



OPERAT SZACUNKOWY

**z określenia wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości
gruntowej zabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi
księgą wieczystą KW Nr OL10/00026058/2**

Położenie nieruchomości:

- Woj.: **warmińsko – mazurskie**
- Powiat: **olsztyński**
- Gmina: **Gietrzwałd**
- Obręb: **19 Tomaryny**
- Działka nr: **10/4** o pow. **16 731 m²**



Cel wyceny: określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej objętej KW Nr OL10/00026058/2 w celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG JEJ STANU NA DZIEŃ WIZJI

TERENOWEJ I CEN NA DZIEŃ WYCENY WYNOŚI:

518 210 ZŁ

SŁOWNIE: PIĘĆSET OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE DZIESIĘĆ ZŁOTYCH

**WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/6 CZEŚCI W NIERUCHOMOŚCI
PRZYŚLUGUJĄCY NIKOLI OLIIWI MAGUDA WEDŁUG JEJ STANU NA DZIEŃ**

WIZJI TERENOWEJ I CEN NA DZIEŃ WYCENY WYNOŚI:

86 370 ZŁ

SŁOWNIE: OSIEMDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT ZŁOTYCH

Wykonawca:
Rzeczoznawca Majątkowy
Mgr inż. Przemysław Samełko
Uprawnienia Nr 3770

Olsztyn, 28 maja 2024 r.



Spis treści

I. DANE FORMALNO-PRAWNE	3
1. Zleceniodawca:.....	3
2. Przedmiot i zakres wyceny:.....	3
3. Cel wyceny	3
4. Podstawy prawne opracowania wyceny.....	3
5. Materiały pomocnicze	3
6. Źródła danych merytorycznych.....	4
7. Określenie dat istotnych dla wyceny:.....	4
II. OPIS PRZEDMIOTU OPINII.....	5
1. Stan prawny.....	5
2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków.....	12
3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne	14
4. Opis techniczno-użytkowy nieruchomości	16
5. Opis budynków	22
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	33
1. Założenia do wyceny.....	33
2. Sposób określenia wartości nieruchomości.....	35
3. Analiza rynku	35
4. Określenie trendu czasowego.....	36
5. Dobór parametrów mających wpływ na wartość prawa własności nieruchomości	36
6. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.....	38
7. Zestawienie wartości:.....	40
IV. KLAUZULE I OGRANICZENIA	41
ZAŁĄCZNIKI:.....	42



I. DANE FORMALNO-PRAWNE

1. Zleceniodawca:

Syndyk Piotr Laskowski w postępowaniu upadłościowym Nikoli Oliwii Maguda posiadający Kancelarię w Olsztynie przy ul. Sielskiej 12A/A-11 (kod pocztowy: 10-802).

2. Przedmiot i zakres wyceny:

- Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą **KW Nr OL10/00026058/2**. Nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr **10/4** o powierzchni **16 731 m²**, położonej w obrębie ewidencyjnym 19 Tomaryny, gminie Giętrzwald.
- Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/6 części w prawie własności w/w nieruchomości.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału 1/6 części w prawie własności do nieruchomości w celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

4. Podstawy prawne opracowania wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. 2023 r., poz. 1832).

5. Materiały pomocnicze

- Uchwała Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 13/2021 z 14 grudnia 2021 r. - *Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych* (zalecane rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska),
- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – M. Prystupa,



- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopffer, „System i procedury wyceny nieruchomości”, wydanie IV 2012 r.,
- Polska Norma PN-70B/02365,
- Zużycie nieruchomości zabudowanych – W. Baranowski, M. Cyran,
- Podejście kosztowe, w zakresie zużycia technicznego,
- Materiały szkoleniowe PFSRM – Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego cz. I i II, W-wa 2016 rok.

6. Źródła danych merytorycznych

- Informacja katastralna powiatu olsztyńskiego - <http://powiatolsztynski.geoportal2.pl>,
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Gietrzwałd (Uchwała Nr XXIX/209/2020 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 15 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd),
- Księga wieczysta KW Nr **OL10/00026058/2** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Dane dotyczące rynku nieruchomości:
 - dane na temat nieruchomości zbywanych z bazy danych oraz zbioru aktów notarialnych Starostw Powiatowych na terenie województwa warmińsko – mazurskiego,
 - zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy.
- Wyniki lustracji terenowej przeprowadzonej dnia **15.04.2024 r. i 16.05.2024 r.**

7. Określenie dat istotnych dla wyceny:

- Data sporządzenia wyceny: **28 maja 2024 r.**
- Data, na którą określono wartość: **28 maja 2024 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: **15 kwietnia 2024 r. i 16 maja 2024 r.**
- Data oględzin nieruchomości: **15 kwietnia 2024 r. i 16 maja 2024 r.**



II. OPIS PRZEDMIOTU OPINII

1. Stan prawny

Przedmiotowa działka nr 10/4 stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **KW OL10/00026058/2**.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OL10/00026058/2**, STAN Z DNIA 2024-05-24 13:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL10

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

Numer bieżący nieruchomości	5	Nr podstawy wpisu 1, 2, 8
-----------------------------	---	------------------------------

Działy ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	10/4			1, 2, 8
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, OLSZTYŃSKI, GIETRZWAŁD, TOMARYNY	
Sposób korzystania	GRUNTY ORNE, ŁĄKI TRWAŁE, ROWY, NIEUŻYTKI, GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE.			

Obszar całej nieruchomości	16731,00 M2	Nr podstawy wpisu 1, 2, 8
----------------------------	--------------------	------------------------------

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	NA PODSTAWIE UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 1983-09-13, DZ. KW. NR 2507/83. SPROSTOWANO Z URZĘDU NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA TUTEJSZEGO SĄDU Z DNIA 2002-11-25, NR K. 49. WPISANO DNIA 2002-11-25. OPIS I MAPA KARTA NR. 46.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	5	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	3 / 6	3, 4, 5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	KRYSTYNA BRONISŁAWA MAGUDA, WACŁAW, BRONISŁAWA			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 6	30
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	KATARZYNA MAGUDA, 75042904328			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 6	31
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	NIKOLA OLIWIA MAGUDA, 99110907268			



Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				32
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)				LAURA MAGUDA, 10221211646

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / OL10 / 14117 / 24 / 1 - 2024-05-22, 11:14:39 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu				7
Rodzaj wpisu				INNY WPIS
Treść wpisu				WPIS PODDANIA NIERUCHOMOŚCI POD OCHRONĘ PRZYRODY
Przedmiot wykonywania				CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 8/1, TO JEST PAS O SZEROKOŚCI 10M I POWIERZCHNI 0,62HA, STANOWI REZERWAT PRZYRODY POD NAZWĄ "OSTOJA BOBRÓW NA RZECE PASŁĘCE "
Nieruchomość współobciążona		Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	/ 00093160 /
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu				20
Rodzaj wpisu				OSTRZEŻENIE
Treść wpisu				WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 3/6 PRZYSŁUGUJĄCEGO SŁAWOMIROWI MAGUDZIE
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)		Lp. 1.	PROVIMI - ROLIMPEX SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu				21
Rodzaj wpisu				OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
Treść wpisu				PRAWO UŻYTKOWANIA NIEODPŁATNE I NA CZAS NIEOZNACZONY POLEGAJĄCE NA KORZYSTANIU Z BUDYNKU MIESZKALNEGO, KURNIKA I BUDYNKU GOSPODARCZEGO, Z DZIAŁKI GRUNTU I NA POBIERANIU POŻYTKÓW
Przedmiot wykonywania				UDZIAŁ 3/6 KRYSZYNY MAGUDA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	NIKOLA OLIWIA MAGUDA , SŁAWOMIR, KATARZYNA, 99110907268	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu				22
Rodzaj wpisu				OSTRZEŻENIE
Treść wpisu				WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 3/6 PRZYSŁUGUJĄCEGO KRYSZYNY MAGUDA
Przedmiot wykonywania				UDZIAŁ NR 1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)		Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY, OLSZTYNEK	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu				39, 55
Rodzaj wpisu				OSTRZEŻENIE
Treść wpisu				EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI
Przedmiot wykonywania				UDZIAŁ PRZYSŁUGUJĄCY KATARZYNY MAGUDA W WYSOKOŚCI 1/6 CZĘŚCI
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	CENTRUM FINANSOWE BANKU BPS S.A., WARSZAWA, 14148271600000	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 2.	CENTRUM FINANSOWE SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 141482716, 0000366338	
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu				40, 54
Rodzaj wpisu				OSTRZEŻENIE
Treść wpisu				EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI
Przedmiot wykonywania				UDZIAŁ PRZYSŁUGUJĄCY NIKOLI MAGUDA W WYSOKOŚCI 1/6 CZĘŚCI
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	CENTRUM FINANSOWE BANKU BPS S.A., WARSZAWA, 14148271600000	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 2.	CENTRUM FINANSOWE SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 141482716, 0000366338	



Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	8		41, 53
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ PRZYSŁUGUJĄCY LAURZE MAGUDA MA W WYSOKOŚCI 1/6 CZĘŚCI		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	CENTRUM FINANSOWE BANKU BPS S.A. , WARSZAWA, 14148271600000	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 2.	CENTRUM FINANSOWE SPÓŁKA AKCYJNA , WARSZAWA, 141482716, 0000366338	
Lp. 8.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	12		56
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM SKIEROWANE PRZECIWKO PRAWU WŁASNOŚCI KRYSZYNY BRONISŁAWY MAGUDY, A ZABEZPIECZAJĄCE PRAWO WŁASNOŚCI LAURY MAGUDY I NIKOLI OLIIWII MAGUDY		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Lp. 1.	LAURA MAGUDA , SŁAWOMIR, KATARZYNA	
	Lp. 2.	NIKOLA OLIIWIA MAGUDA , SŁAWOMIR, KATARZYNA	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	1		3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	0,56 (56/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 RESZTA CENY NABYCIA	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej / 00093160 /	
Inne informacje	PO ODŁĄCZENIU Z KSIĘGI WIECZYTEJ NR 23782 TU PRZENIESIONO		
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	2		4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	9,80 (DZIEWIĘĆ 80/100) ZŁ		
Odsetki (wysokość)	5		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 RESZTA CENY NABYCIA	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej / 00093160 /	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	3		9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	80000,00 (OSIEMDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU OPROCENTOWANIA RESZTY CENY SPRZEDAŻY ORAZ EWENTUALNYCH ODSETEK I KOSZTÓW POSTĘP.	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	AGENCJA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE , WARSZAWA, 01034470800000, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	4		10, 25
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	100000,00 (STO TYSIĘCY ZŁOTYCH) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 KREDYT	
Termin zapłaty	2016-08-31		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	CENTRUM FINANSOWE BANKU BPS SPÓŁKA AKCYJNA , WARSZAWA, 14148271600000	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	5		11, 26
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		



Suma (słownie), waluta		149900,00 (STO CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET ZŁOTYCH) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚCI UBOCZNE	
Termin zapłaty		2016-08-31		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	CENTRUM FINANSOWE BANKU BPS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 14148271600000	
Lp. 6.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6		12, 27
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta		30000,00 (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 KREDYT	
Termin zapłaty		2014-12-31		
Inne informacje		HIPOTEKA ŁĄCZNA Z HIPOTEKĄ WPISANĄ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW.NR 26292 PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	CENTRUM FINANSOWE BANKU BPS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 14148271600000	
Lp. 7.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		7		13, 34
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta		242000,00 (DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI DWA TYSIĄCE) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 KREDYT	
Termin zapłaty		2014-12-31		
Inne informacje		HIPOTEKA ŁĄCZNA Z HIPOTEKĄ WPISANĄ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW.NR 26292 PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	CENTRUM FINANSOWE BANKU BPS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 14148271600000	
Lp. 8.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		8		14, 28
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		51874,09 (PIĘCZDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY OSIEMSET SIEDEMDZIESIĄT CZTERY 09/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 ODSETKI OD KREDYTU I INNE NALEŻNOŚCI BANKU	
Termin zapłaty		2014-12-31		
Inne informacje		HIPOTEKA ŁĄCZNA Z HIPOTEKĄ WPISANĄ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW.NR 26292 PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	CENTRUM FINANSOWE BANKU BPS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 14148271600000	
Lp. 9.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		9		15, 35
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		418425,91 (CZTERYSTA OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA PIĘĆ 91/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 ODSETKI OD KREDYTU I INNE NALEŻNOŚCI BANKU	
Termin zapłaty		2014-12-31		
Inne informacje		HIPOTEKA ŁĄCZNA Z HIPOTEKĄ WPISANĄ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW.NR 26292 PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	CENTRUM FINANSOWE BANKU BPS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 14148271600000	
Lp. 10.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		10		16, 23
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		181530,00 (STO OSIEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY PIĘĆSET TRZYDZIEŚCI) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 KREDYT, ODSETKI I KOSZTY UBOCZNE	
Termin zapłaty		2012-09-28		
Księga współobciążona		Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL10 / 00093160 / 0
			Nr hipoteki	3



Inne informacje		HIPOTEKA ŁĄCZNA Z HIPOTEKAMI WPISANYMI W KSIĘGACH WIECZYSTYCH: KW NR 26292, KW NR 27466 PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	CENTRUM FINANSOWE BANKU BPS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 14148271600000	
Lp. 11.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)		11		17, 36
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		432200,00 (CZTERYSTA TRZYDZIESI DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 KREDYT, ODSETKI I KOSZTY UBOCZNE	
Termin zapłaty		2012-09-28		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL10 / 00093160 / 0	
		Nr hipoteki	4	
Inne informacje		HIPOTEKA ŁĄCZNA Z HIPOTEKAMI WPISANYMI W KSIĘGACH WIECZYSTYCH: KW NR 26292, KW NR 27466 PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	CENTRUM FINANSOWE BANKU BPS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 14148271600000	Nr podstawy wpisu
Lp. 12.	---		18, 24	
Numer hipoteki (roszczenia)		12		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		236340,00 (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY TRZYSTA CZTERDZIEŚCI) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 KREDYT	
Termin zapłaty		2012-09-28		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL10 / 00093160 / 0	
		Nr hipoteki	5	
Inne informacje		HIPOTEKA WPISANA POD NR 12 JEST HIPOTEKĄ ŁĄCZNĄ Z HIPOTEKAMI WPISANYMI W KSIĘGACH WIECZYSTYCH: KW NR 26292, KW NR 27466 PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	CENTRUM FINANSOWE BANKU BPS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 14148271600000	Nr podstawy wpisu
Lp. 13.	---		19, 37	
Numer hipoteki (roszczenia)		13		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		901370,00 (DZIEWIĘĆSET JEDEN TYSIĘCY TRZYSTA SIEDZEMDZIESIĄT) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 KREDYT	
Termin zapłaty		2012-09-28		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL10 / 00093160 / 0	
		Nr hipoteki	6	
Inne informacje		HIPOTEKA WPISANA POD NR 13 JEST HIPOTEKĄ ŁĄCZNĄ Z HIPOTEKAMI WPISANYMI W KSIĘGACH WIECZYSTYCH: KW NR 26292, KW NR 27466 PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W LIDZBARKU WARMIŃSKIM		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	CENTRUM FINANSOWE BANKU BPS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 14148271600000	Nr podstawy wpisu
Lp. 14.	---		42	
Numer hipoteki (roszczenia)		14		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		2115,00 (DWA TYSIĄCE STO PIĘTNAŚCIE) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)		Lp. 1.	KASA ROLNICZEGO UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO, WARSZAWA, 01251326200091, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	Nr podstawy wpisu
Lp. 15.	---		43, 44	
Numer hipoteki (roszczenia)		15		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		4020,64 (CZTERY TYSIĄCE DWADZIEŚCIA 64/100) ZŁ		



Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	1
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	CORPUS IURIS NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY , WARSZAWA, 14166391000000
Lp. 16.	---		Nr podstawy wpisu 46
Numer hipoteki (roszczenia)		16	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		8042,80 (OSIEM TYSIĘCY CZTERDZIEŚCI DWA 80/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	3
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	EASYDEBT NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY , WARSZAWA, 146562160
Lp. 17.	---		Nr podstawy wpisu 57
Numer hipoteki (roszczenia)		17	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		14265,24 (CZTERNAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE SZEŚCZDZIESIĄT PIĘĆ 24/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	4
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	AGENCJA RESTRUKTURYZACJI I MODERNIZACJI ROLNICTWA WARMIŃSKO-MAZURSKI ODDZIAŁ REGIONALNY W OLSZTYNIE , WARSZAWA, 010613083

Uwaga! W dziale III w/w księgi wieczystej znajduje się wpis poddania nieruchomości pod ochronę przyrody - część działki nr 8/1, to jest pas o szerokości 10 m i powierzchni 0,62 ha, stanowi rezerwat przyrody pod nazwą " Ostoja bobrów na rzece Pasłęce "- wpis dotyczy nieruchomości nie objętej przedmiotem wyceny w niniejszym opracowaniu.

Dodatkowo w dziale III w/w księgi wieczystej wpisano ograniczone prawo rzeczowe - prawo użytkowania nieodpłatne i na czas nieoznaczony polegające na korzystaniu z budynku mieszkalnego, kurnika i budynku gospodarczego, z działki gruntu i na pobieraniu pożytków (udział 3/6 Krystyny Maguda) ustanowione na rzecz Nikoli Oliwii Maguda. Trzeba zaznaczyć, że dnia 09 lipca 2016 r. zmarła Pani Krystyna Bronisława Maguda. Prawo to wygasło w związku ze śmiercią uprawnionej i nie zostało uwzględnione w wycenie.

§ 2. Krystyna Maguda oświadczyła, że oddaje w użytkowanie nieodpłatnie i na czas nieoznaczony na rzecz wnuczki Nikoli Maguda przysługujący jej udział wynoszący trzy szóste (3/6) części we współwłasności nieruchomości, położonej we wsi Tomaryny, gminie Gietrzwałd, stanowiącej działkę Nr 10/4, o powierzchni 1 ha 6731 m², objętej księgą wieczystą Kw Nr OL10/00026058/2.

Prawo użytkowania polegać będzie na korzystaniu z budynku mieszkalnego, kurnika i budynku gospodarczego, a także z działki gruntu oraz na pobieraniu pożytków z nieruchomości.



- 3 -

Małżonkowie Sławomir i Katarzyna Maguda w imieniu małoletniej córki Nikoli Maguda oświadczyli, że prawo użytkowania na rzecz córki nabywają. -

Uwaga! Stan prawny w księdze wieczystej różni się od stanu prawnego w ewidencji gruntów i budynków. W dziale III w/w księgi wpisane jest ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym skierowane przeciwko prawu własności Krystyny Bronisławy Magudy, a zabezpieczające prawo własności Laury Magudy i Nikoli Oliwii Magudy. Jak wyżej wspomniano Pani Krystyna Bronisława Maguda zmarła dnia 09 lipca 2016 r., a więc nie jest ona współwłaścicielem z udziałem 3/6 części do nieruchomości.



