

WYCENA NIERUCHOMOŚCI I ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

OPINIA BIEGŁEGO W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewidencyjnej nr: nr ew.: 71/21, o powierzchni 0,3001 ha (pastwiska trwałe i grunty orne), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1B/00029199/0 oraz udziału (1/24) w prawie własności działki nr 71/23 o powierzchni 0,4553 ha (grunty orne i pastwiska trwałe), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1B/00028680/2, położonej pod adresem: Wilkiejmy, 11-320 Wilkiejmy, gmina Jeziorany, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie



Autor opracowania

Piotr Zembrzuski upr. nr 6553




Piotr Zembrzuski

Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie.

Rusiec, 22 lipca 2024r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

Rodzaj danych	Dane																		
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewidencyjnej nr: 71/21, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1B/00029199/0 oraz udział (1/24) w prawie własności działki ewidencyjnej nr: 71/23, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1B/00028680/2, położonej pod adresem: Wilkiejmy, 11-320 Wilkiejmy, gmina Jeziorany, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie.																		
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, w celu dokonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości w trybie art. 948 §1 kpc i §7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.																		
Daty	<ul style="list-style-type: none"> - sporządzenie operatu szacunkowego 22.07.2024r. - wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 22.07.2023r. - określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny na dzień 31.08.2023r. - wizja terenowa 31.08.2023r. 																		
Opis nieruchomości	<p>Nieruchomość wyceniana zlokalizowana jest we wsi Wilkiejmy, gmina Jeziorany, obręb 0022 - Wilkiejmy, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie.</p> <p>Na przedmiotową nieruchomość składa się działka gruntu o nr ew.: 71/21, o powierzchni 0,3001 ha (pastwiska trwale i grunty orne), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1B/00029199/0 oraz udział (1/24) w prawie własności działki nr 71/23 o powierzchni 0,4553 ha (grunty orne i pastwiska trwale), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1B/00028680/2.</p> <p>Działka nr 71/21 składa się następujących gruntów:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Nr działki</th> <th style="width: 25%;">Położenie działki</th> <th colspan="2" style="width: 25%;">Klasoużytki</th> <th style="width: 25%;">Pow. działki [ha]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>71/21</td> <td></td> <td>Oznaczenie</td> <td>Pow.</td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">0,3001</td> </tr> <tr> <td>Id działki :</td> <td></td> <td>PsIII</td> <td>0,2974</td> </tr> <tr> <td>281406_5.0022.71/21</td> <td></td> <td>RIIIb</td> <td>0,0027</td> </tr> </tbody> </table> <p>Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność (w udziałach):</p> <ul style="list-style-type: none"> - działka nr 71/21 - URSZULA ADAMUS - 1/1, - działka nr 71/23 - URSZULA ADAMUS - 1/24. 	Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki [ha]	71/21		Oznaczenie	Pow.	0,3001	Id działki :		PsIII	0,2974	281406_5.0022.71/21		RIIIb	0,0027
Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki [ha]															
71/21		Oznaczenie	Pow.	0,3001															
Id działki :		PsIII	0,2974																
281406_5.0022.71/21		RIIIb	0,0027																
Wykonawca	<p>Rzeczoznawca Majątkowy Piotr Zembrzusi nr uprawnień 6553 Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  <p style="margin: 0;">Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie</p> </div>																		

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej:

22 300 zł

Operat zawiera:

1.	Przedmiot i zakres wyceny.....	6
1.1.	Przedmiot wyceny.....	6
1.2.	Położenie nieruchomości.....	6
1.3.	Zakres wyceny.....	6
2.	Cel wyceny.....	6
3.	Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	7
3.1.	Podstawa formalna.....	7
3.2.	Podstawy materialno - prawne wyceny.....	7
3.3.	Źródła danych merytorycznych.....	8
3.4.	Materiały pomocnicze.....	8
4.	Daty istotne dla operatu szacunkowego.....	10
5.	Stan i opis przedmiotu wyceny.....	10
5.1.	Stan według księgi wieczystej.....	10
5.2.	Stan prawny.....	11
5.3.	Opis nieruchomości.....	11
6.	Przeznaczenie nieruchomości.....	14
7.	Procedura szacowania.....	15
8.	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	18
9.	Określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem obliczeń.....	25
9.1.	Charakterystyka nieruchomości wziętych do porównań.....	26
9.2.	Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.....	27
10.	Komentarz i uzasadnienie.....	31
11.	Klauzule i ograniczenia do wyceny.....	31
12.	Wykaz załączników.....	33

1. Przedmiot i zakres wyceny.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewidencyjnej nr: 71/21, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1B/00029199/0 oraz udział (1/24) w prawie własności działki ewidencyjnej nr: 71/23, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1B/00028680/2, położonej pod adresem: Wilkiejmy, 11-320 Wilkiejmy, gmina Jeziorany, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie.

Przedmiotowa nieruchomość stanowią własność w udziałach:

- działka nr 71/21 - URSZULA ADAMUS - 1/1,
- działka nr 71/23 - URSZULA ADAMUS - 1/24.

1.2. Położenie nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa stanowiąca działki ewidencyjne nr: 71/21 i 71/23, zlokalizowana jest we wsi Wilkiejmy, obręb ewidencyjny 0022 - Wilkiejmy, gmina Jeziorany, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie. Nieruchomość przedmiotowa zlokalizowana jest w pośredniej części wsi, nad brzegiem rzeki Symsarny.

1.3. Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewidencyjnej nr: 71/21, o powierzchni 0,3001 ha (pastwiska trwałe i grunty orne), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1B/00029199/0 oraz udziału (1/24) w prawie własności działki nr 71/23 o powierzchni 0,4553 ha (grunty orne i pastwiska trwałe), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1B/00028680/2, położonej pod adresem: 11-320 Wilkiejmy, gmina Jeziorany, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie.

2. Cel wyceny.

Zgodnie z zakresem opracowania, celem wyceny jest określenie wartości rynkowej niezabudowanej działki nr: 71/21, o powierzchni 0,3001 ha (pastwiska trwałe i grunty orne), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1B/00029199/0 oraz udziału (1/24) w prawie własności działki nr 71/23 o powierzchni 0,4553 ha (grunty orne i pastwiska trwałe), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1B/00028680/2, położonej pod adresem: Wilkiejmy, 11-320 Wilkiejmy, gmina Jeziorany, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie, w celu dokonania opisu i oszacowania

nieruchomości w celu przeprowadzenia postępowania restrukturyzacyjnego (opinia w sprawie Piotr Laskowski radca prawny – mediator – doradca restrukturyzacyjny).

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawa formalna.

Zlecenie biegłemu dokonania oszacowania oraz czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu nieruchomości gruntowej położonej we wsi Wilkiejmy, 11-320 Wilkiejmy, dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW OL1B/00029199/0 i OL1B/00028680/2.

Zleceniodawca: Piotr Laskowski radca prawny – mediator – doradca restrukturyzacyjny

Zleceniobiorca: *Rzecznawca Majątkowy Piotr Zembrzusi - nr uprawnień 6553* Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

3.2. Podstawy materialno - prawne wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 17.11.1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 z późniejszymi zmianami.)
- Ustawa z dnia 14 października 2018 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2016r. poz. 585 z późniejszymi zmianami.)
- Ustawa z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012 roku, poz. 803, z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości Dz.U. 2016 poz. 1263

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami art. 154 wyboru właściwego podejścia i metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej stan zagospodarowania oraz dane dostępne o cenach nieruchomości podobnych. Na podstawie § 4 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego do wyceny wartości rynkowej

przedmiotu wyceny przyjęto podejście porównawcze metodę porównania parami.

POMOCNICZO

- Uchwała Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych NR 5/03/2012 Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – zalecane do stosowania, jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska.

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- wizja lokalna przeprowadzona w dniu 31.08.2023r.
- Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych KW Nr OL1B/00029199/0 i OL1B/00028680/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych
- Uchwała Nr IV/27/19 Rady Miejskiej Jeziorany z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jeziorany
- Uproszczony Wypis z Rejestru Gruntów
- akty notarialne umów kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanej
- analiza transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej w biurach obrotu nieruchomościami
- informacje własne, pozyskane w drodze samodzielnego gromadzenia danych, dotyczące rynku obrotu nieruchomościami, w tym m.in. cech rynkowy oraz preferencji nabywców
- informacje uzyskane podczas wizji lokalnej

3.4. Materiały pomocnicze.

- „Ile jest warta nieruchomość” E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel – POLTEXT 2005.
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” – Mieczysław Prystupa, Wydawnictwo Replika 2014
- „Wybrane czynności Rzecznawcy Majątkowego na tle nowych przepisów prawa” – szkolenie rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 08.-10.10.2009r.
- „Szacowanie Nieruchomości” R. Cymerman, J. Cymerman, G. Jesiotr, M. Jesiotr – wyd. Politechnika Koszalińska, Wydanie II rozszerzone, Koszalin 2009.
- „Podstawy rolnictwa i wycena nieruchomości rolnych” pod redakcją Ryszarda Cymermana – Wydawnictwo Edukaterra 2011r.
- „Wycena nieruchomości rolnych” – J. Konowalczyk, T. Kurowska, L.J. Ostrowski, K. Urbańczyk, PFSRM.
- „Metodyka wyceny w cywilnym postępowaniu egzekucyjnym oraz metodyka wyceny nieruchomości do celów zabezpieczenia wierzytelności i zastosowanie metody pozostałościowej do różnych celów wyceny” –

- materiały szkoleniowe rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 09.-11.05.2010r.
- „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. Wybrane zagadnienia. Wybrane czynności rzeczoznawcy majątkowego z uwzględnieniem zmian przepisów prawa.” – materiały szkoleniowe rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 14.-16.10.2010r.
 - „Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości – różne aspekty praktyczne. Rzeczoznawca majątkowy, jako biegły w postępowaniu administracyjnym i sądowo – administracyjnym” – materiały szkoleniowe rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 11.-13.10.2012r.
 - Wartość rynkowa i metoda pozostałościowa w praktyce – zalety, pułapki, zagrożenia, możliwość stosowania metody pozostałościowej na konkretnych przykładach w aspekcie definicji wartości rynkowej z elementami analizy optymalnego sposobu użytkowania – szkolenie rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 07.-09.06.2018r.
 - Prawne podstawy ograniczenia własności na potrzeby inwestycji przesyłowych i zasady ustalania odszkodowań. Rzeczoznawca majątkowy jako biegły w postępowaniu cywilnym, karnym i administracyjnym – szkolenie rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 10.-12.10.2019r.
 - „Nieruchomości rolne – uwarunkowania prawne obrotu, charakterystyka rynku oraz wybrane zagadnienia wyceny” – materiały szkoleniowe rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 14.-16.10.2021r.
 - „Wycena ograniczonych praw rzeczowych i wpływ na oszacowanie nieruchomości praw zobowiązaniowych na gruncie egzekucji sądowej z nieruchomości” – materiały szkoleniowe rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 12.-14.05.2022r.
 - III Ogólnopolskie Szkolenie MSRM 2023, tym m.in. warsztaty: Wpływ praw osób trzecich na szacowanie nieruchomości, wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych a wycena nieruchomości w egzekucji sądowej - Mikołajki 27.-29.09.2023r.
 - Artykuł pt. „Określanie wiarygodności podobieństwa nieruchomości” Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szaraniec, który ukazał się w kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy Nr 2 (78), kwiecień – czerwiec 2013 r. wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
 - Kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy” i „Wycena”.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.

