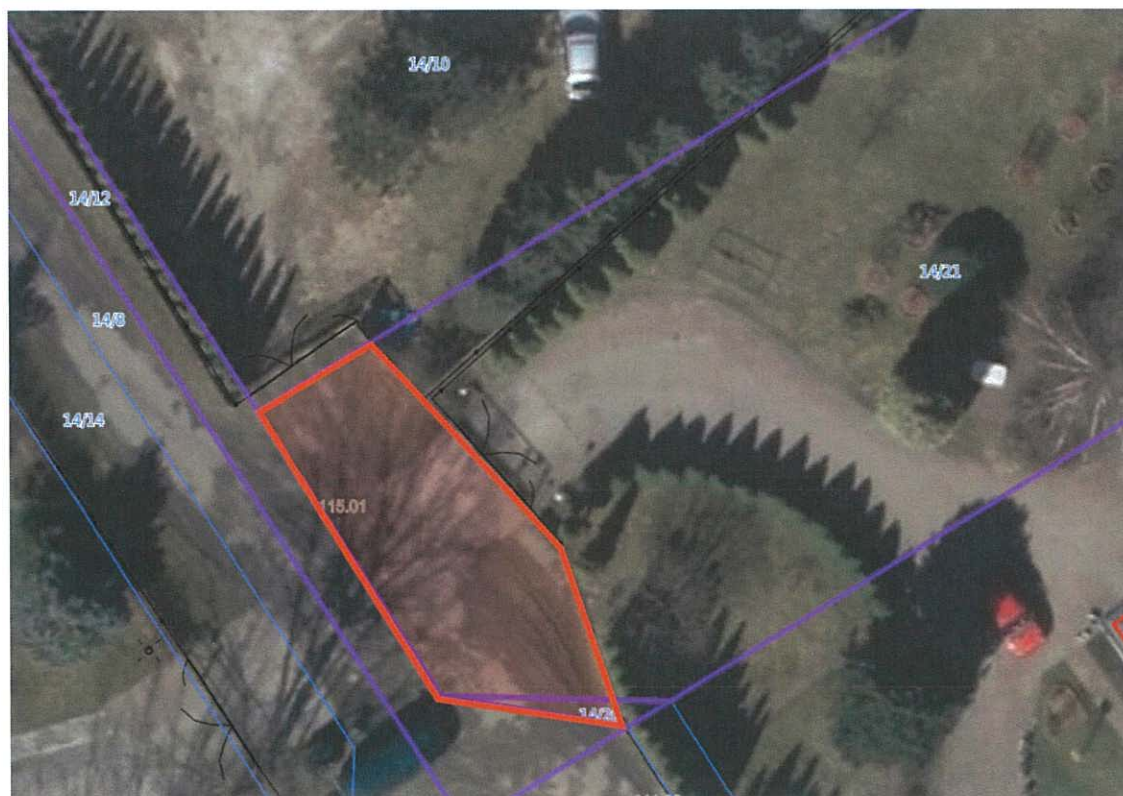
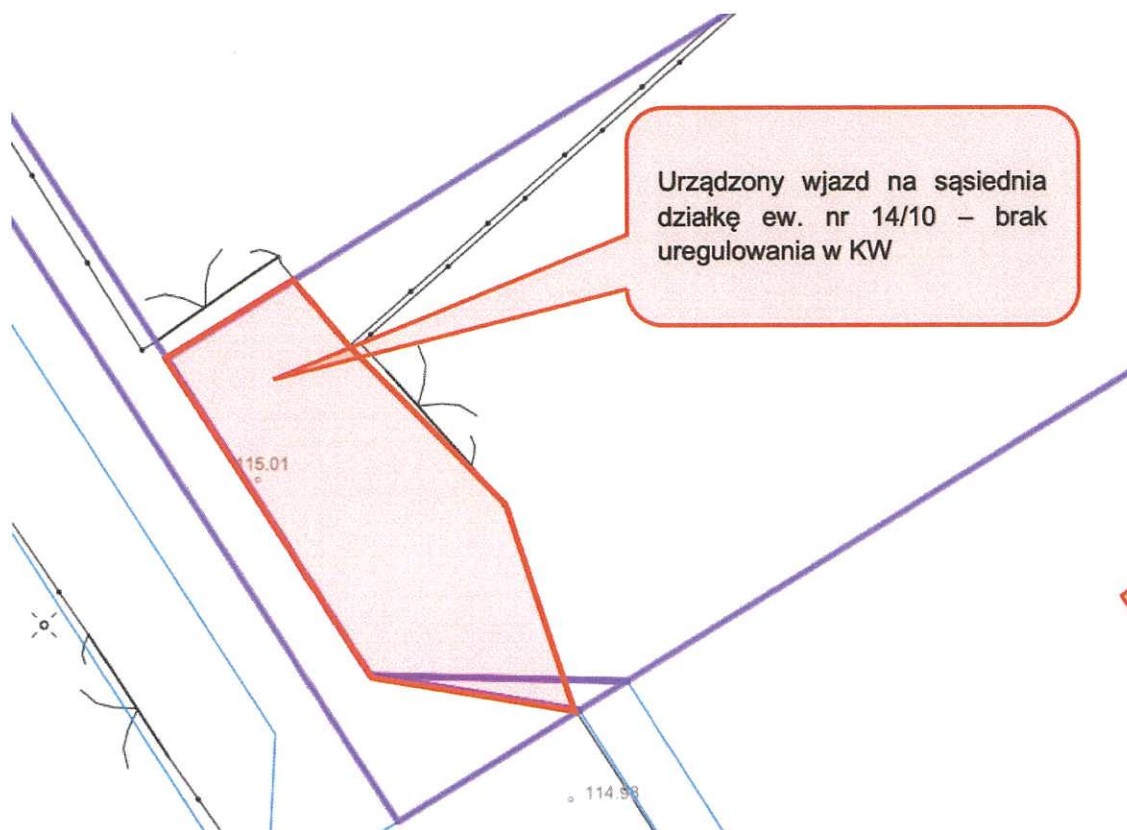
Źródło: <https://halinow.e-mapa.net>

Działka ew. nr 14/21 jest częściowo ogrodzona. Ogrodzenie pomiędzy sąsiednią działką ew. nr 14/10 oraz wyceninaną nie przebiega zgodnie z granicą działek ewidencyjnych. **Przekroczenie granic.**

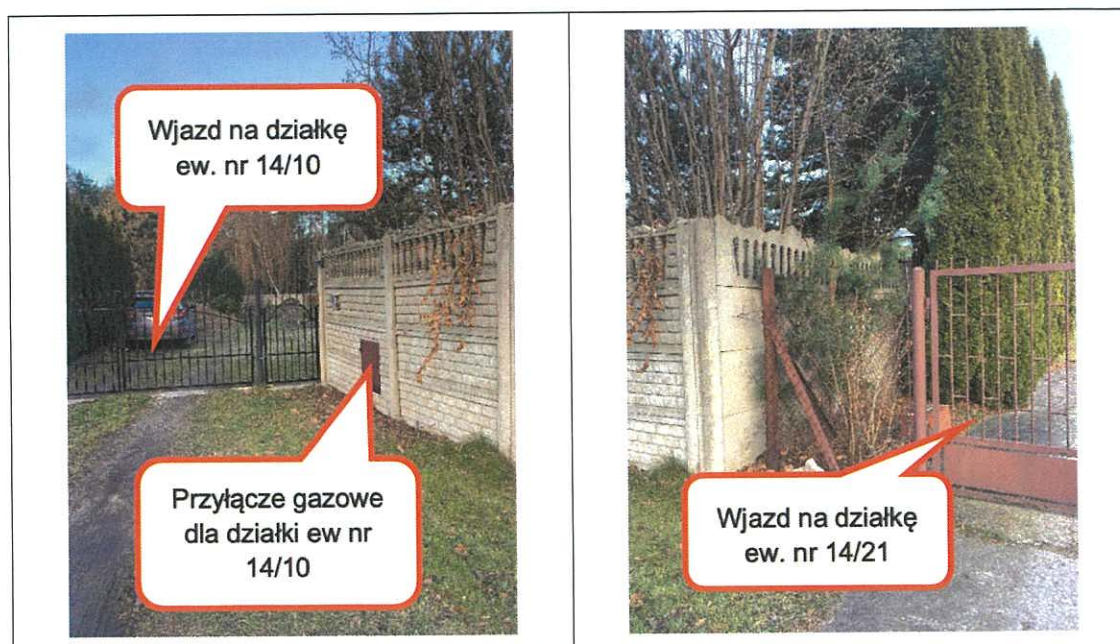
Brak ogrodzenia pomiędzy działką ew. nr 14/21 oraz działką ew. nr 14/27.



