

OPERAT SZACUNKOWY z określenia wartości udziału w wysokości 1/2 prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną numer 608 położonej w miejscowości Werpól (obręb 0019), gminie Nurzec-Stacja, powiecie siemiatyckim, województwie podlaskim

Księga wieczysta nr BI3P/00028458/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Siemiatyczach - BI3P

Podstawą do wykonania operatu jest zlecenie **Małgorzaty Kardas-Gołębiowskiej – syndyka masy upadłości (licencja nr 69)**

Oszacowana wartość udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości:

7 000 zł

(słownie: siedem tysięcy złotych)

AUTOR OPERATU:

Agnieszka Łapińska, rzeczoznawca majątkowy upr. 6153

Ostrów Mazowiecka, 02 sierpień 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną numer 608 o powierzchni 1,3500 ha z obrębem 0019, położona w miejscowości Werpól, gminie Nurzec-Stacja, powiecie siemiatyckim, województwie podlaskim.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr BI3P/00028458/3 przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Siemiatyczach - BI3P.

Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości udziału w wysokości 1/2 prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny.

Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Agnieszki Piłaszek zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 28 kwietnia 2021 r., Sygn. akt: XIX GU 290/21.

Metoda wyceny

Zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Data określenia wartości rynkowej

01.07.2021 r.

Wartość udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej (działki ewidencyjnej numer 608 z obrębem Werpól), w stanie na dzień wyceny wynosi:

7 000 zł

Słownie: siedem tysięcy złotych

Zamawiający: *syndyk Małgorzata Kardas-Gołębiowska (licencja nr 69)*

Opracowanie

Data sporządzenia operatu

02.08.2021 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy prawne wyceny.....	4
3.3. Podstawy merytoryczne wyceny.....	4
3.4. Źródła danych o nieruchomości.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny.....	6
5.2. Stan otoczenia.....	8
5.3. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.....	9
5.4. Stan zagospodarowania i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.....	12
6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	13
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	13
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	14
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ..	19
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	23
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	23
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....	24
13. ZAŁĄCZNIKI	24

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną numer 608 o powierzchni 1,3500 ha z obrębem 0019, położona w miejscowości Werpól, gminie Nurzec-Stacja, powiecie siemiatyckim, województwie podlaskim.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr BI3P/00028458/3 przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Siemiatyczach - BI3P.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości udziału w wysokości 1/2 prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Agnieszki Pilaszek zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 28 kwietnia 2021 r., Sygn. akt: XIX GU 290/21.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie Małgorzaty Kardas-Gołębiowskiej (licencja nr 69) syndyka masy upadłości Agnieszki Pilaszek.

3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. 2020 poz. 1990);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie *wyceny*

nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555);

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz.U. 2020 poz. 1740);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. *Kodeks postępowania cywilnego* (Dz.U. 2020 poz. 1575);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. *Prawo upadłościowe* (Dz.U. 2020 poz. 1228).

3.3. Podstawy merytoryczne wyceny

- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)” wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw”, Prystupa M., wyd. Replika, 2014;
- „Procedury określania wartości nieruchomości”, Cymerman R., Hopfer A., wyd. PFSRM, Warszawa 2014.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 01.07.2021 roku;
- Księga wieczysta numer BI3P/00028458/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Siemiatyczach - BI3P;
- Akt notarialny Rep. A numer 1654/2006 z dnia 13.04.2006 r. Umowa przenosząca własność;
- Zaświadczenie o przeznaczeniu terenu z dnia 29 czerwca 2021 roku wydane z up. Wójta Gminy Nurzec-Stacja;
- Informacja z dnia 06 lipca 2021 roku wydana z up. Starosty Siemiatyckiego;
- Informacja z dnia 29 czerwca 2021 roku wydana przez Wójta Gminy Nurzec-Stacja;
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 01.07.2021 r.;
- Fragment mapy ewidencyjnej z 07.07.2021 r.;
- Postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 28 kwietnia 2021 r., Sygn. akt: XIX GU 290/21;
- Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskana z rejestrów cen gromadzonych w Starostwie Powiatowym w Siemiatyczach, i innych;

- Własna baza danych o cenach nieruchomości na rynku lokalnym.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI

Data sporządzenia wyceny	02.08.2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	01.07.2021 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	01.07.2021 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	01.07.2021 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Księga wieczysta

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer BI3P/00028458/3 przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Siemiatyczach - BI3P. Na podstawie badania jej zapisów w dniu 01.07.2021 r. stwierdzono:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - O - Oznaczenie nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1

Działki ewidencyjne

Numer działki: 608

Położenie

Numer porządkowy/województwo/powiat/gmina/miejscowość: 1, podlaskie, siemiatycki,

Nurzec-Stacja, Werpól

Sposób korzystania: niezabudowana nieruchomość rolna

Obszar całej nieruchomości: 1,3500 ha

Dział I-SP - Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - Własność

Właściciele

Lista wskazań udziałów w prawie

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/2

Rodzaj wspólności: ---

Osoba fizyczna

Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki: Agnieszka Karolina Pilaszek, Maciej, Bożena

Lista wskazań udziałów w prawie

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1/2

Rodzaj wspólności: ---

Osoba fizyczna

Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki: Paweł Andrzej Wiśniewski, Maciej, Bożena

Dział III - Prawa roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV - Hipoteka

Brak wpisów

Ewidencja gruntów

Zgodnie z zapisami ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków działka ewidencyjna numer 608 posiada powierzchnię 1,3500 ha, położona jest w obrębie nr 0019, Werpole, gminie Nurzec-Stacja, powiecie siemiatyckim, województwie podlaskim.