- sporządzenie operatu szacunkowego 22.07.2024r.
- wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 22.07.2023r.
- określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny na dzień 31.08.2023r.
- wizja terenowa 31.08.2023r.

5. Stan i opis przedmiotu wyceny.

5.1. Stan według księgi wieczystej.

Wyceniane nieruchomości gruntowe posiadają urządzone księgi wieczyste KW nr OL1B/00029199/0, OL1B/00028680/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych – przegląd stanu prawnego wykonany w dniu 22.07.2024r.

Uwagi: Ujawniona w dziale II wpisane jest poprzednie nazwisko właścicielki (Urszula Anna Głodek). Aktualne nazwisko to Adamus. Dotyczy obydwu ksiąg wieczystych

Przeгляд zamieszczono w załącznikach do operatu szacunkowego.

Nieruchomość gruntowa: dz. nr 71/21 oraz udział 1/24 w dz. nr 71/23, obr. 0022 – Wilkiejmy

5.2. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości, opisany w księgach wieczystych KW nr OL1B/00029199/0 i OL1B/00028680/2, na dzień 22.07.2024 roku uregulowany.

Wg danych księgi wieczystej przedmiotowa nieruchomość stanowi własność (w udziałach):

- OL1B/00029199/0
- URSZULA ADAMUS - 1/1.
- OL1B/00028680/2
- URSZULA ADAMUS - 1/24.

Uwagi: W dziale II powyższych ksiąg wieczystych wpisane jest poprzednie nazwisko właścicielki i współwłaścicielki (Urszula Anna Głodek). Aktualne nazwisko to Adamus.

5.3. Opis nieruchomości.

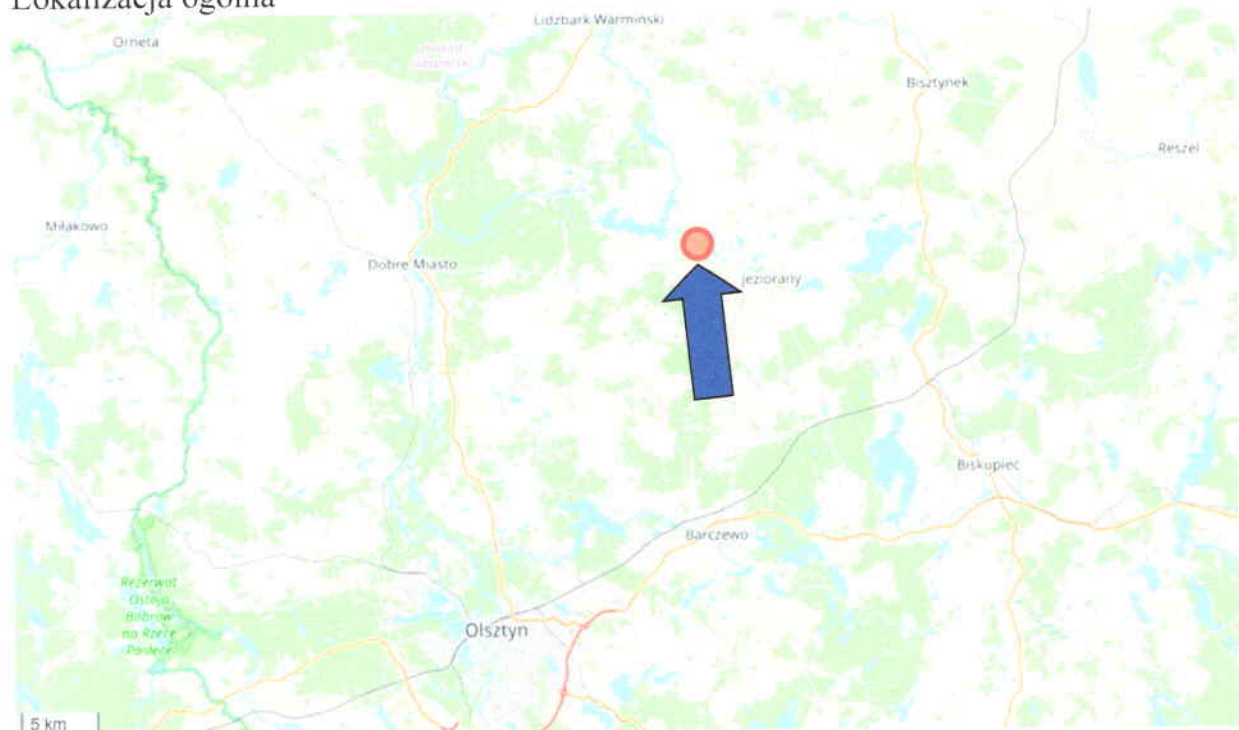
LOKALIZACJA

Wilkiejmy (niem. *Walkeim*) – wieś niesołecka położona w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie olsztyńskim, w gminie Jeziorany. Miejscowość wchodzi w skład Sołectwa Potryty.

Miejscowość położona jest na Pojezierzu Olsztyńskim, w niewielkiej odległości od jezior: Spągi, Ustnika, Karpiewego, Praba. Miejscowość leży w odległości 40 km od Olsztyna.

Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2021 roku liczba ludności we wsi Wilkiejmy to 230 z czego 49,6% mieszkańców stanowią kobiety, a 50,4% ludności to mężczyźni. Miejscowość zamieszkuje 3,3% mieszkańców gminy.

Lokalizacja ogólna



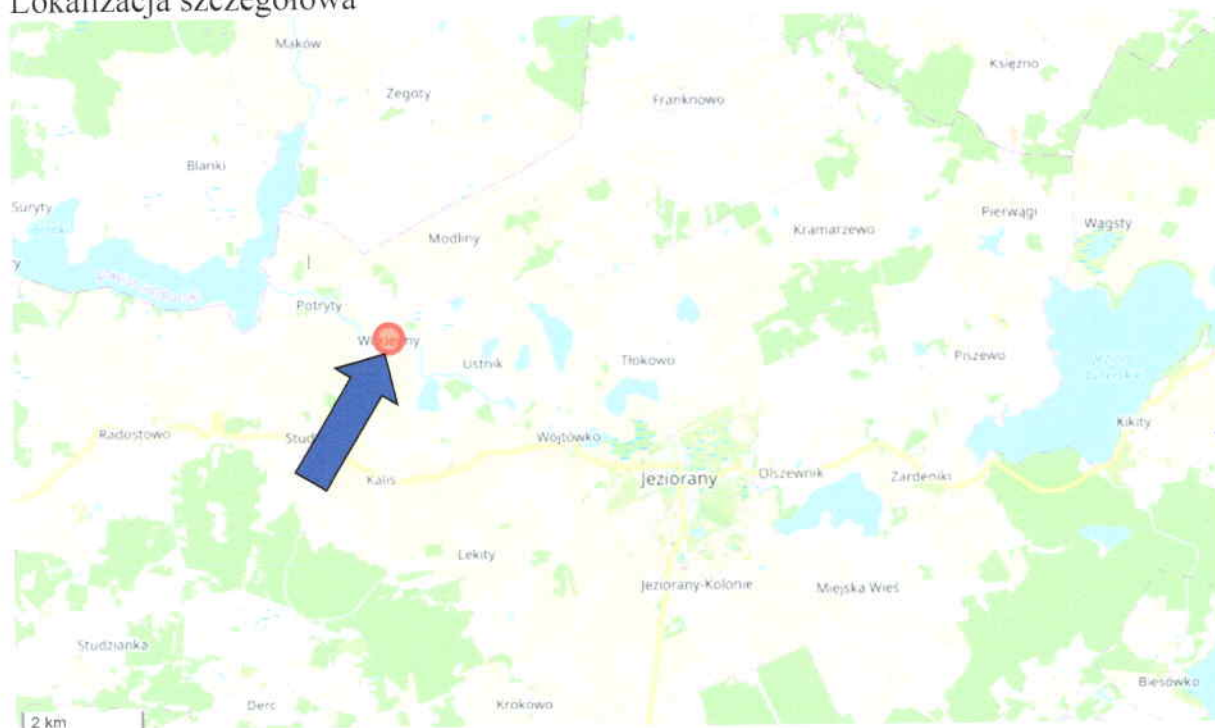
Nieruchomość gruntowa: dz. nr 71/21 oraz udział 1/24 w dz. nr 71/23, obr. 0022 – Wilkiejmy

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa, stanowiąca działki ewidencyjne nr 71/21 i 71/23 znajduje się w pośredniej części wsi.

W sąsiedztwie znajdują się, rzeka Symsarna, niezabudowane grunty rolne (grunty orne, łąki, gruntu rolne zabudowane), lasy oraz rozproszona zabudowa wsi, dzięki czemu lokalizację i sąsiedztwo uznać można za przeciętne.

Przedmiotowa działka ewidencyjna nr 71/23 posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej stanowiącej drogę gminną (działka nr 105/2). Zaś działka nr 71/21 posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez udział w prawie własności działki nr 71/23, która jak nadmieniono wyżej posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Lokalizacja szczegółowa



Nieruchomość gruntowa: dz. nr 71/21 oraz udział 1/24 w dz. nr 71/23, obr. 0022 – Wilkiejmy

Przedmiotową nieruchomość stanowią działki gruntu o nr: 71/21, z obrębem 0022 - Wilkiejmy, o powierzchni 0,3001 ha oraz udział 1/24 w prawie własności działki nr 71/23.

Działka ewidencyjna nr 71/21 składa się z następujących gruntów:

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki [ha]
		Oznaczenie	Pow.	
71/21				0,3001
Id działki :				
281406_5.0022.71/21		PsIII	0,2974	
		RIIIb	0,0027	

Działka ewidencyjna nr 71/23 składa się z następujących gruntów:

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki [ha]
		Oznaczenie	Pow.	
71/23				0,4553
Id działki :				
281406_5.0022.71/23		PsIII	0,1623	
		RIIIb	0,1983	
		RIVa	0,0947	

Przedmiotową nieruchomość stanowi m.in. niezabudowana działka ewidencyjna nr: 71/21, o powierzchni 0,3001 ha, położona pod adresem: 11-320 Wilkiejmy, Wilkiejmy, gmina Jeziorany, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie.

Działki nr 71/21 o powierzchni 0,3001 ha stanowi pastwiska (PsIII) oraz w niewielkiej części grunty orne i (RIIIb).

Na dzień oględzin na całości porośnięta była roślinnością trawiastą i chwastami segetalnymi oraz szczególnie we wschodniej części samosiewami drzew i krzewów, głównie liściastych (kilku, max. kilkunastoletnie) Drzewostan ten nie stanowi wartości gospodarczej.

Teren działki jest lekko pagórkowaty, z delikatnym nachyleniem terenu w kierunku rzeki. Tym niemniej ani ukształtowanie terenu, ani kształt działki nie ograniczają znacząco możliwości wykorzystania gruntu.

Działki nr 71/23 o powierzchni 0,4553 ha stanowi grunty orne i (RIIIb i RIVa) oraz pastwiska (PsIII).

Na dzień oględzin na całości porośnięta była roślinnością trawiastą i chwastami segetalnymi oraz szczególnie we wschodniej części samosiewami drzew i krzewów, głównie liściastych (kilku, max. kilkunastoletnie) Drzewostan ten nie stanowi wartości gospodarczej.