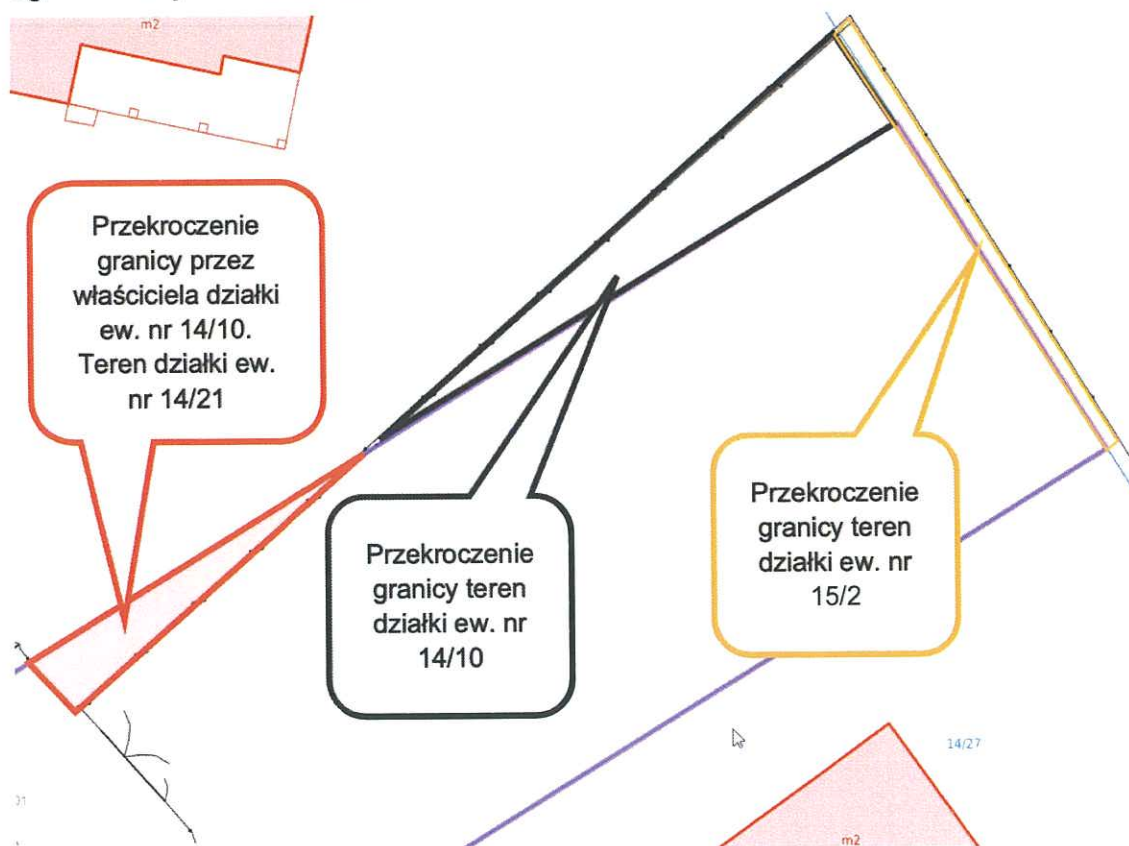


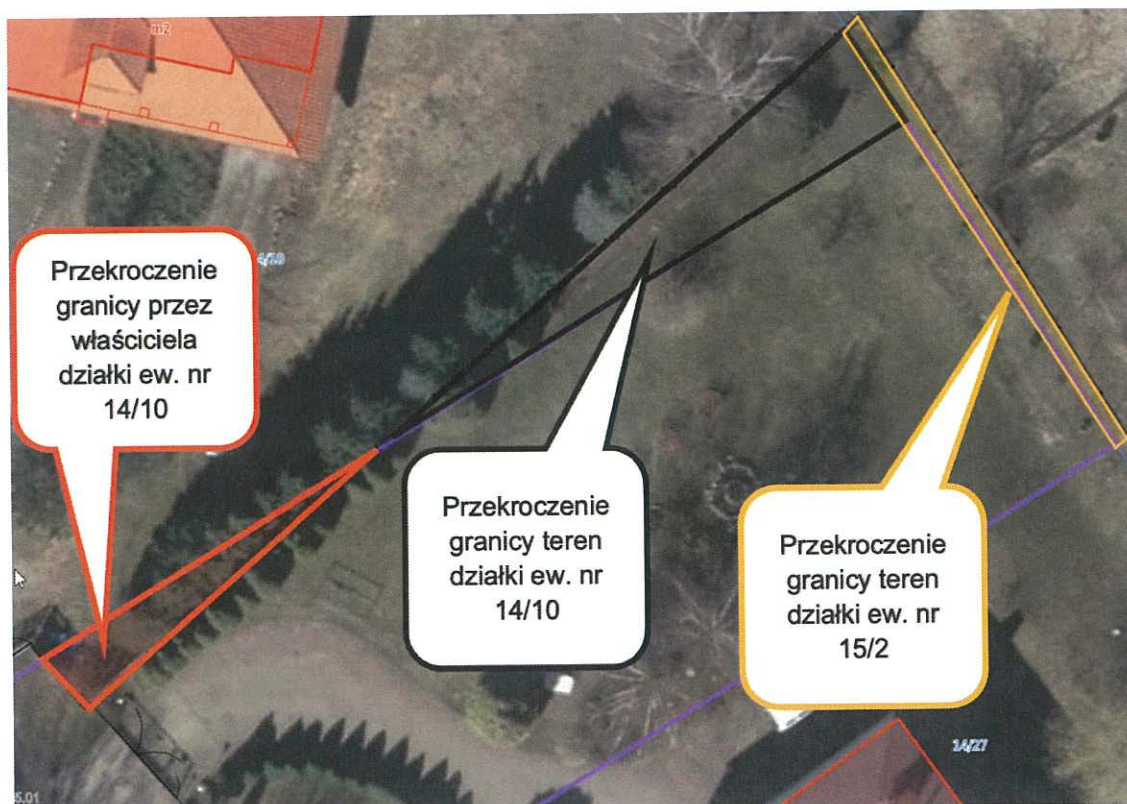


Źródło: <https://halinow.e-mapa.net>



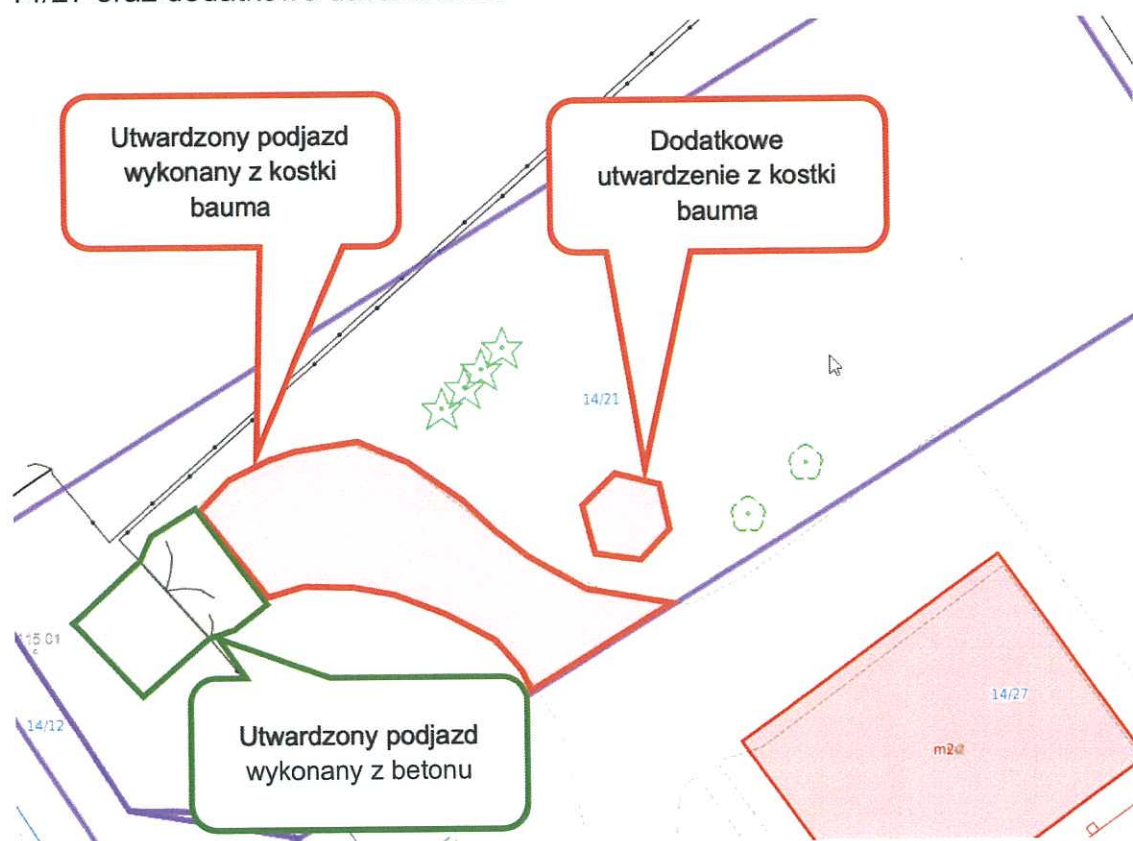
Działka ew. nr 14/21 jest ogrodzona od strony działki ew. nr 14/10 oraz 15/2 ogrodzeniem wykonanym z siatki metalowej. Od strony działki ew. nr 14/10 ogrodzenie jest betonowe.

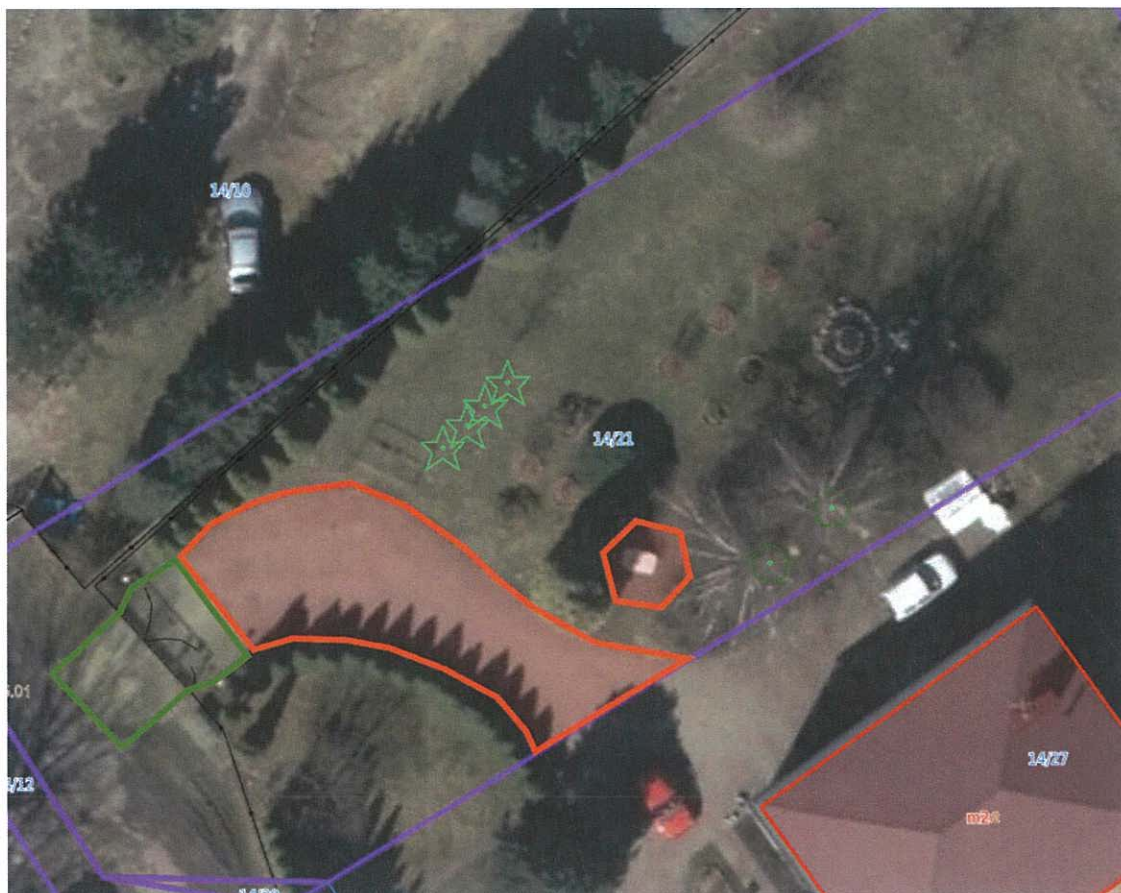




Źródło: <https://halinow.e-mapa.net>

Na działce ew. nr 14/21 wykonane jest utwardzenie: częściowo betonowe, częściowo z kostki Bauma - podjazd do domu posadowionego na działce ew. nr 14/27 oraz dodatkowe utwardzenie.





