



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



OPINIA BIEGŁEGO W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewidencyjnej nr: 179/10, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1S/00052654/4 oraz udział (1/9) w prawie własności działki ewidencyjnej nr: 179/8, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1S/00051956/4, położonej pod adresem: 12-100 Czarkowy Grąd, Czarkowy Grąd, gmina Szczytno, powiat szczycieński, województwo warmińsko-mazurskie



Krzysztof Kacprzak, upr. nr 6526



Autor opracowania

Krzysztof Kacprzak

Wąsy Kolonia, 12. czerwca 2024 r.

Krzysztof Kacprzak
Biegły sądowy
z zakresu wyceny nieruchomości

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia




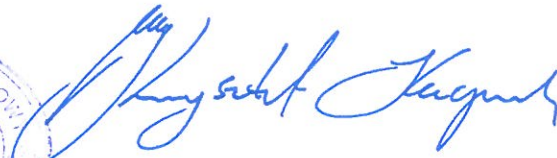
Wyciąg z operatu szacunkowego

Rodzaj danych	Dane																																
Przedmiot wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewidencyjnej nr: 179/10, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1S/00052654/4 oraz udział (1/9) w prawie własności działki ewidencyjnej nr: 179/8, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1S/00051956/4, położonej pod adresem: 12-100 Czarkowy Grąd, Czarkowy Grąd, gmina Szczytno, powiat szczycieński, województwo warmińsko-mazurskie.</p> <p>Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność w udziałach:</p> <ul style="list-style-type: none">- działka nr 179/10 - URSZULA ANNA GŁODEK - 1/1,- działka nr 179/8 - URSZULA ANNA GŁODEK - 1/9.																																
Cel wyceny	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w celu dokonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości w trybie art. 948 § 1 kpc.</p>																																
Daty	<ul style="list-style-type: none">- sporządzenie operatu szacunkowego 12.06.2024 r.- wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 29.05.2024 r.- określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny na dzień 29.05.2024 r.- wizja terenowa 21.12.2023 r. oraz 29.05.2024r.																																
Opis nieruchomości	<p>Nieruchomość wyceniana zlokalizowana jest we wsi Czarkowy Grąd, która położona jest w województwie warmińsko-mazurskim, powiecie szczycieńskim, w gminie Szczytno, obręb 0001 - Czarkowy Grąd.</p> <p>Przedmiotową nieruchomość stanowią działki gruntu o nr: 179/10, z obrębu 0001 - Czarkowy Grąd, o powierzchni 0,3027 ha oraz udział 1/9 w prawie własności działki nr 179/8, o powierzchni 0,2852 ha.</p> <p>Grunty wg danych ewidencji gruntów (EGiB):</p> <ul style="list-style-type: none">• działka nr 179/10 składa się z następujących gruntów: <table border="1"><thead><tr><th>Nr działki</th><th>Położenie działki</th><th>Klasoużytki</th><th>Pow. działki [ha]</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="4">179/10 Id działki: 281706_2.0001.179/10</td><td rowspan="4"></td><td>Oznaczenie</td><td rowspan="4">0,3037</td></tr><tr><td>Pow.</td></tr><tr><td>RV</td><td>0,0291</td></tr><tr><td>ŁIV</td><td>0,2578</td></tr><tr><td>W-ŁIV</td><td>0,0168</td></tr></tbody></table> <ul style="list-style-type: none">• działka nr 179/10 składa się z następujących gruntów: <table border="1"><thead><tr><th>Nr działki</th><th>Położenie działki</th><th>Klasoużytki</th><th>Pow. działki [ha]</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="5">179/8 Id działki: 281706_2.0001.179/8</td><td rowspan="5"></td><td>Oznaczenie</td><td rowspan="5">0,2852</td></tr><tr><td>Pow.</td></tr><tr><td>RV</td><td>0,0877</td></tr><tr><td>RVI</td><td>0,0735</td></tr><tr><td>ŁIV</td><td>0,0465</td></tr><tr><td>ŁV</td><td>0,0775</td></tr></tbody></table> <p>Działki te położone są w południowo-wschodnim krańcu wsi, około 1 km od terenu zwartej zabudowy wsi, w sąsiedztwie zabudowań przysiółka Kolonia Piecuchy. Przedmiotowe działki znajduje się na w odległości nieco ponad 1 km na południowy wschód, od centrum wsi Czarkowy Grąd. Położone są w odległości zaledwie kilkuset (ok. 500 m) na wschód od drogi powiatowej nr 1665N, w sąsiedztwie łąk, pól i lasów. W odległości około 300 metrów przepływa rzeka Wałpusza. Działki posiadają zapewniony dostęp do drogi publicznej.</p>	Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki	Pow. działki [ha]	179/10 Id działki: 281706_2.0001.179/10		Oznaczenie	0,3037	Pow.	RV	0,0291	ŁIV	0,2578	W-ŁIV	0,0168	Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki	Pow. działki [ha]	179/8 Id działki: 281706_2.0001.179/8		Oznaczenie	0,2852	Pow.	RV	0,0877	RVI	0,0735	ŁIV	0,0465	ŁV	0,0775
Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki	Pow. działki [ha]																														
179/10 Id działki: 281706_2.0001.179/10		Oznaczenie	0,3037																														
		Pow.																															
		RV		0,0291																													
		ŁIV		0,2578																													
W-ŁIV	0,0168																																
Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki	Pow. działki [ha]																														
179/8 Id działki: 281706_2.0001.179/8		Oznaczenie	0,2852																														
		Pow.																															
		RV		0,0877																													
		RVI		0,0735																													
		ŁIV		0,0465																													
ŁV	0,0775																																



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



	<p>Na podstawie zapisów Uchwały Nr L/360/2021 Rady Gminy Szczytno z dnia 30 grudnia 2021r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno - przedmiotowe działki znajdują się na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej.</p> <p>Nieruchomość stanowi własność w udziałach:</p> <ul style="list-style-type: none">- działka nr 179/10 - URSZULA ANNA GŁODEK - 1/1,- działka nr 179/8 - URSZULA ANNA GŁODEK - 1/9. <p>Własność nieruchomości stwierdzono na podstawie ksiąg wieczystych KW nr: OL1S/00052654/4 i OL1S/00051956/4.</p>
Oszacowana wartość – podejście porównawcze	<p>Wartość szacowanej nieruchomości (dz. nr 179/10 i udział 1/9 w dz. nr 179/8): 25 900 zł</p> <p><i>słownie: dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćset złotych</i></p> <p>w tym:</p> <p>Wartość szacowanej nieruchomości (dz. nr 179/10): 23 700 zł</p> <p><i>słownie: dwadzieścia trzy tysiące siedemset złotych</i></p> <p>Wartość udziału 1/9 w prawie własności dz. nr 179/8: 2 200 zł</p> <p><i>słownie: dwa tysiące dwieście złotych</i></p>
Wykonawca	Krzysztof Kacprzak
Podpis i pieczęć Wykonawcy	  <p>Krzysztof Kacprzak Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie</p>



Operat zawiera:

Wyciąg z operatu szacunkowego	str. 2
1. Przedmiot i zakres wyceny.....	5
1.1. Przedmiot wyceny.....	5
1.2. Położenie nieruchomości.....	5
1.3. Zakres wyceny.....	5
2. Cel wyceny.....	5
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	6
3.1. Podstawa formalna.....	6
3.2. Podstawy materialno - prawne wyceny.....	6
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	7
3.4. Materiały pomocnicze.....	7
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.....	8
5. Stan i opis przedmiotu wyceny.....	9
5.1. Stan według księgi wieczystej.....	9
5.2. Stan prawny.....	13
5.3. Opis nieruchomości.....	14
6. Przeznaczenie nieruchomości.....	18
7. Procedura szacowania.....	20
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	23
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem obliczeń.....	32
9.1. Charakterystyka nieruchomości wziętych do porównań.....	33
9.2. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.....	36
10. Komentarz.....	40
11. Klauzule i ograniczenia do wyceny.....	41
12. Wykaz załączników.....	41



1. Przedmiot i zakres wyceny.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewidencyjnej nr: 179/10, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1S/00052654/4 oraz udział (1/9) w prawie własności działki ewidencyjnej nr: 179/8, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1S/00051956/4, położonej pod adresem: 12-100 Czarkowy Grąd, Czarkowy Grąd, gmina Szczytno, powiat szczycieński, województwo warmińsko-mazurskie.

Przedmiotowa nieruchomość stanowią własność w udziałach:

- działka nr 179/10 - URSZULA ANNA GŁODEK - 1/1,
- działka nr 179/8 - URSZULA ANNA GŁODEK - 1/9.

1.2. Położenie nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa stanowiąca działki ewidencyjne nr: 179/10 i 179/8, zlokalizowana jest we wsi Czarkowy Grąd, obręb ewidencyjny 0001 - Czarkowy Grąd, gmina Szczytno, powiat szczycieński, województwo warmińsko-mazurskie.

1.3. Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewidencyjnej nr: 179/10, o powierzchni 0,3037 ha (pastwiska trwałe i grunty orne), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1S/00052654/4 oraz udziału (1/9) w prawie własności działki nr 179/8 o powierzchni 0,2852 ha (grunty orne i pastwiska trwałe), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1S/00051956/4, położonej we wsi Czarkowy Grąd, gmina Szczytno, powiat szczycieński, województwo warmińsko-mazurskie.

2. Cel wyceny.

Zgodnie z zakresem opracowania, celem wyceny jest określenie wartości rynkowej niezabudowanej działki nr: 179/10, o powierzchni 0,3037 ha (łąki grunty orne i gruntu pod wodami - rowy), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1S/00052654/4 oraz udziału (1/9) w prawie własności działki nr 179/8 o powierzchni 0,2852 ha (grunty orne i łąki), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1S/00051956/4, położonej pod adresem: 12-100 Czarkowy Grąd, Czarkowy Grąd, gmina Szczytno, powiat szczycieński, województwo warmińsko-mazurskie, w celu dokonania opisu i oszacowania nieruchomości w trybie art. 948 §1 kpc. (opinia w sprawie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szczytnie Arkadiusza Paszko Kancelaria Komornicza Nr IV w Szczytnie, sygn. akt GKm 18/23).



3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawa formalna.

Zlecenie z dnia 28.05.2024r. biegłemu sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości gruntowych stanowiących :

- działkę ewidencyjną nr 179/10, o pow. 0,3037 ha, dla Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1S/00052654/4 oraz
- udział (1/9) w prawie własności działki ewidencyjnej nr 179/8, o pow. 0,2852 ha, dla Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1S/00051956/4,

położonych pod adresem: 12-100 Czarkowy Grąd, Czarkowy Grąd, gmina Szczytno, powiat szczycieński, województwo warmińsko-mazurskie.

Zleceniodawca: Syndyk Piotr Laskowski, ul. Sielska 12A/11, 10-802 Olsztyn
Nabywca: Urszula Adamus
Prawdowo 47G, 11-730 Prawdowo
Odbiorca: Syndyk Masy Upadłości Urszuli Adamus
ul. Sielska 12A/A-11, 10-802 Olsztyn

Zleceniobiorca: *Rzeczoznawca Majątkowy Krzysztof Kacprzak - nr uprawnień 6526*
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 t.j.)
- Ustawa z dnia 17.11.1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 z późniejszymi zmianami.)
- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 kwietnia 2024r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)

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. Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie czynności komorników sumę oszacowania nieruchomości, z której została wszczęta egzekucja ustala się według przeciętnych cen sprzedaży nieruchomości podobnych w tej samej okolicy z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania. Zgodnie a § 138 rozporządzenia biegły powinien wskazać i uzasadnić podstawę przyjętej sumy oszacowania.

Na podstawie § 4 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości do wyceny wartości rynkowej przedmiotu wyceny przyjęto podejście porównawcze metodą porównania parami.



POMOCNICZO

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

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- wizja lokalna przeprowadzona w dniu 21.12.2023 r. oraz w dniu 29.05.2024 r.
- Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych KW Nr OL1S/00052654/4 oraz KW nr OL1S/00051956/4 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych
- Uchwała Nr L/360/2021 Rady Gminy Szczytno z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno
- Wypis Uproszczony 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.