Działka ta posiada nieforemny kształt ze względu na to, że jest to działek stanowiąca de facto drogę dojazdową do kilkudziesięciu innych działek gruntu oraz część wspólna stanowiąca dostęp do rzeki.

Nieruchomość gruntowa: dz. nr 71/21 oraz udział 1/24 w dz. nr 71/23, obr. 0022 – Wilkiejmy

Teren działki jest lekko pagórkowaty.

Przedmiotowa działka ewidencyjna nr 71/23 posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej stanowiącej drogę gminną (działka nr 105/2). Zaś działka nr 71/21 posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez udział w prawie własności działki nr 71/23, która jak nadmieniono wyżej posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

6. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z informacją uzyskaną w Urzędzie Gminy Jeziorany, przedmiotowe działki ewidencyjne nr 71/21 i 71/23, położone w obrębie 0022 - Wilkiejmy znajdują się na terenie nieobjętym aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr IV/27/19 Rady Miejskiej Jeziorany z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jeziorany - działki nr 71/21 i 71/23 znajdują się na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia działalności gospodarczych rolniczych.

Dodatkowo: Brak informacji jakoby dla przedmiotowych działek wydawane były decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, czy decyzje o pozwoleniu na budowę.

Protokół z przeglądu badania przeznaczenia nieruchomości zamieszczono w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego.

7. Procedura szacowania.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832), mając na uwadze cel wyceny i zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, ustalenia rynkowej wartości nieruchomości można dokonać stosując podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane.

Wybór podejścia zależy przede wszystkim od celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną, stanu zagospodarowania oraz dostępu danych o cenach nieruchomości podobnych.

Zgodnie ze zleceniem, oszacowaniu podlega wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym na dzień szacowania.

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

Zgodnie z zapisem art. 152. 1. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami „*Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości*”. Czynnikiemami tymi w zależności od podejścia są, dla podejścia:

- porównawczego – ceny nieruchomości;
- dochodowego – dochody (czynsze);
- kosztowego – koszty (odtworzenia lub zastąpienia);
- mieszanego – wybrane parametry podejść wymienionych wyżej.

Wartość rynkową nieruchomości możemy określić przy zastosowaniu podejścia porównawczego, lub dochodowego ewentualnie, jeżeli istnieją uwarunkowania niepozwalające na zastosowanie żadnego z powyższych podejść wartość rynkową nieruchomości możemy określić w podejściu mieszanym.

Biorąc pod uwagę przesłanki wymienione art. 154. ust. 1. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, *uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych* wartość prawa własności nieruchomości, oszacowano w podejściu porównawczym.

Przy podejściu porównawczym konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości, wpływających na poziom ich cen.

Zgodnie z art. 153. ust. 1. „*podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej*”.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, zastosowano **metodę porównania parami**, która polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze (zgodnie art. 153. ust. 1. u.g.n.) *stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej* (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Opis procedury szacowania

Wartość rynkowa nieruchomości powinna zawierać się w przedziale pomiędzy ceną minimalną C_{\min} i ceną maksymalną C_{\max} a założenie to powinno spełniać następujące wymogi:

- umożliwić zastosowanie interpolacji dla oszacowanej wartości znajdującej się wewnątrz przedziału cenowego
- umożliwić zastosowanie wag cech rynkowych dla określenia wartości znajdującej się wewnątrz przedziału cenowego
- umożliwić zastosowanie zasady ekstrapolacji w sytuacji gdy wyceniana nieruchomość posiada parametry w zakresie cech rynkowych lepsze od parametrów nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od parametrów nieruchomości o cenie minimalnej – ekstrapolacja pozwala na określenie wartości poza przedziałem $\{ C_{\min}, C_{\max} \}$
- zabezpieczyć rzeczoznawców przed popełnieniem zasadniczych błędów, gdyż szacowana wartość jest konfrontowana z zakresem cen na rynku nieruchomości.

Do wyceny gruntu zastosowano podejście porównawcze i zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu metody porównania parami (Nota Interpretacyjna – *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*):

- Opisano nieruchomość będącą przedmiotem wyceny.
- Określono rynek lokalny poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.

- Przyjęto cechy rynkowe charakterystyczne dla nieruchomości i określono ich wagi procentowe.
- Wybrano do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości będących przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki, w przypadku nieruchomości zabudowanej oraz wszystkie nieruchomości z bazy nieruchomości podobnych w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
- Utworzono pary porównawcze nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczono poprawki stanowiące wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określono wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej, jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostatecznie określono wartość nieruchomości wycenianej, jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto nieruchomość, jako całość. Przyjęto założenie, że optymalnym (jedynym fizycznie możliwym i prawnie dopuszczalnym) sposobem użytkowania będzie aktualny sposób użytkowania, czyli że nieruchomość będzie wykorzystywana do celów letniskowych.

Standardy zawodowe, stosowane przez rzeczoznawców majątkowych, pozwalają na użycie w podejściu porównawczym tzw. współczynnika korekcyjnego K. Wartość tego współczynnika nie może być dowolna – dopuszcza się jedynie wartości z przedziału od 0,90 do 1,10. Współczynnik ten jest stosowany w przypadku, gdy szacowana nieruchomość znacznie odbiega od nieruchomości przyjętych do porównań.

Współczynnik K o wartości poniżej 1 można stosować, gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną wadę wykraczającą poza cechy rynkowe. Współczynnik K o wartości powyżej 1 można stosować, gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną zaletę wykraczającą poza cechy rynkowe.

Współczynnik korekcyjny rzeczoznawca określa w oparciu o własną ocenę wpływu zalety lub wady nieruchomości szacowanej na jej wartość.

W niniejszym przypadku nieruchomości szacowanej w ocenie biegłego nie posiada ona cech, która wyróżniałyby ją w sposób diametralny spośród innych nieruchomości podobnych przyjętych do porównania i która wyróżniają ją od innych nieruchomości występujących na wolnym rynku.

W związku z powyższym w przedmiotowym przypadku nie jest uzasadnione stosowanie współczynnika $K \neq 1,00$. W tym przypadku zdecydowano o przyjęciu współczynnika $K = 1,00$.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość znajduje się we wsi Wilkiejmy, gmina Jeziorany, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie.

Lokalny rynek nieruchomości niezabudowanych na terenie gminy wiejskiej Jeziorany oraz gmin sąsiednich w okresie analizy był średnio rozwinięty, podaż zaspokajała popyt. Rocznie odnotowywanych było tutaj kilka, czy kilkanaście transakcji. Ceny jednostkowe przedmiotowych nieruchomości kształtowały się na poziomie od około 2,59 zł/m² do 12,13 zł/m² i są porównywalne do cen, jakie notuje się na terenie powiatów sąsiednich. Najniższe ceny osiągają nieruchomości o niekorzystnym położeniu (z dala od stref zabudowy wsi, jak również od rzek, jezior), o dużej powierzchni (>5 000 m²), o mało korzystnym kształcie, o niewielkim potencjale wykorzystania na cele turystyczno-rekreacyjne, z dala od sieci podstawowej infrastruktury technicznej, ze słabym dojazdem drogami gruntowymi, wśród pól lub poprzez inne działki, w przypadku których część powierzchni stanowi powierzchnia części wspólnych innych działek, dróg dojazdowych itp.. Najwyższe ceny osiągają natomiast nieruchomości o korzystnym położeniu (blisko stref zabudowy wsi, jak również blisko jezior, rzeki lasów), o relatywnie niewielkiej powierzchni (< 3 500 m²), o korzystnym, regularnym kształcie, o korzystnym potencjale wykorzystania na cele turystyczno-rekreacyjne, z przyłączami, lub w zasięgu sieci podstawowej infrastruktury technicznej, z korzystnym dojazdem, w przypadku których całość działki podlega wykorzystaniu itp..

Relatywnie duża amplituda cen wynika ze specyfiki tego segmentu rynku nieruchomości.

Obserwowana na rynku lokalnym podaż dobrze korespondowała z popytem na tego typu nieruchomości. Popyt pokrywał obserwowaną podaż w całości.

Dokonując oszacowania przedmiotu wyceny, przeanalizowano akty notarialne kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości z ostatnich 48 miesięcy*. Analizą objęto transakcje, odpowiednio prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych sklasyfikowanych, jako nieruchomości rolne, ale także które posiadają mniejszy bądź większy potencjał wykorzystania rekreacyjnego. Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, na terenie Gminy Jeziorany oraz gmin sąsiednich jest średnio rozwinięty. Transakcje zawierane są niezbyt często, a ich przedmiotem są nieruchomości o dość zróżnicowanych cechach. Rocznie notuje się tutaj maksymalnie kilka/kilkanaście transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przez co rynek nie jest zbyt transparentny i w związku z powyższym trudny w analizie.

Analizą objęto transakcje dot. praw własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Nieruchomość gruntowa: dz. nr 71/21 oraz udział 1/24 w dz. nr 71/23, obr. 0022 – Wilkiejmy

Dla potrzeb wyceny przeprowadzono analizę rynku lokalnego o następujących parametrach:

- rodzaj rynku: rynek praw własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
- obszar rynku: gmina Jeziorany oraz gminy sąsiednie (w tym także sąsiednie gminy z sąsiednich powiatów)
- okres badania: od 2019 r. do dnia wyceny*

* - zgodnie z pkt. 3.3. Noty Interpretacyjnej NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, ze względu na niewielką liczbę transakcji na rynku lokalnym, a nawet ponadlokalnym przyjmuje się do analizy i porównania transakcje z okresu dłuższego niż dwa lata.

Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) określenie wartości nieruchomości zostało poprzedzone analizą transakcji na lokalnym rynku nieruchomości.

W analizie nie uwzględniono tych cen transakcyjnych nieruchomości, w których wystąpiła sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty, bonifikata udzielona od ceny, sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym, lub sprzedaż w drodze przetargu, gdy cena odbiegała o więcej niż 20% od przeciętnych cen transakcyjnych nieruchomości.

Zestawienie transakcji przedstawia tabela nr: 1.