Źródło: <https://halinow.e-mapa.net>

Na podstawie mapy powierzchnia utwardzenia – podjazdu wykonanego z betonu wynosi około 35 m², części z kostki betonowej 90 m², natomiast dodatkowego utwardzenia 10 m².





Na działce ew. nr 14/21 znajdują się nasadzenia roślin ozdobnych.

Dostęp do drogi do publicznej pośredni poprzez działki ew. o nr 14/4 oraz 14/8 (KW nr SI1M/00078803/1) ozn. użytku dr. W dziale III KW nr SI1M/00078803/1 ustanowione jest ograniczone prawo rzeczowe – prawo dożywotniego użytkowania na rzecz pana Janusza Daniszewskiego. W KW nieruchomości wycenianej brak uregulowania dostępu do drogi.

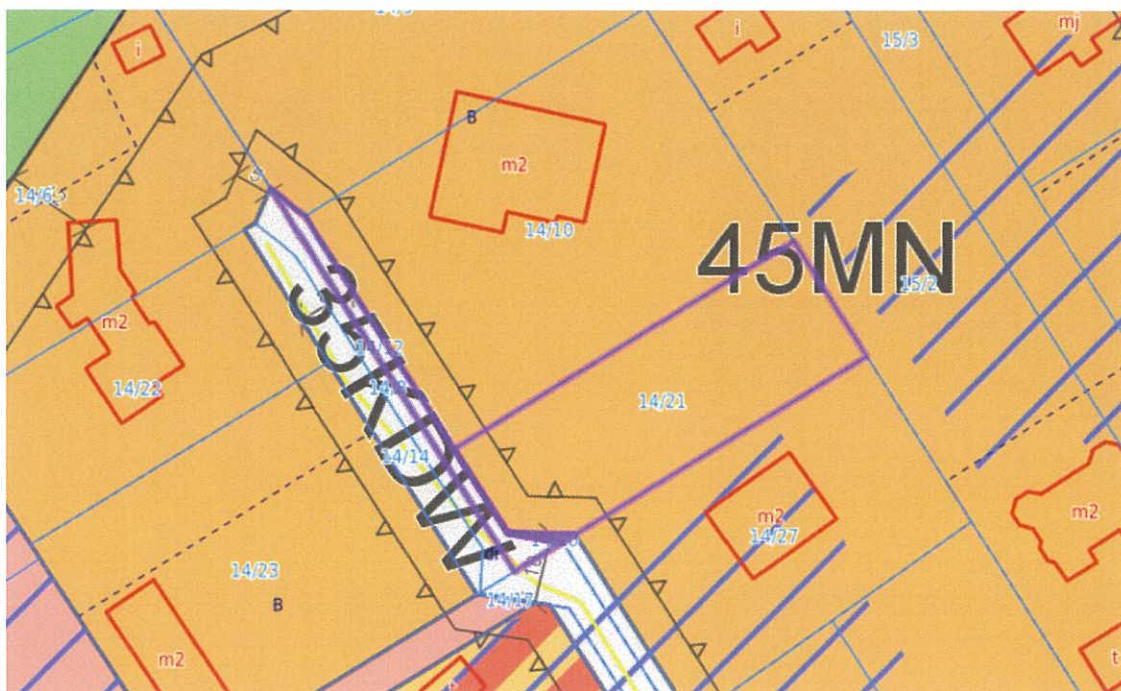
Droga publiczna - ulica Stołeczna (droga powiatowa).



Źródło: <https://halinow.e-mapa.net>

6 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z obowiązującym MPZP dla miejscowości Józefin zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIX.371.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2017 r. działka ew. nr 14/21 położona jest na terenie oznaczonym 45 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działki ew. o nr 14/20 oraz 14/12 położone są na terenie oznaczonym 35KDW – droga wewnętrzna.



Źródło: <https://halinow.e-mapa.net>

Ustalenia szczegółowe dla terenu 45MN

- przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- przeznaczenie dopuszczalne:
 - budynki gospodarcze i garażowe,
 - drogi wewnętrzne,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - utrzymanie istniejących budynków w zabudowie zagrodowej polegające na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - wysokość zabudowy:
 - - dla budynków mieszkalnych do 12,5 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
 - - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
 - ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
- szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18,0 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 11,0 m;
- powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m², z zastrzeżeniem pkt. 6;
- zapisy pkt. 5 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDZ lub KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt. 5;
- w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg lub za pomocą dróg wewnętrznych.

35KDW przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna zasady zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 10 m; elementy informacyjne:
- droga istniejąca;

7 PROCEDURA SZACOWANIA

7.1 Wybór podejścia i metody wyceny

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Art. 150. Ust. 2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

7.2 Rodzaj określonej nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej.

7.3 Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę,
- Dane dotyczące wizji lokalnej: lokalizacja, położenie, sąsiedztwo, rodzaj zabudowy,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. stan przepisów prawnych, funkcja w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych.

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości metodą korygowania ceny średniej:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{max}).
- Określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości podobnych.
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących, jako:
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

gdzie:

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

n - liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

8 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość składa się z trzech działek ewidencyjnych o różnym przeznaczeniu w mpzp:

- działka ew. nr 14/21 przeznaczenie w mpzp 45 MN – zabudowa jednorodzinna.
- działki ew. o nr 14/20 oraz 14/12 przeznaczenie w mpzp 35KDW – droga wewnętrzna.

Zgodnie z Rozporządzeniem RM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§36.1. Przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na te cele.

2. W przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1 wartość gruntów określa się w sposób następujący:

1. wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, powoduje, że wartość gruntów jest niższa niż wartość gruntów przeznaczona pod drogi, tak określoną wartość powiększa się o 50%.
2. wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni, z tym, że jeżeli przeznaczenie gruntów przyległych powoduje, że ich wartość jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak ustaloną wartość powiększa się o 50 %.

Ze względu na brak nieruchomości drogowych podobnych do wycenianych działek ewidencyjnych oraz w/w przepisy wartość nieruchomości oszacowano na podstawie nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych czyli w mpzp pod budownictwo jednorodzinne.

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rynek lokalny, jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni gruntu w zakresie od 800 m² do 1400 m²;
- Obszar rynku: wieś Józefin gmina Halinów;
- Okres badania cen: 2019 – 2020 r.

Odrzucono transakcje o cenach skrajnych, w których mogły zajść szczególne warunki zawarcia. Odrzucono również transakcje nieruchomości gruntowymi w innej lokalizacji.

Poniżej przedstawiono transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych na badanym terenie. Poniższe ceny są cenami netto.

gmina	Rep. A nr	Data transakcji	mięscowość	pow.	cena	Działka ew.	cena za 1m2
Halinów - obszar wiejski	5327/2019	2019-03-27	JÓZEFIN	800	160 000	260/2	200
Halinów - obszar wiejski	1696/2019	2019-05-15	JÓZEFIN	1 336	128 000	18/5	96
Halinów - obszar wiejski	1597/2019	2019-05-27	JÓZEFIN	1 137	155 000	63/5	136
Halinów - obszar wiejski	2421/2019	2019-06-27	JÓZEFIN	1 039	99 000	63/32	95
Halinów - obszar wiejski	2675/2019	2019-07-05	JÓZEFIN	1 060	159 000	39/10	150
Halinów - obszar wiejski	3325/2019	2019-08-13	JÓZEFIN	945	160 000	39/11	169
Halinów - obszar wiejski	400/2020	2020-02-05	JÓZEFIN	965	195 000	30/24	202
Halinów - obszar wiejski	467/2020	2020-02-07	JÓZEFIN	1 239	136 000	24/9	110
Halinów - obszar wiejski	770/2020	2020-02-27	JÓZEFIN	1 017	175 000	63/52	172
Halinów - obszar wiejski	1228/2020	2020-03-20	JÓZEFIN	1 168	150 000	24/8	128
Halinów - obszar wiejski	1923/2020	2020-06-12	JÓZEFIN	800	162 500	65/9	203
Halinów - obszar wiejski	2256/2020	2020-08-04	JÓZEFIN	860	91 000	41/38	106
Halinów - obszar wiejski	10501/2020	2020-09-25	JÓZEFIN	1 315	182 000	24/4	138

Do dalszej analizy przyjęto powyższe transakcje.

Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych na badanym rynku kształtują się w granicach od 95 zł/m² do 203 zł/m² powierzchni działki gruntu.