2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków

Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : olsztyński
Jednostka ewidencyjna : GIETRZWAŁD
Nazwa obrębu : TOMARYNY
Numer obrębu : 0019

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 24-05-2024

Jednostka rejestrowa : G.52

Grupa rejestrowa : 7

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/6
2	Osoba fizyczna	Własność	5/12
3	Osoba fizyczna	Własność	5/12
4	Osoba fizyczna	Użytkowanie	3/6

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
10/4	Id działki : 281405_2.0019.10/4	Br-RVI	0,6303	1,6731
ŁVI		0,5563		
N		0,2421		
RV		0,1990		
W-ŁVI		0,0454		

Wybrane dane EGİB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:

Arkusze: 1

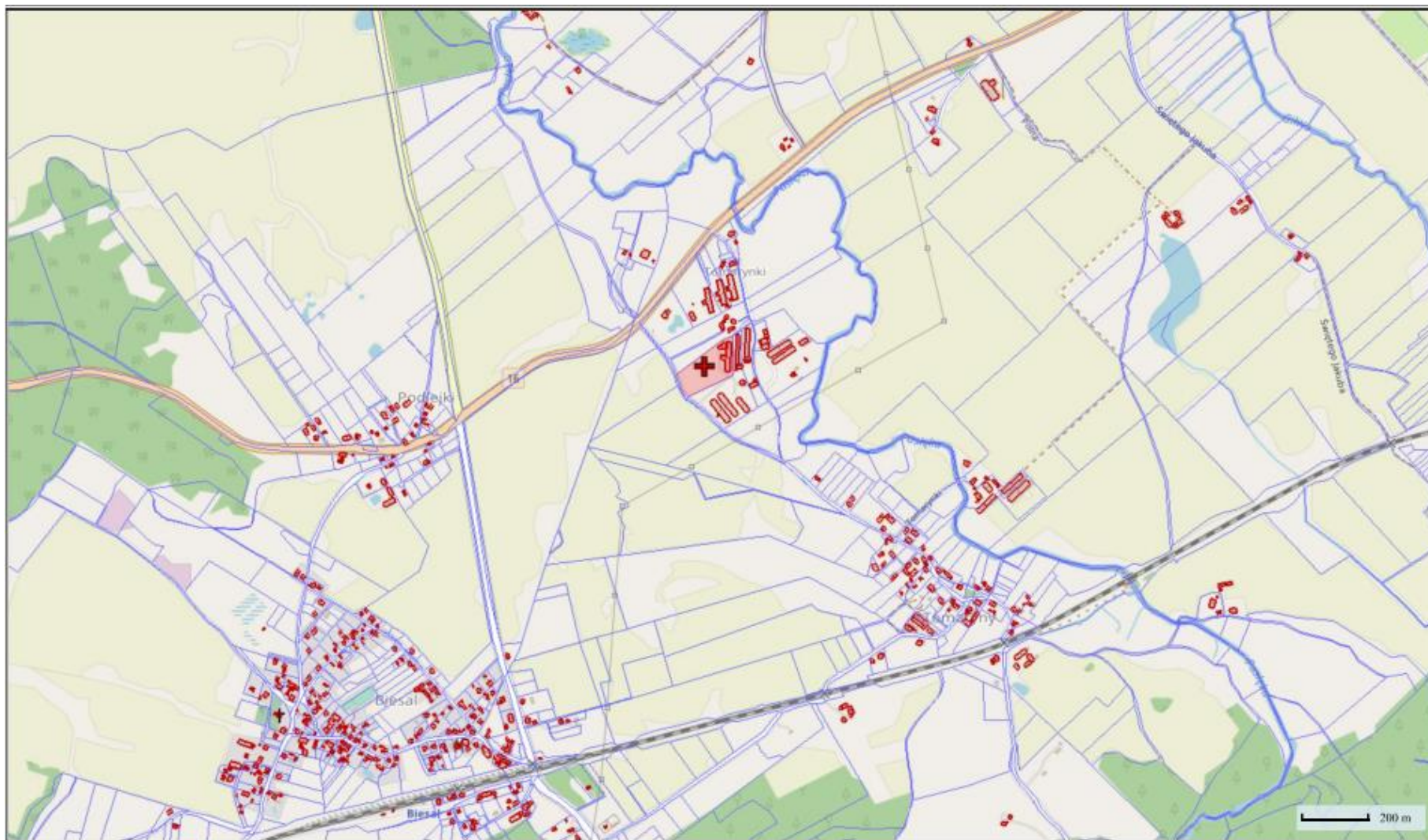
Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
10/4;1	TOMARYNY 10A GIETRZWAŁD	Budynki mieszkalne	2 / 0	202
	Id. budynku: 281405_2.0019.10/4.1_BUD (jednostka rej.: G.52) Wybrane dane EGİB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1982			
10/4;2	TOMARYNY GIETRZWAŁD	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	1100
	Id. budynku: 281405_2.0019.10/4.2_BUD (jednostka rej.: G.52) Wybrane dane EGİB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1982			
10/4;3	TOMARYNY GIETRZWAŁD	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	2 / 0	196
	Id. budynku: 281405_2.0019.10/4.3_BUD (jednostka rej.: G.52) Wybrane dane EGİB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1987			

źródło: <https://powiatolsztyński.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+>



Pracownia Usług Geodezyjnych i
Wyceny Nieruchomości
ul. Popiełuszki 6/27
10-693 Olsztyn



źródło: <https://powiatolsztynski.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+>



3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla potrzeb wyceny przeznaczenie nieruchomości przyjmuje się na podstawie planu miejscowego. W przypadku:

- braku planu miejscowego przeznaczenie przyjmuje się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

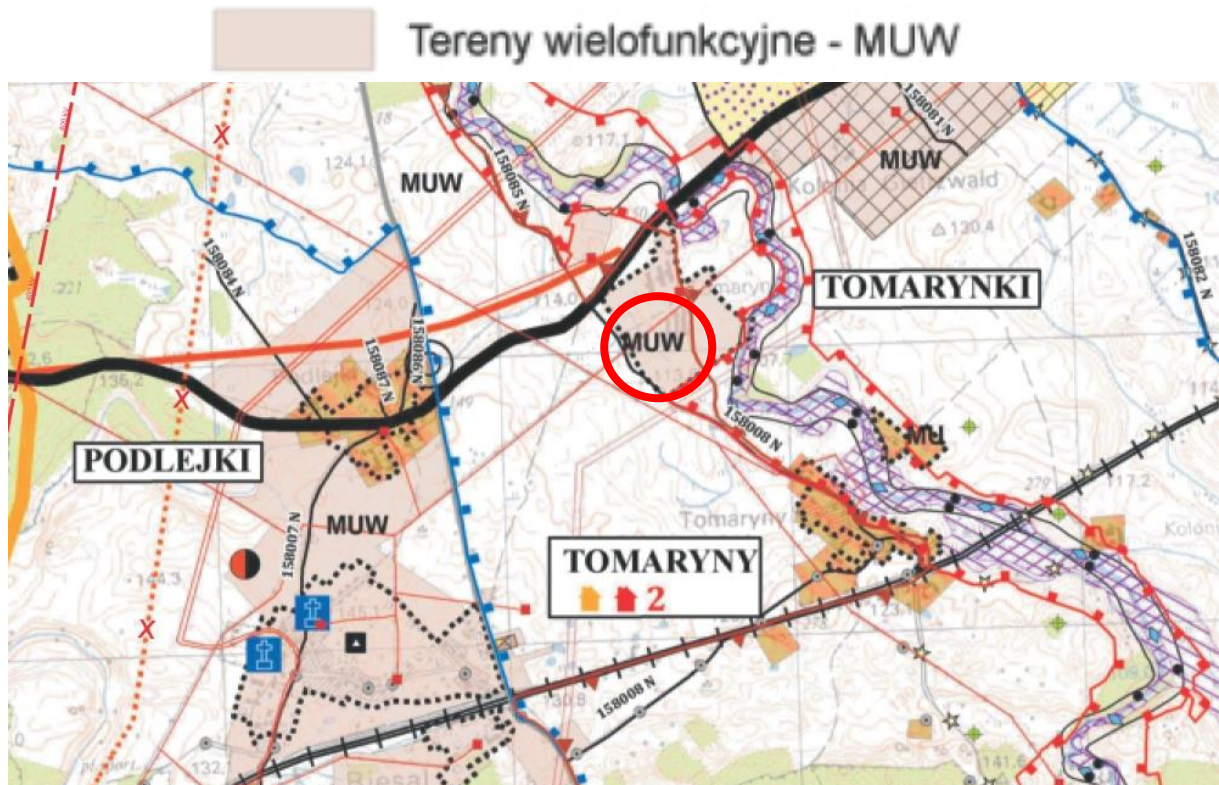
Zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:

Art. 64. 2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

3. Do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w art. 15, art. 19 oraz w art. 12 ustawy zmienianej w art. 37 odnoszących się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Art. 65. 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Nieruchomość gruntowa zabudowana (działka o nr. ew. 10/4 położona w obrębie 19 Tomaryny, gminie Gietrzwałd) znajduje się na obszarze nie posiadającym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd działka **nr 10/4** położona jest na obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem „**MUW – tereny zabudowy wielofunkcyjnej**”.



C. „MUW”- zabudowa wielofunkcyjna

Tereny oznaczone tym symbolem odnoszą się głównie do:

- ośrodków obsługi gminy i większych miejscowości na terenie gminy Gietrzwałd tj. miejscowości Grazymy, Gietrzwałd, Biesal, Unieszewo, Nagłady i Sząbruk (obejmują w nich istniejącą zabudowę oraz kierunki rozwoju przestrzennego);
- terenów rozwojowych związanych z węzłami komunikacyjnymi drogi nr 16.