Tabela 1. - Zestawienie i opis transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych

L.p.	Oznaczenie aktu notarialnego	Adres	Nr działki	Data trans.	Cena trans. [zł]	Pow. gr. [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. zaktualiz. [zł/m ²]
1	KK-4564/2019	Wilkiejmy	71/23, 71/1	17 paź 19	10 000	3 217	3,11	3,95
2	MN-13830/2020	Wilkiejmy	71/23, 71/3	27 lis 20	25 000	3 191	7,83	9,33
3	AN 2368/2023	Wilkiejmy	32/16	29 maj 23	21 500	7 779	2,76	2,81
4	MWP-1025/2021	Modliny	17/2	26 maj 21	11 000	4 100	2,68	3,10
5	IŚ-769/2019	Potryty	10/2	17 sty 19	12 350	6 300	1,96	2,59
6	AN 2403/2019	Żegoty	62/1	16 maj 19	30 000	7 200	4,17	5,41
7	MSS-4462/2021	Radostowo	14/20, 14/22	8 lip 21	39 000	4 729	8,25	9,48
8	MSS-6398/2021	Radostowo	14/22, 14/19	11 paź 21	34 000	4 816	7,06	7,98
9	AU-1403/2021	Radostowo	14/18, 14/22	17 mar 21	39 000	4 826	8,08	9,46
10	AU-1820/2021	Radostowo	14/17, 14/22	8 kwi 21	25 000	3 347	7,47	8,71
11	AN 4406/21	Błanki	51/6	8 wrz 21	32 000	3 000	10,67	12,13

Cmin

Cmax

L.p.	Oznaczenie aktu notarialnego	Adres	Nr działki	Położenie / lokalizacja	Powierzchnia działki	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	Kształt działki	Warunki dojazdu i dostępu do drogi publicznej	Przeznaczenie i potencjał gruntu	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp.)
1	KK-4564/2019	Wilkiejmy	71/23, 71/1	przeciętne	korzystna	dobry	foremny	przeciętne	przeciętne	mniej korzystne
2	MN-13830/2020	Wilkiejmy	71/23, 71/3	przeciętne	korzystna	przeciętny	foremny	mniej korzystne	przeciętne	mniej korzystne
3	AN 2368/2023	Wilkiejmy	32/16	przeciętne	mniej korzystna	mniej korzystny	nieforemny / wydłużony	mniej korzystne	mniej korzystne	korzystne
4	MWP-1025/2021	Modliny	17/2	przeciętne	przeciętna	mniej korzystny	pośredni	korzystne	przeciętne	korzystne
5	IŚ-769/2019	Potryty	10/2	przeciętne	mniej korzystna	mniej korzystny	pośredni	przeciętne	mniej korzystne	korzystne
6	AN 2403/2019	Żegoty	62/1	korzystne	mniej korzystna	dobry	foremny	korzystne	korzystne	korzystne
7	MSS-4462/2021	Radostowo	14/20, 14/22	bardzo korzystne	przeciętna	przeciętny	foremny	przeciętne	korzystne	mniej korzystne
8	MSS-6398/2021	Radostowo	14/22, 14/19	bardzo korzystne	przeciętna	przeciętny	foremny	przeciętne	korzystne	mniej korzystne
9	AU-1403/2021	Radostowo	14/18, 14/22	bardzo korzystne	przeciętna	przeciętny	foremny	przeciętne	korzystne	mniej korzystne
10	AU-1820/2021	Radostowo	14/17, 14/22	bardzo korzystne	korzystna	przeciętny	foremny	przeciętne	korzystne	mniej korzystne
11	AN 4406/21	Blanki	51/6	korzystne	korzystna	dobry	foremny	korzystne	korzystne	korzystne

Pełne zestawienie wszystkich transakcji, które miały miejsce na rynku lokalnym w okresie analizy rynku dostępne w zasobach elektronicznych rzeczoznawcy majątkowego.

Podaż na rynku wtórnym utrzymuje się na stabilnym poziomie i odpowiada ona aktualnemu popytowi, zaspokajając go w pełni.

W celu analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

W okresie badania na przyjętym rynku lokalnym ceny nieruchomości podobnych do wycenianej, tj. gruntów niezabudowanych, kształtowały się na poziomie (zaktualizowane ze względu na upływ czasu) od 2,59 zł/m² do 12,13 zł/m², a średnia cena wynosiła 6,81 zł/m².

Nie wzięto pod uwagę transakcji, w stosunku, do których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji.

W okresie badania obserwowano stabilny poziom popytu, na tego typu nieruchomości, co miało wpływ na kształtowanie się cen.

W wyniku przeprowadzonej analizy uzyskano następujące wartości istotnych parametrów:

L.p.	Parametr	Wartość
1	Minimalna cena aktualizowana C_{min}	2,59
2	Maksymalna cena aktualizowana C_{max}	12,13
3	ΔC cen aktualizowanych	9,54
4	Średnia cena aktualizowana C_{śr} (μ)	6,81
5	Mediana cen aktualizowanych M	7,98
6	Dominanta cen aktualizowanych D	4,16
7	Odchylenie standardowe cen aktualizowanych σ	3,34
8	Skośność A_s [%]	-1,61%
9	Współczynnik asymetrii dominanty A_{sD}=[(μ-D)/σ] [%]	79,34%
10	Współczynnik asymetrii mediany A_{sM}=[(μ-M)/σ] [%]	-35,03%
11	Współczynnik Pearsona dla cen aktualizowanych	0,233
12	Współczynnik dyspersji cen aktualizowanych	49,03%
13	Liczba przedziałów klasowych	4
14	Rozpiętość przedziału klasowego	3,20
Zakresy cenowe		
Zakres cen minimalnych: 2 - 5 [zł/m ²]		
Zakres cen maksymalnych: 8 - 12 [zł/m ²]		
Zakres cen średnich: 5 - 8 [zł/m ²]		
Zakres cen dominujących: 2 - 5 [zł/m ²]		

Przy określaniu wartości prawa własności przyjęto podejście ostrożnościowe i przyjęto ceny transakcyjne, z uwzględnieniem korekty o wpływ czasu na poziomie: 6,93% w skali roku.

W wyniku analizy rynku lokalnego, w tym analizy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz rozmów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami ustalono, że ceny tych nieruchomości na określonym wyżej rynku lokalnym zależne są przede wszystkim od takich cech rynkowych jak: położenie / lokalizacja, powierzchnia działki/gruntu, dostęp do sieci infrastruktury technicznej, warunki dojazdu i dostępu do drogi publicznej, przeznaczenie i potencjał gruntu oraz fakt, czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp.).

Na analizowanym lokalnym rynku, w analizowanym okresie odnotowano kilkanaście transakcji, z czego do wyceny wybrano 11 transakcji dotyczących nieruchomości możliwie najbardziej podobnych.

Transakcje te dot. prawa własności do gruntów niezabudowanych, które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej zaprezentowano w tabeli 1.

Zgodnie z art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez nieruchomość podobną „*należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość*”.

Określenie cech rynkowych mających wpływ na ceny na rynku lokalnym

Na podstawie analizy zawartych transakcji oraz informacji od potencjalnych nabywców uzyskanych podczas wizji w terenie oraz z biur obrotu nieruchomościami z terenu powiatów ostródzkiego i olsztyńskiego, ustalono cechy rynkowe mające wpływ na wartość gruntów niezabudowanych na rynku lokalnym. Cechy rynkowe określone w wyniku powyższej analizy zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Tabela 2 – Określenie cech rynkowych i ich ocena

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1.	Położenie / lokalizacja	bardzo korzystne	Położenie blisko zwartej zabudowy wsi i/lub w niewielkiej odległości od jezior i lasów (atrakcyjne jeśli chodzi o rekreacyjne wykorzystania gruntu)
		korzystne	Położenie w średniej odległości od zwartej zabudowy wsi i/lub w średniej odległości od jezior i lasów (średnio atrakcyjne jeśli chodzi o rekreacyjne wykorzystania gruntu)
		przeciętne	Położenie z dala od zwartej zabudowy wsi i/lub w większej odległości od jezior i lasów (mało atrakcyjne jeśli chodzi o rekreacyjne wykorzystania gruntu)
2.	Powierzchnia działki	korzystna	Grunty o powierzchni do 3 500 m ²
		przeciętna	Grunty o powierzchni od 3 500 m ² ha do 5 000 m ²
		mniej korzystna	Grunty o powierzchni powyżej 5 000 m ²
3.	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	dobry	Działki posiadające przyłącza podstawowej infrastruktury technicznej, lub znajdujące się w zasięgu takich sieci, z możliwością podłączenia
		przeciętny	Działki w przeciętnej odległości od sieci infrastruktury technicznej, możliwością ewentualnego podłączenia
		mniej korzystny	Działki bez jakichkolwiek przyłączy infrastruktury technicznej, znajdujące się w zasadzie poza zasięgiem sieci infrastruktury technicznej
4.	Kształt działki	foremny	Kształt regularny/foremny, korzystny z punktu widzenia wykorzystania rekreacyjnego, teren działki niemal zupełnie płaski
		pośredni	Kształt dość regularny, raczej korzystny z punktu widzenia wykorzystania rekreacyjnego, teren działki o niewielkich nachyleniach
		mniej foremny	Kształt działki niezbyt regularny, czy mocno wydłużony, acz nieutrudniający wykorzystania rekreacyjnego. Teren o większym nachyleniu, lub mocno pagórkowaty.
5.	Warunki dojazdu i dostępu do drogi	korzystne	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej, ewentualnie krótki odcinek dojazdu drogą

	publicznej		o nawierzchnie nie asfaltowej
		przeciętne	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni nieutwardzonej
		mniej korzystne	Dostęp do drogi publicznej poprzez udział w innych działkach stanowiących drogi wewnętrzne, drogą gruntową wśród pól
6.	Przeznaczenie i potencjał gruntu	korzystne	Grunty, które w SUIKZP określona są jako grunty pod zabudowę na cele rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowej
		przeciętne	Grunty, które w SUIKZP nie mają określonego przeznaczenia pod zabudowę, w tym grunty formalnie rolne, w stosunkowo niewielkiej odległości od zabudowanych terenów wsi (średnie prawdopodobieństwo potencjalnej zabudowy)
		mniej korzystne	Grunty, które w SUIKZP nie mają określonego przeznaczenia, lub grunty rolne, bez tzw. korzystnego sąsiedztwa (małe prawdopodobieństwo potencjalnej zabudowy)
7.	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp..)	korzystne	Grunty, w przypadku których w powierzchni działki nie zawierają się powierzchnie wspólne np. powierzchnie dróg dojazdowych (wewnętrznych) itp.
		mniej korzystne	Grunty, w przypadku których w powierzchni działki zawierają się powierzchnie wspólne np. powierzchnie dróg dojazdowych (wewnętrznych) itp.

W toku analiza rynku ustalono, że liczba transakcji prawami własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych, na lokalnym rynku nieruchomości (gmina Jeziorany oraz sąsiednie gminy) jest zbyt mała, aby jedynie na ich podstawie wiarygodnie wyznaczyć wpływ poszczególnych cech nieruchomości lokalowych na ich cenę, a więc ustalić wagę cech rynkowych, korzystając z zasady zwanej „pozostałe równe” (*ceteris paribus*).

W związku z powyższym listę cech cenotwórczych jak również ich istotność, tj. wagę ich wpływu na cenę, ustalono na podstawie metod analityczno-statystycznej wspartych o analizę rynku, transakcji oraz wiadomości uzyskanych od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Ustalone wg opisaney wyżej metody wagi cech rynkowych przedstawiono w tabeli 3.

Tabela 3 – Wagi cech i zakresy kwotowe

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ha]
1	Położenie / lokalizacja	20,00%	1,92
2	Powierzchnia działki	15,00%	1,43
3	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	15,00%	1,43
4	Kształt działki	12,00%	1,14
5	Warunki dojazdu i dostępu do drogi publicznej	8,00%	0,76
6	Przeznaczenie i potencjał gruntu	20,00%	1,91
7	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp..)	10,00%	0,95

20,00%	15,00%	15,00%	12,00%	8,00%	20,00%	10,00%
Położenie / lokalizacja	Powierzchnia działki	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	Kształt działki	Warunki dojazdu i dostępu do drogi publicznej	Przeznaczenie i potencjał gruntu	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp..)
<i>bardzo korzystne</i>	<i>korzystna</i>	<i>dobry</i>	<i>foremny</i>	<i>korzystne</i>	<i>korzystne</i>	<i>korzystne</i>
<i>korzystne</i>	<i>przeciętna</i>	<i>przeciętny</i>	<i>pośredni</i>	<i>przeciętne</i>	<i>przeciętne</i>	<i>mniej korzystne</i>
<i>przeciętne</i>	<i>mniej korzystna</i>	<i>mniej korzystny</i>	<i>nieforemny / wydłużony</i>	<i>mniej korzystne</i>	<i>mniej korzystne</i>	

Do analizy przyjęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na terenie Gminy Jeziorany i najbliższych jej okolic (sąsiednich gmin, w tym także z powiatów sąsiednich).