Tabela 1

Arkusze mapy	Numer działki	Adres działki	Opisy użytków	Ozn. użyt. i klasy bonit.	Powierzchnia w ha		KW
					użytków	działki	
2	608		Lasy	LsIV	0.0400	1.3500	28458
			Łąki trwałe	ŁV	0.9400		
			Pastwiska trwałe	PsV	0.0100		
			Grunty orne	RV	0.3600		
Id dz:		201007_2.0019.608					
Wartość [PLN]:		-		Data wyceny:		-	
Rejestr zabytków:		-		Rejon statystyczny:		054200	
Ważność od:		-		Ważność do:		-	
Czy obj. formą ochr. przyrody:		NIE					
Dodatkowe informacje:		-					
Razem :					1.3500	1.3500	

Dostęp do drogi publicznej

Zgodnie z informacją z dnia 29.06.2021 r. wydaną przez Wójta Gminy Nurzec-Stacja, działka numer 608 posiada dostęp do drogi publicznej, gminnej nr 109613B (dz. nr 627).

5.2. Stan otoczenia

Wyceniana nieruchomość położona jest w gminie Nurzec-Stacja, na kolonii miejscowości Werpól. Nieruchomość oddalona jest od głównej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej miejscowości o około 1 250 m. W podobnej odległości przebiega najbliższa droga o nawierzchni asfaltowej. Wyceniana nieruchomość oddalona jest o ok. 12 km od siedziby gminy: miejscowości Nurzec-Stacja, gdzie zlokalizowane są punkty handlowo-usługowe i podstawowe obiekty użyteczności publicznej. Miasto Siemiatycze oddalone jest o 29 km. Najbliższa droga wojewódzka zlokalizowana jest w odległości ok. 10 km. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią tereny niezabudowane użytkowane rolniczo i zadrzewione oraz rzeka Pulwa. Najbliższa zabudowa zagrodowa w odległości 450 m. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, porośniętą samosiejkami drzew. Droga żwirowa w odległości ok. 150 m.

Widok przedmiotowej działki i najbliższego otoczenia z lotu ptaka przedstawiono na poniższym rysunku:



Rysunek 1 Widok działki ewidencyjnej nr 608 i otoczenia, źródło: e-mapa.net

5.3. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Działka ewidencyjna o numerze 608 jest niezabudowana, posiada nieregularny kształt i powierzchnię 1,3500 ha. Działka nieużytkowana rolniczo. Działka porośnięta jest samosiejkami drzew: sosny, brzozy, olchy, krzaki w wieku od kilku do kilkudziesięciu lat. Na terenie działki zakrzaczenia i chaszczce, występują miejscowo nierówności. Przy północnej granicy przepływa rzeka Pulwa. W okolicy cieku (północna część działki) okresowo gromadzi się woda. Przez teren działki (środkowa część) przebiega napowietrzna linia energetyczna ze słupami zlokalizowanymi na działce. Droga dojazdowa gruntowa nieużytkowana, porośnięta w części samosiejkami drzew. W odległości ok. 150 m przebiega droga ulepszona – o nawierzchni żwirowej. Działka nieuzbrojona.

Wchodząca w zakres niniejszej wyceny działka posiada powierzchnię 1,3500 ha i stanowi w około 70% łąki i pastwiska klasy V, w 26,67% powierzchni grunty orne klasy V. W pozostałej części są to lasy 2,96% powierzchni działki. Struktura użytków przedstawia się następująco:

Tabela 2

Rodzaj użytku	Powierzchnia [ha]	Procent użytków	Przeliczniki pow. użytków rolnych dla III okręgu podatkowego	Powierzchnia w ha przeliczeniowych
ŁV	0,9400	69,63%	0,15	0,1410
PsV	0,0100	0,74%	0,15	0,0015
RV	0,3600	26,67%	0,25	0,0900
LsIV	0,0400	2,96%	-	-
SUMA	1,3500	100%	-	0,2325

Jakość gleb wg wskaźnika bonitacji określono zgodnie z kryteriami ustawy o podatku rolnym, dla użytków rolnych i III okręgu podatkowego, wynosi on:

$$0,2325 \text{ ha} / 1,3100 \text{ ha} = 0,18$$

Klasę bonitacji wycenianego gruntu, określono, jako **bardzo słabą**.

Widok wycenianej działki oraz drogi dojazdowej i otoczenia przedstawiono poniżej:



Widok działki 608



Widok działki 608



Widok działki 608



Widok działki od strony cieku, napowietrzna linia energetyczna



Widok działki 608



Widok działki, zadrzewienie

Widok otoczenia i drogijazdowej



Widok drogi dojazdowej



Widok drogi miejscowości i otoczenia



Widok otoczenia



Widok rzeki Pulwa od strony drogi

5.4. Stan zagospodarowania i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Działka ewidencyjna numer 608 z obrębu Werpól jest niezabudowana, posiada nieregularny kształt. Działka nie jest użytkowana rolniczo. Działka w części zadrzewiona w pozostałej

części porośnięta jest samosiejkami drzew, chaszczami. Przy północnej granicy działki przepływa rzeka Pulwa. W północnej części działki okresowo gromadzi się woda. Na terenie działki nierówności. Przez teren działki (środkowa część) przebiega napowietrzna linia energetyczna ze słupami zlokalizowanymi na działce. Działka nieuzbrojona. Działka położona przy drodze gruntowej.