Na terenach tych funkcje: mieszkalna, usługowa i związana z produkcją i przedsiębiorczością są równorzędne. Wskazują na konieczność rozwoju miejsc pracy przy rozwoju mieszkalnictwa.

Na terenach obecnie zagospodarowanych i zabudowanych dopuszcza się dalsze użytkowanie terenu w istniejący sposób. Ponadto dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy, adaptacje, zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych i liniowych. Dopuszcza się też zmianę istniejącego sposobu zagospodarowania i wprowadzenia nowej funkcji.

Na terenach obecnie niezabudowanych a przeznaczonych w studium na cele zabudowy wielofunkcyjnej dopuszcza się realizację funkcji takich jak: mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna, związana z infrastrukturą techniczną itp.

Rozwój wielofunkcyjny przyczyni się do wzrostu gospodarczego danych terenów i sprawi, że staną się atrakcyjnymi ośrodkami do zamieszkania. Należy dążyć do polepszenia dostępności komunikacyjnej i usługowej tych terenów.

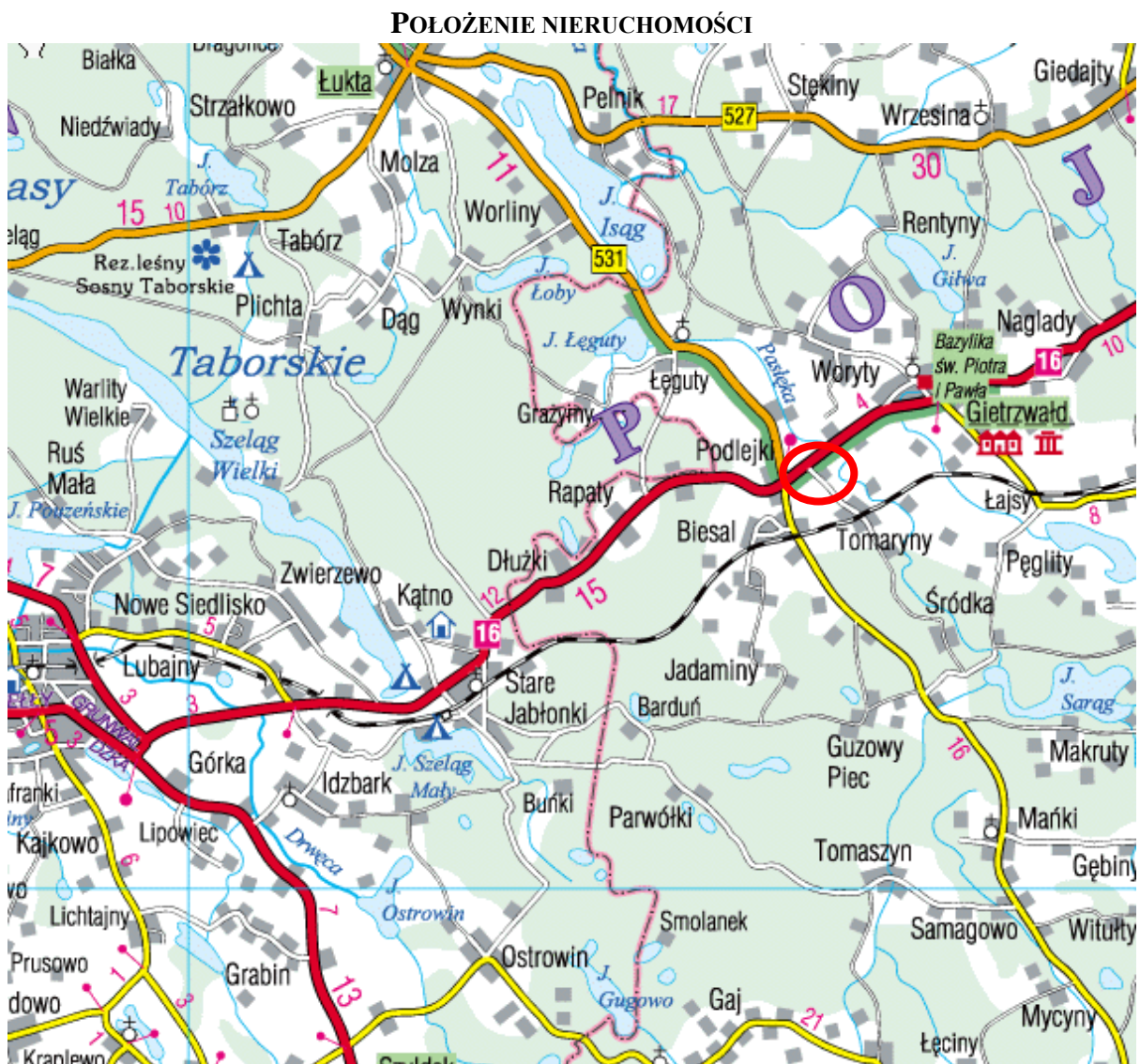
Docelowo zakłada się powstanie ośrodków świadczących usługi dla swych mieszkańców, ludności z przyległych terenów i obsługi ruchu związanego z drogą krajową.

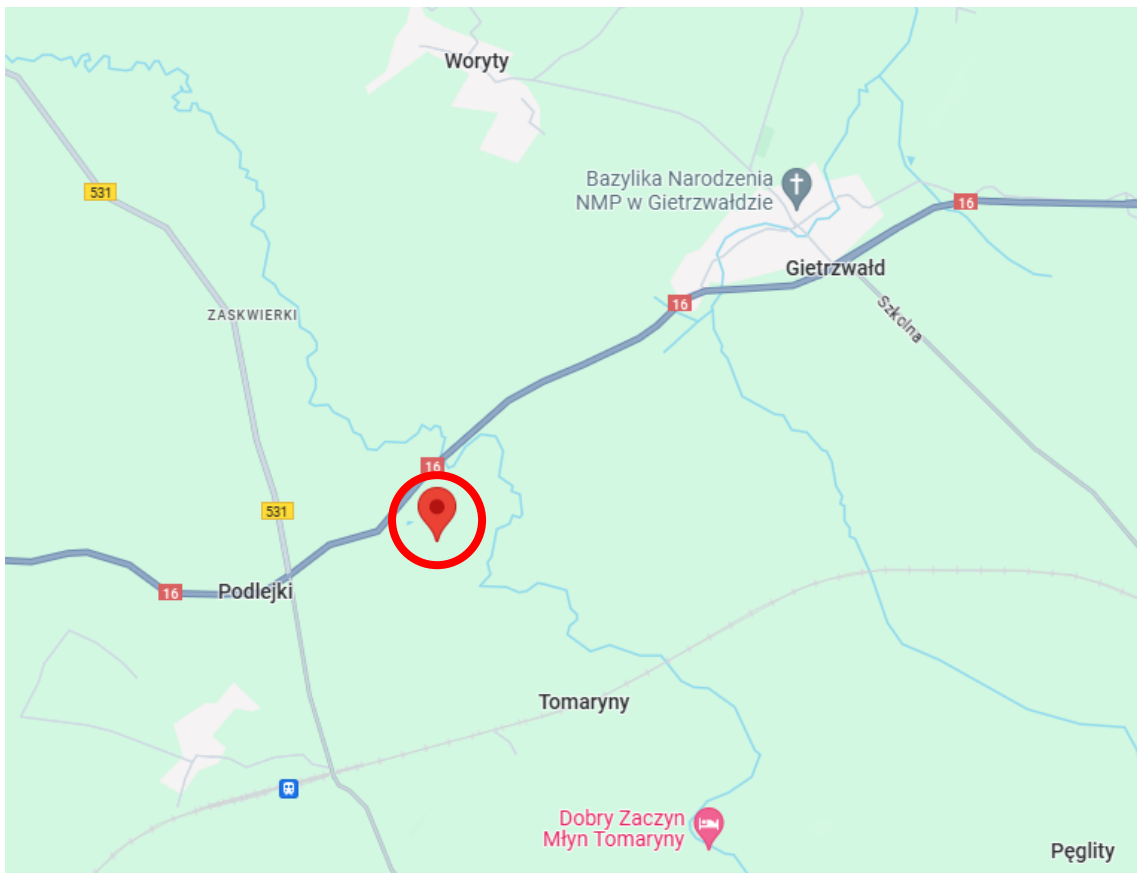


4. Opis techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość (działka nr 10/4) położona jest w obrębie ewidencyjnym 19 Tomaryny, gminie Gietrzwałd. Miejscowość Tomaryny położona jest około 4 km na południowy - zachód od Gietrzwałdu, około 24 km na zachód od centrum Olsztyna, nieopodal drogi krajowej nr 16. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, produkcyjna oraz grunty rolne.







Opis ogólny nieruchomości wg stanu na dzień wizji terenowej



Szacowana nieruchomość zgodnie z przeznaczeniem w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Giętrzwald jest położona na terenie oznaczonym jako teren zabudowy wielofunkcyjnej. Powierzchnia łączna zajmowanego terenu wynosi 16 731 m² i oznaczona jest działką o numerze ewidencyjnym 10/4 (obręb 19 Tomaryny). Działka w kształcie wieloboku. Teren działki częściowo urządzony – wyłącznie w jej wschodniej części, wokół budynków porośnięty trawą, z nasadzeniami ozdobnymi, w pozostałej części zakrzaczony i zadrzewiony. Działka częściowo ogrodzona siatką stalową na słupkach stalowych oraz bramą z elementów stalowych. Ok. 14% powierzchni działki stanowi nieużytek, nadto przez środek działki przebiega rów – teren podmokły. Najbliższe otoczenie działki stanowi zabudowa produkcyjna, zagrodowa oraz grunty niezabudowane o podobnym przeznaczeniu. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej gminnej Nr 158008N o nawierzchni asfaltowej, stanowiącej jednocześnie zachodnią granicę przedmiotowej nieruchomości. Uwaga! W chwili obecnej dojazd do zabudowań odbywa się zwyczajowo (umownie) z działki sąsiedniej 10/2 nieodpłatnie bez ustanowionej służebności przejścia i przejazdu.