Określenie trendu czasowego:

Na podstawie badań transakcji i z wykorzystaniem narzędzi statystycznych udało się wyznaczyć wiarygodną wartości wskaźnika zmian cen ze względu na upływ czasu. Wartość tego wskaźnika ostatecznie przyjęto w podejściu ostrożnościowym, jako wartość średnia z trzech metod (MNK; SzCz; CP), jako wartość 6,93%.

Poniżej przedstawiono wynikające z analizy transakcji wartości trendów i współczynników cen z uwagi na upływ czasu:

L.p.	Parametr	Wartość
1	Liniowy trend roczny metodą najmniejszych kwadratów (MNK)	16,63%
2	Liniowy trend roczny metodą szeregów czasowych (SzCz)	4,18%
3	Liniowy trend roczny metodą ceteris paribus (CP)	-0,01%
4	Liniowy trend roczny - średnia metod: MNK; SzCz; CP	6,93%
5	Roczny liniowy trend ustalony przez Rzeczoznawcę	2,68%
6	Data wyceny (aktualizacji trendem)	31 sie 23
7	Aktualizacja trendem rocznym [%/rok]: Średnia 3 met.	6,93%

Wartość tego wskaźnika ostatecznie przyjęto w podejściu ostrożnościowym, jako wartość średnią z trzech metod (MNK; SzCz; CP) na poziomie **6,93%** w skali roku.

** - zgodnie z pkt. 3.3. Noty Interpretacyjnej NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, ze względu na niewielką liczbę transakcji na rynku lokalnym, a nawet ponadlokalnym przyjmuje się do analizy i porównania transakcje z okresu 4 ostatnich lat.*

Nieruchomość gruntowa: dz. nr 71/21 oraz udział 1/24 w dz. nr 71/23, obr. 0022 – Wilkiejmy

Przyjęcie tak określonej wartości trendu czasowego i wykorzystanie w wycenie możliwie najnowszych transakcji z pewnością nie będzie błędem i pozwoli zachować ostrożnościowe podejście do szacowania wartości i pozwoli na otrzymanie miarodajnego, rzetelnego jego wyniku.

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem obliczeń.

W monitorowanym okresie na rynku lokalnym odnotowano natępujące transakcje dot. prawa własności nieruchomości podobnych do szacowanej.

Do próby reprezentatywnej przyjęto 11 transakcji najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

Zbiór niniejszy zaprezentowano poniżej:

L.p.	Oznaczenie aktu notarialnego	Adres	Nr działki	Data trans.	Cena trans. [zł]	Pow. gr. [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. zaktualiz. [zł/m ²]
1	KK-4564/2019	Wilkiejmy	71/23, 71/1	17 paź 19	10 000	3 217	3,11	3,95
2	MN-13830/2020	Wilkiejmy	71/23, 71/3	27 lis 20	25 000	3 191	7,83	9,33
3	AN 2368/2023	Wilkiejmy	32/16	29 maj 23	21 500	7 779	2,76	2,81
4	MWP-1025/2021	Modliny	17/2	26 maj 21	11 000	4 100	2,68	3,10
5	IŚ-769/2019	Potryty	10/2	17 sty 19	12 350	6 300	1,96	2,59
6	AN 2403/2019	Żegoty	62/1	16 maj 19	30 000	7 200	4,17	5,41
7	MSS-4462/2021	Radostowo	14/20, 14/22	8 lip 21	39 000	4 729	8,25	9,48
8	MSS-6398/2021	Radostowo	14/22, 14/19	11 paź 21	34 000	4 816	7,06	7,98
9	AU-1403/2021	Radostowo	14/18, 14/22	17 mar 21	39 000	4 826	8,08	9,46
10	AU-1820/2021	Radostowo	14/17, 14/22	8 kwi 21	25 000	3 347	7,47	8,71
11	AN 4406/21	Blanki	51/6	8 wrz 21	32 000	3 000	10,67	12,13

C_{min}

C_{max}

L.p.	Oznaczenie aktu notarialnego	Adres	Nr działki	Położenie / lokalizacja	Powierzchnia działki	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	Kształt działki	Warunki dojazdu i dostępu do drogi publicznej	Przeznaczenie i potencjał gruntu	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp.)
1	KK-4564/2019	Wilkiejmy	71/23, 71/1	przeciętne	korzystna	dobry	foremny	przeciętne	przeciętne	mniej korzystne
2	MN-13830/2020	Wilkiejmy	71/23, 71/3	przeciętne	korzystna	przeciętny	foremny	mniej korzystne	przeciętne	mniej korzystne
3	AN 2368/2023	Wilkiejmy	32/16	przeciętne	mniej korzystna	mniej korzystny	nieforemny / wydłużony	mniej korzystne	mniej korzystne	korzystne
4	MWP-1025/2021	Modliny	17/2	przeciętne	przeciętna	mniej korzystny	pośredni	korzystne	przeciętne	korzystne
5	IŚ-769/2019	Potryty	10/2	przeciętne	mniej korzystna	mniej korzystny	pośredni	przeciętne	mniej korzystne	korzystne
6	AN 2403/2019	Żegoty	62/1	korzystne	mniej korzystna	dobry	foremny	korzystne	korzystne	korzystne
7	MSS-4462/2021	Radostowo	14/20, 14/22	bardzo korzystne	przeciętna	przeciętny	foremny	przeciętne	korzystne	mniej korzystne
8	MSS-6398/2021	Radostowo	14/22, 14/19	bardzo korzystne	przeciętna	przeciętny	foremny	przeciętne	korzystne	mniej korzystne
9	AU-1403/2021	Radostowo	14/18, 14/22	bardzo korzystne	przeciętna	przeciętny	foremny	przeciętne	korzystne	mniej korzystne
10	AU-1820/2021	Radostowo	14/17, 14/22	bardzo korzystne	korzystna	przeciętny	foremny	przeciętne	korzystne	mniej korzystne
11	AN 4406/21	Blanki	51/6	korzystne	korzystna	dobry	foremny	korzystne	korzystne	korzystne

W zbiorze tym określono:

- Cenę minimalną - $C_{\min} = 2,59 \text{ zł/m}^2$ (zaktualizowane)
- Cenę maksymalną - $C_{\max} = 12,13 \text{ zł/m}^2$ (zaktualizowane)
- $\Delta C = 9,54 \text{ zł/m}^2$

9.1. Charakterystyka nieruchomości wziętych do porównań

Do porównań, z próby reprezentatywnej wybrano 3 transakcje najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

- Nieruchomość Nr 1
- Nieruchomość Nr 2
- Nieruchomość Nr 8

Nieruchomość Nr 1

Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, na którą składają się działki nr 71/1 oraz udział w działce nr 71/23, o łącznej powierzchni 3 217 m², położonej we wsi Wilkiejmy, gm. Jeziorany.

Położenie przeciętne, w średniej odległości od strefy zwartej zabudowy wsi, w większej odległości od jezior. Dojazd drogą gminną utwardzoną tłuczniem drogowym (bezpośredni dostęp do drogi publicznej).

Działka nr 71/1 o korzystnym, foremnym kształcie i ukształtowaniu terenu.

Nieruchomość położona na terenie, który wg SUiKZP nie jest przeznaczony pod zabudowę mieszkalną, rekreacyjno-turystyczną, czy inną.

Przeniesienie własności nastąpiło w dniu 17.10.2019r.

Rep. AN KK-4564/2019

Cena 10 000 zł [3,11 zł/m² / po aktualizacji: 3,95 zł/m²]

Nieruchomość Nr 2

Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, na którą składają się działki nr 71/3 oraz udział w działce nr 71/23, o łącznej powierzchni 3 217 m², położonej we wsi Wilkiejmy, gm. Jeziorany.

Położenie przeciętne, w średniej odległości od strefy zwartej zabudowy wsi, w większej odległości od jezior. Dojazd drogą gminną utwardzoną tłuczniem drogowym oraz dalej drogą wewnętrzną (udział w działce nr 71/23).

Działka nr 71/3 o korzystnym, foremnym kształcie i ukształtowaniu terenu.

Nieruchomość położona na terenie, który wg SUiKZP nie jest przeznaczony pod zabudowę mieszkalną, rekreacyjno-turystyczną, czy inną.

Przeniesienie własności nastąpiło w dniu 27.11.2020r.

Rep. AN MN-13830/2020

Cena 25 000 zł [7,83 zł/m² / po aktualizacji: 9,33 zł/m²]

Nieruchomość Nr 8

Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, na którą składają się działki nr 14/19 (4 536 m²) oraz udział w działce nr 14/22, o łącznej powierzchni 4 816 m², położonej we wsi Radostowo, gm. Jeziorany.

Położenie bardzo korzystne, w niewielkiej odległości od jezior Blanki. Dojazd drogą gruntową oraz dalej drogą wewnętrzną (dz. nr 14/19).

Działka nr 14/19 o korzystnym, foremnym kształcie i ukształtowaniu terenu.

Nieruchomość położona na terenie, który wg SUiKZP przeznaczony jest pod zabudowę rekreacyjno-turystyczną.

Przeniesienie własności nastąpiło w dniu 11.10.2021r.

Rep. AN MSS-6398/2021

Cena 34 000 zł [7,06zł/m² / po aktualizacji: [po aktualizacji: 7,98 zł/m²]

9.2. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

Zgodnie z zakresem niniejszej wyceny oszacowano wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości, w podejściu porównawczym, metodą porównania parami.

• Działka nr 71/21

Tabela poniższa przedstawia charakterystykę przedmiotu szacowania i obiektów wykorzystanych do porównań w aspekcie cech rynkowych.

L.p.	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
	Nr nieruchomości w bazie	-----	1	2	8
	Data transakcji	-----	17 paź 19.	27 lis 20	11 paź 21
	Wartość nieruchomości [zł]	-----	10 000	25 000	34 000
	Oznaczenie aktu notarialnego		KK-4564/2019	MN-13830/2020	MSS-6398/2021
	Adres	Wilkiejmy	Wilkiejmy	Wilkiejmy	Radostowo
	Cena jedn. aktualizowana [zł/m²]		3,95	9,33	7,98
1	Położenie / lokalizacja	korzystne	przeciętne	przeciętne	bardzo korzystne
2	Powierzchnia działki	korzystna	korzystna	korzystna	przeciętna
3	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	mniej korzystny	dobry	przeciętny	przeciętny
4	Kształt działki	foremny	foremny	foremny	foremny
5	Warunki dojazdu i dostępu do drogi publicznej	mniej korzystne	przeciętne	mniej korzystne	przeciętne
6	Przeznaczenie i potencjał gruntu	przeciętne	przeciętne	przeciętne	korzystne
7	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp..)	korzystne	mniej korzystne	mniej korzystne	mniej korzystne

Tabela poniższa zawiera zestawienie nieruchomości w parach porównawczych i obliczenie wartości rynkowej:

X		Nr nieruchomości z bazy do porównania	1	2	8		
		Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m²]	3,95	9,33	7,98		
L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]			
1	Położenie / lokalizacja	20,00%	1,92	0,96	0,96	-0,96	
2	Powierzchnia działki	15,00%	1,43			0,72	
3	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	15,00%	1,43	-1,43	-0,72	-0,72	
4	Kształt działki	12,00%	1,14				
5	Warunki dojazdu i dostępu do drogi publicznej	8,00%	0,76	-0,38		-0,38	
6	Przeznaczenie i potencjał gruntu	20,00%	1,91			-0,96	
7	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp..)	10,00%	0,95	0,95	0,95	0,95	
		Sumy:	100,00%	9,54	0,10	1,19	-1,35
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr. [zł/m²]				4,05	10,52	6,63	
Średnia arytmetyczna cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m²]						7,07	

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr: 71/21 o powierzchni 0,3001 ha (3 001 m²), położonej pod adresem: Wilkiejmy, gmina Jeziorany, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie, wynosi:

$$W_{N_dz_71_21} = 3\,001\text{ m}^2 \times 7,07\text{ zł/m}^2 \times 1,0 = 21\,217,07\text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 21 200 zł

Słownie: dwadzieścia jeden tysięcy dwieście złotych

Nieruchomość gruntowa: dz. nr 71/21 oraz udział 1/24 w dz. nr 71/23, obr. 0022 – Wilkiejmy

• **Działka nr 71/23 (udział 1/24)**

Tabela poniższa przedstawia charakterystykę przedmiotu szacowania i nieruchomości wykorzystanych do porównań w aspekcie cech rynkowych.