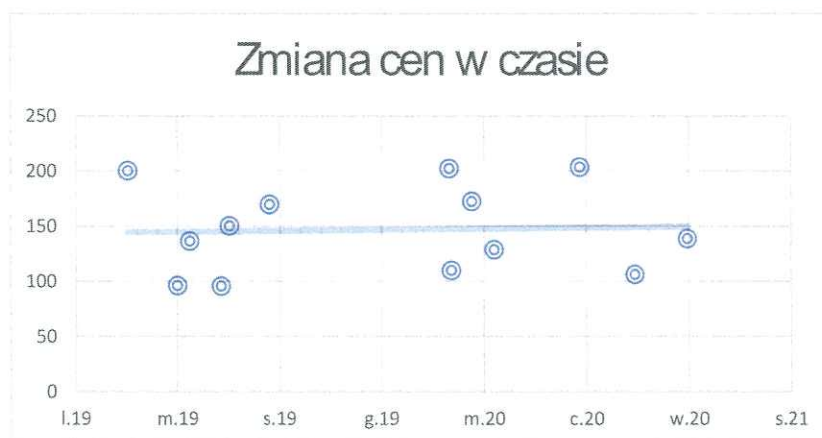
Poniżej przedstawiono lokalizację powyższych nieruchomości na tle nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny (ikona zielony domek):



Źródło: <https://www.google.pl/map>

Przeprowadzono analizę zmiany cen w czasie.

Na podstawie poniższego wykresu na badanym rynku nie zaobserwowano zmiany cen w czasie. W związku z powyższym ceny nie zostały zaktualizowane.



Poniżej przedstawiono cechy rynkowe nieruchomości mające największy wpływ na ceny i wagi tych cech.

Lp.	Cechy porównawcze	Waga %
1.	Otoczenie	25
2.	Powierzchnia działki	20
3.	Kształt działki	15

4.	Jakość dojazdu	15
5.	Media	15
6.	Obszar zdrenowany	5
7.	Rów	5

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego, rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców.

Ze względu na położenie nieruchomości (między skrajnymi w linii prostej jest około 1km) nie rozpatrywano cechy związanej z lokalizacją.

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

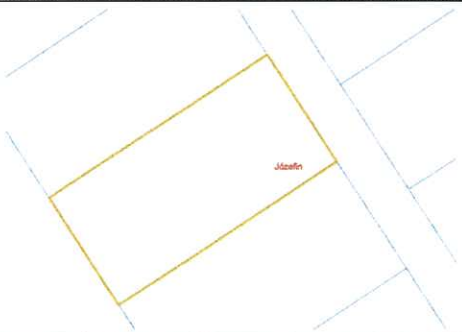
9.1.1 Założenia przyjęte do szacowania.

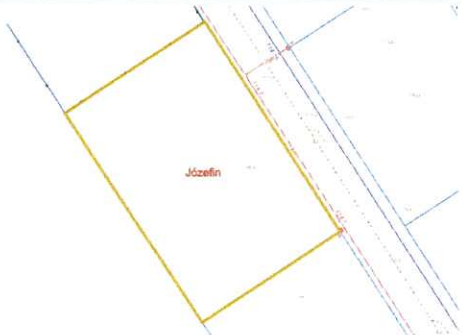
Na podstawie wyżej przedstawionego zbioru nieruchomości podobnych zakres cen za 1 m² jest następujący:

Cmin	95
Cmax	203
Cśr	147

Granice współczynników korygujących:

Cmin/Cśr	0,650
Cmax/Cśr	1,385

C _{MIN}	
Rep. A nr 2421/2019 zawarta dnia 27.06.2019 r. nieruchomość gruntowa składająca się z działki ew. nr 63/32 obręb Józefin o powierzchni gruntu 1039 m ² . MPZP: 39MN Cena transakcyjna: 99 000 zł. Cena za 1 m ² pow. użyt. 95 zł	

C _{MAX}	
Rep. A nr 1923/2020 zawarta dnia 12.06.2020 r. nieruchomość gruntowa składająca się z działki ew. nr 65/9 o powierzchni gruntu 800 m ² , obręb Józefin. MPZP: 36MN Cena transakcyjna: 162 500 zł. Cena za 1 m ² pow. użyt. 203 zł	

9.1.2 Obliczenie wartości.

Dla potrzeb wyceny przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Cecha rynkowa	Gradacja cechy	Opis
Otoczenie	Bardzo dobre	Położenie nieruchomości w odległości do 500 m od żłobka gminnego.
	Dobre	Położenie nieruchomości w dalszej odległości od żłobka gminnego.
	Średnie	Położenie nieruchomości w odległości do 100 m od torów kolejowych.
Powierzchnia działki	Bardzo dobra	Powierzchnia działki gruntu do 1000 m ² .
	Dobra	Powierzchnia działki gruntu powyżej 1000 m ² .
Kształt działki	Bardzo dobry	Kształt działki zbliżony do kwadratu.
	Dobry	Kształt działki protokąt wydłużony.
Jakość dojazdu	Dobry	Dojazd drogą utwardzoną
	Średni	Brak drogi utwardzonej.
Media	Bardzo dobre	Wszystkie media w drodze.
	Dobre	Część mediów w drodze.
	Średnie	Media w dalszej odległości.
Obszar zdrenowany	Dobry	Nieruchomość położona poza obszarem zdrenowanym.
	Średni	Nieruchomość położona na obszarze zdrenowanym.
Rów	Dobry	Brak rowu melioracyjnego w obrębie działki.
	Średni	Rów melioracyjny na granicy działki.

Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	C _{MIN}	C _{MAX}
1.	Otoczenie	Dobre	Dobre	B. dobre
2.	Powierzchnia działki	Średnia	Średnia	Dobra
3.	Kształt działki	Dobry -	Dobry	B. dobry
4.	Jakość dojazdu	Dobry	Średni	Średni
5.	Media	B. dobre	Średnie	Dobre
6.	Obszar zdrenowany	Dobry	Dobry	Dobry
7.	Rów	Dobry	Dobry	Dobry

Dla cechy kształt działki zastosowano ekstrapolację.

W tabeli przedstawiono procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości i określenie wartości współczynników korygujących.

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na cenę (waga cechy)	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika
			Dolny	Górny	
1.	Otoczenie	25	0,162	0,346	0,254
2.	Powierzchnia działki	20	0,130	0,277	0,130
3.	Kształt działki	15	0,097	0,208	-0,013
4.	Jakość dojazdu	15	0,097	0,208	0,208
5.	Media	15	0,097	0,208	0,208
6.	Obszar zdrenowany	5	0,032	0,069	0,069
7.	Rów	5	0,032	0,069	0,069
Suma		100	0,650	1,385	0,926

Wartość 1m² powierzchni gruntu wynosi:

$$W_x = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i = 147 \text{ zł/m}^2 \times 0,926 = 136 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej KW Nr SI1M/00063732/4 wynosi:

$$WR = 136 \text{ zł} \times 1100 \text{ m}^2 = 149\,297 \text{ zł}.$$

9.1.3 Koszt usług geodezyjnych.

Ze względu na przekroczenie granic działki ew. nr 14/21 występuje konieczność ponownego tyczenia granic, wznowienie znaków granicznych oraz wykonania mapy.

Na podstawie badania rynku przyjęto koszt usług geodezyjnych w wysokości: 6 232 zł.

Związku z powyższym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej KW Nr SI1M/00063732/4 wynosi:

$$149\,297 \text{ zł} - 6\,232 \text{ zł} = 143\,065 \text{ zł (cena za 1 m}^2 \text{ 130 zł)}.$$

9.1.4 Oszacowanie wartości służebności przesyłu.

W wycenie określono wartość służebności przesyłu sposobem pośrednim, według poniższego wzoru:

$$W_{SP} = W_{11} \times P_{SP} \times K_{WK}$$

Gdzie:

- W_{SP} – wartość służebności przesyłu;
- W_{11} – wartość 1 m² gruntu nieobciążonego urządzeniem infrastruktury technicznej;
- P_{SP} – powierzchnia pasa służebności przesyłu;
- K_{WK} – współczynnik przekształcający wartość pasa służebności przesyłu w wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości;

Przy czym:

$$K_{WK} = k \times (1 - S_{LB})$$

Gdzie:

- S_{LB} – współczynnik łącznego obniżenia wartości 1 m² nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzenia;
- k – współczynnik współkorzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorcę w czasie eksploatacji urządzenia;

Przy ustalania wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę, należy uwzględnić podatek z powierzchni pasa służebności przesyłu oraz opłaty roczne proporcjonalnie do współczynnika współkorzystania z nieruchomości. Uwzględnienie podatku w wynagrodzeniu za współkorzystanie z nieruchomości dokonano poprzez określenie rocznego podatku z powierzchni pasa służebności przesyłu proporcjonalnie do współczynnika współkorzystania z nieruchomości k i jego kapitalizację, zgodnie z poniższym wzorem:

$$F_{PSP} = \frac{P_{FPSP} \times F_{11} \times k}{R}$$

gdzie,

F_{PSP} – podatek z powierzchni pasa służebności przesyłu obciążający przedsiębiorcę przesyłowego;

P_{FPSP} – powierzchnia pasa służebności przesyłu podlegająca opodatkowaniu

F_{11} – roczna stawka podatku za 1 m² gruntu

R – stopa kapitalizacji

Przyjęto następujące wartości współczynników:

$k = 0,05$

$S_{LB} = 0,15$

$W_{11} = 130 \text{ zł/m}^2$

$P_{SP} = 97,42 \text{ m}^2$ (oszacowano na podstawie mapy zasadniczej)

$F_{11} = 0,44 \text{ zł/m}^2$ (przyjęto na podstawie wymiaru podatku od nieruchomości za rok 2020).

$R = 1,244\%$ (oprocentowanie obligacji) + 3% + 3,5% = 7,744%

Określenie wartości:

$K_{WK} = k \times (1 - S_{LB})$

$W_K = P_{SP} \times W_{11} \times K_{WK}$

$K_{WK} = 0,05 \times (1 - 0,15) = 0,04$

$W_K = 97,42 \text{ m}^2 \times 130 \text{ zł/m}^2 \times 0,04 = 538,49 \text{ zł.}$

Określenie podatku od nieruchomości i opłat rocznych (użytkowanie wieczyste) płatnych bezterminowo, proporcjonalnie do współczynnika współkorzystania.