Wyposażenie nieruchomości w infrastrukturę techniczną:

- sieć kanalizacyjna,
- sieć wodociągowa,
- sieć elektroenergetyczna,
- sieć gazowa,
- sieć telekomunikacyjna.









5. Opis budynków

Budynek mieszkalno-sanitarno-biurowy połączony z budynkiem produkcyjnym (indycznikiem) – nr. ewid. 10/4;1 oraz 10/4;2



Budynek mieszkalny to obiekt jednobryłowy w zabudowie zespolonej z budynkiem przeznaczonym do produkcji drobiu. Część budynku użytkowana była na cele mieszkalno-biurowo-sanitarne, w pozostałej części znajduje się część produkcyjna (indycznik). W części mieszkalno-biurowo-sanitarnej jest to obiekt dwukondygnacyjny, podpiwniczony, zrealizowany w technologii tradycyjnej murowanej z dachem dwuspadowym krytym eternitem. Budynki pochodzą z 1982 r. – zgodnie z kartoteką budynków. W ostatnich latach część budynku mieszkalnego była wykorzystywana wyłącznie na cele mieszkaniowe, w pozostałej części nie jest prowadzona działalność gospodarcza związana z produkcją drobiu.

Dane techniczne budynków:

Budynek mieszkalny

- Powierzchnia zabudowy: 202,00 m²

źródło: [https://powiatolsztynski.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers="+granice+OSM+](https://powiatolsztynski.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=)



- **Powierzchnia użytkowa: 298,41 m²**

w tym:

- powierzchnia parteru: **143,58 m²**
- powierzchnia poddasza: **154,83 m²**

obliczona na podstawie inwentaryzacji przeprowadzonej w dniu 20.05.2014 r.

Budynek przeznaczony do produkcji drobiu (indycznik):

- **Powierzchnia zabudowy: 1100,00 m²**

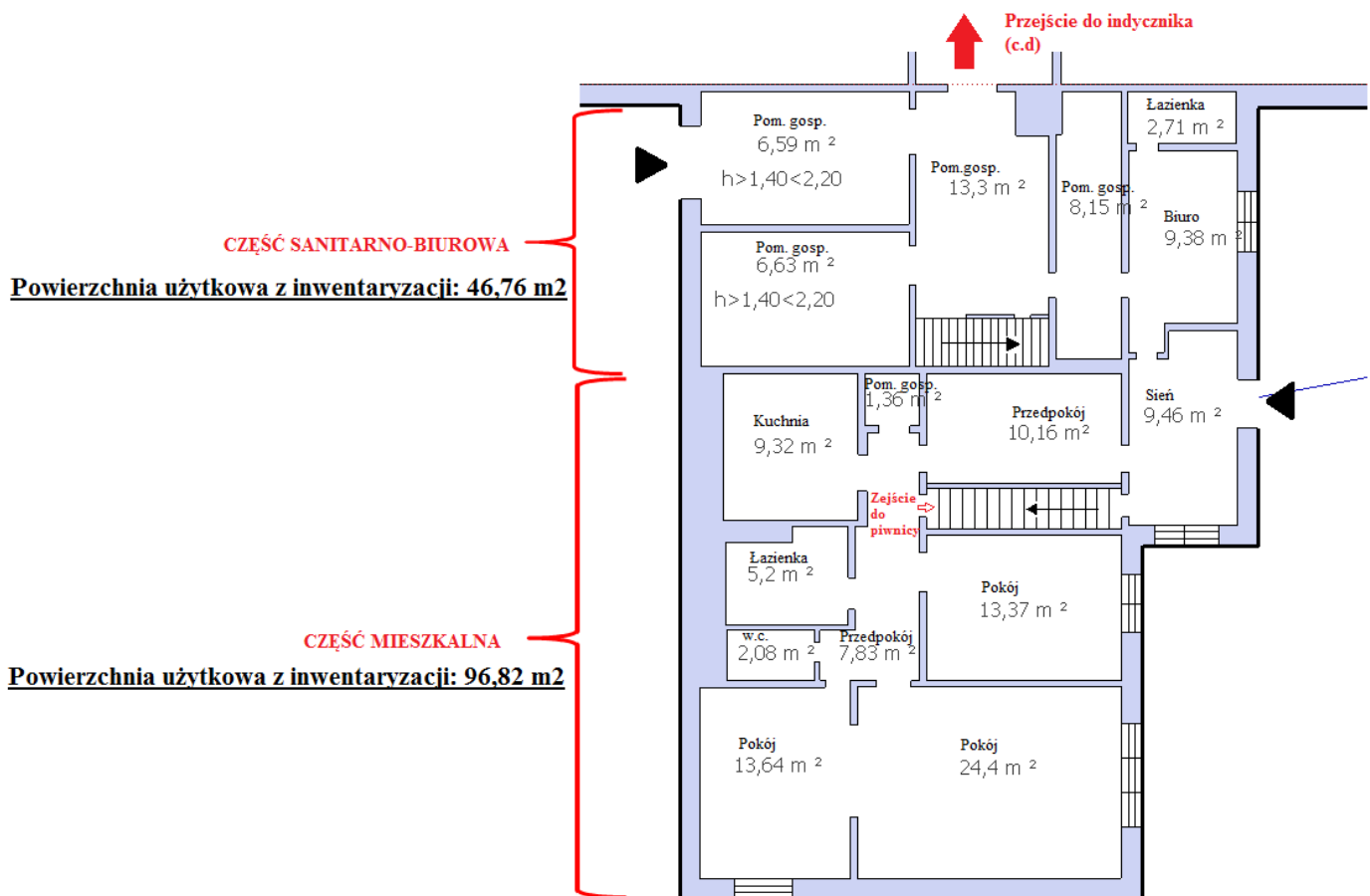
źródło: <https://powiatolsztynski.geportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+>

- **Powierzchnia użytkowa: 1044,24 m²**

obliczona na podstawie inwentaryzacji przeprowadzonej w dniu 20.05.2014 r.

Poglądowe szkice sporządzone na podstawie inwentaryzacji przeprowadzonej w dniu wizji terenowej z dnia 20.05.2014 r.

1) Szkic części mieszkalno-biurowo-sanitarnej (parter)





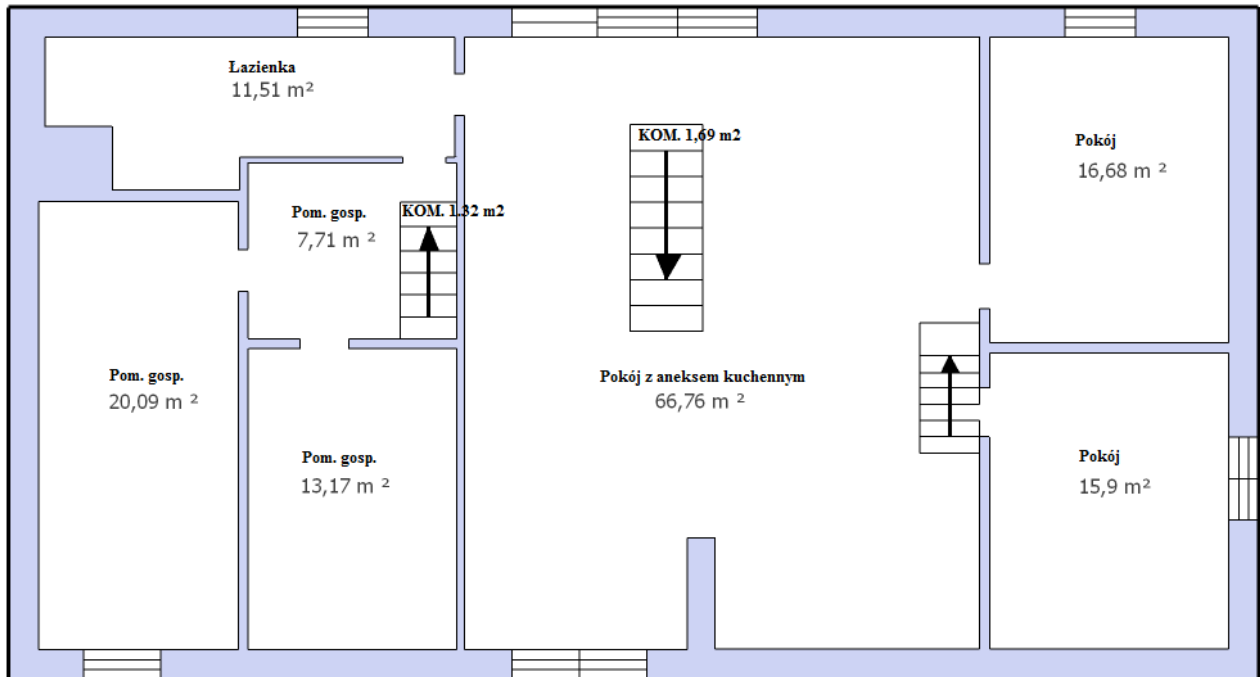
2) Szkic części mieszkalno-biurowo-sanitarnej (poddasze)