- „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.
- „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 Rzeczoznawcy Majątkowego na tle nowych przepisów prawa” – szkolenie rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 08.-27.10.2009r.
- „Szacowanie Nieruchomości” R. Cymerman, J. Cymerman, G. Jesiotr, M. Jesiotr – wyd. Politechnika Koszalińska, Wydanie II rozszerzone, Koszalin 2009.
- „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.
- „Podejście porównawcze, metody statystyczne i modele ekonometryczne w analizie rynku i wycenie nieruchomości w MPNP i MKCS. Analiza zmian dokonanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami w okresie od 1 stycznia 2014r. do 2017 roku” – szkolenie rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 19.-21.10.2017r.
- 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 12.06.2024 r.
- wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 29.05.2024 r.
- określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny na dzień 29.05.2024 r.
- wizja terenowa 21.12.2023 r. i 29.05.2024 r.



5. Stan i opis przedmiotu wyceny.

5.1. Stan według księgi wieczystej.

Wyceniana nieruchomość gruntowa posiada urzędową księgę wieczystą KW OL10/00084143/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych – przegląd stanu prawnego wykonany w dniu 12.06.2024 r., wg stanu na dzień 21.12.2023 r.

Przegląd księgi wieczystej zamieszczono w załącznikach do operatu szacunkowego.

- Stan prawny wg KW **OL1S/00052654/4**:

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy:

Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	179/10			1
Obręb ewidencyjny (numer)	1			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, SZCZYCIEŃSKI, SZCZYTNO, CZARKOWY GRĄD	
Sposób korzystania	Ł - ŁĄKI TRWAŁE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	OL1S / 00050476 / 8, 0,3037 HA			
Obszar całej nieruchomości	0,3037 HA			

Dział I Sp – spis spraw związanych z własnością

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy: - Brak wpisów

Dział II – właściciele

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy:

Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	URSZULA ANNA GŁODEK, 81011609949			



Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki: - Brak wzmianek.

Wpisy:

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	3
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 18/23	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 141387142	

Dział IV – hipoteka

Wzmianki: - Brak wzmianek.

Wpisy: - Brak wpisów.

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

- Stan prawny wg KW **OL1S/00051956/4:**

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy:

Działki ewidencyjne		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	
Numer działki	179/8	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, SZCZYCIEŃSKI, SZCZYTNO, CZARKOWY GRĄD	
Sposób korzystania	GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00050476 /	
Obszar całej nieruchomości	0,2852 HA	1



Dział I Sp – spis spraw związanych z własnością

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy: - Brak wpisów

Dział II – właściciele

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy:

Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	2 /9 - WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	MICHAŁ OMAR MIŁOSZEWSKI, BOHDAN, KRYSZYNA			
Lp. 2.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	2 /9 - WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	IWONA KRYSZYNA MIŁOSZEWSKA, KAZIMIERZ, KRYSZYNA			
Lp. 3.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /9	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	DARIUSZ ARTUR MICHALAK, ANDRZEJ, ALICJA			
Lp. 4.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /9	14
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	MARIUSZ ŁUKASZ GALA, 83020507137			
Lp. 5.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /9	15



Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)		URSZULA ANNA GŁODEK , 81011609949		
Lp. 6.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /9 - WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)		PIOTR ANTONI KOZŁOWSKI , 82053008457		
Lp. 7.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /9 - WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)		KATARZYNA BARBARA KOZŁOWSKA , 82120301805		
Lp. 8.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	1 /9	---17, 18
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)		HANNA SCHWEDOWSKA , 72122803368		
Lp. 9.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	1 /9	---19
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)		JAN TARADEJNA , 52102214230		
Lp. 10.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	1 /9 - WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	20, 21
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		KLAUDIUSZ ŁUKASZ SZCZEPAŃSKI , ANDRZEJ, KRYSZYNA, 77011507936		
Lp. 11.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	1 /9 - WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	20, 21
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		SYLWIA KATARZYNA SZCZEPAŃSKA , ANDRZEJ, KRYSZYNA, 78112800946		



Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki: - Brak wzmianek.

Wpisy:

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	22
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE GKM 18/23	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ 1/9 W PRAWIE WŁASNOŚCI, PRZYSŁUGUJĄCY URSZULI ADAMUS (GŁODEK)	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 141387142	

Dział IV – hipoteka

Wzmianki: - Brak wzmianek.

Wpisy: - Brak wpisów.

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

5.2. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości, opisany w księgach wieczystych KW nr OL1S/00052654/4 i OL1S/00051956/4, na dzień 29.05.2024 roku był uregulowany.

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

- OL1S/00052654/4 - URSZULA ANNA GŁODEK - 1/1.
- OL1S/00051956/4 - URSZULA ANNA GŁODEK - 1/9.

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

Własność nieruchomości stwierdzono na podstawie ksiąg wieczystych KW nr OL1S/00052654/4 i OL1S/00051956/4.

Działka nr 179/10 posiada dostęp do drogi publicznej zapewniony poprzez udział w prawie współwłasności działki nr 179/8, zaś działka nr 179/8 posiada dostęp do drogi publicznej.



5.3. Opis nieruchomości.

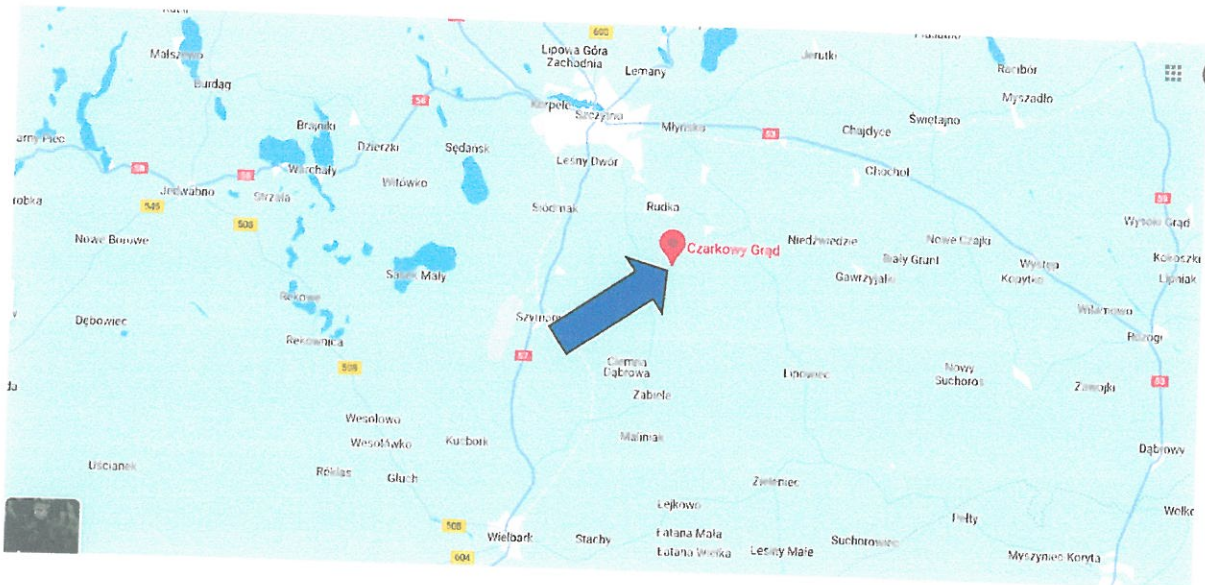
LOKALIZACJA

Nieruchomość szacowana zlokalizowana jest w południowo-wschodniej, peryferyjnej części wsi, wśród pól, łąk, lasów i rozproszonej zabudowy.

Czarkowy Grąd (niem. *Worfengrund*) – wieś sołecka położona w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie szczycieńskim, w gminie Szczytno. Wg danych z 2022 roku we wsi mieszka 71 mieszkańców.

Wieś położona jest na granicy pojezierzy: Olsztyńskiego i Mrągowskiego, stanowiącymi integralną część Pojezierza Mazurskiego. Miejscowość leży w południowej części województwa warmińsko-mazurskiego, nad Wałpuszą, około 6 km na południowy wschód od Szczytna. Wałpusza.

Lokalizacja ogólna wsi Czarkowy Grąd



Przedmiotowa nieruchomość gruntowa, stanowiąca działki ewidencyjne nr 179/10 i 179/8 oddalona jest od centrum wsi Czarkowy Grąd i zwartej zabudowy o około 1 km.

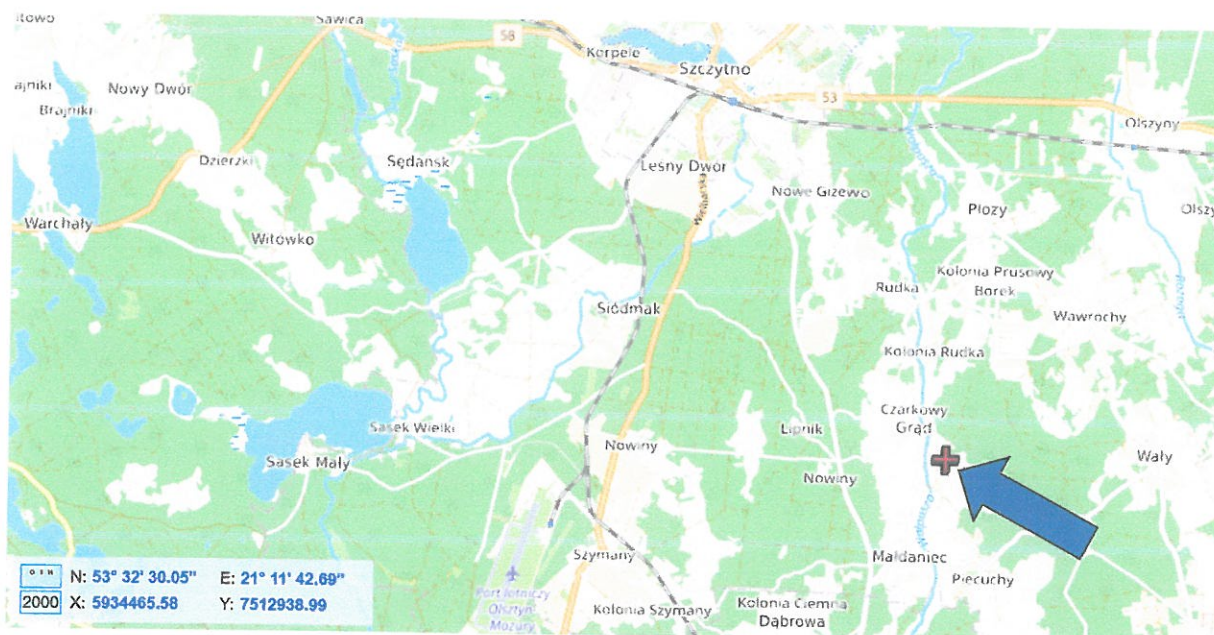
W odległości ok. 200 m znajdują się jedynie dwa gospodarstwa w przysiółku Kolonia Piecuchy.



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa przedmiotowych działek nr 179/10 i 179/8



Lokalizacja szczegółowa przedmiotowych działek nr 179/10 i 179/8



Przedmiotową nieruchomość stanowią działki gruntu o nr: 179/10, z obrębem 0001 – Czarkowy Grąd, o powierzchni 0,3027 ha oraz udział 1/9 w prawie własności działki nr 179/8, o powierzchni 0,2852 ha.

Działki te położone są w południowo-wschodnim krańcu wsi, około 1 km od terenu zwartej zabudowy wsi, w sąsiedztwie zabudowań przysiółka Kolonia Piecuchy.

Przedmiotowe działki znajduje się na w odległości nieco ponad 1 km na południowy wschód, od centrum wsi Czarkowy Grąd. Położone są w odległości zaledwie kilkuset (ok. 500 m) na wschód od drogi powiatowej nr 1665N, w sąsiedztwie łąk, pól i lasów. W odległości około 300 metrów przepływa rzeka Wałpusza.



Działki posiadają zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Przedmiotowe nieruchomości znajdują się w sąsiedztwie innych działek ewidencyjnie rolnych (gruntów ornych oraz łąk trwałych) i położone są na obszarze rolnej przestrzeni produkcyjnej, tym niemniej ich lokalizacja oraz powierzchnia wskazują na pewien potencjał ich rekreacyjnego wykorzystania.