6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy. Dla przedmiotowego terenu brak jest obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani nie wydano decyzji o warunkach zabudowy lub o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym z up. Wójta Gminy działka nr 608, zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nurzec-stacja znajduje się na obszarach doliny rzek Pulwy – ciągu przyrodniczego o znaczeniu regionalnym, w części na obszarach gruntów ornych pozostałych klas bonitacyjnych gleb pozostawione w użytkowaniu rolniczym z ograniczonym prawem zainwestowania, w części na obszarach użytków zielonych 2Z i 3Z z zakazem lokalizacji budownictwa mieszkaniowego, usługowego i produkcyjno-gospodarczego oraz na obszarach gruntów ornych i użytków zielonych zmeliorowane i zdrenowane wskazane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu. Działka nie znajduje się na obszarach chronionych.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny:

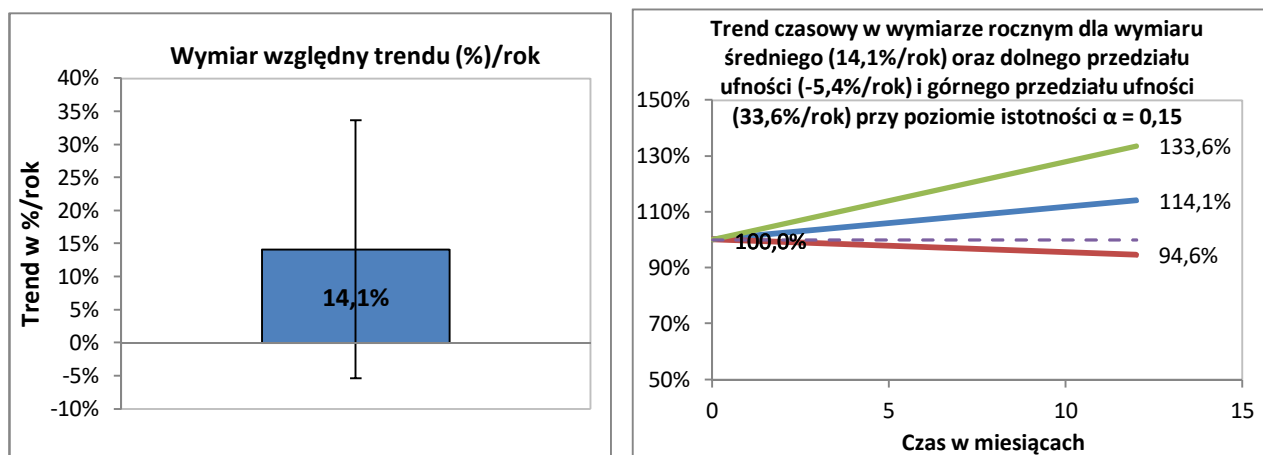
- Przeanalizowano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny rolne lub rolne, w części tereny dolin rzek, użytków zielonych, dolesień czy leśne;
- Obszar analizy – gmina Nurzec-Stacja;

- Okres analizy cen – dwa lata wstecz od daty wyceny (od lipca 2019 r. do daty wyceny).

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny rolne

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeznaczonej w części pod tereny rolne, użytków zielonych i w części doliny rzek przeprowadzono badanie cen transakcyjnych w segmencie nieruchomości podobnych. Analizą objęto teren gminy Nurzec-Stacja. Analizę rynku przeprowadzono poprzez badanie rejestru cen prowadzonego na podstawie aktów notarialnych gromadzonych w Starostwie Powiatowym w Siemiatyczach. Badanie rynku uzupełniono informacjami uzyskanymi w drodze samodzielnego gromadzenia danych. Okres analizy rynku przyjęto dwa lata wstecz od daty wyceny (od lipca 2019 r.). Ze zbioru dostępnych danych wyselekcjonowano te transakcje, które dotyczyły terenów rolnych i o mieszanym przeznaczeniu o najbardziej zbliżonych cechach, mając na uwadze przede wszystkim przydatność rolniczą i powierzchnię. Przeprowadzono, zatem badanie cen transakcyjnych nieruchomości o powierzchni powyżej 0,3 do około 3,0 ha. Z analizowanej próby usunięto transakcje nierynkowe i o skrajnych cenach. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 ha pow. gruntu.

Zgromadzone dane poddano analizie pod kątem kształtowania się cen wraz z upływem czasu. Zmiany cen nieruchomości w czasie mogą być spowodowane przez zmiany gospodarcze, polityki kredytowej banków czy zmiany relacji popytu i podaży. Na podstawie transakcji nieruchomości rolnych z gminy Nurzec-Stacja z analizowanego okresu ustalono, że trend zmiany cen nieruchomości na badanym rynku wykazuje lekko rosnący trend (14,1%/rok), nieistotny statystycznie. Analiza, przy założonym poziomie istotności 15% wykazała nieistotność statystyczną trendu. Dlatego też do dalszych obliczeń przyjęto trend czasowy równy 0%. Wyniki analizy trendu czasowego przedstawiono na poniższych rysunkach.