$FO_R = P_{SP} \times F_{11} \times k$

$P_{FOPSP} = FO_R / R$

$FO_R = 97,42 \text{ m}^2 \times 0,44 \text{ zł/m}^2 \times 0,05 = 2,14 \text{ zł.}$

$$P_{\text{FOPSP}} = 2,14 \text{ zł} / 0,077 = 28 \text{ zł}.$$

Określenie wartości służebności z uwzględnieniem podatku od nieruchomości oraz opłat rocznych.

$$W_K + P_{\text{FOPSP}} = 538,49 \text{ zł} + 28 \text{ zł} = \mathbf{566 \text{ zł}}$$

Związku z powyższym wartość prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej KW Nr SI1M/00063732/4 wynosi:

$$143\,065 \text{ zł} - 566 \text{ zł} = \mathbf{142\,499 \text{ zł (cena za 1 m}^2 \text{ 130 zł)}}.$$

9.1.5 Oszacowanie wartości służebności gruntowej.

W operacie szacunkowym określono wartość służebności drogi koniecznej:

Do oszacowania wartości służebności drogi koniecznej zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę dyskontowania strumieni dochodów, przy pominięciu wartości rezydualnej ($RV=0$).

Prognozuje się, że w okresie projekcji dochody roczne będą stałe ($D=DON=\text{const.}$), wykorzystano zależność:

$$W_s = D \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$$

gdzie:

W_s - wartość służebności

D – stałe dochody roczne równe DON

n – okres projekcji (czas trwania)

r – stopa dyskontowa

W przypadku ustanowienia służebności drogi koniecznej można przyjąć, że $n \rightarrow \infty$, stąd wzór przyjmie postać:

$$W_s = D/r$$

Wykorzystanie podejścia dochodowego wymaga ustalenia:

- dochodów operacyjnych netto (DON) jakie będzie uzyskiwać posiadacz służebności (lub straty będzie ponosił właściciel nieruchomości obciążonej):

$$DON = WP - WO$$

gdzie:

WP – wartość pożytków rzeczy, zastrzeżonych dla posiadacza służebności na czas trwania umowy (lub wartość strat właściciela nieruchomości obciążonej)

WO – wydatki operacyjne związane z uzyskaniem dochodów z pożytków rzeczy wynikające z umowy służebności.

Wysokość stawki z tytułu udostępnienia prawa do nieruchomości określa się w podejściu porównawczym.

$D=DON$ przyjęto jako potencjalny roczny dochód, jaki mógłby uzyskać właściciel z tytułu udostępnienia prawa do korzystania z pasa gruntu.

Wysokość potencjalnej stawki rocznej z tytułu korzystania z gruntu przyjęto na podstawie analizy rynku w wysokości średniej $S_T = 7,5\%$ wartości gruntu.

Czas trwania umowy służebności w przypadku drogi koniecznej przyjęto $n \rightarrow \infty$.

W procesie wyceny wartości służebności ustala się stopę dyskontową odzwierciedlającą trendy na rynku kapitałowym w przyjętym okresie czasu (tj. korzyści z rezygnacji z alternatywnego zainwestowania kapitału) oraz stopień ryzyka dla danej nieruchomości. Stopę dyskontową określono w operacie szacunkowym na podstawie rynku kapitałowego.

Wysokość potencjalnego rocznego dochodu $D = D_{ON}$, jaki mógłby uzyskać właściciel nieruchomości z tytułu udostępnienia prawa do gruntu obliczono z wykorzystaniem wzoru:

$$D = W_G \times S_T \times P_G \times U$$

w którym:

D – potencjalny roczny dochód, jaki mógłby uzyskać właściciel nieruchomości z tytułu udostępnienia prawa do gruntu

W_G – wartość jednostkowa gruntu

S_T – potencjalna roczna stawka czynszu, przyjęto w wysokości 7,5% wartości jednostkowej gruntu;

P_G – powierzchnia gruntu, na którym będzie wykonywana służebność gruntowa

U – współczynnik odzwierciedlający udział – proporcję korzystania z gruntu przez jego właściciela i posiadacza służebności.

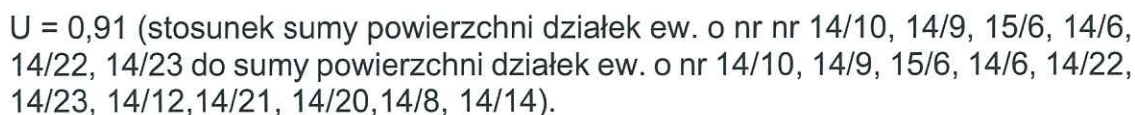
Przyjęto następujące wartości współczynników:

$$S_T = 7,5\%$$

$$P_G = 130 \text{ m}^2$$

Współczynnik U określono z uwzględnieniem proporcji korzystania przez posiadaczy służebności z gruntu objętego wykonywaniem prawa służebności gruntowej.

Zgodnie z zapisami KW z prawa przechodu i przejazdu korzystają działki ew. o nr 14/10, 14/9, 15/6, 14/8, 14/6 oraz 14/14 (dostęp do działek ew. o nr 14/22, 14/23).


$$W_G = 130 \text{ zł/m}^2$$

$$D = 130 \text{ zł/m}^2 \times 0,075 \times 130 \text{ m}^2 \times 0,91 = 1\,146 \text{ zł.}$$

$$W_s = D/r = 1\,146 \text{ zł}/0,077 = 14\,801 \text{ zł}.$$

$$142\,499 \text{ zł} - 14\,801 \text{ zł} = 127\,698 \text{ zł (cena za 1 m}^2 \text{ 116 zł)}.$$

W zaokrągleniu do pełnych 1000 zł : **128 000 zł**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej dla wymuszonej sprzedaży WdS (wartość rynkowa obniżona o 20%) wynosi:

$$WdS = 127\,698 \times 0,80 = 102\,158 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu do pełnych 1000 zł : **102 160 zł**

10 WYNIK KOŃCOWY WYCENY

10.1 Analiza wyników

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej KW nr SI1M/00063732/4 składająca się działek ew. nr 14/12, 14/20, 14/21, obręb Józefin, o łącznej powierzchni 1 100 m² we wsi Józefin,

gmina Halinów w powiecie mińskim według stanu i cen na dzień 28.12.2020 r. wynosi:

128 000 zł.

Słownie złotych: sto dwadzieścia osiem tysięcy.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej KW nr SI1M/00063732/4 składająca się działek ew. nr 14/12, 14/20, 14/21, obręb Józefin, o łącznej powierzchni 1 100 m² we wsi Józefin, gmina Halinów w powiecie mińskim według stanu i cen na dzień 28.12.2020 r. wynosi:

102 160 zł

Słownie złotych: stów dwa tysiące sto sześćdziesiąt zł.



10.2 Wnioski

Na podstawie analizy ostatnio zawartych transakcji sprzedaży nieruchomości niezabudowanych można stwierdzić, że ustalona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości jest adekwatna do miejscowego rynku nieruchomości.

Wartość 1m² powierzchni działki gruntu wynosi 116 zł/m². Odpowiada ona pod względem poziomu cenom transakcyjnym kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku lokalnym. Określona wartość jednego m² mieści się w przedziale $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$.

Określona w operacie szacunkowy wartość rynkowa nieruchomości odnosi się do aktualnego na dzień wyceny stanu prawnego nieruchomości.

11 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniobiorcę niezbędne do wykonania wyceny. Zakłada się, że autorowi wyceny zgłoszono wszystkie znane okoliczności, mające wpływ na wartość oszacowania.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Wycena została sporządzona wyłącznie dla potrzeb Zamawiającego w celu określonym w pkt. 2. Autor opinii nie przyjmuje odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszej opinii w celu innym niż założony i nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez autorów wyceny.
- Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT.
- Oszacowana wartość rynkowa może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej w kraju, zmian na warszawskim rynku nieruchomości oraz znaczących zmian kursu walut.
- Oszacowana wartość nie uzględnia kosztów przeprowadzenia odbioru do użytkowania całości budynku mieszkalnego.

12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości oraz praw, które wygasają po sprzedaży nieruchomości
- Dokumentacja fotograficzna
- Postanowienie sądu.
- Akt notarialny Rep. A. nr 8165/88 z dnia 15.08.1988 r.;
- Decyzja z dnia 22.01.2020 r.
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 13.01.2021 r.;
- Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy.

Warszawa 14.01.2021 r.

mgr inż. Iwona Harbuz



14.01.2021 r.

Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości oraz praw, które wygasają po sprzedaży nieruchomości.**Prawa pozostające w mocy po sprzedaży nieruchomości**

Zgodnie z art. 319 § 4 zd. 2 ustawy Prawo upadłościowe – „Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.”

Zgodnie z art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.

Prawa pozostające po sprzedaży nieruchomości KW nr Nr SI1M/00063732/4

1. Ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatne ustanowione na czas nieokreślony na rzecz uprawionego i jego następców prawnych, na działce o numerze 14/12, prawo użytkowania pasa gruntu tej działki o szerokości 1,5m i ośrodku 3m, celem wybudowania na tej działce sieci kanalizacji sanitarnej podciśnieniowej i studzienki przyłączeniowej, na trasie przebiegu tej sieci i w miejscu posadowienia studzienki. Ustanowienie prawa nastąpiło na czas eksploatacji powyższych urządzeń z prawem nieskępowanego dostępu do nich w celu wykonania czynności związanych z budową, remontami, naprawami, eksploatacją i konserwacją oraz przyłączeniem kolejnych podmiotów do sieci kanalizacji sanitarnej podciśnieniowej i przebiegającej przez tę działkę, pod warunkiem, że uprawniony po każdorazowych czynnościach i pracach na działce w ciągu tygodnia zobowiązany jest do przywrócenia gruntu do stanu poprzedniego nie później jednak niż w ciągu dwóch tygodni licząc od dnia postawienia takiego żądania w formie pisemnej przesłanej przez właściciela działki listem poleconym oraz uprzednim, w takiej samej formie powiadomienia właściciela o zamierzonych na działce czynnościach i pracach.
2. Ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna ustanowiona na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę 14/12 wydzieloną jako droga dojazdowa na rzecz każdorazowego właściciela działek 14/9 i 14/10.
3. Ograniczone prawo rzeczowe: służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 14/12 ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieograniczony na rzecz każdorazowego właściciela działek nr 14/6, 14/22, 14/8, 14/14, 15/6 objętych księgą wieczystą KW Nr 76408.