Grunty wg danych ewidencji gruntów (EGiB):

Działka nr 179/10 składa się z następujących gruntów:

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki [ha]
		Oznaczenie	Pow.	
179/10 Id działki : 281706_2.0001.179/10		RV	0,0291	0,3037
		ŁIV	0,2578	
		W-ŁIV	0,0168	

Działka nr 179/10 składa się z następujących gruntów:

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki [ha]
		Oznaczenie	Pow.	
179/8 Id działki : 281706_2.0001.179/8		RV	0,0877	0,2852
		RVI	0,0735	
		ŁIV	0,0465	
		ŁV	0,0775	

Teren nie jest zróżnicowany, zarówno jeśli chodzi o użytki (głównie Ł – łąki trwałe), jak i ukształtowanie terenu. Teren działek niemal zupełnie płaski. Rzeźba terenu nie utrudnia, ani nie ogranicza optymalnego wykorzystania gruntu.

Jak już wspomniano kształt działki ocenić należy jako korzystny (regularny – zbliżony do trapezu prostokątnego).

Na dzień oględzin na całości porośnięta była trawą i wraz z sąsiednimi działkami faktycznie użytkowana jako pastwisko dla krów.

Poza tzw. „elektrycznym pastuchem” okalającym działkę nr 179/10 i działki sąsiednie działki te nie są w inny sposób ogrodzone, czy w jakikolwiek inny sposób zagospodarowane.

Przedmiotowe działki nr 179/10 i 179/8 znajdują się w zasadzie poza zasięgiem jakiegokolwiek sieci liniowej infrastruktury technicznej. Brak możliwości wykonania przyłączenia jakichkolwiek instalacji, może poza przyłączem elektrycznym (najbliższa linia elektro-energetyczna przebiega w odległości ok. 200 - 300 m).



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Dokumentacja fotograficzna:



Widok na działkę 179/10



Widok na działkę 179/10



Widok na działkę 179/10



Widok na działkę 179/10



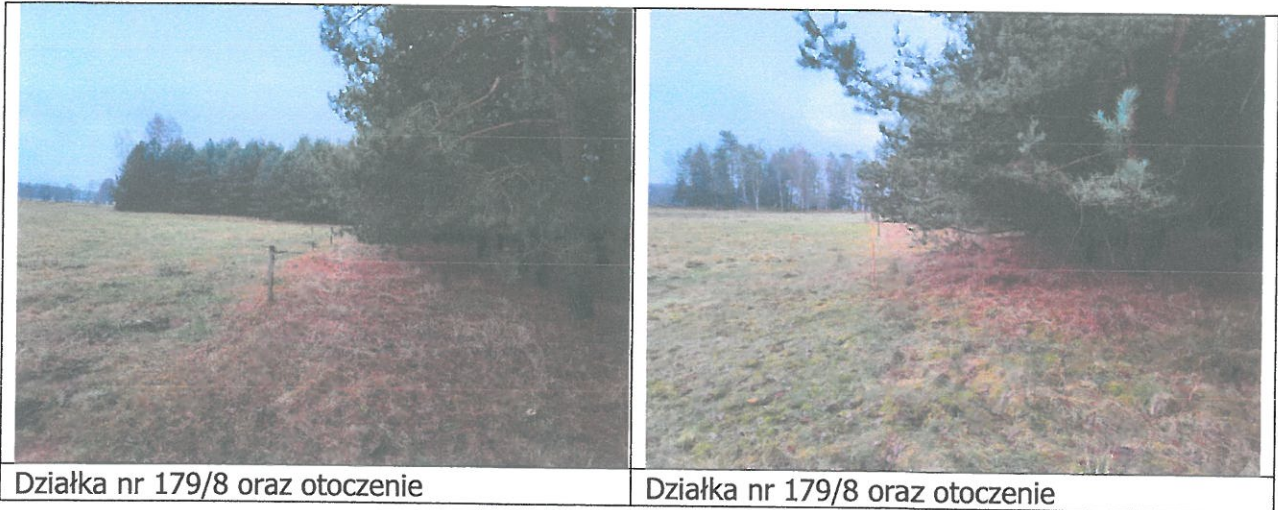
Widok na działkę 179/10



Przedmiotowe działki oraz otoczenie i sąsiedztwo



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



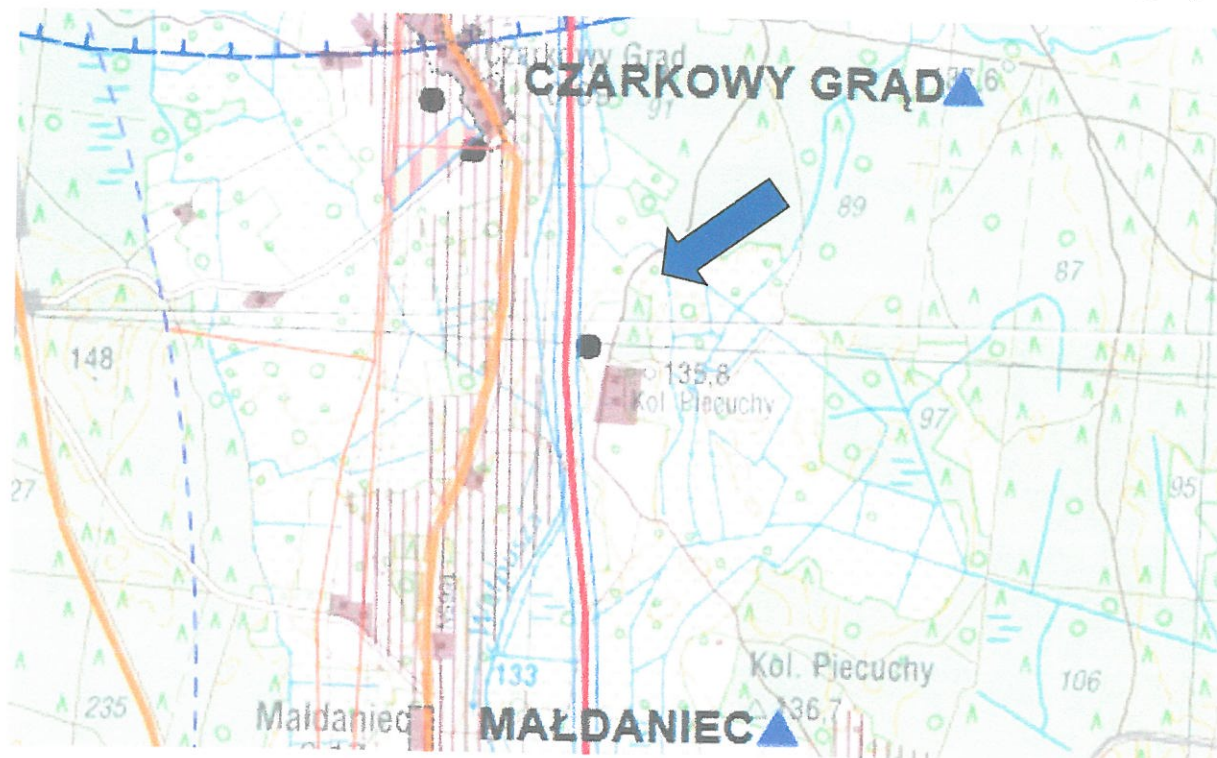
Przedmiotowa działka ewidencyjna nr 179/8 posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej stanowiącej drogę gminną (działka nr 194). Zaś działka nr 179/10 posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez udział w prawie własności działki nr 179/8, która jak nadmieniono wyżej posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.



6. Przeznaczenie nieruchomości

Przedmiotowe działki tj. dz. nr 179/10 i 179/8 położone są na terenie gminy Szczytno, dla którego brak uchwalonego aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr L/360/2021 Rady Gminy Szczytno z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno - przedmiotowe działki znajdują się na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej.



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

Brak informacji jakoby dla przedmiotowych działek tj. dz. nr 179/10 i 179/8 wydane były decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, czy decyzje o pozwoleniu na budowę.

Uwagi: - Brak.



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.”

Według Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 „wartość rynkowa” w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Wartość nieruchomości gruntowej określono zgodnie z celem wyceny według stanu na dzień wizytacji nieruchomości.

Z treści art. 4 pkt 17 ww. ustawy wynika, iż przez stan nieruchomości należy rozumieć, stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania nieruchomości, w której nieruchomość jest położona.

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

Zgodnie z zapisem art. 152. 1. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami „*Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości*”. Czynnikami 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 1997 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 do nieruchomości, oszacowano w podejściu mieszanym, wartość nieruchomości gruntowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

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 niezabudowanej (rolnej), 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 będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- 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.*

W toku analizy rynku ustalono, iż w przypadku tego typu nieruchomości nośnikiem wartości rynkowej jest grunt. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 ha powierzchni gruntu. Przyjęto założenie, że optymalnym sposobem użytkowania będzie aktualny sposób użytkowania, czyli że nieruchomość będzie wykorzystywana do celów rolniczych – gospodarstwo rolne (w skład którego wchodzi grunty orne oraz składnik budynkowy).

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 nie posiada ona cech, które różnią ją od innych nieruchomości występujących na wolnym rynku, dlatego nie zastosowano współczynnika. Współczynnik korygujący (K) – $K = 1,0$.



8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zgodnie z ewidencją gruntów, jak i aktualnym wykorzystaniem stanowi grunty rolne (łąki trwałe i grunty orne). Tym niemniej biorąc pod uwagę położenie oraz powierzchnię działki nr 179/10 posiada ona pewien potencjał wykorzystania rekreacyjnego.

Nieruchomości rolne są szczególnym rodzajem nieruchomości, których definicja prawna zawiera, w stosunku do ogólnej definicji nieruchomości, dodatkowe kryterium przeznaczenia do produkcji rolnej. W porównaniu do gruntów o innym przeznaczeniu, grunty rolne, oprócz funkcji obszaru, stanowią środek produkcji i mają tzw. siłę wytwórczą. Dlatego o atrakcyjności gruntów rolnych na rynku nieruchomości decyduje szereg czynników, które nie mają znaczenia w przypadku innego rodzaju nieruchomości. Rolnictwo podlega zmianom związanym z biologicznym charakterem produkcji rolniczej, w tym wpływowi warunków atmosferycznych, często bardzo niekorzystnych i dynamicznych. Opracowanie pt. Charakterystyka gospodarstw rolnych, Powszechny Spis Rolny 2010 – Warszawa 2012, przygotowane przez Główny Urząd Statystyczny, prezentuje wyniki Powszechnego Spisu Rolnego. Wskazuje ono, iż w ostatnich latach na koniunkturę w rolnictwie światowym i krajowym wpłynęły rosnące wymogi jakościowe, zmieniające się nawyki żywieniowe ludzi oraz nowoczesne sposoby żywienia i utrzymania zwierząt gospodarskich, jak również poszukiwanie nowych źródeł energii. Gospodarstwa rolne przeszły proces adaptacji do zmieniających się warunków. W części gospodarstw nastąpiło zintensyfikowanie procesu specjalizacji i modernizacji. Dzięki temu są one w stanie efektywnie konkurować na rynku europejskim i światowym, a nierzadko osiągają rezultaty porównywalne do najbardziej nowoczesnych podmiotów z Zachodniej Europy. Z drugiej strony wielu użytkowników, szczególnie najmniejszych i najsłabszych ekonomicznie gospodarstw, albo całkowicie zrezygnowało z prowadzenia produkcji rolniczej, sprzedało grunty rolne, lub wykorzystuje je na cele nierolnicze, w tym rekreacyjne, czy też traktuje, jako lokatę kapitału, albo wytwarza produkty rolne tylko na potrzeby gospodarstwa domowego. Należy przy tym zaznaczyć, że istnieją gospodarstwa domowe, dla których prowadzona tylko na samozaopatrzenie działalność rolnicza jest głównym źródłem dochodów. Pojawiła się też grupa gospodarstw rolnych, w których działalność rolnicza sprowadza się przede wszystkim do utrzymywania gruntów w dobrej kulturze rolnej, a uzyskane dopłaty stanowią uzupełnienie dochodów gospodarstwa domowego z pracy najemnej czy działalności pozarolniczej.

Lokalny rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele stricte rolne, jak i budowlano-rekreacyjne na terenie gminy Szczytno jest średnio rozwinięty, rocznie notuje się tutaj około kilkunastu, maksymalnie kilkudziesięciu transakcji. Nieco więcej transakcji zawieranych jest w przypadku nieruchomości rekreacyjnych, czy budowlanych, lub ich substytutów.

Warto zaznaczyć, że lokalizacja jest parametrem, który bardzo silnie oddziałuje na cenę gruntów. Pojęcie to charakteryzuje konkretne miejsca pod względem klimatu okolicy.