Rysunek 2 Wyniki analizy trendu czasowego

Na podstawie analizy cen transakcyjnych określono, iż ceny nieruchomości gruntowych o przeważającej rolniczej funkcji zależą od takich czynników jak: lokalizacja ogólna, bonitacja gruntu, przydatność gruntu oraz warunki dojazdu. Lokalizację należy rozumieć, jako położenie względem zwartej zabudowy miejscowości oraz rynków zaopatrzenia i zbytu, a także położenia względem głównych tras komunikacyjnych. Działki położone bliżej zabudowy miejscowości i ośrodka gminnego osiągały wyższe ceny niż działki oddalone od zwartej zabudowy wsi, ośrodka gminnego i głównych szlaków komunikacyjnych. Charakter gruntu sprawia, że wartość nieruchomości jest generowana jej potencjałem produkcji rolniczej. Istotna jest bonitacja gruntu, ukształtowanie terenu, trudność uprawy, dostępność do nieruchomości, zagrożenie erozją, elementy utrudniające prace polowe (np. linie energetyczne, zadrzewienia występujące na nieruchomości), sąsiedztwo lasu czy częściowe zalesienie.

Ceny transakcyjne analizowanych gruntów rolnych z terenu gminy Nurzec-Stacja wahają się w zakresie, od ok. 10 000 zł/ha do 21 000 zł/ha. Średnia cena gruntów na badanym obszarze wynosi 16 699,33 zł/ha. Średnia powierzchnia działki w analizowanej próbie wyniosła: 1,0656 ha. Wyniki analizy rynku przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3

L.p.	Rep. A	Data transakcji	Położenie	Pow. działki [ha]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/ha]
1	1096/2020	2020-02-05	Sokółe	1,4400	30 000 zł	20 833,33 zł
2	1590/2020	2020-05-29	Klukowicze	2,1200	42 000 zł	19 811,32 zł
3	2477/2021	2021-03-10	Tymianka	2,8425	40 000 zł	14 072,12 zł
4	2477/2021	2021-03-10	Augustynka	2,6500	42 000 zł	15 849,06 zł

5	2710/2021	2021-05-20	Siemichocze	0,6600	13 300 zł	20 151,52 zł
6	2809/2019	2019-07-02	Grabarka	0,8100	16 000 zł	19 753,09 zł
7	2834/2020	2020-08-05	Zabłocie	1,4700	23 000 zł	15 646,26 zł
8	3219/2020	2020-05-05	Wólka Nurzecka	0,4461	8 300 zł	18 605,69 zł
9	3301/2020	2020-09-30	Wólka Nurzecka	0,7700	16 000 zł	20 779,22 zł
10	3410/2021	2021-03-08	Moszczona Pańska	0,3900	4 000 zł	10 256,41 zł
11	344/2020	2020-03-10	Borysowszczyzna	0,6000	9 600 zł	16 000,00 zł
12	4029/2020	2020-08-20	Stołbce	0,7000	12 000 zł	17 142,86 zł
13	4490/2020	2020-12-02	Moszczona Pańska	0,4200	5 000 zł	11 904,76 zł
14	5046/2020	2020-07-06	Nurzec	1,4200	16 000 zł	11 267,61 zł
15	7687/2019	2019-11-25	Stołbce	0,8771	12 500 zł	14 251,51 zł
16	832/2020	2020-03-02	Moszczona Pańska	0,6300	10 000 zł	15 873,02 zł
17	860/2020	2020-03-03	Grabarka	0,3700	7 600 zł	20 540,54 zł
18	949/2021	2021-03-05	Klukowicze	1,3300	26 000 zł	19 548,87 zł
19	9662/2019	2019-11-19	Wólka Nurzecka	0,3000	4 500 zł	15 000,00 zł

Opis nieruchomości podobnych, zgodnie z cechami różnicującymi ceny określonymi w trakcie analizy rynku i zestawionymi w tabeli numer 5 operatu, przedstawiano w poniższej tabeli:

Tabela 4

L.p.	Rep. A	Data transakcji	Położenie	Pow. działki [ha]	Lokalizacja ogólna	Bonitacja gruntu	Przydatność rolnicza	Warunki dojazdu
1	1096/2020	2020-02-05	Sokóły	1,4400	2	3	3	2
2	1590/2020	2020-05-29	Klukowicze	2,1200	1	3	3	1
3	2477/2021	2021-03-10	Tymianka	2,8425	1	1	2	2
4	2477/2021	2021-03-10	Augustynka	2,6500	1	2	2	1
5	2710/2021	2021-05-20	Siemichocze	0,6600	2	1	3	2
6	2809/2019	2019-07-02	Grabarka	0,8100	1	1	1	1
7	2834/2020	2020-08-05	Zabłocie	1,4700	1	1	2	1
8	3219/2020	2020-05-05	Wólka Nurzecka	0,4461	1	2	3	1
9	3301/2020	2020-09-30	Wólka Nurzecka	0,7700	2	2	3	1
10	3410/2021	2021-03-08	Moszczona Pańska	0,3900	1	1	1	1
11	344/2020	2020-03-10	Borysowszczyzna	0,6000	2	1	3	1