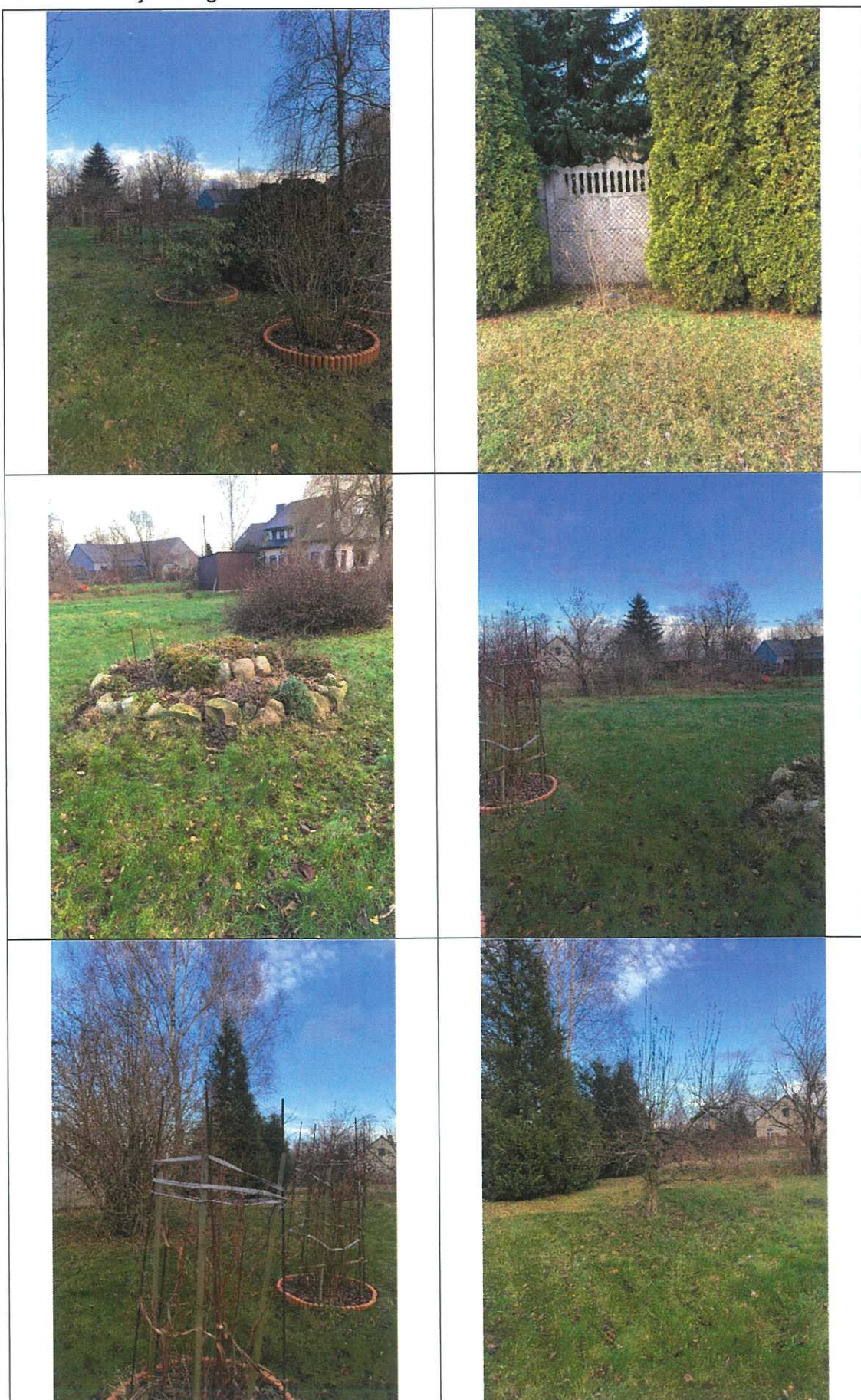
Prawa wygasające po sprzedaży przedsiębiorstwa

Hipoteki na nieruchomości KW nr Nr SI1M/00063732/4.

1. Hipoteka umowna: 164365,54 (sto sześćdziesiąt cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt pięć 54/100) zł na rzecz Idea Bank S.A.



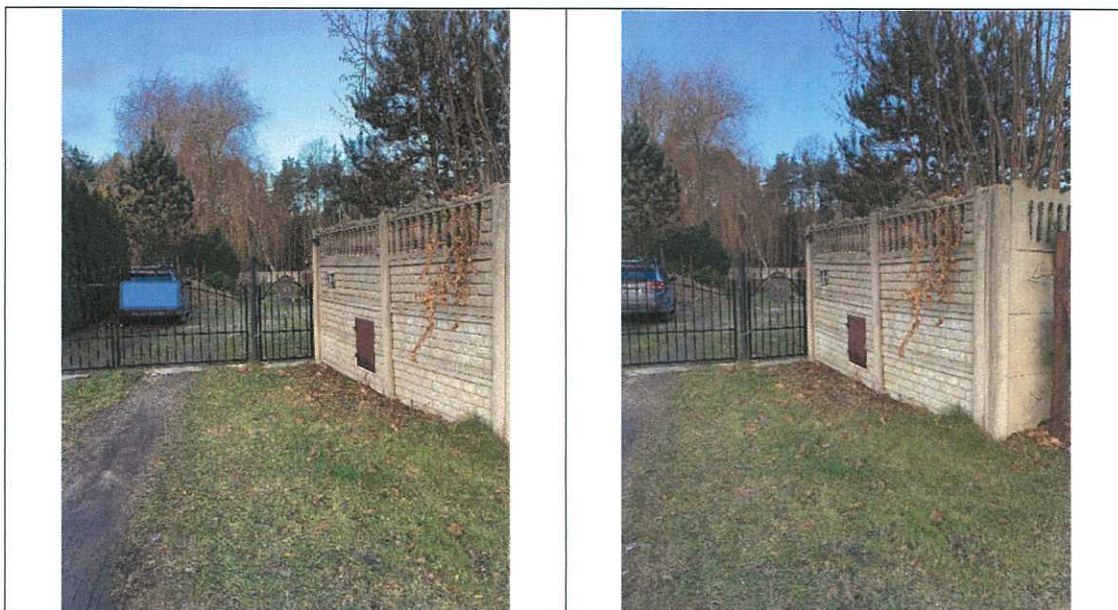
Dokumentacja fotograficzna











Postanowienie sądu.

Sygn. akt XIX GU 1480/20

POSTANOWIENIE

Warszawa, dnia 3 listopada 2020 roku

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Małgorzata Gołębiowska
po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2020 roku w Warszawie
na posiedzeniu niejawnym
sprawy z wniosku dłużnika Janusza Daniszewskiego
o ogłoszenie upadłości dłużnika – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

1. ogłosić upadłość Janusza Daniszewskiego zamieszkałego w Józefinie, ul. Stołeczna 222 (kod pocztowy: 05-074 Halinów), PESEL: 60112400271, NIP 1130045987, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. określić, że postępowanie upadłościowe będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 498 ze zm.);
3. wyznaczyć syndyka w osobie Małgorzaty Kardas - Gołębiowskiej (numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego: 69);
4. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia swoich wierzytelności syndykowi, na wskazany przez niego w obwieszczeniu adres, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
5. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomościach należących do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia sędziemu wyznaczonemu na adres: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100A, 00-454 Warszawa w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
6. przyznać syndykowi Małgorzacie Kardas - Gołębiowskiej zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3 000,00 zł (trzy tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 87 1090 2590 0000 0001 4476 9573 zobowiązując jednocześnie syndyka do zwrotu Skarbowi Państwa wypłaconej kwoty niezwłocznie (bez wezwania) w razie wpływu do masy upadłości funduszy wystarczających na pokrycie kosztów postępowania (art. 491⁷ ust. 1, ust. 3 zd. 1 i ust. 4 Prawa upadłościowego);
7. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 roku w sprawie postępowania upadłościowego, a wszczęte postępowanie ma charakter głównego postępowania upadłościowego.

/Asesor sądowy Małgorzata Gołębiowska/

Akt notarialny Rep. A. nr 8165/88 z dnia 15.08.1988 r.

PAŃSTWOWE
BIURO NOTARIALNE W WARSZAWIE
Al. Gen. Świerczewskiego 58
00-240 Warszawa

WYPIS

Repertorium A Nr I-8165/88

Wniosek dz.kw: do PEN w Otwocku

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

Dnia piętnastego sierpnia roku tysiąc dziewięćset osiemdziesiątego ósmego /15.VIII. 1988 / w Państwowym Biurze Notarialnym w Warszawie przed notariuszem Mirosławą JANKOWSKĄ - stawili się: - - - - -

1. Marianna DANISZEWSKA, córka Teodora i Zofii, zamężna, I voto Herman, zamieszkała we wsi Józefin, gminie Halinów, w województwie stołecznym warszawskim, - - - - -
2. jej mąż, Wiktor DANISZEWSKI syn Waleriana i Janiny, -- - zamieszkały w Warszawie dzielnicy Praga Południe przy ulicy Czapelskiej nr 22 m 7, - - - - -
Walerian
3. ich syn, Janusz/DANISZEWSKI, żonaty, zamieszkały pod tym samym adresem, używający imienia "Janusz", - - - - -
4. Adam HERMAN syn Stanisława i Marianny, żonaty, zamieszkały w Warszawie przy ulicy Leszno nr 32 m 55, w dzielnicy Wola,
5. Ewa BURGEMAJSTER z domu Herman, córka Stanisława i Marianny, zamężna, zamieszkała w Warszawie dzielnicy Praga Północ przy ulicy Żuromińskiej nr 1 m 34. - - - - -

Tożsamość i stosunek pokrewieństwa stawających notariusz ustaliła na podstawie okazanych dowodów osobistych: ad.1 BR-2085730, ad.2 .6050640 - , ad.3.AB-7665264 , ad.4. AB-1689087 i ad.5. SJ - - - 7027250 - oraz okazanych dokumentów: wyciągu z aktu małżeństwa Wiktora Daniszewskiego i Marianny Herman z domu Dobosz, wydane przez Urząd Stanu Cywilnego w Józefowie, w dniu 18.III.1961r.nr 23/1961r., odpisu aktu urodzenia Adama Hermana nr aktu I/5923/48, wydane przez USC Warszawa Śródmieście w dniu 1.VII.1986 roku i odpisu skróconego aktu małżeństwa Ewy Herman i Antoniego Wiktora Burgemajstra nr aktu VII/893/70, wydane przez USC Warszawa Praga Północ w dniu 30.VI.