Znaczenie mają tu: bezpośrednie i dalsze sąsiedztwo, dostępność jezior i lasów, bliskość akwenów wodnych i otwartych terenów zielonych. Wszystkie te czynniki mogą mieć wpływ na wartość ziemi rolnej, a z całą pewnością wpływają na cenę docelowych działek od zabudowę rekreacyjną. Znajomość rynku lokalnego zapewnia bezpieczeństwo inwestycji w ziemię i w tym sensie jest wartością, którą trudno przecenić. Z badań preferencji inwestorów wynika, że dla większości z nich podstawowym kryterium podejmowania decyzji o zakupie jest jednakowoż lokalizacja.



Relatywnie duża amplituda cen wynika ze specyfiki tego segmentu rynku nieruchomości. Rynek nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę letniskowo-rekreacyjną kieruje się nieco innymi prawami niż pozostałe segmenty rynku nieruchomości. Na cenę zdecydowany wpływ ma lokalizacja szczegółowa oraz powierzchnia gruntu, jak i jego przeznaczenie.

Dokonując oszacowania przedmiotu wyceny, przeanalizowano akty notarialne kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości z ostatnich 24-36* miesięcy. Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych, sklasyfikowanych, w ewidencji gruntów, jako nieruchomości rolne, ale de facto mogących posiadać jakiś potencjał dla funkcji rekreacyjnej / letniskowej.

Dla potrzeb wyceny przeprowadzono analizę rynku lokalnego o następujących parametrach:

- rodzaj rynku: rynek praw własności do gruntów na moment transakcji znajdujących się na terenach nie objętych miejscowym planami zagospodarowania, sklasyfikowanych, w ewidencji gruntów, jako nieruchomości rolne, ale de facto mogących posiadać jakiś potencjał dla funkcji rekreacyjnej / letniskowej
- obszar rynku: gmina Szczytno
- okres badania: od czerwca 2021* do dnia wyceny

Zgodnie z § 3 ust. 2 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.

* - zgodnie z pkt. 3.3. Noty Interpretacyjnej NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, ze względu na stosunkowo niewielką liczbę transakcji na rynku lokalnym w okresie ostatnich 2 lat, przyjmuje się do analizy i porównania transakcje z okresu 3 ostatnich lat.



Zestawienia transakcji przedstawiają poniższe tabele nr 1.

Tabela 1 - Zestawienie i opis transakcji nieruchomościami gruntowymi (podobnymi)

L.p.	Oznaczenie aktu notarialnego	Adres	Nr działki	Data trans.	Cena trans. [zł]	Pow. gruntu [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. zaktualiz. [zł/m ²]
1	AN-6841/2021	Czarkowy Grąd	29/5	8 gru 21	30 000	3 001	10,00	11,74
2	AN-2661/2021	Czarkowy Grąd	179/8, 179/17	6 gru 21	24 000	3 357	7,15	8,40
3	AN-3838/2022	Małdaniec	72/5	26 sie 22	30 000	2 971	10,10	11,35
4	AN-11385/2021	Małdaniec	136/7	8 wrz 21	20 000	3 000	6,67	7,95
5	AN-3736/2021	Płozy	8/14	22 cze 21	40 000	3 047	13,13	15,85
6	AN-23/2022	Olszyny	19/29, 19/31	4 sty 22	30 000	2 409	12,45	14,56
7	AN 11540/2022	Wawrochy	15/8, 15/5	4 lis 22	40 000	3 229	12,39	13,76
8	AN 11548/2022	Wawrochy	15/9, 15/5	4 lis 22	40 000	3 229	12,39	13,76
9	AN 12254/2022	Wawrochy	145/70; 145/75	29 lis 22	40 000	2 325	17,20	19,02
10	AN 1151/2023	Jęcznik	33/50; 33/33	15 mar 23	23 250	3 306	7,03	7,63
11	AN 1167/2023	Jęcznik	33/49; 33/33	15 mar 23	23 260	3 308	7,03	7,63
12	AN 1175/2023	Jęcznik	33/48; 33/33	15 mar 23	23 230	3 303	7,03	7,63
13	AN 1224/2023	Jęcznik	33/39; 33/33	15 mar 23	26 750	3 297	8,11	8,80
14	AN 4495/2023	Szymany	166/18	30 paź 23	50 000	3 000	16,67	17,35
15	AN 5253/2023	Szymany	166/16	14 gru 23	50 000	3 013	16,59	17,13

C_{max}
C_{min}
C_{min}
C_{min}

L.p.	Oznaczenie aktu notarialnego	Adres	Nr działki	Położenie / lokalizacja	Pow. działki	Kształt, ukształtowanie terenu i inne cechy fizyczne działki	Przeznaczenie i potencjał wykorzystania gruntu	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	Jakość drogi dojazdowej	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp..)
1	AN-6841/2021	Czarkowy Grąd	29/5	korzystne	przeciętna	korzystne	przeciętne	dobry	dobra	korzystne
2	AN-2661/2021	Czarkowy Grąd	179/8, 179/17	przeciętne	przeciętna	korzystne	mniej korzystne	mniej korzystny	mniej korzystna	przeciętne
3	AN-3838/2022	Małdaniec	72/5	korzystne	korzystna	korzystne	przeciętne	przeciętny	przeciętna	korzystne
4	AN-11385/2021	Małdaniec	136/7	przeciętne	przeciętna	korzystne	przeciętne	przeciętny	dobra	korzystne
5	AN-3736/2021	Płozy	8/14	korzystne	przeciętna	przeciętne	korzystne	dobry	przeciętna	korzystne
6	AN-23/2022	Olszyny	19/29, 19/31	korzystne	korzystna	korzystne	przeciętne	przeciętny	przeciętna	przeciętne
7	AN 11540/2022	Wawrochy	15/8, 15/5	korzystne	przeciętna	korzystne	korzystne	przeciętny	przeciętna	przeciętne
8	AN 11548/2022	Wawrochy	15/9, 15/5	korzystne	przeciętna	korzystne	przeciętne	przeciętny	przeciętna	przeciętne
9	AN 12254/2022	Wawrochy	145/70; 145/75	korzystne	korzystna	korzystne	przeciętne	dobry	przeciętna	przeciętne
10	AN 1151/2023	Jęcznik	33/50; 33/33	korzystne	przeciętna	przeciętne	przeciętne	przeciętny	przeciętna	przeciętne
11	AN 1167/2023	Jęcznik	33/49; 33/33	korzystne	przeciętna	przeciętne	przeciętne	przeciętny	przeciętna	przeciętne
12	AN 1175/2023	Jęcznik	33/48; 33/33	korzystne	przeciętna	przeciętne	przeciętne	przeciętny	przeciętna	przeciętne
13	AN 1224/2023	Jęcznik	33/39; 33/33	korzystne	przeciętna	przeciętne	przeciętne	przeciętny	przeciętna	przeciętne
14	AN 4495/2023	Szymany	166/18	bardzo korzystne	przeciętna	korzystne	korzystne	dobry	dobra	korzystne
15	AN 5253/2023	Szymany	166/16	bardzo korzystne	przeciętna	korzystne	korzystne	dobry	dobra	korzystne

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

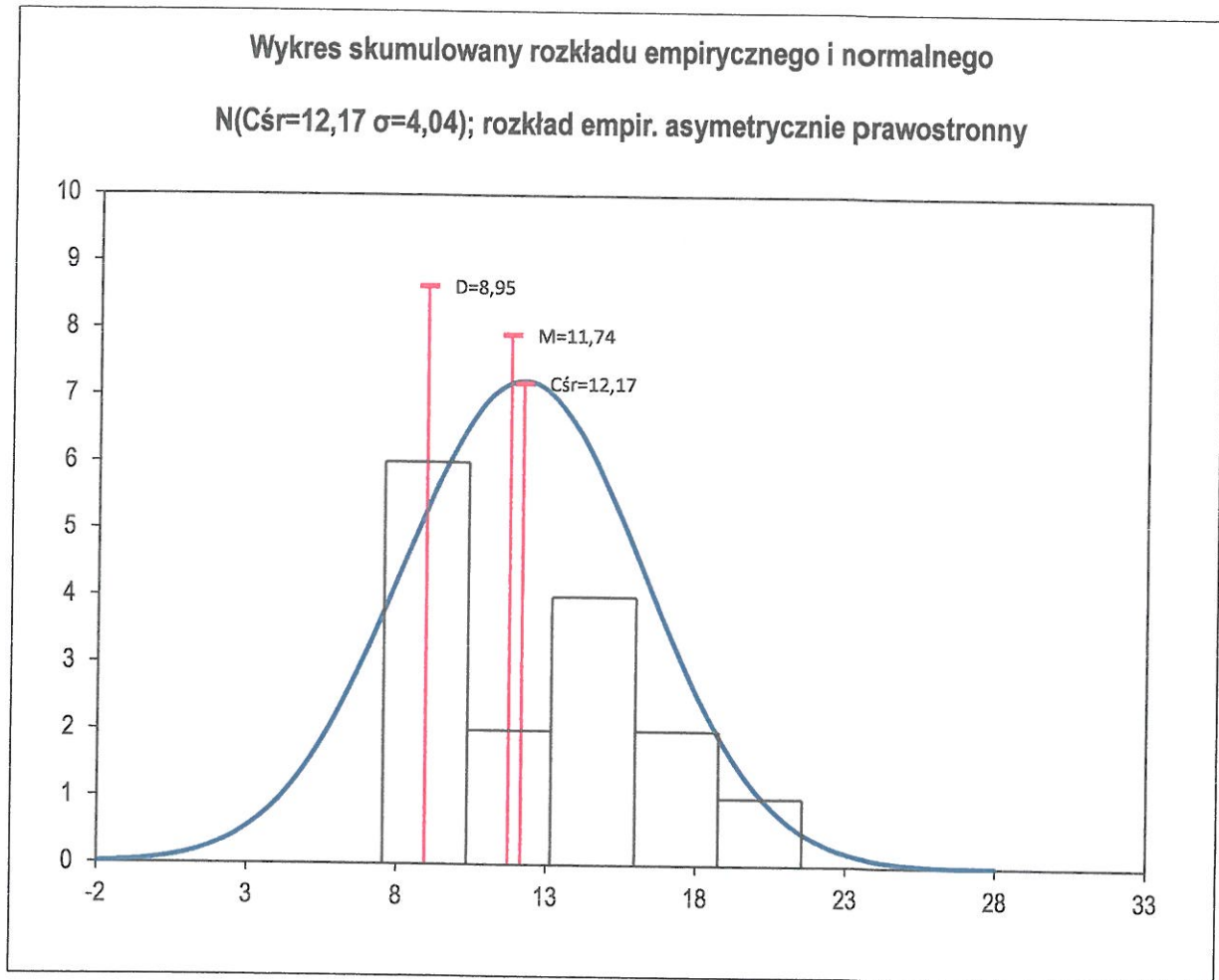
Dokonując wyceny rozpatrywanej nieruchomości przeanalizowano akty notarialne kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych. Analizą objęto transakcje na terenach gminy Szczytno.



W wyniku przeprowadzonej analizy uzyskano następujące wartości istotnych parametrów:

L.p.	Parametr	Wartość
1	Minimalna jedn. cena aktualizowana C_{min}	7,63
2	Maksymalna jedn. cena aktualizowana C_{max}	19,02
3	ΔC cen jednostkowych aktualizowanych	11,39
4	Średnia jedn. cena aktualizowana C_{śr} (μ)	12,17
5	Mediana jedn. cen aktualizowanych M	11,74
6	Dominanta jedn. cen aktualizowanych D	8,95
7	Odchylenie standardowe jedn. cen aktualizowanych σ	4,04
8	Skośność A_s [%]	25,60%
9	Współ. asymetrii dominanty A_{SD} = $[(\mu - D) / \sigma]$ [%]	79,70%
10	Współ. asymetrii mediany A_{SM} = $[(\mu - M) / \sigma]$ [%]	10,64%
11	Współczynnik Pearsona dla jedn. cen aktualizowanych	0,158
12	Współczynnik dyspersji jedn. cen aktualizowanych	33,21%
13	Liczba przedziałów klasowych	5
14	Rozpiętość przedziału klasowego	2,80

Zakresy cenowe
Zakres cen minimalnych: 7 - 10 [zł/m ²]
Zakres cen maksymalnych: 16 - 19 [zł/m ²]
Zakres cen średnich: 10 - 13 [zł/m ²]
Zakres cen dominujących: 7 - 10 [zł/m ²]



Podaż na rynku wtórnym utrzymuje się na stabilnym poziomie. Ogólnie rzecz biorąc od momentu wejścia w życie przepisów Ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw liczba transakcji spadła.