12	4029/2020	2020-08-20	Stołbce	0,7000	2	1	1	2
13	4490/2020	2020-12-02	Moszczona Pańska	0,4200	1	1	1	1
14	5046/2020	2020-07-06	Nurzec	1,4200	1	1	3	1
15	7687/2019	2019-11-25	Stołbce	0,8771	2	1	1	2
16	832/2020	2020-03-02	Moszczona Pańska	0,6300	2	1	1	2
17	860/2020	2020-03-03	Grabarka	0,3700	2	1	2	2
18	949/2021	2021-03-05	Klukowicze	1,3300	1	3	3	1
19	9662/2019	2019-11-19	Wólka Nurzecka	0,3000	1	1	3	1

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną numer 608 z obrębu Werpól w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Agnieszki Pilaszek, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 28 kwietnia 2021 r., Sygn. akt: XIX GU 290/21.

Zgodnie z artykułem 1009 Kodeksu postępowania cywilnego, w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

Wartość udziału w nieruchomości określono, zatem zgodnie ze wzorem:

$$W_{1/2N} = W_N \times U, \text{ gdzie:}$$

$W_{1/2N}$ – Wartość udziału w nieruchomości,

W_N – Wartość rynkowa nieruchomości,

U – wysokość udziału.

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

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Wspomnianą wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (art.151.1), stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej**, do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości, w której do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jego indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym. Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu w/w metody szacowania:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}].

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,
 - n – liczba współczynników korygujących.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości – W_N

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz szczegółowej analizy rynku lokalnego ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Lokalizacja ogólna
- Bonitacja gruntu
- Przydatność gruntu
- Warunki dojazdu

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 5

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja ogólna	2	Nieruchomości położone w pobliżu zwartej zabudowy wsi z dobrym dostępem do rynków zbytu i zaopatrzenia w materiały niezbędne do prowadzenia produkcji rolniczej, jednocześnie w pobliżu dróg, zapewniających dogodny dojazd. Nieruchomości oddalone od zabudowy miejscowości do 700 m
		1	Nieruchomości położone z dala od zwartej zabudowy miejscowości z przeciętnym dostępem do rynków zbytu i zaopatrzenia w materiały niezbędne do prowadzenia produkcji rolniczej, bądź też z dala od dróg zapewniających dogodne połączenia. Nieruchomości oddalone od zabudowy miejscowości powyżej 700 m
2	Bonitacja gruntu	3	Przewaga gruntów orných klas III, IVa – IVb
		2	Przewaga gruntów orných klasy IV-V lub łąk i pastwisk klasy IV. Mogą występować użytki leśne
		1	Przewaga gruntów orných klas V, VI lub łąk i pastwisk klasy V, VI. Mogą występować użytki leśne
3	Przydatność gruntu	3	Działki o kształcie regularnym, o regularnym rozłożu, teren położony w jednym miejscu. Teren zwarty. Brak utrudnień w uprawie, np. licznych zadrzewień, zalesień, zakrzaceń, linii elektrycznych, terenów podmokłych, skarp, itp.
		2	Teren sprawiający w części trudności w uprawie (poniżej 50% powierzchni). Występują: zadrzewienia/zalesienie, zakrzaczenia i samosiejki drzew/ sąsiedztwo lasu/ teren podmokły, skarpy czy słupy podtrzymujące linie elektryczne
		1	Teren sprawiający istotne trudności w uprawie. Działki położone z dala od siebie. Kształt nieregularny utrudniający gospodarowanie. Występują obniżenia terenu, doliny rzek, gdzie okresowo gromadzi się woda, zadrzewienia i samosiejki drzew, kępy drzew/ sąsiedztwo lasu/ skarpy czy słupy podtrzymujące linie elektryczne
4	Warunki dojazdu	2	Dojazd do działek zapewniony drogą utwardzoną lub drogą ulepszoną
		1	Dojazd do działek utrudniony, zapewniony drogą gruntową,

Na podstawie danych o jednostkowych cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, zawartych w tabeli numer 3 operatu, przyjęto następujące dane wyjściowe:

$C_{\min} = 10\,256,41$ zł/ha;

$C_{\max} = 20\,833,33$ zł/ha;

$C_{\text{śr}} = 16\,699,33$ zł/ha;

Obliczenie dolnej i górnej granicy sumy wskaźników korygujących:

$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 0,6142$

$C_{\max} / C_{\text{śr}} = 1,2476$

A zatem zbiór wartości wskaźników korygujących U_i dla wycenianej działki powinien znajdować się w przedziale:

$$0,6142 < U_i < 1,2476$$

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość, poddano najtańszą i najdroższą działkę gruntu z przyjętych do próbki reprezentatywnej. Nieruchomości te oznaczono odpowiednio A i B.

Nieruchomość „ A” – C_{\max}

Data transakcji: 05.02.2020 r.

Położenie: Sokółe

Powierzchnia działki: 1,4400 ha

Lokalizacja ogólna – 2

Bonitacja gruntu – 3

Przydatność gruntu – 3

Warunki dojazdu – 2

Cena 1ha : **20 833,33 zł**

Nieruchomość „ B” – C_{\min}

Data transakcji: 08.03.2021 r.