- 2 -

1988 roku. -----

U M O W A D A R O W I Z N Y

§ 1. Marianna i Wiktor małżonkowie Daniszewscy, powołując się na okazany wyciąg z księgi wieczystej Kw Nr 12166, wydany przez Państwowe Biuro Notarialne w Otwocku w dniu 7 lipca 1988 roku nr 2266/88, -
 oświadczyli, że są wpisanymi w tej księdze właścicielami na zasadach wspólności ustawowej nieruchomości rolnej, położonej we wsi Józefin, gmina Halinów, województwie stołecznym warszawskim, na podstawie aktu własności ziemi z dnia 10 sierpnia 1978 roku nr WEG-r-3.On.4511/3841/76.-

Z powołanego wyżej wyciągu, który załącza się do aktu, wynika, że nieruchomość ta stanowi zabudowaną działkę nr 31/2 o obszarze 2 hektarów, a ponadto, że dział III księgi wieczystej Kw nr 12166 nie zawiera żadnych wpisów, natomiast w dziale IV jest wpisana hipoteka w kwocie - 542.000 / trzystu czterdziestu dwóch tysięcy / złotych z tytułu pożyczki Banku Spółdzielczego w Halinowie, udzielonej na budowę domu - na warunkach określonych w zaświadczeniu tego Banku z dnia 12.VIII.1981 roku.-

Zgodnie z okazanymi dokumentami: -----

1/ wypisem z rejestru gruntów nr 7425/55/88 wydanym przez Naczelnika Gminy Halinów w dniu 25 lipca 1988 roku, -----

2/ mapą sytuacyjną nieruchomości z projektowanym podziałem, wpisaną do ewidencji zasobu Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, Składnicy Map i Dokumentów Geodezyjnych w Otwocku w dniu 11 lipca 1988 roku za nr KEM-H-M-580/88, -----
 - dokonano podziału opisanej w Kw Nr 12166 działki rolnej nr 31/2, oznaczonej nr ewid.14 /czternastym/ o powierzchni 194.74 m2 /jednego/ hektara - na dziewięćdziesięciu czterech arów i siedemdziesięciu czterech metrów kwadratowych, nr jedn.rejestr.88, na następujące działki gruntu: -----

nr 14/1 - o obszarze 51/ pięćdziesięciu jeden/ arów , -----

nr nr 14/2 i 14/3 - o obszarze 51 /pięćdziesięciu jeden/ arów -każda, - -

nr 14/4 stanowiącą drogę dojazdową o powierzchni 3 arów 73 m2 - do działek

- 3 -

nr nr 14/1 i 14/2 oraz nr 14/5, zabudowana o obszarze 38 /trzydziestu ośmiu/ arów 01 /jednego/ metra kwadratowego. - - - - -

Podział nieruchomości dokonany został zgodnie z zaświadczeniami Naczelnika Gminy Halinów z dnia 6 lipca 1988 roku nr nr RGZ/081/68/88, RG/Z/081/69/88 i RG/Z/081/70/88, wydanymi na podstawie art.163 kodeksu cywilnego. - - - - -

§ 2. Strony okazały: - - - - -

- trzy powołane wyżej zaświadczenia Naczelnika Gminy Halinów z dnia 6 lipca 1988 roku, zgodnie z którymi: - - - - -

a/ nieruchomość rolna oznaczona nr ewid.14/3 o powierzchni 0,51 ha pochodząca z podziału gospodarstwa rolnego opisanego w Kw.nr 12166, nabywana przez Ewę Burgersajster utworzy gospodarstwo zdolne do towarowej produkcji rolniczej, - - - - -

b/ nieruchomość rolna oznaczona nr ewid.14/1 o powierzchni 0,51 ha nabywana przez Adama Hermana utworzy gospodarstwo zdolne do towarowej produkcji rolniczej, - - - - -

c/ nieruchomość rolna oznaczona nr ewid.14/2 o powierzchni 0,51 ha nabywana przez Janusza Daniszewskiego również utworzy gospodarstwo zdolne do towarowej produkcji rolniczej, - - - - -

- informację o terenie, wydaną przez Naczelnika Gminy Halinów w dniu 21 lipca 1988 roku nr 8331-64/88, z której wynika, że nieruchomość oznaczona poprzednio nr ewid.14, położona w Józefinie znajduje się na terenach przeznaczonych pod budownictwo zagrodowe i uprawy rolne według planu ogólnego zagospodarowania tej gminy, -

- dyplom nr rej.H-232/86, wydany przez Urząd m.st.Warszawy w dniu 28.II.1986 roku, przyznający Januszowi Daniszewskiemu tytuł mistrza w zawodzie ogrodnik-warzywnik, - - - - -

- świadectwo nr rej.R/171/86, wydane przez ten sam Urząd w dniu

4. - *dl/D*

28.II.1986 roku, stwierdzające przyznanie Adamowi Hermanowi tytułu (kwalifikacyjnego ogrodnik - warzywnik, - - - - -
 - zaświadczenie Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa Praga Połud- nie nr US3-SA/335/2151/88, wydane Mariannie Daniszewskiej w dniu - 12.VII.1988 roku oraz - - - - -
 - zaświadczenie tego samego organu nr US3-SA/335/2150/88 z tej samej daty, wydane Wiktorowi Daniszewskiemu, - - - - -
 na dowód, że nie zalegają w podatkach i innych należnościach, do któ- rych stosuje się przepisy o zobowiązaniach podatkowych, - - - - -
 - zaświadczenie Banku Spółdzielczego w Halinowie z dnia 1 sierpnia 1988 roku, zgodnie z którym Bank ten wyraża zgodę na zwolnienie - działek nr nr 14/1, 14/2 i 14/3 o ogólnej powierzchni 1,53 ha od obciążenia kredytem inwestycyjnym w kwocie 342.000 złotych, zabezpie- czonym hipoteką wpisaną w księdze wieczystej Kw.nr 12166. - - - - -
 § 3. Marianna i Wiktor małżonkowie Daniszewscy z nieruchomości rolnej, opisanej w księdze wieczystej Kw.nr 12166, darują: - - -
 1/ nie zabudowaną działkę gruntu nr 14/2 /czternasty łamany przez drugi/ o powierzchni 51 arów - Januszowi Daniszewskiemu, synowi darczyńców, - - - - -
 2/ nie zabudowaną działkę gruntu nr ewid.14/1 /czternasty łamany przez pierwszy/ o powierzchni 51 arów - Adamowi Hermanowi, synowi Marianny Daniszewskiej i pasierbowi Wiktora Daniszewskiego, - - -
 3/ nie zabudowaną działkę gruntu nr ewid.14/3 /czternasty łamany przez trzeci/ o tej samej powierzchni - Ewie Burgemajster, córce Marianny Daniszewskiej i pasierbicy Wiktora Daniszewskiego. - - -
 Obdarowani oświadczają, że darowizny te przyjmują oraz, że nie zawierali ze swymi współmałżonkami żadnych umów majątkowych małżeńskich, - - - - -

- 5 -

wobec czego przedmioty nabycia będą stanowić ich odrębne majątki.-

§ 4. Wydanie przedmiotów darowizn nabywcom nastąpiło w dniu dzisiejszym i od tej daty przechodzą na nich korzyści i ciężary związane z nabytymi działkami. - - - - -

§ 5. Strony zapewniają, że darowizny dokonane tym aktem są pomiędzy nimi pierwsze i określają wartość każdej z darowanych działek na kwotę 102.000 / sto dwa tysiące / złotych. - - - - -

§ 6. Nabywcy oświadczają, że nie są właścicielami innych nieruchomości rolnych. - - - - -

§ 7. Koszty aktu ponoszą nabywcy proporcjonalnie do wartości nabytych działek. - - - - -

§ 8. Wypisy tego aktu należy wydawać stronom w dowolnej ilości.-

§ 9. Strony na podstawie powołanej wyżej mapy i niniejszej umowy darowizny wnoszą o odłączenie z księgi wieczystej Kw Nr 12166, po sprostowaniu oznaczenia i powierzchni, objętej tą księgą nieruchomości, : - - - - -

1/ nie zabudowanej działki nr ewid. 14/1 o pow. 51. arów do odrębnej księgi wieczystej i dokonanie w niej wpisu własności na rzecz Adama Hermana, - - - - -

2/ nie zabudowanej działki nr ewid. 14/2 o pow. 51 a, do odrębnej księgi wieczystej i dokonanie w urzędzonej księdze wpisu własności na rzecz Janusza Daniszewskiego, - - - - -

3/ nie zabudowanej działki nr ewid. 14/3 o pow. 51 a, do odrębnej księgi wieczystej i dokonanie w urzędzonej księdze wpisu własności na rzecz Ewy Lurgemajster, - - - - -

oraz o nie przenoszenie do urządzonych ksiąg wieczystych hipoteki obciążającej nieruchomość objętą księgą wieczystą Kw Nr 12166, stosownie do zezwolenia Banku Spółdzielczego w Halinowie z dnia 1.VIII. 1988 roku. - - - - -

§ 10. Darowizny dokonane tym aktem są wolne od podatku na podstawie art.4 ust.1 pkt.1 ustawy o podatku od spadków i darowizn Dz.U.Nr.45

-6-

207 z 1983r./.