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 gruntowych niezabudowanych, kształtowały się na poziomie od 7,63 zł/m² do 19,02 zł/m², a średnia cena 1 m² wynosiła 12,17 zł/m².

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

W wyniku analizy rynku lokalnego, w tym analizy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanej, badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości, rozmów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami oraz informacji uzyskanych w terenowych ośrodkach KOWR, ustalono że ceny tych nieruchomości na określonym wyżej rynku lokalnym zależne są przede wszystkim od takich cech rynkowych jak: położenie / lokalizacja, powierzchnia, powierzchnia działki, przeznaczenie i potencjał wykorzystania, dostęp do sieci infrastruktury technicznej, kształt i inne cechy fizyczne działki, jak również dostępność i dostęp do drogi publicznej itp.



Na analizowanym lokalnym rynku, w analizowanym okresie odnotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, z czego do wyceny wybrano 15 transakcji.

Transakcje te dot. prawa własności do gruntów, 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 powiatu szczywieńskiego, ustalono cechy rynkowe mające wpływ na wartość gruntów rolnych niezabudowanych, na rynku lokalnym. Cechy rynkowe określone w wyniku powyższej analizy zostały przedstawione w poniższej tabeli (tabeli nr 2):

Tabela 2 – Określenie cech rynkowych i ich ocena

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1.	Położenie (lokalizacja)	bardzo dobre	<ul style="list-style-type: none">korzystna lokalizacja w kontekście mieszkalnego, czy rekreacyjnego wykorzystania gruntu,bliskie sąsiedztwo zwartej zabudowy oraz obiektów użyteczności publicznej,korzystne sąsiedztwo (atrakcyjne działki rekreacyjne, atrakcyjna zabudowa, w tym mieszkalna, bądź rekreacyjna / letniskowa),lokalizacja atrakcyjna dla potencjalnych nabywców, poszukiwana, szybko rotująca
		dobre	<ul style="list-style-type: none">dość korzystna lokalizacja w kontekście mieszkalnego, czy rekreacyjnego wykorzystania gruntu,stosunkowo bliskie sąsiedztwo zwartej zabudowy oraz obiektów użyteczności publicznej,dość korzystne sąsiedztwo (dość atrakcyjne działki rekreacyjne i zabudowa, w tym mieszkalna, rekreacyjna, letniskowa itp.),lokalizacja dość atrakcyjna dla potencjalnych nabywców, dość szybko rotująca
		przeciętne	<ul style="list-style-type: none">położenie z dala od zwartej zabudowy wsi,mało korzystne sąsiedztwo,niezbyt korzystna lokalizacja w kontekście zabudowy mieszkalnej, czy rekreacyjnej,lokalizacja mniej atrakcyjna dla potencjalnych nabywców, rzadziej poszukiwana, wolno rotująca
2.	Powierzchnia działki	korzystna	< 3 000 m ²
		przeciętna	> 3 000 m ²
3.	Kształt, ukształtowanie terenu i inne cechy fizyczne działki	korzystne	Działki o regularnym kształcie i korzystnym ukształtowaniu terenu oraz innych korzystnych walorach
		dobre	Działki o dość regularnym kształcie i dość korzystnym ukształtowaniu terenu oraz innych walorach
		mniej korzystne	Działki o mocno wydłużonym, nieregularnym kształcie i mniej korzystnym ukształtowaniu terenu oraz innych mało



			korzystnych cechach fizycznych
4.	Przeznaczenie i potencjał wykorzystania gruntu	korzystne	Grunty, które w SUIKZP określona są jako grunty pod zabudowę i posiadają wysoki potencjał zabudowy o funkcji mieszkalnej, czy 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, czy wyposażenia w niezbędną infrastrukturę (małe, czy nawet znikome prawdopodobieństwo potencjalnej zabudowy)
5.	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	dobry	Działki w zasięgu co najmniej podstawowej sieci liniowej infrastruktury technicznej (woda, prąd)
		przeciętny	Działki w zasięgu części sieci liniowej infrastruktury technicznej, zazwyczaj tylko prąd
		mniej korzystny	Działki bez jakichkolwiek przyłączy i poza zasięgiem (w najbliższym sąsiedztwie) sieci liniowej infrastruktury technicznej
6.	Jakość drogi dojazdowej	dobra	Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej (bitumicznej) – droga gminna, lub powiatowa
		przeciętna	Dojazd wytyczoną drogą gruntową o dobrej jakości. Stosunkowo niewielka odległość do drogi o nawierzchni utwardzonej
		mniej korzystna	Dojazd drogą gruntową o przeciętnej jakości, lub przejazd przez inne działki. Duża odległość do drogi o nawierzchni utwardzonej
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.
		przeciętne	Grunty, w przypadku których w powierzchni działki zawierają się powierzchnie wspólne np. powierzchnie dróg dojazdowych (wewnętrznych) itp.
		mniej korzystne	Grunty, w przypadku których całą powierzchnię działki stanowią powierzchnie wspólne np. powierzchnie dróg dojazdowych (wewnętrznych) itp.

Listę cech cenotwórczych jak również ich istotność, tj. wagę ich wpływu na cenę, ustalono na podstawie analizy transakcji wzbogaconej o informacje z operujących na lokalnym rynku nieruchomości biur pośrednictwa i obrotu nieruchomościami, na podstawie preferencji potencjalnych nabywców oraz korzystając z posiadanych przez biegłego (rzeczoznawcę majątkowego / biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości) doświadczenia i znajomości rynku.

W toku analiza rynku ustalono, że liczba transakcji prawami własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych, na lokalnym rynku nieruchomości (gmina Szczytno) nie jest może zbyt duża, tym niemniej na ich podstawie i z wykorzystaniem narzędzi statystyczno-analitycznych udało się wiarygodnie wyznaczyć wpływ poszczególnych cech nieruchomości na ich cenę, a więc ustalić wagę cech rynkowych, korzystając z metody najmniejszych kwadratów (MNK).

Ustalone wg opisanej wyżej metody wagi cech rynkowych przedstawiono w poniższych tabelach.



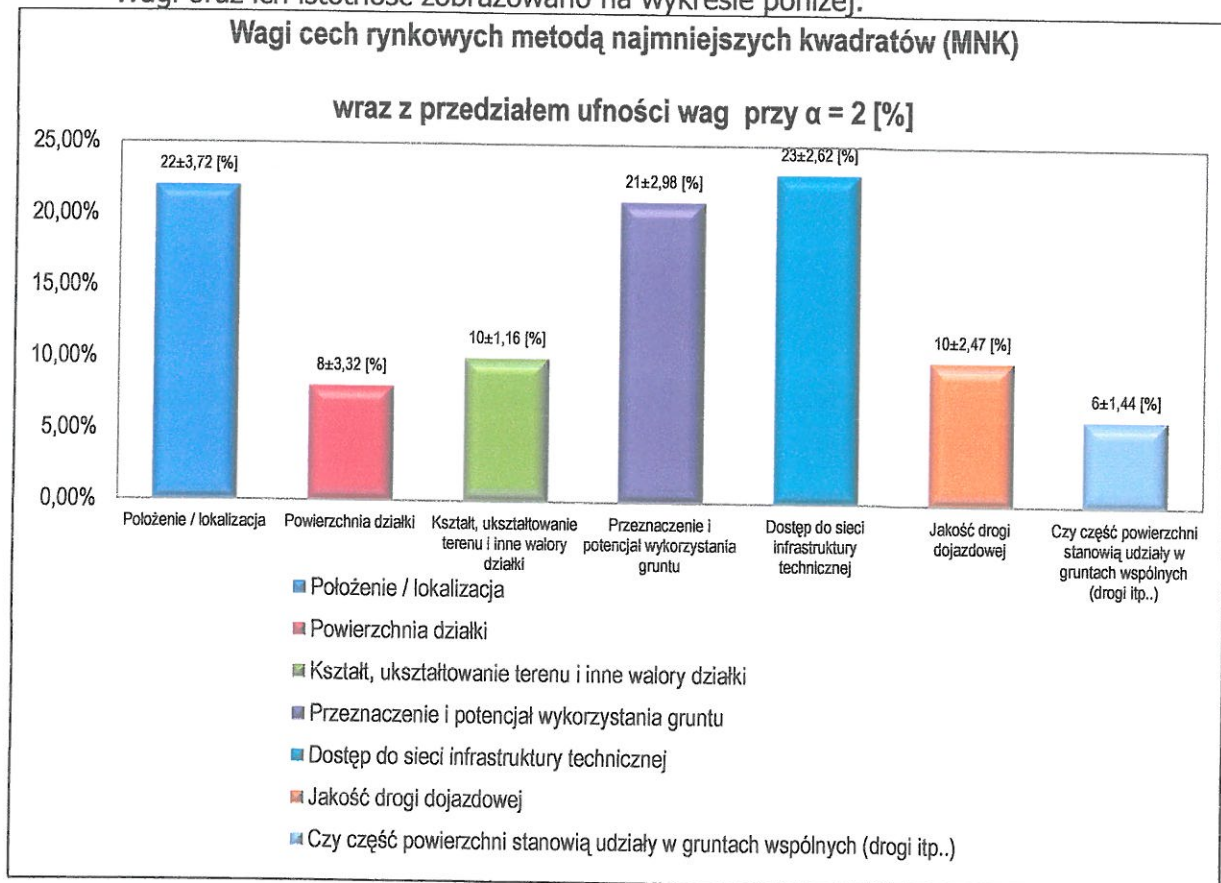
Wybrano następujące wagi do wyceny:

Cecha	Położenie / lokalizacja	Powierzchnia działki	Kształt, ukształtowanie terenu i inne cechy fizyczne działki	Przeznaczenie i potencjał wykorzystania gruntu	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	Jakość drogi dojazdowej	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp.)
Waga	22,00%	8,00%	10,00%	21,00%	23,00%	10,00%	6,00%
Zakres kwotowy	2,51	0,91	1,14	2,39	2,62	1,14	0,68

Zestawienie cech rynkowych ich ocen oraz wag:

22,00%	8,00%	10,00%	21,00%	23,00%	10,00%	6,00%
Położenie / lokalizacja	Powierzchnia działki	Kształt, ukształtowanie terenu i inne cechy fizyczne działki	Przeznaczenie i potencjał wykorzystania gruntu	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	Jakość drogi dojazdowej	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp.)
<i>bardzo korzystne</i>	<i>korzystna</i>	<i>korzystne</i>	<i>korzystne</i>	<i>dobry</i>	<i>dobra</i>	<i>korzystne</i>
<i>korzystne</i>	<i>przeciętna</i>	<i>przeciętne</i>	<i>przeciętne</i>	<i>przeciętny</i>	<i>przeciętna</i>	<i>przeciętne</i>
<i>przeciętne</i>		<i>mniej korzystne</i>	<i>mniej korzystne</i>	<i>mniej korzystny</i>	<i>mniej korzystna</i>	<i>mniej korzystne</i>

Wagi oraz ich istotność zobrazowano na wykresie poniżej:



Do analizy przyjęto rynek rolnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na terenie gminy Szczytno. Okres badanych transakcji od czerwca 2021r.* do dnia wyceny.