Powierzchnia użytkowa poddasza z inwentaryzacji: 154,83 m²

w tym:

- część mieszkalna 112,54 m²

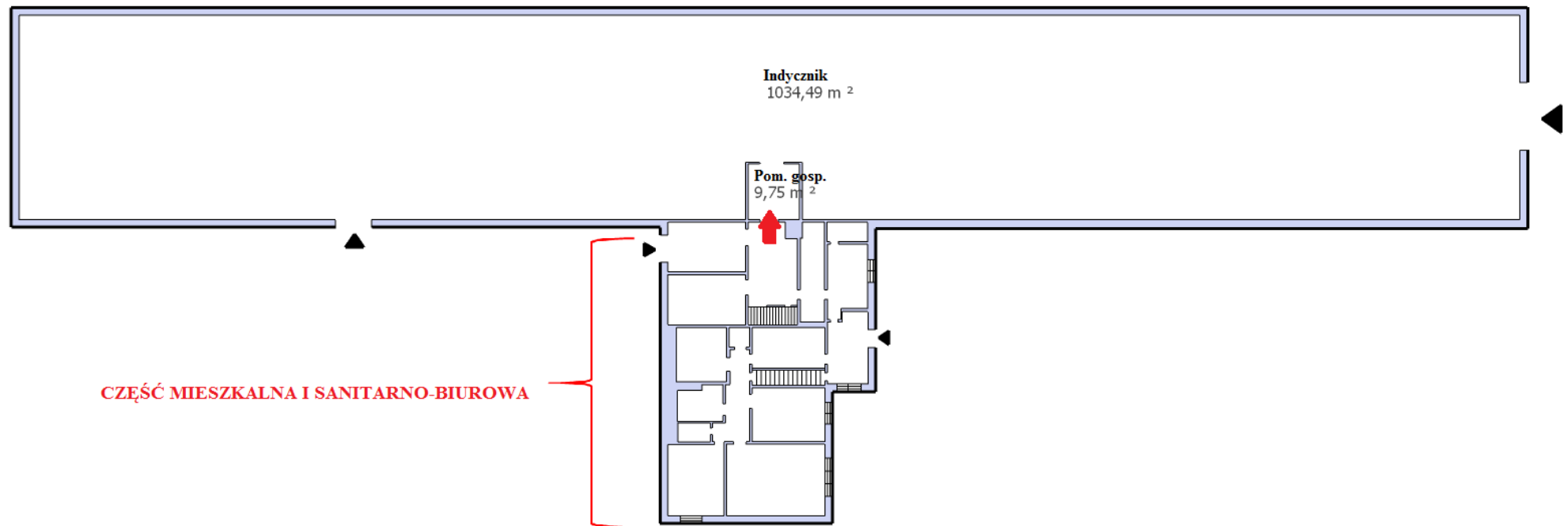
- część gospodarcza 42,29 m²





3) Szkic indycznika

Powierzchnia użytkowa indycznika z inwentaryzacji: 1044,24 m²





Charakterystyka konstrukcyjna budynków:

- ❑ Fundamenty – nie inwentaryzowano,
- ❑ Ściany – murowane,
- ❑ Schody – zewnętrzne żelbetowe, wewnętrzne żelbetowe,
- ❑ Dach – dwuspadowy kryty eternitem.

Stan wykończeniowy:

- ❑ Obróbki blacharskie – blacha ocynkowana,
- ❑ Stolarka drzwiowa – drewniana,
- ❑ Stolarka okienna – pcv oraz drewniana,
- ❑ Elewacja i ocieplenie – budynek nieocieplony kryty tynkiem cementowo-wapiennym,
- ❑ Podłogi – posadzka betonowa (indycznik), posadzka betonowa, terakota, linoleum (część mieszkalno-biurowo-sanitarna),
- ❑ Ściany i sufity – glazura, boazeria, farba emulsyjna, panele, tapeta (część mieszkalno-biurowo-sanitarna).

Wyposażenie w instalacje:

- ❑ inst. elektryczna,
- ❑ inst. wod-kan.,
- ❑ inst. c.o. (piec na paliwo stałe)

Stan techniczny i standard wykończenia budynku oceniono, jako słaby jak dla tego typu obiektów. Wszystkie elementy wykończeniowe wykazują się znacznym stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego. Budynek od lat nie przechodził remontów bieżących (na podstawie lustracji terenowej).











Budynek gospodarczy – nr. ewid. 10/4;3



Obiekt z zabudowie wolnostojącej, wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej w 1987 r. – zgodnie z kartoteką budynków. Budynek jednokondygnacyjny z magazynem ściółki na poddaszu, niepodpiwniczony.



Dane techniczne budynku:

Budynek gospodarczy

- Powierzchnia zabudowy: 196,00 m²

źródło: <https://powiatolsztynski.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+>

Charakterystyka konstrukcyjna budynku:

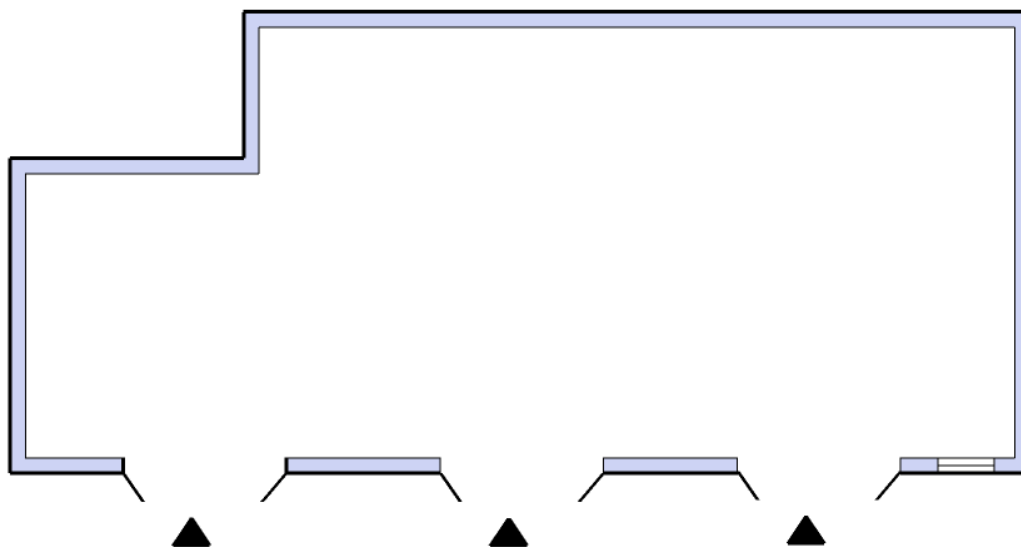
- ❑ Fundamenty – nie inwentaryzowano,
- ❑ Ściany zewnętrzne – murowane,
- ❑ Dach – jednospadowy o konstrukcji drewnianej, kryty eternitem,
- ❑ Obróbki blacharskie – brak,
- ❑ Stolarka drzwiowa – drzwi drewniane typu inwentarskiego.

Wyposażenie w instalacje:

- inst. elektryczna

Stan techniczny i standard wykończenia budynku oceniono, jako słaby jak dla tego typu obiektów. Budynek od lat nie przechodził remontów bieżących (na podstawie lustracji terenowej).

Poglądowy szkic sporządzony na podstawie inwentaryzacji przeprowadzonej w dniu wizji terenowej z dnia 20.05.2014 r.





**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA STAN TECHNICZNY I STANDARD WYKOŃCZENIA BUDYNKU
NA DZIEŃ WIZJI TERENOWYCH**

BUDYNEK GOSPODARCZY



Uwaga! Wycenie podlega wyłącznie nieruchomość wraz z jej częściami składowymi zgodnie z definicją zawartą w kodeksie cywilnym.

Wycenie nie podlega wyposażenie budynków

Z uwagi na brak pełnej informacji na temat powierzchni użytkowej budynków mieszkalnego, budynku przeznaczonego do produkcji drobiu (indykownika) oraz budynku gospodarczego nośnikiem wartości, który posłuży do określenia wartości rynkowej nieruchomości jest łączna powierzchnia zabudowy budynków pomnożona przez liczbę kondygnacji nadziemnych tych budynków.

ZESTAWIENIE BUDYNKÓW

Lp.	Wyszczególnienie	Pow. zab. [m ²]	Liczba kond. nadz.	Pow. zab. * l. kond.
1.	Budynek mieszkalny	202,00	2	404,00
2.	Budynek przeznaczony do produkcji drobiu (indykownik)	1100,00	1	1100,00
3.	Budynek gospodarczy	196,00	2	392,00
Razem		1498,00	-	1 896,00

POWIERZCHNIA BĘDĄCA NOŚNIKIEM WARTOŚCI

POWIERZCHNIA ZABUDOWY * LICZBA KONDYGNACJI : 1896,00 m²

/RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY OKREŚLA JEDNOSTKĘ PORÓWNAWCZĄ, DO KTÓREJ ODNOSI SIĘ CENA TRANSAKCYJNA, A TAKŻE STOSUJE IDENTYCZNE JEDNOSTKI DLA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ I NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH (NP. M² POWIERZCHNI GRUNTU, M² POWIERZCHNI BUDYNKU, M³ KUBATURY). W SZCZEGÓLNIIE UZASADNIONYCH WYPADKACH JEDNOSTKĄ PORÓWNAWCZĄ MOŻE BYĆ NIERUCHOMOŚĆ/



III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

1. Założenia do wyceny

- ⇒ Uwzględniając cel wyceny, tj. określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, **wartość rynkową prawa własności do nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania.**
- ⇒ Ponieważ pojęcie wartości nieruchomości nie zostało uregulowane w przepisie szczególnym dotyczącym celu opracowania, rzeczoznawca - na podstawie art. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – określając wartość przedmiotowej nieruchomości, zastosował zasady jej określania wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, a na podstawie artykułu 156 w/w ustawy sporządził operat szacunkowy jako ustawową formę opinii rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości. Sporządzając niniejszy operat uwzględnił również przepisy art. 175 w/w ustawy zobowiązujące m.in. rzeczoznawcę majątkowego do: wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardów zawodowych oraz wykorzystywania udostępnionych danych, o których mowa w art. 155 UoGN, z zachowaniem tajemnicy zawodowej. Dla potrzeb określenia wartości wykorzystano procedurę określoną w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości.
- ⇒ Zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności m in cel wyceny oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.
- ⇒ Z analizy rynku [przedstawionej w pkt 3 działu III niniejszego operatu] wynika, że istnieje rynek lokalny, na którym podobne nieruchomości były przedmiotem obrotu. W związku z powyższym poprzez określaną w niniejszym operacie wartość, rozumie się wartość rynkową przedmiotu wyceny, o której mowa w art. 151.1. ustawy z dnia 21.08.1997 r. Jest to 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.