L.p.	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
	Nr nieruchomości w bazie	-----	1	2	8
	Data transakcji	-----	17 paź 19	27 lis 20	11 paź 21
	Wartość nieruchomości [zł]	-----	10 000	25 000	34 000
	Oznaczenie aktu notarialnego		KK-4564/2019	MN-13830/2020	MSS-6398/2021
	Adres	Wilkiejmy	Wilkiejmy	Wilkiejmy	Radostowo
	Cena jedn. aktualizowana [zł/m²]		3,95	9,33	7,98
1	Położenie / lokalizacja	korzystne	przeciętne	przeciętne	bardzo korzystne
2	Powierzchnia działki	przeciętna	korzystna	korzystna	przeciętna
3	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	przeciętny	dobry	przeciętny	przeciętny
4	Kształt działki	nieforemnny / wydłużony	foremnny	foremnny	foremnny
5	Warunki dojazdu i dostępu do drogi publicznej	korzystne	przeciętne	mniej korzystne	przeciętne
6	Przeznaczenie i potencjał gruntu	przeciętne	przeciętne	przeciętne	korzystne
7	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp..)	mniej korzystne	mniej korzystne	mniej korzystne	mniej korzystne

Obliczenie wartości rynkowej.

Poniższa tabela przedstawia obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m² prawa własności gruntu oraz aktualną wartość rynkową wycenianego prawa własności gruntu.

X	Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	2	8
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]			3,95	9,33	7,98
L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]		
1	Położenie / lokalizacja	20,00%	1,92	0,96	0,96	-0,96
2	Powierzchnia działki	15,00%	1,43	-0,72	-0,72	
3	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	15,00%	1,43	-0,72		
4	Kształt działki	12,00%	1,14	-1,14	-1,14	-1,14
5	Warunki dojazdu i dostępu do drogi publicznej	8,00%	0,76	0,38	0,76	0,38
6	Przeznaczenie i potencjał gruntu	20,00%	1,91			-0,96
7	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp..)	10,00%	0,95			
	Sumy:	100,00%	9,54	-1,24	-0,14	-2,68
	Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr. [zł/m²]			2,71	9,19	5,30
	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m²]			5,73		

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 71/23, o powierzchni: 0,4553 ha (tj. 4 553 m²), położonej we wsi Wilkiejmy, gmina Jeziorany, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie, wynosi:

$$W_{N_dz_71_23} = W_{1m^2} \times P \times K$$

gdzie:

$W_{N_dz_71_23}$ – wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości

W_{1m^2} – najbardziej prawdopodobna wartość 1 m² nieruchomości wycenianej

P – powierzchnia gruntu w m²

K – współczynnik korekcyjny

$$W_{N_dz_71_23} = 5,73 \text{ zł/m}^2 \times 4\,553 \text{ m}^2 \times 1,0 = 26\,088,69 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 26 100 zł

Słownie: dwadzieścia sześć tysięcy sto złotych

W związku z powyższym wartość rynkowa prawa własności ułamkowej części, udziału wynoszącego 1/24 w prawie własności wycenianej nieruchomości gruntowej, o powierzchni 0,4553 ha (4 553 m²), położonej we wsi Wilkiejmy, gmina Jeziorany, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie, wynosi:

$$W_{Nu_dz_71_23} = W_{N_dz_71_23} \times U$$

gdzie:

$W_{Nu_dz_71_23}$ – wartość prawa własności ułamkowej części wycenianej nieruchomości

W_N – wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej

U – wysokość udziału w prawie własności

$$W_{Nu_dz_71_23} = 26\,100 \text{ zł} \times 1/24 = 1\,087,50 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 1 100 zł

Słownie: jeden tysiąc sto złotych

Nieruchomość gruntowa: dz. nr 71/21 oraz udział 1/24 w dz. nr 71/23, obr. 0022 – Wilkiejmy

- **Łączna wartość działki nr 71/21 oraz udziału 1/24 w działce nr 71/23**

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr: 71/21 o powierzchni 0,3001 ha (3 001 m²) oraz udział (1/24) w prawie własności działki nr 71/23 o powierzchni 0,4553 ha, położonej pod adresem: Wilkiejmy, gmina Jeziorany, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie, wynosi:

$$W_N = W_{N_dz_71_21} + W_{N_u_dz_71_23}$$

$$W_N = 21\,200 \text{ zł} + 1\,100 \text{ zł} = 22\,300 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 22 300 zł

Słownie: dwadzieścia dwa tysiące trzysta złotych

10. Komentarz i uzasadnienie

Dokonując wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej, biegły / rzeczoznawca majątkowy dokonał szczegółowej analizy rynku tego typu nieruchomości na terenie Gminy Jeziorany i jej najbliższych okolic (sąsiednich gmin), które uznać można porównywalne i podobne. Oszacowana łączna wartość wycenianej nieruchomości w stanie aktualnym, na dzień 31.08.2023 r. mieści się w przedziale ceny minimalnej i maksymalnej dla przyjętych do porównań nieruchomości porównawczych. Wartość przedmiotowej nieruchomości na wyżej wymienionym poziomie jest uzasadniona. Uzasadnia ją charakterystyka nieruchomości oraz przeciętne i niskie wartości istotnych atrybutów cenotwórczych.

Po uwzględnieniu stanu przedmiotowej nieruchomości stwierdzono, że jej wartość, rozumiana zgodnie z definicją wartości rynkowej, jako 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, jest realną wartością rynkową. Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości oraz stan i lokalizację nieruchomości, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość nieruchomości i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości stwierdzono, że określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku oraz czyni zadość wymogom § 136 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników, który stanowi, że: „sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania”.

Pragnę podkreślić, że uzyskana w operacie wartość prawa do wycenianej nieruchomości gruntowej jest wartością szacunkową opartą na wielokrotnym uśrednianiu uzyskanych wyników. Wyniki licytacji mogą się różnić od określonej wartości i właśnie ta kwota (uzyskana w licytacji) będzie ostateczną za wyceniane prawo. Poza elementami z operatu szacunkowego, które mają wpływ na wartość występuje szereg innych elementów trudniej wyliczalnych, lub subiektywnych niedających się oszacować.

Wszystkie te elementy wpływają na ostateczną cenę zależną od konkretnej sytuacji i kryteriów, jakimi będą się kierować poszczególni potencjalni nabywcy mogą one być różne od założeń przyjętych w operacie szacunkowym.

11. Klauzule i ograniczenia do wyceny

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie z „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny” a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Operat nie może być wykorzystywany do celów innych niż wskazany w operacie.

- Wartość rynkowa nieruchomości określona została bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

- Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte przedmiotu wyceny niemożliwe do ujawnienia bez szczegółowych badań.

- Na podstawie art. 175 ust.3 ugn informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba, że odrębne przepisy stanowią inaczej lub w przypadkach, o których mowa w art. 157, art. 194, art. 195 i art. 195a. ugn.

- Przyjmuję odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.

- Niniejszy operat nie jest ekspertyzą techniczną.

- Wartość nieruchomości może ulec zmianie w czasie w zależności od popytu i podaży tego typu nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa: dz. nr 71/21 oraz udział 1/24 w dz. nr 71/23, obr. 0022 – Wilkiejmy

12. Wykaz załączników.

- dokumentacja fotograficzna
- protokół z badania stanu prawnego nieruchomości
- protokół z badania przeznaczenia nieruchomości
- Uproszczony Wypis z Rejestru Gruntów
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego

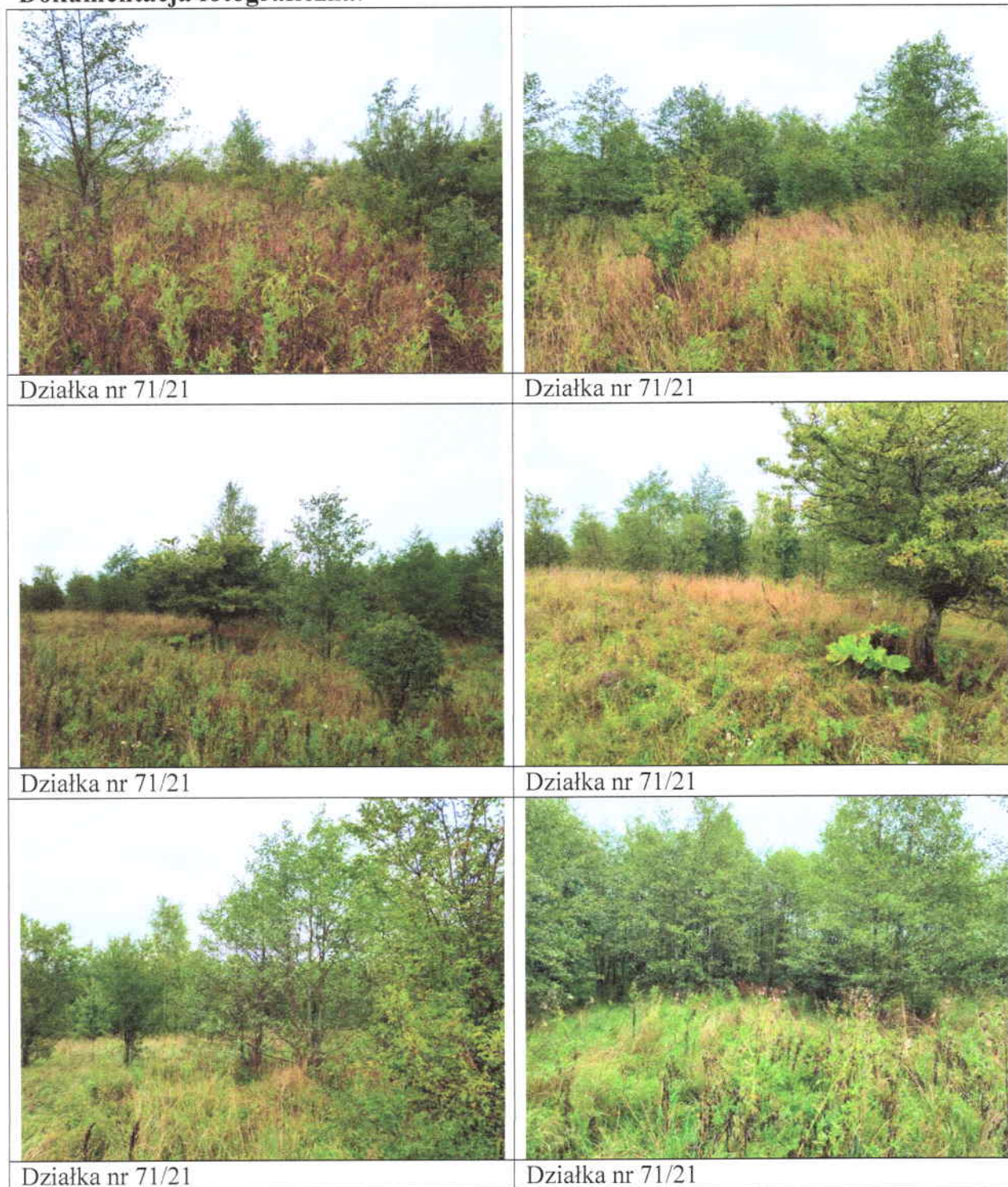








.....
Piotr Zembrzuski

*Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie*

Rusiec, 22.07.2024r..