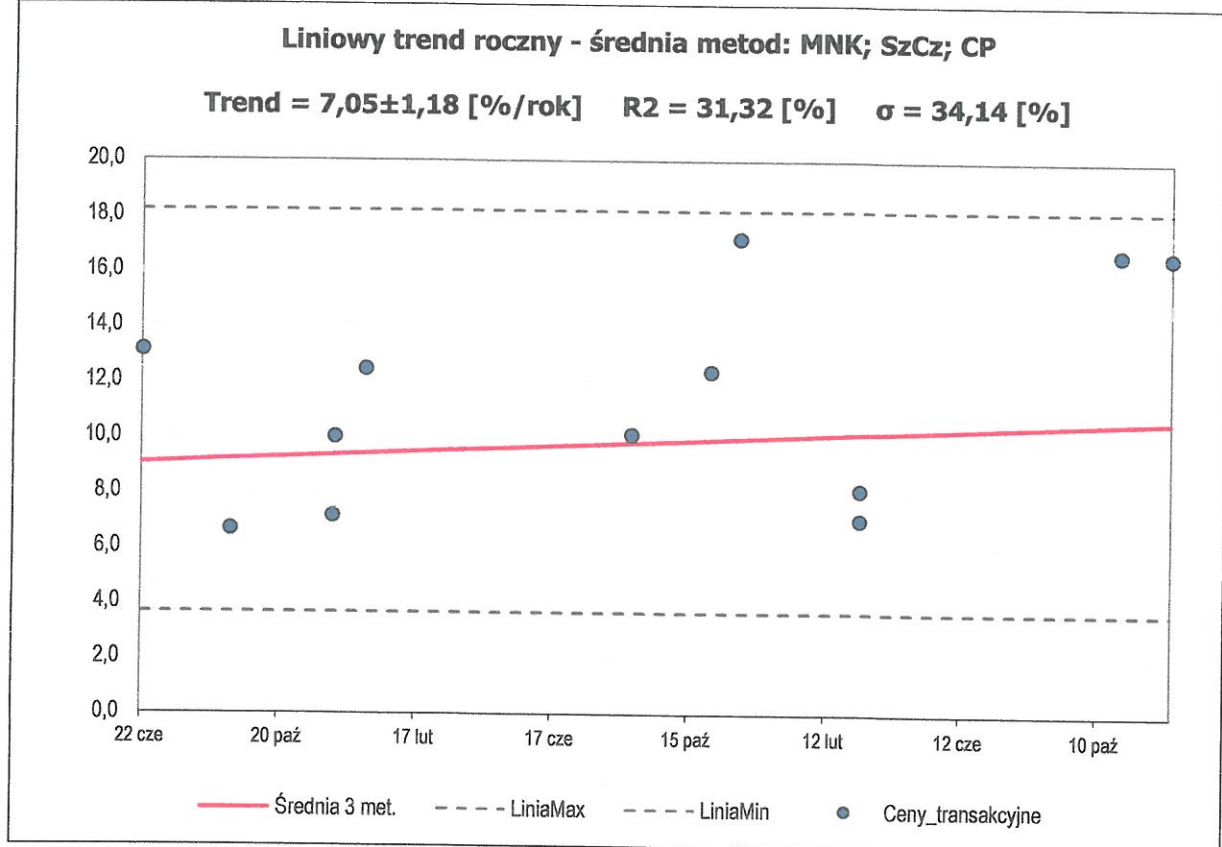
Określenie trendu czasowego:

Na podstawie badań transakcji i z wykorzystaniem narzędzi statystycznych wyznaczono wartość wskaźnika zmian cen ze względu na upływ czasu.

L.p.	Parametr	Wartość
1	Liniowy trend roczny metodą najmniejszych kwadratów (MNK)	16,71%
2	Liniowy trend roczny metodą szeregów czasowych (SzCz)	4,45%
3	Liniowy trend roczny metodą ceteris paribus (CP)	0,00%
4	Liniowy trend roczny - średnia metod: MNK; SzCz; CP	7,05%
5	Roczny liniowy trend ustalony przez Rzeczoznawcę	7,05%
6	Data wyceny (aktualizacji trendem)	29 maj 24
7	Aktualizacja trendem rocznym [%/rok]: met. SzCz	7,05%

Wartość tego wskaźnika ostatecznie przyjęto jako wartość obliczoną jako średnia ze wszystkich trzech metod statystyczno-analitycznych, (SzCz, CP, MNK).

Na poniższym wykresie przedstawiono wynikające z analizy transakcji rozkład transakcji oraz zobrazowanie linii trendu:



Wartość tego wskaźnika ostatecznie przyjęto jako wartość obliczoną jako średnią ze wszystkich trzech metod statystyczno-analitycznych, (SzCz, CP, MNK), na poziomie **7,05%** w skali roku.



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 kilkadziesiąt transakcji dot. prawa własności nieruchomości gruntowych - gruntów na moment transakcji znajdujących się na terenach nie objętych miejscowym planami zagospodarowania, sklasyfikowanych, w ewidencji gruntów, jako nieruchomości rolne, ale de facto mogących posiadać jakiś potencjał dla funkcji mieszkalnej, czy rekreacyjnej / letniskowej.

Do próby reprezentatywnej przyjęto **15** transakcji dot. nieruchomości gruntowych niezabudowanych, 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. gruntu [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. zaktualiz. [zł/m ²]	
1	AN-6841/2021	Czarkowy Grąd	29/5	8 gru 21	30 000	3 001	10,00	11,74	
2	AN-2661/2021	Czarkowy Grąd	179/8, 179/17	6 gru 21	24 000	3 357	7,15	8,40	
3	AN-3838/2022	Małdaniec	72/5	26 sie 22	30 000	2 971	10,10	11,35	
4	AN-11385/2021	Małdaniec	136/7	8 wrz 21	20 000	3 000	6,67	7,95	
5	AN-3736/2021	Płozy	8/14	22 cze 21	40 000	3 047	13,13	15,85	
6	AN-23/2022	Olszyny	19/29, 19/31	4 sty 22	30 000	2 409	12,45	14,56	
7	AN 11540/2022	Wawrochy	15/8, 15/5	4 lis 22	40 000	3 229	12,39	13,76	
8	AN 11548/2022	Wawrochy	15/9, 15/5	4 lis 22	40 000	3 229	12,39	13,76	
9	AN 12254/2022	Wawrochy	145/70; 145/75	29 lis 22	40 000	2 325	17,20	19,02	<i>Cmax</i>
10	AN 1151/2023	Jęcznik	33/50; 33/33	15 mar 23	23 250	3 306	7,03	7,63	<i>Cmin</i>
11	AN 1167/2023	Jęcznik	33/49; 33/33	15 mar 23	23 260	3 308	7,03	7,63	<i>Cmin</i>
12	AN 1175/2023	Jęcznik	33/48; 33/33	15 mar 23	23 230	3 303	7,03	7,63	<i>Cmin</i>
13	AN 1224/2023	Jęcznik	33/39; 33/33	15 mar 23	26 750	3 297	8,11	8,80	
14	AN 4495/2023	Szymany	166/18	30 paź 23	50 000	3 000	16,67	17,35	
15	AN 5253/2023	Szymany	166/16	14 gru 23	50 000	3 013	16,59	17,13	

W zbiorze tym określono:

- Cenę minimalną - $C_{\min} = 7,63 \text{ zł/m}^2$
- Cenę maksymalną - $C_{\max} = 19,02 \text{ zł/m}^2$
- $\Delta C = 11,39 \text{ zł/m}^2$



9.1. Charakterystyka nieruchomości wziętych do porównań

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

- Nieruchomość Nr 2
- Nieruchomość Nr 3
- Nieruchomość Nr 7

Nieruchomość Nr 2

Nieruchomość gruntowa niezbudowana położona we wsi Czarkowy Grąd, gm. Szczytno, stanowiąca działkę nr 179/17 o powierzchni 3 001 m² oraz udział 1/9 w prawie własności działki nr 179/8 odpowiadający pow. ok. 317 m² (powierzchnia przeciętna).

Położenie przeciętne – dość znaczne oddalenie od centrum wsi, niezbyt korzystna lokalizacja w kontekście ewentualnej, potencjalnej zabudowy mieszkalnej, czy rekreacyjnej.

Działka o dość korzystnym (dobrym) kształcie. Kształt działki regularny. Ukształtowanie terenu korzystne.

Działka w zasadzie poza zasięgiem sieci liniowej infrastruktury technicznej, jedynie sieć elektroenergetyczna w odległości ok. 200-300 m.

Nieruchomość na terenie o przeznaczeniu określonym w SUiKZP jako tereny rolnej przestrzeni produkcyjnej.

Działka ma znikomy potencjał wykorzystania jako tereny ewentualne zabudowy np. rekreacyjnej.

Dojazd – przeciętny - drogą gruntową i poprzez udział w działce wspólnej 179/8 (droga wewnętrzna).

Przeniesienie własności w dniu 06.12.2021 r.; Rep. AN-2661/2021

Cena 24 000 zł (cena 1 m²: 7,15 zł/m²; po aktualizacji: 8,40 zł/m²)





KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Nieruchomość Nr 3

Nieruchomość gruntowa niezbudowana położona we wsi Małdaniec, gm. Szczytno, stanowiąca działkę nr 75/2, o powierzchni 2 971 m² (powierzchnia korzystna).

Położenie korzystne – w niewielkiej odległości zwartej zabudowy wsi, korzystna lokalizacja w kontekście ewentualnej, potencjalnej zabudowy mieszkalnej, czy rekreacyjnej, korzystne sąsiedztwo.

Działka o dość korzystnym (dobrym) kształcie. Kształt działki regularny. Ukształtowanie terenu korzystne.

Działka w zasięgu podstawowej sieci liniowej infrastruktury technicznej (energia elektryczna i woda).

Nieruchomość na terenie wg postanowień SUIKZP poza terenem przewidzianym pod ewentualną zabudowę.

Działka, m.in. ze względu na sąsiedztwo i odległość od centrum wsi, posiada jednak pewien potencjał wykorzystania jako tereny ewentualne zabudowy np. rekreacyjnej.

Dojazd – przeciętny - drogą gruntową.

Przeniesienie własności w dniu 26.08.2022 r.; Rep. AN-3838/2022

Cena 30 000 zł (cena 1 m²: 10,10 zł/m²; po aktualizacji: 11,35 zł/m²)





KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Nieruchomość Nr 7

Nieruchomość gruntowa niezbudowana położona we wsi Wawrochy, gm. Szczytno, stanowiąca działkę nr 15/8 o powierzchni 3 004 m² oraz udział 1/17 w prawie własności działkę nr 15/5 odpowiadający pow. ok. 227 m² (powierzchnia przeciętna).

Położenie dość korzystne – w stosunkowo niewielkim oddaleniu od centrum wsi, lokalizacja dość korzystna w kontekście ewentualnej, potencjalnej zabudowy mieszkalnej i/lub rekreacyjnej.

Działka o korzystnym (dobrym) kształcie. Kształt działki regularny. Ukształtowanie terenu korzystne.

Działka w zasięgu podstawowej sieci liniowej infrastruktury technicznej (energia elektryczna i woda).

Nieruchomość wg postanowień SUIKZP znajduje się na terenie przewidzianym pod zabudowę mieszkalną. Działka posiada zatem potencjał wykorzystania jako tereny ewentualne zabudowy np. rekreacyjnej.

Dojazd – przeciętny - drogą gruntową i poprzez udział w działce wspólnej 15/5 (droga wewnętrzna).

Przeniesienie własności w dniu 04.11.2021 r.; Rep. AN-11540/2022

Cena 40 000 zł (cena 1 m²: 12,39 zł/m²; po aktualizacji: 13,76 zł/m²)





9.2. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

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

• Działka nr 179/10

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		-----	2	3	7
Data transakcji		-----	6 gru 21	26 sie 22	4 lis 22
Wartość nieruchomości [zł]		-----	24 000	30 000	40 000
Oznaczenie aktu notarialnego			AN-2661/2021	AN-3838/2022	AN 11540/2022
Adres		Czarkowy Grąd	Czarkowy Grąd	Małdaniec	Wawrochy
Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]			8,40	11,35	13,76
1	Położenie / lokalizacja	przeciętne	przeciętne	korzystne	korzystne
2	Powierzchnia działki	przeciętne	przeciętne	korzystna	przeciętne
3	Kształt, ukształtowanie terenu i inne cechy fizyczne działki	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
4	Przeznaczenie i potencjał wykorzystania gruntu	mniej korzystne	mniej korzystne	przeciętne	korzystne
5	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	mniej korzystny	mniej korzystny	przeciętny	przeciętny
6	Jakość drogi dojazdowej	mniej korzystna	mniej korzystna	przeciętne	przeciętne
7	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp..)	korzystne	przeciętne	korzystne	przeciętne

Tabela poniższa zawiera zestawienie nieruchomości w parach porównawczych i obliczenie wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni gruntu:

Nr nieruchomości z bazy do porównania		2	3	7
Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]		8,40	11,35	13,76
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	22,00%	2,51	-1,26
2	Powierzchnia działki	8,00%	0,91	-0,91
3	Kształt, ukształtowanie terenu i inne walory działki	10,00%	1,14	
4	Przeznaczenie i potencjał wykorzystania gruntu	21,00%	2,39	-1,20
5	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	23,00%	2,62	-1,31
6	Jakość drogi dojazdowej	10,00%	1,14	-0,57
7	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp..)	6,00%	0,68	0,34
Sumy:		100,00%	11,39	0,34
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw' = Cp + Σ popr. [zł/m²]		8,74	6,10	8,57
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m²]		7,80		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m²]		3 037		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]		23 688,60		
Wartość nieruchomości (zaokrąglona do 100 zł) [zł]		23 700		