Do opłat notarialnych i sądowych z tego aktu mają zastosowanie
 lgi przewidziane w § 14 ust.1 pkt.3 i § 17 rozporządzenia Ministra
 Sprawiedliwości z dnia 20.III.1969 r.Dz.U.Nr.8 poz.62, ze zm. - - -
 § 11. Pobrano:

a/opłaty notarialnej /§9 rozp.Min.Spraw.z 12.II.1985r.Dz.U.Nr.17 poz.76/
 i § 17 cyt.wyżej rozp./- - - - 2.270 zł. + 2.270 zł. + 2.270 zł.
 i z § 25 rozp.z 12.II.1985r. - - - - -2.000 zł.
 b/ opłaty sądowej /§32 rozp.Rady Min. - - - - -
 z dnia 26.VII.1982r. i § 14 cyt.rozp. - - - - -
 z 20.III.1969r. - - - - - 663 zł. + 663 zł. + 663 zł.
 oraz z § 36 ust.1 pkt.7 rozp.Rady Min. - - - - -
 z 26.VII.1982r. - - - - - 900 zł. -
 i z § 37 tego rozp. - - - - - 300 zł. -
 c/ za 3 księgi wieczyste - - - - - 750 zł.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. - - -
 Omówienia: na str.1 nadp."Walerian", "używający imienia Janusz".-

**Podpisali: Deniszewska Marianna, Deniszewski Wiktor, Deniszewski
 Janusz, Adam Herman, Ewa BurgezaJeter, Mirosława Jankowska - notariusz.**

Repertorium Nr A I - 8168 / 19 88 roku
 Państwowe Biuro Notarialne w Warszawie
 Wypis ten wydano.
 Adamowi HERMAN
 Pobrano: opłaty aktochwalę złotych 180 § 14
 ust. 2 pkt 1 rozp. o opl. skarb.) i za dokonanie
 czynności notarialnej złotych 300 (§ 19 rozp.
 o opl. not.).
 Warszawa, dnia 15.VIII. 19 88 roku



Mirosława Jankowska
 notariusz

BURMISTRZ HALINOWA
05-074 Halinów, ul. Spółdzielcza 1
tel. +4822 7836020; podatki@halinow.pl

RPOL.3127.10.2020

Halinów, 22.01.2020 r.

Pan(i)
(w/w) DANISZEWSKI JANUSZ
ul. STOLECZNA 222
05-074 JÓZEFIN
KEP: 1140038

DECYZJA 3127.1140038.1.2020

w sprawie wymiaru łącznego zobowiązania pieniężnego na 2020 r.

Działając z upoważnienia Burmistrza Halinowa na podstawie art. 21 § 1 pkt 2 i art. 207 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 900 ze zm.), art. 2, 3, 4, 5, 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.), art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a, 6c ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1256 ze zm.) oraz Komunikatu Prezesa GUS z dnia 18 października 2019 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2020 (M. P. z 2019 r. poz. 1017), art. 1, 2, 3, 4, 5, 6 ustawy z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 888 ze zm.) oraz Komunikatu Prezesa GUS z dnia 18 października 2019 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2019 r. (M. P. z 2019 r. poz. 1018), Uchwały Nr XIII.130.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 9 grudnia 2019 r. poz. 14595), **ustalam wymiar łącznego zobowiązania pieniężnego na rok 2020 w kwocie 57,00 zł płatny w ratach.**

od nieruchomości: 05-074 HALINÓW, JÓZEFIN
nr działki: 14/12;
nr działki: 14/20;
nr działki: 14/21;

W tytule wpłaty prosimy wpisać: Podatek KEP:1140038

Termin płatności | 16.03.2020 r. |

Kwota podatku | 57,00 zł |

Raty, których termin płatności minął, płatne w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

UZASADNIENIE

Naliczenia podatku dokonano na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków. Sposób wyliczenia podatku na 2020 r. przedstawia się następująco:

PODATEK ROLNY (powierzchnie wykazane w ha):

Mies.	Ha fiz.	Ha przeł.	Uzyl.rol	Podst.op	Stawka	Kwota podatku
01-12	0,0970	0,0258	0,0970	0,0000	292,30 zł	0,00 zł
Razem podatek rolny (zaokrąglony do pełnych złotych)						0,00 zł

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI:

Stan na bieżący rok podatkowy	Stawka	Kwota
droga 130,00 m2	0,44 zł	57,20 zł
Razem podatek od nieruchomości (zaokrąglony do pełnych złotych)		57,00 zł

Podatek rolny	Podatek od nier.	Podatek leśny	Łączne zob. pien.
0,00 zł	57,00 zł	---	57,00 zł

Podstawę wymiaru zaokrąglono do pełnych złotych zgodnie z art. 63 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 900 ze zm.).

POUCZENIE

Od powyższej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach, za pośrednictwem Burmistrza Halinowa w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

[illegible]

UWAGA! DO DECYZJI PRZYPISANY JEST INDYWIDUALNY NUMER RACHUNKU BANKOWEGO.

Wypis z rejestru gruntów z dnia 13.01.2021 r.;

Starosta Miński
G.6621.232.2021

Mińsk Mazowiecki, dnia 13.01.2021r.

Wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści

Identyfikator jednostki rejestrowej: 141207_5.0011.G117

Jednostka rejestrowa gruntów G117

Obręb ewidencyjny: JÓZEFIN (141207_5.0011)

Jednostka ewidencyjna: HALINÓW - OBSZAR WIEJSKI

Powiat: miński

Województwo: mazowieckie

Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/1	OSOBA FIZYCZNA		

Działki

L.p.	Działka o identyfikatorze: 141207_5.0011.14/12		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 14/12	Jednostka rejestrowa: G117	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
1.	Księga wieczysta: SI1M/00063732/4		droga	dr	0.0130
	Adres: JÓZEFIN				
	Uwagi: -				
	Dodatkowe informacje: operat H-M-762/91 z 15.04.1991r.				
	Powierzchnia działki				0.0130
L.p.	Działka o identyfikatorze: 141207_5.0011.14/20		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 14/20	Jednostka rejestrowa: G117	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
2.	Księga wieczysta: SI1M/00063732/4		pastwisko trwałe	PsV	0.0005
	Adres: JÓZEFIN				
	Uwagi: -				
	Dodatkowe informacje: -				
	Powierzchnia działki				0.0005
L.p.	Działka o identyfikatorze: 141207_5.0011.14/21		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 14/21	Jednostka rejestrowa: G117	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
3.	Księga wieczysta: SI1M/00063732/4		grunt orny	RV	0.0422
	Adres: JÓZEFIN		pastwisko trwałe	PsV	0.0543
	Uwagi: -				
	Dodatkowe informacje: -				
	Powierzchnia działki				0.0965

Suma powierzchni działek: 0.1100 ha

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Katarzyna Lucka, Powiat Miński
Data: 2021.01.13 16:06:05 CETDokument został podpisany elektronicznie,
aby go zweryfikować należy użyć
oprogramowania do weryfikacji podpisu
Data złożenia podpisu: 13.01.2021r.

Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy.

ERGO
HESTIASOPÓCIE TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ
ul. Hestii 1, 81-731 Sopot
KRS 000024812, NIP 583-000-16-90
REGON 141810, KOD MIASTA 81-731**dla biegłych.pl**

Certyfikat ubezpieczeniowy nr 1131959867/1/2020/OCBS

Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia SA w dniu 25 stycznia 2020 r. potwierdza obejmowanie Ubezpieczonego ochroną w zakresie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania czynności biegłego sądowego w ramach Generalnej Umowy Ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej Biegłych Sądowych nr WR50/000211/16/A.

Dane Ubezpieczonego

Imię	Nazwisko	Adres
Iwona	Harbuz	ul. Karwińska 32, 02-639 Warszawa
rzeczoznawstwo majątkowe, w tym m.in. szacowanie nieruchomości oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem		

Dane Ubezpieczającego

Fundacja Alternova	ul. Jerzego Waszczyka 6A lok. 2, 65-664 Zielona Góra
Nr KRS 632876	e-mail: program@dlabieglych.pl

Okres ubezpieczenia

Początek okresu ubezpieczenia	16 stycznia 2020 roku godz. 00:00
Bieżący roczny okres ubezpieczenia	Od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 roku.

Zakres i warunki ubezpieczenia

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania czynności biegłego sądowego	
Suma gwarancyjna	1 000 000 PLN na jeden i wszystkie wypadki w każdym rocznym okresie ubezpieczenia.
Podstawa prawna	OWU odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu z dnia 24 września 2018 oraz Generalna Umowa Ubezpieczenia OC Biegłych Sądowych nr WR50/000211/16/A.
Przedmiot ubezpieczenia	odpowiedzialność cywilna za szkody polegające na wystąpieniu czystych strat finansowych, wyrządzone osobom trzecim w związku z wykonywaniem czynności biegłego sądowego.
Zakres ubezpieczenia	zakres ubezpieczenia zgodny z OWU odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu z dnia 24 września 2018 ze zmianami wynikającymi z Generalnej Umowy Ubezpieczenia nr WR50/000211/16/A.
Franszyza	redukcja 1000 PLN

Zgłaszanie wypadków ubezpieczeniowych

Zgłoszenia wypadku ubezpieczeniowego można dokonać pod numerem telefonu 801 107 107, czynnym od poniedziałku do piątku w godzinach od 7:00 do 21:00 oraz w soboty od 8:00 do 16:00. Zgłaszając wypadek należy poinformować, że dotyczy on ubezpieczenia numer 43600014565 (jest to numer przypisany do Generalnej Umowy Ubezpieczenia o numerze WR50/000211/16/A).

Oświadczenie o statusie dużego przedsiębiorcy

Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia Spółka Akcyjna z siedzibą w Sopocie przy ul. Hestii 1, 81-731 Sopot, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 000024812, NIP 583-000-16-90, o kapitale zakładowym 196 580 900 zł, który został opłacony w całości, posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

Klauzula informacyjna

Oświadczenie Administratora Danych Osobowych stanowi integralną część certyfikatu ubezpieczeniowego i znajduje się na drugiej stronie niniejszego dokumentu.

Data wystawienia certyfikatu: - podpis przedstawiciela STU Ergo Hestia S.A.

SOPÓCIE TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ
ERGO HESTIA SA
Przedstawicielstwo Regionalne
w Wrocławiu
ul. 212 Wrocławska 10, 50-100 Wrocław
tel. 71 805 55 00, fax 71 305 85 89

25 stycznia 2020 r.