- ⇒ Po uwzględnieniu celu wyceny, wartość tę określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami jako wartość rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania, który jest tożsamy z aktualnym sposobem użytkowania.
- ⇒ Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego.
- ⇒ Podstawą podejścia porównawczego jest to, że wartość rynkowa przedmiotu wyceny pozostaje w bezpośredniej relacji do cen konkurencyjnych podobnych praw i zależy od szeregu reguł ekonomicznych: substytucyjności, równowagi popytu i podaży oraz innych okoliczności zewnętrznych. Natomiast przyjęta metoda porównywania parami polega na porównaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz ich cechy.
- ⇒ Źródłem informacji o cenach transakcyjnych były notarialne umowy nabycia podobnych nieruchomości do przedmiotu wyceny, z wykluczeniem tych cen transakcyjnych, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 5.6. ww. rozporządzenia.
- ⇒ Przyjęcie do porównań rynkowych cen transakcyjnych takich właśnie nieruchomości jest więc - z punktu widzenia ich przystawalności do przedmiotu wyceny - optymalne.
- ⇒ Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość odzwierciedla stan rynku [popyt – podaż] z daty wyceny.
- ⇒ Jako parametr porównawczy przyjęto wartość 1 m² pow. zab. * 1. kond. nadziemnych.
- ⇒ Ceny jednostkowe nie zawierają podatku VAT.
- ⇒ **Wartość rynkową nieruchomości określono według stanu z dnia wizji terenowej i poziomu cen rynkowych na dzień wyceny 28 maja 2024 r.**



2. Sposób określenia wartości nieruchomości

- ⇒ Dla określenia **wartości rynkowej** przedmiotu wyceny **dla aktualnego sposobu użytkowania** określono wartość przedmiotu **prawa własności** przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.
- ⇒ Wartość tą określono w podejściu porównawczym według stanu na dzień lustracji terenowej i poziomu cen na dzień wyceny uwzględniając warunki wymienione w art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami, takie jak:
- ❑ rodzaj i położenie nieruchomości,
 - ❑ sposób użytkowania i przeznaczenie w planie miejscowym,
 - ❑ stan zagospodarowania,
 - ❑ aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

3. Analiza rynku

a) rodzaj badanego rynku do celów wyceny wybrano wyodrębniony rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami produkcji drobiarskiej oraz produkcyjno-magazynowymi z towarzyszącą im zabudową mieszkalno-socjalno-biurową.

b) obszar rynku teren województwa warmińsko-mazurskiego - poszerzono obszar poszukiwań ze względu na ograniczoną liczbę transakcji.

c) okres badanych transakcji 2021 r. - 2024 r. - poszerzono obszar poszukiwań ze względu na ograniczoną liczbę transakcji na regionalnym rynku nieruchomości.

Na podstawie regionalnego rynku nieruchomości ustalono, że w ostatnim okresie sporadycznie dochodziło do obrotu nieruchomościami o podobnym przeznaczeniu. Tym samym obszar poszukiwań poszerzono o zakres całego województwa warmińsko-mazurskiego. Aktualnie ceny porównywalnych nieruchomości na badanym obszarze kształtują się w przedziale od około 100 zł/m² do około 550 zł/m² pow. zabudowy budynków. Cena zależna jest w głównej mierze od stanu technicznego i standardu obiektów budowlanych, wyposażenia w instalacje, nowoczesności rozwiązań funkcjonalnych, estetycznych i konstrukcyjnych, lokalizacji i dróg dojazdowych, powierzchni przynależnego gruntu a także wielkości obiektów budowlanych usytuowanych na gruncie.



PRÓBKA REPREZENTATYWNA

Lp.	Data	Powiat	Gmina	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Pow. zab. budynków * 1. kond. [m ²]	Cena [zł]	Cena 1 m ² [zł]
1.	22.09.2021	nowomiejski	Kurzętnik	Wawrowice	4310	1516	220 000	145,12
2.	13.04.2022	ostródzki	Miłomłyn	Liwa	13000	1645	700 000	425,53
3.	19.05.2022	ostródzki	Małdyty	Wilamowo	22461	2348	860 000	366,27
4.	16.01.2023	nowomiejski	Nowe Miasto Lubawskie	Nowy Dwór	53500	2508	245 260	97,79
5.	11.08.2023	ostródzki	Ostróda	Samborowo	7100	1431	480 000	335,43
6.	19.09.2023	olsztyński	Biskupiec	Adamowo	20600	1925	1 050 000	545,45
Cmax								545,45
Cmin								97,79
Δ C								447,66

4. Określenie trendu czasowego

Z uwagi na dość duże wahania cenowe transakcji oraz ich ograniczoną ilość transakcji na badanym rynku ustalono, że niemożliwym jest wyznaczenie jednoznacznego kierunku zmian cen. Dlatego też, przyjęto trend na poziomie 0,0% w skali miesiąca – to znaczy, że nie korygowano zebranych transakcji z uwagi na upływ czasu a do ostatecznego porównania przyjęto ceny transakcyjne nieruchomości jak najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny. Przeprowadzona analiza rynku pozwala na przyjęcie tezy, że występujące różnice w cenach nieruchomości podobnych nie wynikają z istniejącego trendu czasowego, a wyłącznie ze szczególnych atrybutów nieruchomości oraz zdolności negocjacyjnych stron danej transakcji.

5. Dobór parametrów mających wpływ na wartość prawa własności nieruchomości

Podczas analizy rynku zwrócono uwagę na szereg cech mających wpływ na wartość nieruchomości. Cechy mające wpływ na wartość:

- Lokalizacja ogólna i szczegółowa,
- Powierzchnia przynależnego gruntu,
- Powierzchnia zabudowy budynków z uwzględnieniem liczby kondygnacji,
- Stan techniczny budynków,
- Standard wykończenia obiektów.



Dane o działce wycenianej w świetle wybranych cech:

LOKALIZACJA OGÓLNA I SZCZEGÓŁOWA	POWIERZCHNIA PRZYNALEŻNEGO GRUNTU	POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKÓW Z UWZGL. LICZBY KONDYGNACJI	STAN TECHNICZNY I STANDARD WYKOŃCZENIA BUDYNKÓW
POWIAT OLSZTYŃSKI, GMINA GIETRZWAŁD, OBREB TOMARYNY, DZ. NR 10/4	16731 m ²	1896,00 m ²	WSZYSTKIE BUDYNKI ZNAJDUJĄCE SIĘ NA DZIAŁCE NR 10/4 OD LAT NIE PRZECHODZIŁY REMONTÓW BIEŻĄCYCH
DOBRA	ŚREDNIA	ŚREDNIA	SŁABY

Na podstawie obserwacji rynku ustalono następujące wagi dla poszczególnych cech:

Wagi poszczególnych cech rynkowych:	
- Lokalizacja ogólna i szczegółowa	20 %
- powierzchnia przynależnego gruntu	10 %
- powierzchnia zabudowy budynków z uwzgl. l. kondygnacji	10 %
- stan techniczny budynków	60 %
Suma:	100 %

CHARAKTERYSTYKA RYNKU I JEGO PODZIAŁ W ZALEŻNOŚCI OD WYSTĘPOWANIA POSZCZEGÓLNYCH ATRYBUTÓW

LOKALIZACJA OGÓLNA I SZCZEGÓŁOWA

- BARDZO DOBRA
- DOBRA
- ŚREDNIA

POWIERZCHNIA PRZYNALEŻNEGO GRUNTU

- MAŁA (PONIŻEJ 10000 m²)
- ŚREDNIA (OD 10000 m² DO 30000 m²)
- DUŻA (POWYŻEJ 30000 m²)

POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKÓW Z UWZGLĘDNIENIEM LICZBY KONDYGNACJI

- MAŁA (PONIŻEJ 1500 m²)
- ŚREDNIA (OD 1500 m² DO 2000 m²)
- DUŻA (POWYŻEJ 2000 m²)



STAN TECHNICZNY I STANDARD WYKOŃCZENIA BUDYNKÓW

- ŚREDNI
- SŁABY
- ZŁY

6. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.

Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano w podjęciu porównawczym, metodzie porównywania parami przy uwzględnieniu kształtujących się cen w badanym okresie czasu na rynku ponadlokalnym. W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny, wyselekcjonowano nieruchomości o cechach jak najbardziej zbliżonych zdaniem rzeczoznawcy do wycenianego obiektu.