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr: 179/10 o powierzchni: 0,3037 ha (3 037 m²), położonej: wieś Czarkowy Grąd, gmina Szczytno, powiat szczycieński, województwo warmińsko-mazurskie, wynosi:

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

gdzie:

$W_{N_{179_{10}}}$ – wartość rynkowa prawa własności do wycenianej nieruchomości
 W_{1m^2} – najbardziej prawdopodobna wartość 1 m² nieruchomości wycenianej
P – powierzchnia nieruchomości w ha
K – współczynnik korygujący (K)

$$W_{N_{179_{10}}} = 7,80 \text{ zł/m}^2 \times 3\,037 \text{ m}^2 \times 1,0 = 23\,688,60 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 23 700 zł

słownie: dwadzieścia trzy tysiące siedemset złotych

- **Działka nr 179/8**

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		-----	2	3	7
Data transakcji		-----	6 gru 21	26 sie 22	4 lis 22
Wartość nieruchomości [zł]		-----	24 000	30 000	40 000
Oznaczenie aktu notarialnego			AN-2661/2021	AN-3838/2022	AN 11540/2022
Adres		Czarkowy Grąd	Czarkowy Grąd	Małdaniec	Wawrochy
Cena jedn. aktualizowana [zł/m²]			8,40	11,35	13,76
1	Położenie / lokalizacja	<i>przeciętne</i>	<i>przeciętne</i>	<i>korzystne</i>	<i>korzystne</i>
2	Powierzchnia działki	<i>korzystna</i>	<i>przeciętna</i>	<i>korzystna</i>	<i>przeciętna</i>
3	Kształt, ukształtowanie terenu i inne cechy fizyczne działki	<i>mniej korzystne</i>	<i>korzystne</i>	<i>korzystne</i>	<i>korzystne</i>
4	Przeznaczenie i potencjał wykorzystania gruntu	<i>mniej korzystne</i>	<i>mniej korzystne</i>	<i>przeciętne</i>	<i>korzystne</i>
5	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	<i>mniej korzystny</i>	<i>mniej korzystny</i>	<i>przeciętny</i>	<i>przeciętny</i>
6	Jakość drogi dojazdowej	<i>mniej korzystna</i>	<i>mniej korzystna</i>	<i>przeciętna</i>	<i>przeciętna</i>
7	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp..)	<i>mniej korzystne</i>	<i>przeciętne</i>	<i>korzystne</i>	<i>przeciętne</i>





Tabela poniższa zawiera zestawienie nieruchomości w parach porównawczych i obliczenie wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni gruntu:

X	Nr nieruchomości z bazy do porównania			2	3	7
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]			8,40	11,35	13,76
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	22,00%	2,51		-1,26	-1,26
2	Powierzchnia działki	8,00%	0,91	0,91		0,91
3	Kształt, ukształtowanie terenu i inne walory działki	10,00%	1,14	-1,14	-1,14	-1,14
4	Przeznaczenie i potencjał wykorzystania gruntu	21,00%	2,39		-1,20	-2,39
5	Dostęp do sieci infrastruktury technicznej	23,00%	2,62		-1,31	-1,31
6	Jakość drogi dojazdowej	10,00%	1,14		-0,57	-0,57
7	Czy część powierzchni stanowią udziały w gruntach wspólnych (drogi itp.)	6,00%	0,68	-0,34	-0,68	-0,34
Sumy:		100,00%	11,39	-0,57	-6,16	-6,10
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw' = Cp + Σ popr. [zł/m²]				7,83	5,19	7,66
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m²]				6,89		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m²]				2 852,00		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				19 650,28		
Wartość nieruchomości (zaokrąglona do 100 zł) [zł]				19 700		

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr: 179/8 o powierzchni: 0,2852 ha (2 852 m²), położonej: wieś Czarkowy Grąd, gmina Szczytno, powiat szczycieński, województwo warmińsko-mazurskie, wynosi:

$$W_{N_{179_8}} = W_{1m^2} \times P \times K$$

gdzie:

- $W_{N_{179_8}}$ – wartość rynkowa prawa własności do wycenianej nieruchomości
 W_{1m^2} – najbardziej prawdopodobna wartość 1 m² nieruchomości wycenianej
P – powierzchnia nieruchomości w ha
K – współczynnik korygujący (K)

$$W_{N_{179_8}} = 6,89 \text{ zł/m}^2 \times 2\,852 \text{ m}^2 \times 1,0 = 19\,650,28 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 19 700 zł

słownie: dziewiętnaście tysięcy siedemset złotych





KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Zgodnie z art. **1009 kpc**, tj. *w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.*

Wartość rynkowa ułamkowej części (udział 1/9) prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr: 179/8 o powierzchni: 0,2852 ha (2 852 m²), położonej: wieś Czarkowy Grąd, gmina Szczytno, powiat szczycieński, województwo warmińsko-mazurskie, wynosi:

$$W_{Nu} = W_{N_{179_8}} \times U$$

gdzie:

$W_{Nu_{179_8}}$ – wartość rynkowa przysługującego dłużnikowi udziału w wycenianym prawie własności nieruchomości

W_N – wartość rynkowa wycenianego prawa własności nieruchomości

U - wysokość udziału dłużnika w wycenianym prawie własności nieruchomości

$$W_{Nu_{179_8}} = 19\,700 \text{ zł} \times 1/9 = 2\,188,89 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 2 200 zł

Słownie: dwa tysiące dwieście złotych

- **łącna wartość działki nr 179/10 oraz udziału 1/9 w działce nr 179/8**

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr: 179/10 o powierzchni 0,3037 ha (3 037 m²) oraz udział (1/9) w prawie własności działki nr 179/8 o powierzchni 0,2852 ha, położonej pod adresem: Czarkowy Grąd, gmina Szczytno, powiat szczycieński, województwo warmińsko-mazurskie, wynosi:

$$W_N = W_{N_{dz_{179_{10}}} + W_{N_u_{dz_{179_8}}}$$

$$W_N = 23\,700 \text{ zł} + 2\,200 \text{ zł} = 25\,900 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 25 900 zł

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćset złotych





10. Komentarz

Dokonując wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej, rzeczoznawca dokonał szczegółowej analizy rynku tego nieruchomości na terenie gminy Szczytno. Oszacowana wartość jednostkowa nieruchomości w stanie aktualnym mieści się w przedziale ceny minimalnej i maksymalnej dla przyjętych do porównań nieruchomości porównawczych. Wartość przedmiotowej nieruchomości ukształtowała się na poziomie niższym od średniej z przedziału cen z próbki reprezentatywnej, czego uzasadnieniem jest charakterystyka nieruchomości oraz niższe od średnich (przeciętne, bądź mniej korzystne) wartości większości znaczących atrybutów cenotwórczych, jedynie kształt i kształtowanie działki są korzystne.

Oszacowana wartość, jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. 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.

Popyt na tego typu nieruchomości gruntowe (rekreacyjne), jest dość wysoki, zatem płynność przedmiotowej nieruchomości ocenić należy na poziomie dość wysokim. Pewnym ograniczeniem w przypadku przedmiotowej nieruchomości jest jej bardzo duża powierzchnia.

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.
- Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości oraz inne przekazane przez zleceniodawcę niezbędne do opracowania niniejszego operatu.
- Czynności związane z określeniem stanu techniczno-użytkowego Przedmiotu Wyceny mają na celu wyłącznie ustalenie wpływu na wartość i jako takie nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- Operat szacunkowy został sporządzony po dokonanych oględzinach / wizji lokalnej nieruchomości oraz badaniu lokalnych rynków nieruchomości.
- 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.
- 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 odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Niniejszy operat szacunkowy wykonano w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.
- Wartość nieruchomości może ulec zmianie w czasie w zależności od popytu i podaży tego typu nieruchomości.

12. Wykaz załączników.

- dokumentacja fotograficzna
- protokół z badania stanu prawnego nieruchomości
- protokół z badania przeznaczenia nieruchomości
- Wypis Uproszczony z Rejestru Gruntów
- kopia zlecenia biegłemu czynności niezbędnych do oszacowania i opisu
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego



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

Wąsy Kolonia, 12.06.2024 r.



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Dokumentacja fotograficzna:

	
Widok na działkę 179/10	Widok na działkę 179/10
	
Widok na działkę 179/10	Widok na działkę 179/10
	
Widok na działkę 179/10	Przedmiotowe działki oraz otoczenie i sąsiedztwo



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Działka nr 179/8 oraz otoczenie



Działka nr 179/8 oraz otoczenie



Otoczenie i sąsiedztwo – widok ogólny



Otoczenie i sąsiedztwo



Droga oraz otoczenie



Droga w kierunku centrum wsi



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Droga oraz otoczenie



Droga w kierunku centrum wsi i Szczytna



Protokół z badania stanu prawnego nieruchomości

(sporządzony w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344 t.j.))

W dniu 12.06.2024 r. przeprowadzono badanie księgi wieczystej OL10/00084143/9 na podstawie, którego ustalono, iż stan prawny ujawniony w księdze wieczystej, na dzień 21.12.2023 r., przedstawia się następująco:

- Stan prawny wg KW **OL1S/00052654/4**:

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy:

Działki ewidencyjne			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---		
Numer działki	179/10		1
Obręb ewidencyjny (numer)	1		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, SZCZYCIEŃSKI, SZCZYTNO, CZARKOWY GRĄD	
Sposób korzystania	Ł - ŁĄKI TRWAŁE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	OL1S / 00050476 / 8, 0,3037 HA		
Obszar całej nieruchomości	0,3037 HA		

Dział I Sp – spis spraw związanych z własnością

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy: - Brak wpisów

Dział II – właściciele

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy:

Właściciele				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	URSZULA ANNA GŁODEK, 81011609949			



Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki: - Brak wzmianek.

Wpisy:

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	3
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 18/23	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1. ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 141387142	

Dział IV – hipoteka

Wzmianki: - Brak wzmianek.

Wpisy: - Brak wpisów.

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

- Stan prawny wg KW **OL1S/00051956/4:**

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy:

Działki ewidencyjne		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	
Numer działki	179/8	1
Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość</i>)	Lp. 1. 1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, SZCZYCIEŃSKI, SZCZYTNO, CZARKOWY GRĄD	
Sposób korzystania	GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (<i>numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę</i>)	/ 00050476 /	
Obszar całej nieruchomości	0,2852 HA	1



Dział I Sp – spis spraw związanych z własnością

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy: - Brak wpisów

Dział II – właściciele

Wzmianki: - *Brak wzmianek*

Wpisy:

Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	2 /9 - WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	MICHAŁ OMAR MIŁOSZEWSKI, BOHDAN, KRYSZYNA			
Lp. 2.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	2 /9 - WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	IWONA KRYSZYNA MIŁOSZEWSKA, KAZIMIERZ, KRYSZYNA			
Lp. 3.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /9	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	DARIUSZ ARTUR MICHALAK, ANDRZEJ, ALICJA			
Lp. 4.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /9	14
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	MARIUSZ ŁUKASZ GALA, 83020507137			
Lp. 5.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /9	15



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i>)		URSZULA ANNA GŁODEK, 81011609949		
Lp. 6.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	7	1 /9 - WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	16
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i>)		PIOTR ANTONI KOZŁOWSKI, 82053008457		
Lp. 7.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	7	1 /9 - WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	16
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i>)		KATARZYNA BARBARA KOZŁOWSKA, 82120301805		
Lp. 8.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	8	1 /9	---17, 18
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, PESEL</i>)		HANNA SCHWEDOWSKA, 72122803368		
Lp. 9.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	9	1 /9	---19
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, PESEL</i>)		JAN TARADEJNA, 52102214230		
Lp. 10.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	10	1 /9 - WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	20, 21
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		KLAUDIUSZ ŁUKASZ SZCZEPAŃSKI, ANDRZEJ, KRYSZYNA, 77011507936		
Lp. 11.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	10	1 /9 - WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	20, 21
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		SYLWIA KATARZYNA SZCZEPAŃSKA, ANDRZEJ, KRYSZYNA, 78112800946		



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki: - Brak wzmianek.

Wpisy:

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	22
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE GKM 18/23	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ 1/9 W PRAWIE WŁASNOŚCI, PRZYSŁUGUJĄCY URSZULI ADAMUS (GŁODEK)	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 141387142	

Dział IV – hipoteka

Wzmianki: - Brak wzmianek.