Położenie: Moszczona Pańska

Powierzchnia działki: 0,3900 ha

Lokalizacja ogólna – 1

Bonitacja gruntu – 1

Przydatność gruntu – 1

Warunki dojazdu – 1

Cena 1ha : 10 256,41 zł

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w odniesieniu do 1 ha powierzchni gruntu.

Tabela 6

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomości	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u_i
1	Lokalizacja ogólna	1	30%	0,18426	0,37428	0,1843
2	Bonitacja gruntu	1	30%	0,18426	0,37428	0,1843
3	Przydatność rolnicza	1	30%	0,18426	0,37428	0,1843
4	Warunki dojazdu	1	10%	0,06142	0,12476	0,0614
Suma:			100%	0,6142	1,2476	0,6142

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianej nieruchomości wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^4 U_i = 0,6142$$

Obliczenie wartości 1 ha powierzchni nieruchomości:

$$W_{1ha} = C_{sr} * \sum U_i = 16\,699,33 \text{ zł/ha} \times 0,6142 = 10\,256,73 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości wycenianej nieruchomości o powierzchni 1,3500 ha:

$$W_N = W_{1ha} * P = 10\,256,73 \text{ zł} \times 1,3500 \text{ ha} = 13\,846,59 \text{ zł}$$

Wartość nieruchomości przyjęto: 14 000 zł

Słownie: czternaście tysięcy złotych

9.2. Określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości – $W_{1/2N}$

Zgodnie z przedstawioną metodologią w punkcie 8 operatu, wartość udziału w nieruchomości określono, jako iloczyn wartości rynkowej nieruchomości oraz wysokości udziału. Wartość przedmiotowego udziału wynosi zatem:

$$W_{1/2N} = 14\,000 \text{ zł} \times 1/2 = 7\,000,00 \text{ zł}$$

Wartość udziału 1/2 w nieruchomości przyjęto:

$W_{1/2N} = 7\ 000\ \text{zł}$

Słownie: siedem tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną numer 608 z obrębu Werpól w stanie na dzień wyceny (14 000 zł), uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna, bonitacja gruntu, przydatność gruntu i warunki dojazdu. Określona wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym i oscyluje w dolnej części przedziału. Wielkość udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości określono w wysokości 7 000 zł.

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeanalizowano rynek lokalny gminy Nurzec-Stacja z powiatu siemiatyckiego, w okresie 2 lat wstecz od dnia wyceny – nieruchomości gruntowe niezabudowane.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu na dzień wyceny i w poziomie cen aktualnym na datę wyceny;
- 11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2;
- 11.3. Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej nieruchomości;
- 11.4. Oszacowana wartość nie zawiera podatków i opłat w szczególności podatku VAT;
- 11.5. Zgodnie ze zleceniem Zamawiającego w zakres wyceny wchodzi udział 1/2 w nieruchomości;
- 11.6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że nastąpi istotna zmiana czynników mających wpływ na wartość nieruchomości;
- 11.7. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie Autor nie ponosi odpowiedzialności;
- 11.8. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora;

- 11.9. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na określenie wartości nieruchomości;
- 11.10. Rzeczoznawca realizujący niniejszą wycenę oświadcza, że nie ma żadnych prywatnych czy też służbowych związków z osobami zainteresowanymi niniejszą wyceną ani kontaktów, które mogłyby wpłynąć na bezstronność opracowania.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości oraz praw, które wygasają po sprzedaży nieruchomości
- 13.2. Mapa lokalizacyjna
- 13.3. Kopie dokumentów
- 13.4. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego

Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości oraz praw, które wygasają po sprzedaży nieruchomości - Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. *Prawo upadłościowe* (Dz.U. 2020 poz. 1228); Art. 313

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.
3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługują im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

Prawa pozostające w mocy po sprzedaży wycenianego udziału w nieruchomości:

Na podstawie udzielonych informacji oraz analizy Księgi wieczystej nr BI3P/00028458/3 nie stwierdzono praw pozostających w mocy dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości.

Prawa, wygasające po sprzedaży wycenianego udziału w nieruchomości:

Na podstawie udzielonych informacji oraz analizy Księgi wieczystej nr BI3P/00028458/3 nie stwierdzono praw wygasających dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości.

Niniejszy załącznik nie stanowi treści operatu szacunkowego. Zakłada się, że rzeczoznawcy zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na określenie ww. praw. Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniodawcę. Ostateczna decyzja, co do praw pozostających w mocy i wygasających należy do Zamawiającego.