Dokumentacja fotograficzna:



	
<p>Działka nr 71/21</p>	<p>Widok na rzekę Symsarna</p>
	
<p>Działka nr 71/23</p>	<p>Działka nr 71/23</p>
	
<p>Otoczenie i sąsiedztwo (w tym rzeka Symsarna)</p>	<p>Droga gminna</p>



Nieruchomość gruntowa: dz. nr 71/21 oraz udział 1/24 w dz. nr 71/23, obr. 0022 – Wilkiejmy

Protokół z badania stanu prawnego nieruchomości

(sporządzony w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762 z późn. zm.))

W dniu 22.07.2023r. przeprowadzono badanie ksiąg wieczystych KW: **OL1B/00029199/0 i OL1B/00028680/2**, na podstawie którego ustalono, iż stan prawny ujawniony w księgach wieczystych, na dzień 22.07.2023r., przedstawia się następująco:

Stan prawny wg KW **OL1B/00029199/0**:

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Wzmianki:

- Brak wzmianek

Wpisy:

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		71/21	1
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		22, WILKIEJMY	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, OLSZTYŃSKI, JEZIORANY, WILKIEJMY
Sposób korzystania		PS - PASTWISKA TRWAŁE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		OL1B / 00025059 / 9, 0,3001 HA	
Obszar całej nieruchomości		0,3001 HA	

Dział I Sp – spis spraw związanych z własnością

Wzmianki: Brak wzmianek

Wpisy: Brak wpisów

Dział II – właściciele

Wzmianki: Brak wzmianek

Lista wskazań udziałów w prawie:

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie	Lp. 1.	1	1 / 1

Nieruchomość gruntowa: dz. nr 71/21 oraz udział 1/24 w dz. nr 71/23, obr. 0022 – Wilkiejmy

(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	URSZULA ANNA GŁODEK, 81011609949		

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki:

Wpis ogłoszenia upadłości

Wpisy:

I	3, 4, 5	
Rodzaj wpisu		INNY WPIS
Treść wpisu		<p>- WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO URSZULI ADAMUS (POPRZEDNIO GŁODEK) W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ NR KM 770/23 Z WNIOSKU WIERZycIELA PROKURY NIESTANDARDYZOWANEGO SEKURTYZACYJNEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO Z SIEDZIBĄ WE WROCLAWIU.</p> <p>- WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO URSZULI ADAMUS (POPRZEDNIO GŁODEK) W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ NR KM 446/23 Z WNIOSKU WIERZycIELA INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO NIESTANDARDYZOWANEGO FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE.</p> <p>- WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO URSZULI ADAMUS (POPRZEDNIO GŁODEK) W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ NR GKM 15/23 Z WNIOSKU WIERZycIELA PROKURY NIESTANDARDYZOWANEGO SEKURTYZACYJNEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO Z SIEDZIBĄ WE WROCLAWIU.</p>
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI W SPRAWIE NR KM 446/23
	Lp. 2.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI W SPRAWIE NR GKM 15/23.

Dział IV – hipoteka

Wzmianki: - Brak wzmianek.

Wpisy: - Brak wpisów.

Uwagi: Ujawniona w dziale II wpisane jest poprzednie nazwisko właścicielki (Urszula Anna Głodek). Aktualne nazwisko to Adamus.

Stan prawny wg KW **OL1B/00028680/2:**

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Wzmianki:

- Brak wzmianek

Wpisy:

Działki ewidencyjne			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---		
Numer działki	71/23		1
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	22, WILKIEJMY		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, OLSZTYŃSKI, JEZIORANY, WILKIEJMY	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	OL1B / 00025059 / 9, 0,4553 HA		
Obszar całej nieruchomości	0,4553 HA		1

Dział I Sp – spis spraw związanych z własnością

Wzmianki: Brak wzmianek

Wpisy: Brak wpisów

Dział II – właściciele

Wzmianki: Brak wzmianek

Lista wskazań udziałów w prawie:

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /24	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARCIN PRZEMYSŁAW SZYMAŃSKI, JÓZEF, ANNA, 70032600419			
Lp. 2.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /24	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ADRIANNA HELENA FILIKS, JAN, HALINA, 69063004929			
Lp. 3.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /24	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WOJCIECH WŁADYSŁAW MARCINIAK, STEFAN, IZABELLA, 57030203097			
Lp. 4.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /24	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAŁGORZATA MARCINIAK, PAWEŁ, STANISŁAWA, 59050502482			
Lp. 5.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /24	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	DARIUSZ KONRAD BETLIŃSKI, 68060413413			
Lp. 6.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w	Lp. 1.	4	1 /24	

<i>prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>				
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, PESEL</i>)		ANNA BETLIŃSKA , 69041413080		
Lp. 7.	---			
<i>Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	5	1 /24	---9
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i>)		URSZULA ANNA GŁODEK , 81011609949		
Lp. 8.	---			
<i>Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	7	1 /24	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, PESEL</i>)		SŁAWOMIR MARCINIAK , 74060513770		
Lp. 9.	---			
<i>Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	7	1 /24	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, PESEL</i>)		MONIKA MARCINIAK , 76030814025		
Lp. 10.	---			
<i>Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	8	1 /24	---12
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i>)		TOMASZ ROBERT NYT , 88080611477		
Lp. 11.	---			
<i>Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	9	1 /24	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i>)		PIOTR MARCIN SŁOTWIŃSKI , 78120304238		
Lp. 12.	---			
<i>Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	9	1 /24	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i>)		MAGDALENA MARIA SŁOTWIŃSKA , 83012003104		

Lp. 13.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	1 /24	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	PIOTR STANISŁAW GAWĘŁ, 78031603297			
Lp. 14.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	1 /24	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	DOROTA GAWĘŁ, 80072008241			
Lp. 15.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	11	1 /24	---16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	WOJCIECH JERZY KOSAŁKA, 78040806517			
Lp. 16.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	12	1 /24	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	WOJCIECH WĄSOWICZ, 49082204577			
Lp. 17.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	12	1 /24	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	LIDIA LONGINA WĄSOWICZ, 53081811201			
Lp. 18.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	14	1 /24	---19, 31, 32, 33
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	BEATA ANNA KAŻMIERCZAK, LESZEK, BOŻENA, 64070902004			
Lp. 19.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość	Lp. 1.	15	1 /24	

<i>udziału/rodzaj wspólności</i>				
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i>)		PIOTR MARIUSZ PLACKOWSKI, 77092110917		
Lp. 20.	---			
<i>Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	15	1 /24	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i>)		MAŁGORZATA ANNA PLACKOWSKA, 78072811486		
Lp. 21.	---			
<i>Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	16	1 /24	---21
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i>)		DOMINIK PIOTR NIEDZIELSKI, 78111702553		
Lp. 22.	---			
<i>Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	17	1 /24	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i>)		NARCYZ KAZIMIERZ CUKROWSKI, 61092001214		
Lp. 23.	---			
<i>Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	17	1 /24	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i>)		MARZENA ANNA CUKROWSKA, 63060604083		
Lp. 24.	---			
<i>Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	18	1 /24	---23
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, PESEL</i>)		WOJCIECH SIEMIŃSKI, 55110803997		
Lp. 25.	---			
<i>Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	20	1 /24	---25
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i>)		DOMINIK PIOTR NIEDZIELSKI, 78111702553		
Lp. 26.	---			

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	22	2 /24	---	27
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	ANDRZEJ SŁAWOMIR CZAPIEWSKI, 74110511554				
Lp. 27.	---				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	23	1 /24		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JAROSŁAW KORDALEWSKI, ZYGMUNT, RYSZARDA, 71111203079				
Lp. 28.	---				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	23	1 /24		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	IWONA KORDALEWSKA, STANISŁAW, MARIA, 72032601308				
Lp. 29.	---				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	24	1 /24	---	29
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MACIEJ MIĄGOWSKI, TOMASZ, ELŻBIETA, 85050705693				
Lp. 30.	---				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	25	1 /24	---	30
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JOANNA KAROLINA PASTUSZAK, DARIUSZ, IWONA, 86041905944				
Lp. 31.	---				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	26	1 /24	---	34
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JACEK LECH BRYDAK, ANDRZEJ, TERESA, 68122500374				
Lp. 32.	---				

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	27	1 /24	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DAMIAN ADAM SZCZEPAŃSKI, ADAM, URSZULA, 90041710877			
Lp. 33.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	27	1 /24	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ALEKSANDRA SZCZEPAŃSKA, KRZYSZTOF, MAŁGORZATA, 90010316569			
Lp. 34.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	28	1 /48	---37, 38
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	RAFAŁ KRZYŻAŃSKI, ROMAN, BOŻENA, 88060403890			
Lp. 35.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	29	1 /48	---37, 38
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAŁGORZATA ODBIEŻAŁEK, ZBIGNIEW, KRYSZYNA, 89030607465			

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki:

Brak wzmianek.