Wpisy: - Brak wpisów.

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

Data sporządzenia: 12.06.2024 r.

Sporządził: Krzysztof Kacprzak





KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



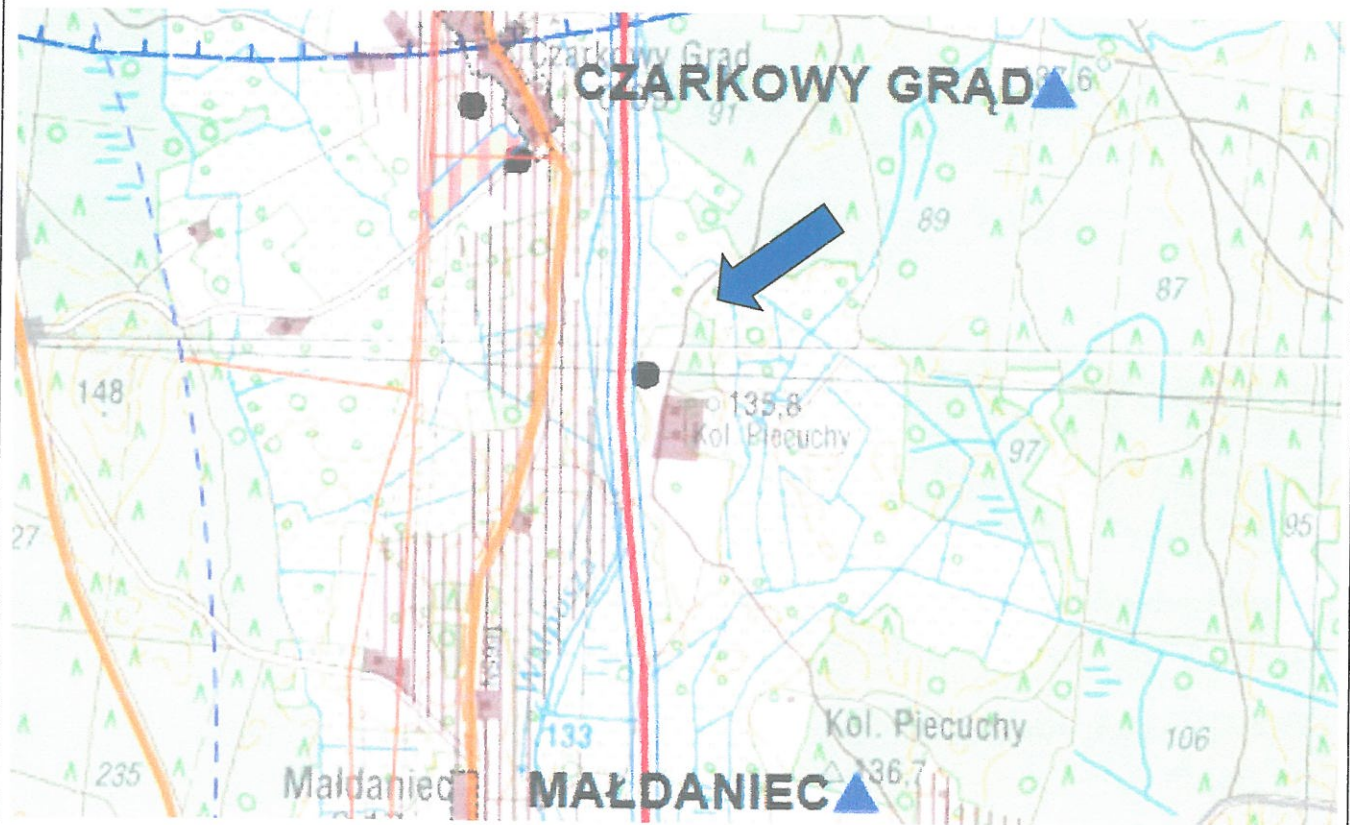
Protokół z badania przeznaczenia nieruchomości

(sporządzony w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344 t.j.))

Szczegółowe określenie dokumentu lub źródło danych z którego dokonywany jest wypis	Tekst: Uchwała Nr L/360/2021 Rady Gminy Szczytno z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno
Miejsce udostępnienie wypisu, jednostka udostępniająca	Urząd Gminy Szczytno
Data, na którą dokonano badania	21.12.2023 r.

Treść wypisu

Zgodnie z Uchwałą Nr L/360/2021 Rady Gminy Szczytno z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno - przedmiotowe działki znajdują się na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej.



Uwagi: - Brak.

Data sporządzenia: 12.06.2024 r.

Sporządził: Krzysztof Kacprzak





Wypisy Uprozczone z Rejestru Gruntów – kopia

**STAROSTA
 SZCZYCIENSKI**

Województwo : warmińsko-mazurskie
 Powiat : szczycieński
 Jednostka ewidencyjna : SZCZYTNO
 Obręb : 1 CZARKOWY GRĄD

Wypis uproszczony z rejestru gruntów

z dnia: 22.12.2023

lp.	NrOb	Nr działki Ark.	Księga wiecz	JR	Ch Udział	właściciel / władający	Oznaczenie użytku	pow. uż. [ha]	pow. dz. [ha]
1	1	179/8 1	AN-14471/2010	G 83	WŁ 1/8	URSZULA ADAMUS Rodzice WŁODZIMIERZ KRYSZYNA UL PIASKOWA 8A/12, 11-700 MRAGOWO	R R V	0,0877	0,2852
			AN-0661/2021		WŁ 2/9	ROBERT TOMASZ HELLICH Rodzice CEZARY, IRENA OBOZOWA 56/34, 01-423 WARSZAWA	R R VI	0,0735	
			AN-439/2011		WŁ 1/9	DARIUSZ ARTUR MICHALAK Rodzice ANDRZEJ, ALICJA UL SKROWACZEWSKIEGO 35/1, 96-300 ZYRARDÓW	L L IV	0,0465	
			AN-4450/2009		WŁ 1/9	HANNA SCHWEDOWSKA Rodzice GERARD, KRYSZYNA UL KASPRZAKA 4/15, 85-317 BYDGOSZCZ.	L L V	0,0775	
			AN-5913/2010		WŁ 1/9	JAN TARADEJNA Rodzice ADAM, ZOFIA NOWE GIZEWO 1-II-A, 12-100 SZCZYTNO			
			AN-6192/2010		WŁ 2/9	(małżeństwo) MICHAŁ OMAR MIŁOSZEWSKI Rodzice BOHDAN, KRYSZYNA UL GRZYBOWSKA 99, 05-507 PARCELA			
			AN-82/2011		WŁ 1/9	(małżeństwo) KLAUDIUSZ LUKASZ SZCZEPAŃSKI Rodzice ANDRZEJ, KRYSZYNA SPIEWAKÓW 30/1, 03-029 WARSZAWA			
	AN-8793/2010				SYLWIA KATARZYNA SZCZEPAŃSKA Rodzice ANDRZEJ, KRYSZYNA ALUZYJNA 23E/204, 03-149 WARSZAWA				
		OL1S/00051956/4							
2	1	179/10 1	AN-14471/2010	G 90	WŁ 1/1	URSZULA ADAMUS Rodzice WŁODZIMIERZ KRYSZYNA UL PIASKOWA 8A/12, 11-700 MRAGOWO	R R V	0,0251	0,3037
			AN-4450/2009				L L IV	0,2578	
			OL1S/00052654/4				W L IV	0,0168	

Sporządził : Marzena Mikulska

Z up. STAROSTY
 Marzena Mikulska
 INSPEKTOR
 ul. Spokojna 2, 05-083 Wąsy Kolonia, tel. 664-184-299

Strona: 1



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Kopia zlecenia biegłemu sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości



Olsztyn, dnia 28 maja 2024 r.

Krzysztof Kacprzak

Biegły Sądowy z zakresu wyceny nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie
Rzeczoznawca majątkowy, upr. Nr 6526

Syndyk: Piotr Laskowski

nr licencji 1738
Biuro Syndyka
ul. Sielska 12A/A-11
10-802 Olsztyn

ZLECENIE

Niniejszym zlecam sporządzenie opisu i oszacowania nieruchomości gruntowych stanowiących działkę ewidencyjną nr: 179/10, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1S 00052654/4 oraz udział (1/9) w prawie własności działki ewidencyjnej nr: 179/8, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1S 00051956/4, położonej pod adresem: 12-100 Czarkowy Grąd, Czarkowy Grąd, gmina Szczytno, powiat szczycieński, województwo warmińsko-mazurskie.

Operat winien być sporządzony zgodnie z wymogami art. 319 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo Upadłościowe (Dz. 2022.1520 ze zm.) oraz przez osobę wpisaną na listę biegłych sądowych z zakresu szacowania w/w mienia.



Elektronicznie
podpisany przez
Piotr Laskowski;
Radca Prawny
Data: 2024.05.28
08:55:17 +02'00'



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
 ul. Spokojna 2
 05-083 Wąsy Kolonia
 tel. 664-184-299
 email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
 biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1089961841

1	Okres ubezpieczenia: od 22.12.2023 r. do 21.12.2024 r.	
2	Ubezpieczający: KRZYSZTOF KACPRZAK Adres : WĄSY-KOLONIA, SPOKOJNA 2, 05-083 ZABORÓW E-mail: KRIS5.KACPRZAK@GMAIL.COM	Telefon: +48664164299 PESEL: 75040307697
3	Ubezpieczony: KRZYSZTOF KACPRZAK Adres zamieszkania: WĄSY-KOLONIA 13, 05-083 ZABORÓW E-mail: KRIS5.KACPRZAK@GMAIL.COM	Telefon: +48664164299 PESEL: 75040307697
4	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy: 50 000 PLN Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe: 50 000 PLN
5	Składka łączna: 200,00 PLN Kwota w PLN: 200,00 Termin płatności: 02.01.2024	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 92 1240 6900 3014 0110 0545 0561 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1089961841
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej (Wskazane uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/115/2018 z dnia 6	lipca 2018 r.
8	Postanowienia dodatkowe Ubezpieczenie dobrowolne Klauzula Nr 72 Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną - biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 §a Ustawy o odpowiedzialności za niedorządce nieruchomościami	2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przeliczenia waluty.
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólnie warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmiowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 5. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przeliczania odpowiedniej oferty. 6. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentów zawierających informacje o produkcie, o takich informacjach, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor	Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem Środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 8. Oświadczam, że otrzymałem/otrzymałem informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączonym/ym do dokumentu Informacja o Administracji danych osobowych. 9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania moich danych osobowych jest zgoda, ma Pan/Pani prawo tej wycofać. Zgoda może być wycofana w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontaktowy pl@pzu.pl albo na adres: PZU, ul. Postępu 113a, 00-463 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15 07-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopużnicka 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZU W - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polska Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.
10	Postanowienia dodatkowe lub odmienne 1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cztery rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest dostarczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być dostarczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na innym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu.	Na zadanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności: www.rf.gov.pl 2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

1089961841/pc:100000527522676/BC20 PIN: 6391

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-075-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00 843 Warszawa, pzu.pl; infolinia: 801 102 102 (płatna zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA/23G11 01/20/231219:1728/proddpplu4:299582437.J/FILE/pc:100000527522676



1/2



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
 ul. Spokojna 2
 05-083 Wąsy Kolonia
 tel. 664-184-299
 email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
 biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Potwierdzam dane kontaktowe
 KRZYSZTOF KACPRZAK
 E-mail: KRZYSKACPRZAK@GMAIL.COM
 Telefon: +48664184299

Dodatkowych informacji udzieli:
 Twardowski Ewa
 ul. RATUSZOWA 11/69, 03-450 WARSZAWA
 E-mail: ewatwardowski@poczta.onet.pl
 tel.: +48 50 1374491

Data zawarcia umowy: 14.12.2023 r.

Deklaruję, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dostarczyłem ubezpieczycielowi prawdziwe i wymagane do oceny ryzyka informacje i wyrażam zgodę na udzielenie ubezpieczycielowi przy wyliczeniu wysokości składki, jako jestem skłonny skłonić zapłacić.

Krzysztof Kacprzak
 (signature)

KRZYSZTOF KACPRZAK
 ubezpieczający

Krzysztof Kacprzak
 (signature)

ETA Ewa Twardowska
 Twardowski Ewa
 03-083 Warszawa
 NIP: 142-270-20-11
 (stamp)



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