Sporządziła: Agnieszka Łapińska

Starostwo Powiatowe
ul. Legionów Piłsudskiego 3
17-300 Siemiatycze
tel.: +48856566542
fax: +48856552525

STAROSTWO POWIATOWE
w Siemiatyczach
Wydział Geodezji, Katastru
i Nieruchomości
17-300 Siemiatycze, ul. Leg. Piłsudskiego 3

Województwo: PODLASKIE
Powiat: SIEMIATYCKI
Jednostka ewidencyjna: 201007_2, NURZEC - STACJA
Obręb: 0019, WERPOL

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: G.150

Współwłaściciel, udział: 1/2

PILASZEK AGNIESZKA KAROLINA (MACIEJ, BOŻENA)
Zam.: 01-219 POCZTA: WARSZAWA, WARSZAWA, ZWROTNICZA 6 m. 2

Współwłaściciel, udział: 1/2

WIŚNIEWSKI PAWEŁ ANDRZEJ (MACIEJ, BOŻENA)
Zam.: 01-149 POCZTA: WARSZAWA, WARSZAWA, ŻYTANIA 75/77 m. 37

Arkusze mapy	Numer działki	Adres działki	Opisy użytków	Ozn. użyt. i klasy bonit.	Powierzchnia w ha		KW
					użytków	działki	
2	608		Lasy	LsIV	0.0400	1.3500	28458
			Łąki trwałe	LV	0.9400		
			Pastwiska trwałe	PsV	0.0100		
			Grunty orne	RV	0.3600		
Id dz:		201007_2.0019.608					
Wartość [PLN]:		-		Data wyceny:		-	
Rejestr zabudów:		-		Rejon statystyczny:		054200	
Ważność od:		-		Ważność do:		-	
Czy obj. formą ochr. przyrody:		NIE					
Dodatkowe informacje:		-					
Razem :					1.3500	1.3500	

Słownie: jeden ha, trzy tysiące pięćset m. kw.

Sporządził(a): Jan Lewczuk, według stanu na dzień: 01.07.2021

(Pieczęć urzędowa)

Z up. STAROSTY
Anna Radzicka
Zastępca Naczelnika Wydziału
Geodezji, Katastru i Nieruchomości
mgr inż. Anna Radzicka
01.07.2021
(Data i nazwisko osoby reprezentującej organ)
Data i podpis



Sporządził: Agnieszka Jaworska dnia 2021.07.07

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z brzością materiału państwowego
 Zasobu geodezyjnego i kartograficznego
 S. 632 ROSTA SIEMIATYCKI
Popełniaczka
 (Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu - operacji technicznej)
 0839 - 91 0006
 Z-ep. STAROSTY
 INSPEKTORA
 (Data wykonania kopii)
 Agnieszka Jaworska

Zaświadczenie

Urząd Gminy Nurzec-Stacja w odpowiedzi na wniosek z dnia 24.06.2021r. zaświadcza, że nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nurzec-Stacja. Posiadane przez nas plany zagospodarowania przestrzennego utraciły swoją ważność z dniem 31 grudnia 2002 r. W związku z powyższym wydanie wypisu z planu dla:

- działek oznaczonych Nr geod. 608, 641, 642 położonych w obrębie geodezyjnym Werpól, jest nie możliwe.

Zaświadcza się ponadto, że przedmiotowe działki nie są objęte miejscowym planem odbudowy, ani obszarem rewitalizacji, gdyż Rada Gminy Nurzec-Stacja nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy Nurzec-Stacja w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020r. poz. 802, z późn. zm.), a tym samym nie została podjęta uchwała o ustanowieniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu art. 25 ustawy o rewitalizacji.

Zaświadcza się ponadto, że dla przedmiotowych działek nie wydano ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy lub o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Działki nie znajdują się na obszarach chronionych.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nurzec-Stacja:

- działka Nr 608 znajduje się na obszarach doliny rzeki Pulwy – ciągu przyrodniczego o znaczeniu regionalnym, w części na obszarach gruntów ornych pozostałych klas bonitacyjnych gleb pozostawione w użytkowaniu rolniczym z ograniczonym prawem zainwestowania, w części na obszarach użytków zielonych 2Z i 3Z z zakazem lokalizacji budownictwa mieszkaniowego, usługowego i produkcyjno – gospodarczego oraz na obszarach gruntów ornych i użytków zielonych zmeliorowane i zdrenowane wskazane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu.
- działka Nr 641 znajduje się w części na obszarach gruntów ornych pozostałych klas bonitacyjnych gleb pozostawione w użytkowaniu rolniczym z ograniczonym prawem zainwestowania, w części na obszarach użytków zielonych 2Z i 3Z z zakazem lokalizacji budownictwa mieszkaniowego, usługowego i produkcyjno – gospodarczego oraz w części na obszarach istniejącej i projektowanej plombowej zabudowy zagrodowej i różnych form mieszkalnictwa z możliwością modernizacji i uzupełnień oraz lokalizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej o uciążliwości mieszczącej się w granicach własnej działki.
- działka Nr 642 znajduje się w części na obszarach gruntów ornych pozostałych klas bonitacyjnych gleb pozostawione w użytkowaniu rolniczym z ograniczonym prawem zainwestowania, w części na obszarach użytków zielonych 2Z i 3Z z zakazem lokalizacji budownictwa mieszkaniowego, usługowego i produkcyjno – gospodarczego.

Zaświadczenie wydaje się w celu wyceny nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.



Z up. Wójta
mgr inż. arch. Irena Kowalska
Kierownik Referatu Rozwoju Gminy

Opłatę skarbową za wydanie zaświadczenia w wys. 17 zł /siedemnaście złotych/, pobrano zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej /Dz. U. z 2020r. poz. 1546./ - dowód wpłaty z dnia 29.06.2021r.