Wpisy:

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARCIN PRZEMYSŁAW SZYMAŃSKI, JÓZEF, ANNA, 70032600419			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w	Lp. 1	1	1 /24	WSPÓLNOŚĆ

prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1.			USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ADRIANNA HELENA FILIKS, JAN, HALINA, 69063004929			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	3	1 /24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WOJCIECH WŁADYSŁAW MARCINIAK, STEFAN, IZABELLA, 57030203097			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	3	1 /24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAŁGORZATA MARCINIAK, PAWEŁ, STANISŁAWA, 59050502482			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	4	1 /24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	DARIUSZ KONRAD BETLIŃSKI, 68060413413			
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	4	1 /24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	ANNA BETLIŃSKA, 69041413080			
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	5	1 /24	---9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	URSZULA ANNA GLODEK, 81011609949			
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	7	1 /24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	SŁAWOMIR MARCINIAK, 74060513770			

Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	7	1/24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	MONIKA MARCINIAK, 76030814025			
Lp. 10.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	9	1/24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA13, 14
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	PIOTR MARCIN SŁOTWIŃSKI, 78120304238			
Lp. 11.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	9	1/24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA13, 14
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	MAGDALENA MARIA SŁOTWIŃSKA, 83012003104			
Lp. 12.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	10	1/24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	PIOTR STANISŁAW GAWEL, 78031603297			
Lp. 13.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	10	1/24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	DOROTA GAWEL, 80072008241			
Lp. 14.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	11	1/24	---16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	WOJCIECH JERZY KOSALKA, 78040806517			
Lp. 15.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	12	1/24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA

Nieruchomość gruntowa: dz. nr 71/21 oraz udział 1/24 w dz. nr 71/23, obr. 0022 – Wilkiejmy

wielkość udziału/rodzaj wspólności				MAJĄTKOWA MALŻEŃSKA17
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	WOJCIECH WĄSOWICZ, 49082204577			
Lp. 16.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	12	1 /24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻEŃSKA17
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	LIDIA LONGINA WĄSOWICZ, 53081811201			
Lp. 17.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	14	1 /24	---19, 31, 32, 33
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	BEATA ANNA KAŻMIERCZAK, LESZEK, BOŻENA, 64070902004			
Lp. 18.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	15	1 /24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻEŃSKA20
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	PIOTR MARIUSZ PLACKOWSKI, 77092110917			
Lp. 19.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	15	1 /24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻEŃSKA20
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	MAŁGORZATA ANNA PLACKOWSKA, 78072811486			
Lp. 20.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	16	1 /24	---21
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	DOMINIK PIOTR NIEDZIELSKI, 78111702553			
Lp. 21.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	17	1 /24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻEŃSKA22
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	NARCYZ KAZIMIERZ CUKROWSKI, 61092001214			
Lp. 22.	---			Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	17	1 /24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA22
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	MARZENA ANNA CUKROWSKA, 63060604083			
Lp. 23.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	18	1 /24	---23
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	WOJCIECH SIEMIŃSKI, 55110803997			
Lp. 24.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	20	1 /24	---25
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	DOMINIK PIOTR NIEDZIELSKI, 78111702553			
Lp. 25.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	22	2 /24	---27
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	ANDRZEJ SŁAWOMIR CZAPIEWSKI, 74110511554			
Lp. 26.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	23	1 /24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA28
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JAROSŁAW KORDALEWSKI, ZYGMUNT, RYSZARDA, 71111203079			
Lp. 27.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	23	1 /24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA28
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	IWONA KORDALEWSKA, STANISŁAW, MARIA, 72032601308			
Lp. 28.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	24	1 /24	---29
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MACIEJ MIĄGOWSKI, TOMASZ, ELŻBIETA, 85050705693			
Lp. 29.	---			Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	25	1 /24	---	30
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JOANNA KAROLINA PASTUSZAK, DARIUSZ, IWONA, 86041905944				
Lp. 30.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	26	1 /24	---	34
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JACEK LECH BRYDAK, ANDRZEJ, TERESA, 68122500374				
Lp. 31.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	27	1 /24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA35, 36	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DAMIAN ADAM SZCZEPAŃSKI, ADAM, URSZULA, 90041710877				
Lp. 32.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	27	1 /24	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA35, 36	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ALEKSANDRA SZCZEPAŃSKA, KRZYSZTOF, MALGORZATA, 90010316569				
Lp. 33.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	28	1 /48	---37, 38	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	RAFAŁ KRZYŻAŃSKI, ROMAN, BOŻENA, 88060403890				
Lp. 34.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	29	1 /48	---37, 38	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MALGORZATA ODBIEŻAŁEK, ZBIGNIEW, KRYSZYNA, 89030607465				
Lp. 35.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. l.	30	1 /48	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA41, 42	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ROBERT MICHAŁ DUDA, STANISŁAW, WIOLETTA, 72072802574				

Nieruchomość gruntowa: dz. nr 71/21 oraz udział 1/24 w dz. nr 71/23, obr. 0022 – Wilkiejmy

Lp. 36.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	30	1 /48	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻEŃSKA41. 42
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	AGNIESZKA SYLWIA KACZMARCZYK DUDA, MACIEJ, JÓZEFA, 72092309349			
Lp. 37.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	31	1 /48	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻEŃSKA41. 42
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SŁAWOMIR TADEUSZ MARZEC, JÓZEF, HALINA, 70030206273			
Lp. 38.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	31	1 /48	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻEŃSKA41. 42
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	ELŻBIETA ANNA JAMIŃSKA MARZEC, WŁADYSŁAW, STANISŁAWA, 72070410326			

Dział IV – hipoteka

Wzmianki: - Brak wzmianek.

Wpisy: - Brak wpisów.

Uwagi: W dziale II wpisane jest poprzednie nazwisko współwłaścicielki (Urszula Anna Głodek). Aktualne nazwisko to Adamus.

Data sporządzenia: 22.07.2024r..

Sporządził: Piotr Zembrzuski



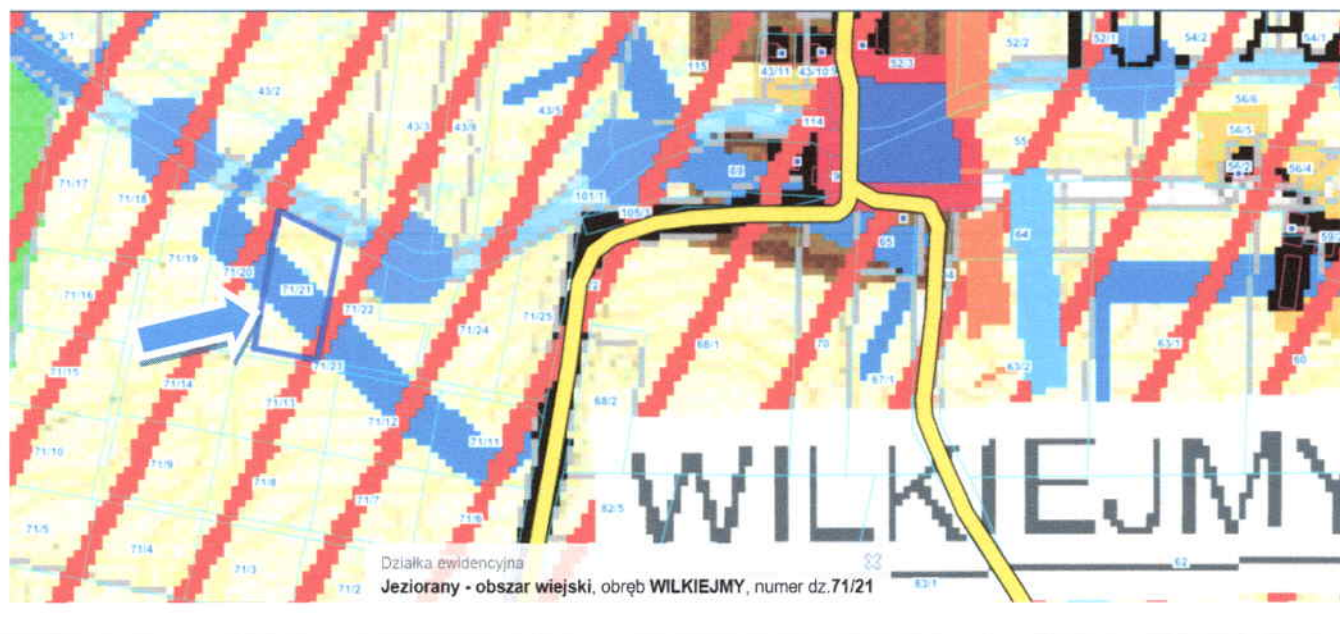
Protokół z badania przeznaczenia nieruchomości

(sporządzony w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762 z późn. zm.))

Szczegółowe określenie dokumentu lub źródło danych, z którego dokonywany jest wypis	Tekst: Uchwała Nr IV/27/19 Rady Miejskiej Jeziorany z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jeziorany
Miejsce udostępnienie wypisu, jednostka udostępniająca	Urząd Gminy Jeziorany

Treść wypisu

Zgodnie z Uchwałą Nr IV/27/19 Rady Miejskiej Jeziorany z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jeziorany - działki nr 71/21 i 71/23 znajdują się na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia działalności gospodarczych rolniczych.



Dodatkowo: Brak informacji jakoby dla przedmiotowych działek wydawane były decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, czy decyzje o pozwoleniu na budowę.

Data sporządzenia: 22.07.2024r..

Sporządził: Piotr Zembrzuski



Mapa



Uproszczony Wypis z Rejestru Gruntów

Starostwo Powiatowe
w Olsztynie
Plac Bema 5
10-518 Olsztyn

Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : olsztyński
Jednostka ewidencyjna : 281406_5 JEZIORANY
Obręb : 0022 WILKIEJMY

GD-I.6621.5318.2023

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 11.09.2023

Jednostka rejestrowa : G.75

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	URSZULA ADAMUS Rodzice: WŁODZIMIERZ, KRYSZYNA Pesel: 81011009949 PRAWDOWO 47G, 11-730 MIKOŁAJKI;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
71/21	WILKIEJMY	pastwiska trwałe grunty orne	PsIII RIIIb	0,2974 0,0027	0,3001	0L1B-00029199-0

Id działki: 281406_5.0022.71/21

Razem powierzchnia działek : 0,3001 ha

Słownie : trzy tysiące jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 11.09.2023

Sporządził : BARBARA SAMORAJ

z up. Starosty Olsztyńskiego
BARBARA SAMORAJ
Wydział Geodezji
Starostwo Powiatowe w Olsztynie
(dokument podpisany elektronicznie)

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1067692897



1. Okres ubezpieczenia: od 06.01.2024 r. do 05.01.2025 r.
2. Ubezpieczający: WYCIENY NIERUCHOMOŚCI I ŚWIADCTWA CHRAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ PIOTR ZEMBRZUSKI
3. Ubezpieczony: WYCIENY NIERUCHOMOŚCI I ŚWIADCTWA CHRAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ PIOTR ZEMBRZUSKI
4. Zakres ubezpieczenia: dobrowolnego
5. Składka łączna: 190,00 PLN
6. Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024
Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024
Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024
Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024
Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024
Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

1. Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Na podstawie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania
1. Z zachowaniem przepisów, niezgodnych postanowień umowy ubezpieczenia...

Dodatkowe informacje:
STRĘFA DOBRZYCH UBEZPIECZEŃ
ul. HERBU OKSZA 4/107, 02-495 WARSZAWA

STRĘFA DOBRZYCH UBEZPIECZEŃ
Ewa Białucha
ul. Włocławska 107, 02-001 Warszawa

STRĘFA DOBRZYCH UBEZPIECZEŃ
Ewa Białucha
ul. Włocławska 107, 02-001 Warszawa

801 102 102 lub (nr) +48 22 566 95 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)



DSP/P/1067692897/6260/pc:100000530942749/BE20

801 102 102 pzu.pl

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1067692897



1. Okres ubezpieczenia: od 06.01.2024 r. do 05.01.2025 r.
2. Ubezpieczający: WYCIENY NIERUCHOMOŚCI I ŚWIADCTWA CHRAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ PIOTR ZEMBRZUSKI
3. Ubezpieczony: WYCIENY NIERUCHOMOŚCI I ŚWIADCTWA CHRAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ PIOTR ZEMBRZUSKI
4. Zakres ubezpieczenia: dobrowolnego
5. Składka łączna: 190,00 PLN
6. Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024
Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024
Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024
Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024
Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024
Wzrost: 190,00
Termin płatności: 11.01.2024

DSP/P/1067692897/6260/pc:100000530942749/BE20

801 102 102 pzu.pl