Wybór obiektów do analizy:

Do analizy porównawczej przyjęto obiekty o podobnym przeznaczeniu (najbardziej podobne pod względem poszczególnych cech) położone na badanym rynku będące przedmiotem transakcji w latach 2021 - 2024.

Przyjęto następujące obiekty porównawcze:

Lp.	Data	Powiat	Gmina	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Pow. zab. bud. * 1. kond. [m ²]	Cena [zł]	Cena za 1 m ² [zł]
1	22.09.2021	nowomiejski	Kurzętnik	Wawrowice	4310	1516	220 000	145,12
Lokalizacja ogólna i szczegółowa – średnia , powierzchnia przynależnego gruntu – mała , powierzchnia zab. bud. * 1. kond. – średnia , stan techniczny budynków – słaby								
2	13.04.2022	ostródzki	Miłomłyn	Liwa	13000	1645	700 000	425,53
Lokalizacja ogólna i szczegółowa – dobra , powierzchnia przynależnego gruntu – średnia , powierzchnia zab. bud. * 1. kond. – średnia , stan techniczny budynków – średni								
3	19.05.2022	ostródzki	Małdyty	Wilamowo	22461	2348	860 000	366,27
Lokalizacja ogólna i szczegółowa – dobra , powierzchnia przynależnego gruntu – średnia , powierzchnia zab. bud. * 1. kond. – duża , stan techniczny budynków – średni								
4	11.08.2023	ostródzki	Ostróda	Samborowo	7100	1431	480 000	335,43
Lokalizacja ogólna i szczegółowa – dobra , powierzchnia przynależnego gruntu – mała , powierzchnia zab. bud. * 1. kond. – mała , stan techniczny budynków – słaby								

Szczegółowe wyliczenia znajdują się w tabeli porównawczej przedstawionej na następnej stronie.



TABELA PORÓWNAWCZA
DO WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
podjęcie porównawcze
metoda porównywania nieruchomości parami

Gmina Giętrzwald, Obręb Tomaryny

Nr działki:	10/4
Pow. przynależnego gruntu:	16731
Pow. zab. budynków z uwzgl. l. kondygnacji	1896,00
Poziom cen:	05.2024
Cena max	545,45 zł
Cena min	97,79 zł
Delta C =	447,66 zł

Parametr porównawczy:

Cena 1m² p. zab. budynków z uwzgl. l. kondygnacji (łącznie z ceną gruntu)

Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwot.	Obiekt wycen.	Obiekt 1	V	Obiekt 2	V	Obiekt 3	V	Obiekt 4	V
Cena 1m ² budynków w zł	-			145,12		425,53		366,27		335,43	
Data transakcji	-		05.2024	09.2021		04.2022		05.2022		08.2023	
Cena skorygowana (trend czasowy)	-	-	-	145,12		425,53		366,27		335,43	
Lokalizacja ogólna i szczegółowa	20%	89,53	dobra	średnia	44,77	dobra	0,00	dobra	0,00	dobra	0,00
Pow. przynależnego gruntu	10%	44,77	średnia	mała	22,38	średnia	0,00	średnia	0,00	mała	22,38
Pow. zab. budynków z uwzgl. l. kond.	10%	44,77	średnia	średnia	0,00	średnia	0,00	duża	22,38	mała	-22,38
Stan tech. budynków	60%	268,60	słaby	słaby	0,00	średni	-134,30	średni	-134,30	słaby	0,00
Suma poprawek	100%	447,66			67,15		-134,30		-111,92		0,00
Wartość rynkowa 1m ² budynków (zł)				212,27		291,23		254,36		335,43	
Średnia wartość 1m kw. w zł			273,32								
Wartość rynkowa nieruchomości (zł)	518 210 zł										

Słownie: pięćset osiemnaście tysięcy dwieście dziesięć złotych



7. Zestawienie wartości:

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG JEJ STANU NA DZIEŃ WIZJI

TERENOWEJ I CEN NA DZIEŃ WYCENY WYNOŚI:

518 210 ZŁ

SŁOWNIE: PIĘCSET OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE DZIESIĘĆ ZŁOTYCH

WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/6 CZEŚCI W NIERUCHOMOŚCI
PRZYSŁUGUJĄCY NIKOLI OLIIWI MAGUDA WEDŁUG JEJ STANU NA DZIEŃ

WIZJI TERENOWEJ I CEN NA DZIEŃ WYCENY WYNOŚI:

518 210 ZŁ * 1/6 = 86 368,33 ZŁ ≈ 86 370 ZŁ

SŁOWNIE: OSIEMDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT ZŁOTYCH

Komentarz:

Wartość rynkowa prawa własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej została określona w oparciu o zbiór nieruchomości podobnych (nieruchomość podobna w myśl art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami), dla którego jako wiarygodny nośnik wartości przyjęto 1 m² powierzchni zabudowy budynków z uwzględnieniem ich liczby kondygnacji nadziemnych. Określona wartość jednostkowa zawiera się w przedziale jednostkowych cen transakcyjnych uzyskiwanych za podobne prawa występujące w obrocie rynkowym. Określona wartość rynkowa uwzględnia cechy istotne przedmiotu oszacowania w odniesieniu do analizowanego sektora rynku nieruchomości podobnych.

Powyższe pozwala jednoznacznie stwierdzić, że uzyskany wynik oszacowania należy uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.



IV. KLAUZULE I OGRANICZENIA

1. Wyników wyceny nie można wykorzystywać do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym.
2. Przeprowadzone oględziny nie miały charakteru badań szczegółowych – laboratoryjnych. Stan techniczny wycenianych obiektów został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
3. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
4. Niniejszy operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Wartość nieruchomości uwzględnia prawa zobowiązaniowe, które wynikają wprost z badania księgi wieczystej czy też ewidencji gruntów i budynków. Nie uwzględniono w procesie wyceny ewentualnych praw zobowiązaniowych niezgłoszonych przez strony postępowania egzekucyjnego w trakcie oględzin nieruchomości oraz do zakończenia sporządzania wyceny.
6. Autor pragnie również podkreślić, że uzyskana w opracowaniu wartość nieruchomości jest wartością szacunkową, opartą na uśrednieniu uzyskanych wyników. Wyniki potencjalnej sprzedaży mogą różnić się od oszacowanej i ta kwota właśnie (ustalona podczas licytacji) będzie ostateczną ceną za nieruchomość, na którą wpływa szereg elementów (ilość oferentów, cechy emocjonalne) oraz kryteriów, jakim będą się kierować poszczególni nabywcy a które mogą być rozbieżne od kryteriów przyjętych przez autora niniejszego opracowania.
7. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Wykonawca:

Rzeczoznawca Majątkowy

mgr inż. Przemysław Samełko

Upewnienia Nr 3770

Olsztyn, 28 maja 2024 r.



Pracownia Usług Geodezyjnych i
Wyceny Nieruchomości
ul. Popiełuszki 6/27
10-693 Olsztyn

ZAŁĄCZNIKI:



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ Numer polisy 1059539540

1	Okres ubezpieczenia: od 26.04.2024 r. do 25.04.2025 r.						
2	Ubezpieczający: PRACOWNIA USŁUG GEODEZYJNYCH I WYCENY NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁAW SAMEŁKO Adres siedziby: KS. JERZEGO POPIEŁUSZKI 6 m. 27, 10-693 OLSZTYN E-mail: PRZEMS@GEODEZJA.PL Telefon: +48501069872 REGON: 281381961						
3	Ubezpieczony: PRACOWNIA USŁUG GEODEZYJNYCH I WYCENY NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁAW SAMEŁKO Adres siedziby: KS. JERZEGO POPIEŁUSZKI 6 m. 27, 10-693 OLSZTYN E-mail: PRZEMS@GEODEZJA.PL Telefon: +48501069872 REGON: 281381961						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego							
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznictwa majątkowego							
Suma gwarancyjna							
Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia							
250 000 EUR 250 000 EUR							
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.						
Postanowienia dodatkowe							
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych							
Składka łączna: 737,56 PLN							
5	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>Jednorazowo</th></tr></thead><tbody><tr><td>Kwota w PLN</td><td>737,56</td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>06.05.2024</td></tr></tbody></table>		Jednorazowo	Kwota w PLN	737,56	Termin płatności	06.05.2024
	Jednorazowo						
Kwota w PLN	737,56						
Termin płatności	06.05.2024						
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 43 1240 6960 3014 0110 0992 7702 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1059539540						
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzecznictwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.						
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.						
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <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, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 5. Przekazano informację o administracji danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 6. <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, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 7. <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, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 8. <input checked="" 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 posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody, przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU 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, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.						

1059539540/jc:10000554934803/BE20 PIN: 9090

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/24F04_06/20240422.1523/proddppu07-276988858.3/FILE/pc:10000554934803



1/2



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniach elektronicznych, počawszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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

Potwierdzam dane kontaktowe

PRACOWNIA USŁUG GEODEZYJNYCH I WYCENY NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁAW SAMEŁKO
E-mail: PRZEMS@GEODEZJA.PL
Telefon:

Data zawarcia umowy: 22.04.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PRACOWNIA USŁUG GEODEZYJNYCH I WYCENY
NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁAW SAMEŁKO
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

Dodatkowych informacji udzieli:

AGENT UBEZPIECZENIOWY IWONA RAKSIMOWICZ
ul. Dworcowa 41/6, 10-437 Olsztyn

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

1059539540/pc:100000554934803/BE20 PIN: 9090

801 102 102 pzu.pl

2/2