Otrzymują:

1. Pani Agnieszka Łapińska Biuro Wyceny Nieruchomości ul. Batorego 9, 07-300 Ostrów Mazowiecka
2. a/a

WÓJT GMINY
Nurzec - Stacja
17-330 Nurzec-Stacja
ul. Żerzycka 33

Nurzec-Stacja dn. 29.06.2021r.

RRG.7234.41.2021

Biuro Wyceny Nieruchomości
Agnieszka Lapińska
ul. Batorego 9
07-300 Ostrów Mazowiecka

Wójt Gminy Nurzec-Stacja w odpowiedzi na pismo z dnia 04.06.2021r. informuję, iż działki nr 608, 641 i 642 położone w obrębie geodezyjnym Werpól gmina Nurzec-Stacja posiadają dostęp do dróg publicznych.

Działka nr **608** do drogi gminnej nr 109613B (dz. nr 627), zaś działki nr **641 i 642** do drogi gminnej nr 109605B (dz. nr 643).

WÓJT
Piotr Maszczuk



Starostwo Powiatowe w Siemiatyczach
ul. Legionów Piłsudskiego 3
17-300 Siemiatycze
www.siemiatycze.pl, e-mail: powiat@siemiatycze.pl tel. 85 6566500, fax: 85 6566501

Siemiatycze, dnia 06.07.2021 r.

BS.6162.53.2021.AK

Biuro Wyceny Nieruchomości
Agnieszka Łapińska
ul. Stefana Batorego 9
07-300 Ostrów Mazowiecka

INFORMACJA

Starostwo Powiatowe w Siemiatyczach na podstawie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2020 r., poz. 2176) informuje, iż działki o numerze ewidencyjnym: **608, 641, 642 położona w obrębie Werpól, gm. Nurzec-Stacja** o łącznej powierzchni 9,25 ha nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu oraz nie są objęte decyzją o której mowa w art. 19 ust 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2020 r., poz. 1463 z późn. zm.)

Załączniki:

- załącznik nr 1 – klauzula informacyjna (in verte)

z ul. ~~Siemiatycze~~
mgr inż. Bogumiła Kosmierczuk
KACZELNIK
Wydziału Budownictwa, Rolnictwa,
Ochrony Środowiska i Leśnictwa

Wydział Budownictwa, Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Leśnictwa
Sprawę prowadzi: Agnieszka Konicka, tel.: 85 6566536

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	608		1
Obręb ewidencyjny (numer)	0019		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODLASKIE, SIEMIATYCKI, NURZEC-STACJA, WERPOL
Sposób korzystania	NIEZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ ROLNA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00010035 / , 1,3500 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	1,3500 HA	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA , STAROSTWO POWIATOWE W SIEMIATYCZACH, SIEMIATYCZE (podstawa oznaczenia, nazwa organu, siedziba organu) DZ. KW./00000761/06/, 2006-04-18 08:20:00, 2006-05-02 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 2	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	AGNIESZKA KAROLINA PILASZEK, MACIEJ, BOŻENA, 67101500680				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 2	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PAWEŁ ANDRZEJ WIŚNIEWSKI, MACIEJ, BOŻENA, 74040400652				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA PRZENOSZĄCA WŁASNOŚĆ , 1654/06, 2006-04-13, SICIŃSKI, WARSZAWA (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba) DZ. KW./00000761/06/, 2006-04-18 08:20:00, 2006-05-02 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0010608**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE	
UBEZPIECZYCIEL	Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, AL. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49, wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.
UBEZPIECZAJĄCY	UBEZPIECZONY
BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Agnieszka Łapińska	BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Agnieszka Łapińska
Stefana Batorego 9 07-300 Ostrów Mazowiecka	Stefana Batorego 9 07-300 Ostrów Mazowiecka
REGON: 360535417	REGON: 360535417
Telefon: 510931777	Telefon: 510931777
	UBEZPIECZONY – biegły powołany przez sąd lub prokuraturę nie dotyczy
Okres ubezpieczenia	od dnia: 11/03/2021 do dnia: 10/03/2022
Zakres terytorialny	Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia	<p>PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego członków PFSRM z dnia 15 stycznia 2020 r. oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).</p> <p>Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawca jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.</p> <p>Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:</p> <p>I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;</p> <p>II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:</p> <ol style="list-style-type: none">1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.	
Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie OC – na jedno i wszystkie zdarzenia	100 000 EUR
Rozszerzenia zakresu	Wykupienie prawa do regresu	TAK
	OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne	nie dotyczy
	OC biegłego powołanego przez sąd lub prokuraturę	nie dotyczy
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	nie dotyczy
OC dobrowolne	Suma gwarancyjna	nie dotyczy
	Klauzula nr 13 – Podwykonawcy	nie dotyczy
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	nie dotyczy

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 356.00 PLN

słownie złotych: trzysta pięćdziesiąt sześć

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr 81 2490 0005 0000 4600 9302 7012

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie: **356.00 PLN** – w terminie do dnia: **11/03/2021**

oraz kolejne raty – w kwocie: **nie dotyczy** – w terminach do: **nie dotyczy**

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia polisy 01/03/2021

Data wystawienia polisy 01/03/2021

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(*) 1. Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805) oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(*) 2. Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:
- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:
<https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

(*) 5. Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(*) a. kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(*) b. kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

6. **Wyrażam zgodę** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

7. **Nie wyrażam zgody** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(*) *udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia*

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

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

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń