



OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą
Nr OL1S/00056621/2

Położenie nieruchomości:

- woj. **warmińsko-mazurskie**
- powiat **szczytnieński**
- gmina **Rozogi**
- obręb **Faryny**
- dane adresowe **Faryny 100A**
- działka nr: **240/7** o pow. **0,0730 ha**
- działka nr: **240/8** o pow. **1,0281 ha**



Łączna powierzchnia nieruchomości: 1,1011 ha.

Cel wyceny: określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla celu wynikającego w trybie art. 948 § 1 kpc.

**WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KW OL1S/00056621/2 WG STANU Z
DNIA WIZJI TERENOWEJ I POZIOMU CEN RYNKOWYCH NA DZIEŃ WYCENY /BEZ
UWZGLĘDNIENIA SŁUŻEBNOŚCI Z DZIAŁU III KW/ WYNOŚI: WYNOŚI:**

375 500 ZŁ

SŁOWNIE: TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET ZŁOTYCH.

Nr działki	Wartość	Słownie
240/7	2 300 zł	dwa tysiące trzysta złotych
240/8	373 200 zł	trzysta siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście złotych

**WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KW OL1S/00056621/2 WG STANU Z
DNIA WIZJI TERENOWEJ I POZIOMU CEN RYNKOWYCH NA DZIEŃ WYCENY Z
UWZGLĘDNIENIEM SŁUŻEBNOŚCI Z DZIAŁU III KW/ WYNOŚI: WYNOŚI:**

375 500 – 59 300 = 316 200 ZŁ

SŁOWNIE: TRZYSTA SZESNAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE ZŁOTYCH.

Nr działki	Wartość	Słownie
240/7	2 300 zł	dwa tysiące trzysta złotych
240/8	313 900 zł	trzysta trzynaście tysięcy dziewięćset złotych

Wykonawca:

Rzeczoznawca Majątkowy
mgr inż. Przemysław Samełko
Uprawnienia Nr 3770

Olsztyn, 5 czerwca 2025 r.



Spis treści

I. DANE FORMALNO-PRAWNE	3
1. Zleceniodawca:	3
2. Przedmiot wyceny:.....	3
3. Cel wyceny.....	3
4. Podstawy prawne	3
5. Źródła danych merytorycznych:	4
6. Podstawy metodologiczne oraz przepisy uzupełniające	4
7. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	4
II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
1. Stan prawny wynikający z badania KW	5
2. Oznaczenie według ewidencji gruntów i budynków	7
3. Uwarunkowania planistyczne	9
4. Opis techniczno – użytkowy nieruchomości	10
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	25
1. Założenia do wyceny	25
2. osób określenia wartości nieruchomości	28
3. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości	28
4. Trend czasowy	31
5. Dobór parametrów mających wpływ na wartość prawa własności nieruchomości.....	32
6. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości	36
7. Wycena nieodpłatnej dożywotniej służebności osobistej obciążająca nieruchomość	43
8. Zestawienie wartości:.....	47
IV. KLAUZULE I OGRANICZENIA	49
ZAŁĄCZNIKI.....	50



I. DANE FORMALNO-PRAWNE

1. Zleceniodawca:

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Szczytnie, Maciej Kowalewski, Kancelaria Komornicza Nr II, 12-100 Szczytno, ul. gen. Władysława Andersa 4/8. Sygnatura akt Km 648/23.

2. Przedmiot wyceny:

- ❑ Przedmiotem wyceny jest **nieruchomość gruntowa zabudowana o łącznej powierzchni 1,1011 ha**, składająca się z działki zabudowanej nr ewid. 240/8 o powierzchni 1,0281 ha, oraz z działki gruntowej niezabudowanej nr ewid. 240/7 o powierzchni 0,0730 ha obręb ewidencyjny Faryny, gmina Rozogi dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi **KW nr OL1S/00056621/2**.
- ❑ Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności w/w nieruchomości.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla celu wynikającego w trybie art. 948 § 1 kpc.

4. Podstawy prawne

- ❑ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 z późniejszymi zmianami),
- ❑ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024 Nr poz. 1145, z późn. zm),
- ❑ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016 poz. 1263 z późniejszymi zmianami),
- ❑ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832, z późn. zm.).



5. Źródła danych merytorycznych:

- ❑ Księga wieczysta KW Nr OL1S/00056621/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Szczytnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- ❑ Informacja katastralna powiatu szczycieńskiego – źródło: <https://szczyt.no.geoportal2.pl/map/>
- ❑ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Rozogi zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/322/23 Rady Gminy Rozogi z dnia 1 marca 2023 r.
- ❑ Dane dotyczące rynku nieruchomości.
 - dane na temat nieruchomości zbywanych z bazy danych oraz zbioru aktów notarialnych Starostwa Powiatowego w Szczytnie.
 - zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy.
- ❑ Wyniki lustracji terenowej przeprowadzonej dnia 22.04.2025 r.

6. Podstawy metodologiczne oraz przepisy uzupełniające

- ❑ 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 I 2002 r.
- ❑ Materiały szkoleniowe PFSRM – Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego cz. I i II, W-wa 2016 rok.

7. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- ❑ Data sporządzenia wyceny: **5 czerwca 2025 r.**
- ❑ Data, na którą określono wartość: **5 czerwca 2025 r.**
- ❑ Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: **22 kwietnia 2025 r.**
- ❑ Data wizji terenowej: **22 kwietnia 2025 r.**



II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

1. Stan prawny wynikający z badania KW

Prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w obrębie Faryny (gm. Rozogi) przysługuje w chwili obecnej Michałowi Popielarz.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczycinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr OL1S/00056621/2

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR OL1S/00056621/2, STAN Z DNIA 2025-05-28 11:52

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SZCZYTINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
					Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości			3	22, 23	
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki			240/7	1, 25, 26	
Identyfikator działki			281705_2.0004.240/7		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)			0004, FARYNY		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, SZCZYCIEŃSKI, ROZOGI, FARYNY
Ulica			FARYNY 100 A		
Sposób korzystania			R - GRUNTY ORNE		
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki			240/8	1, 25, 26	
Identyfikator działki			281705_2.0004.240/8		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)			0004, FARYNY		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, SZCZYCIEŃSKI, ROZOGI, FARYNY
Ulica			FARYNY 100 A		
Sposób korzystania			PS - PASTWISKA TRWAŁE		
					Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości			1,1011 HA	22, 23	



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 Lp. 1.					5
współności)					
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)					
MICHAŁ POPIELARZ, EDWARD, KRYSTYNA, 88050411494					
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu					10, 17
Rodzaj wpisu					
Treść wpisu					
1 OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE NIEODPŁATNA I DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA Z JEDNEGO WIĘKSZEGO POKOJU I GARDEROBY W BUDYNKU MIESZKALNYM Z PRAWEM WSPÓŁKORZYSTANIA Z KUCHNI, ŁAZIENKI I PRZEDPOKOJU ORAZ PRAWEM SWOBODNEGO PORUSZANIA SIĘ PO PODWÓRZU					
Nieruchomość współobciążona		Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	OL1S / 00046451 / 6	
			Numer wpisu	1	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	ZMIENIONO POLE 3.4.1.6 WOBEC PRZENIESIENIA Z URZĘDU WPISU DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA W ZWIĄZKU Z ODŁĄCZENIEM DZIAŁKI NUMER 240/3		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	KRYSTYNA POPIELARZ , STEFAN, WŁADYSŁAWA, 58062116087		
		Lp. 2.	EDWARD ANDRZEJ POPIELARZ , FRANCISZEK, WŁADYSŁAWA, 55120116056		
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu					24, 27, 28
Rodzaj wpisu					
Treść wpisu					
Rodzaj zmiany					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)					
3 OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZyciela DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 648/23 HOIST I NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, WARSZAWA					



DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Uwaga! W dziale III księgi wieczystej widnieje wpis dotyczący ograniczonego prawa rzeczowego – nieodpłatnej i dożywotniej służebności osobistej na rzecz Państwa Krystyny i Edwarda Andrzeja Popielarz.

2. Oznaczenie według ewidencji gruntów i budynków

• **Działka nr ewid. 240/7**

Województwo : warmińsko-mazurskie			
Powiat : szczycieński			
Jednostka ewidencyjna : ROZOGI			
Nazwa obrębu : FARYNY			
Numer obrębu : 0004			
INFORMACJA O DZIAŁCE			
z dnia: 28-05-2025			
Jednostka rejestrowa : G.445			
Grupa rejestrowa : 7			
Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/1
Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki	Pow. działki[ha]
240/7	FARYNY 100 A	Oznaczenie	Pow.
Id działki :	12-114 ROZOGI	Br-RV	0,0011
281705_2.0004.240/7		RIVa	0,0386
		RV	0,0333



• **Działka nr ewid. 240/8**

Województwo : warmińsko-mazurskie				
Powiat : szczycieński				
Jednostka ewidencyjna : ROZOGI				
Nazwa obrębu : FARYNY				
Numer obrębu : 0004				
INFORMACJA O DZIAŁCE				
z dnia: 28-05-2025				
Jednostka rejestrowa : G.445				
Grupa rejestrowa : 7				
Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział	
1	Osoba fizyczna	Własność	1/1	
Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		
240/8	FARYNY 100 A	Oznaczenie	Pow.	
Id działki : 281705_2.0004.240/8	12-114 ROZOGI	Br-PsIV	0,1858	
		Br-RV	0,0574	
		PsIV	0,4539	
		RIVa	0,1260	
		RV	0,2050	
Pow. działki[ha] 1,0281				
Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:				
Arkusze: 5				
Rejestr zabytków: missing				
Informacja o budynkach:				
Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
97	FARYNY 100 A 12-114 ROZOGI	Budynki mieszkalne	2 / 0	166
Id. budynku: 281705_2.0004.97_BUD (jednostka rej.: G.406)				
Działki: 281705_2.0004.238/4, 281705_2.0004.240/8				
Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:				
Materiał ścian: Mur				
Rok budowy: 2015				
68		Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	519
Id. budynku: 281705_2.0004.68_BUD (jednostka rej.: G.445)				
Działki: 281705_2.0004.238/4, 281705_2.0004.240/8				
Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:				
Materiał ścian: Mur				
Rok budowy: 2017				

źródło: <https://szczytno.geoportal2.pl/map/>



3. Uwarunkowania planistyczne

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 nieruchomości ustala 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.

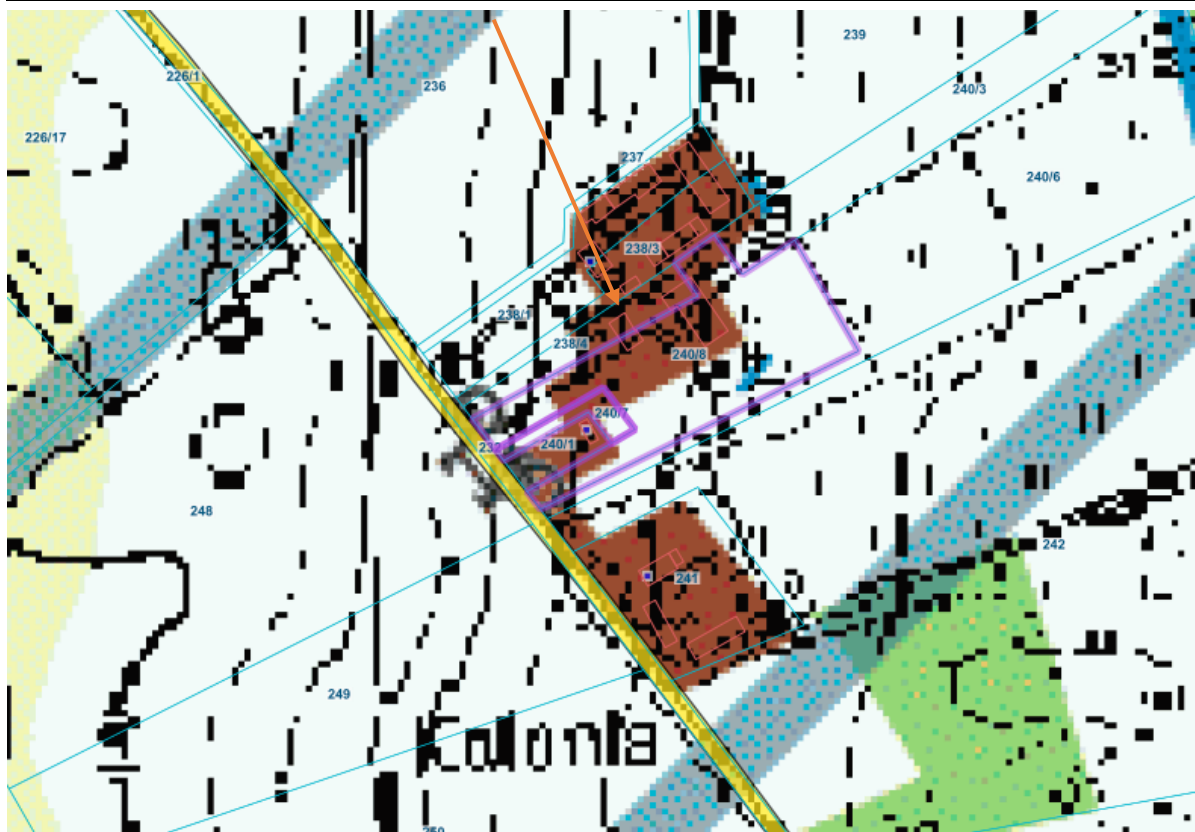
Zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:

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.

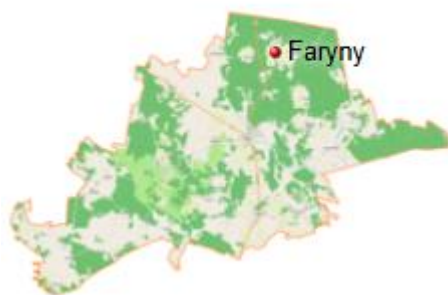
Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Rozogi zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/322/23 Rady Gminy Rozogi z dnia 1 marca 2023 r. działka nr ewid. **240/8** położona jest na terenie dla którego wyznacza się częściowo „**tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową zagrodową i usługową**”, a częściowo „**pozostałe tereny rolnicze**”, zaś działka nr ewid. **240/7** położona jest na terenie dla którego wyznacza się w większości i przyjmuje się „**pozostałe tereny rolnicze**”.



4. Opis techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja nieruchomości

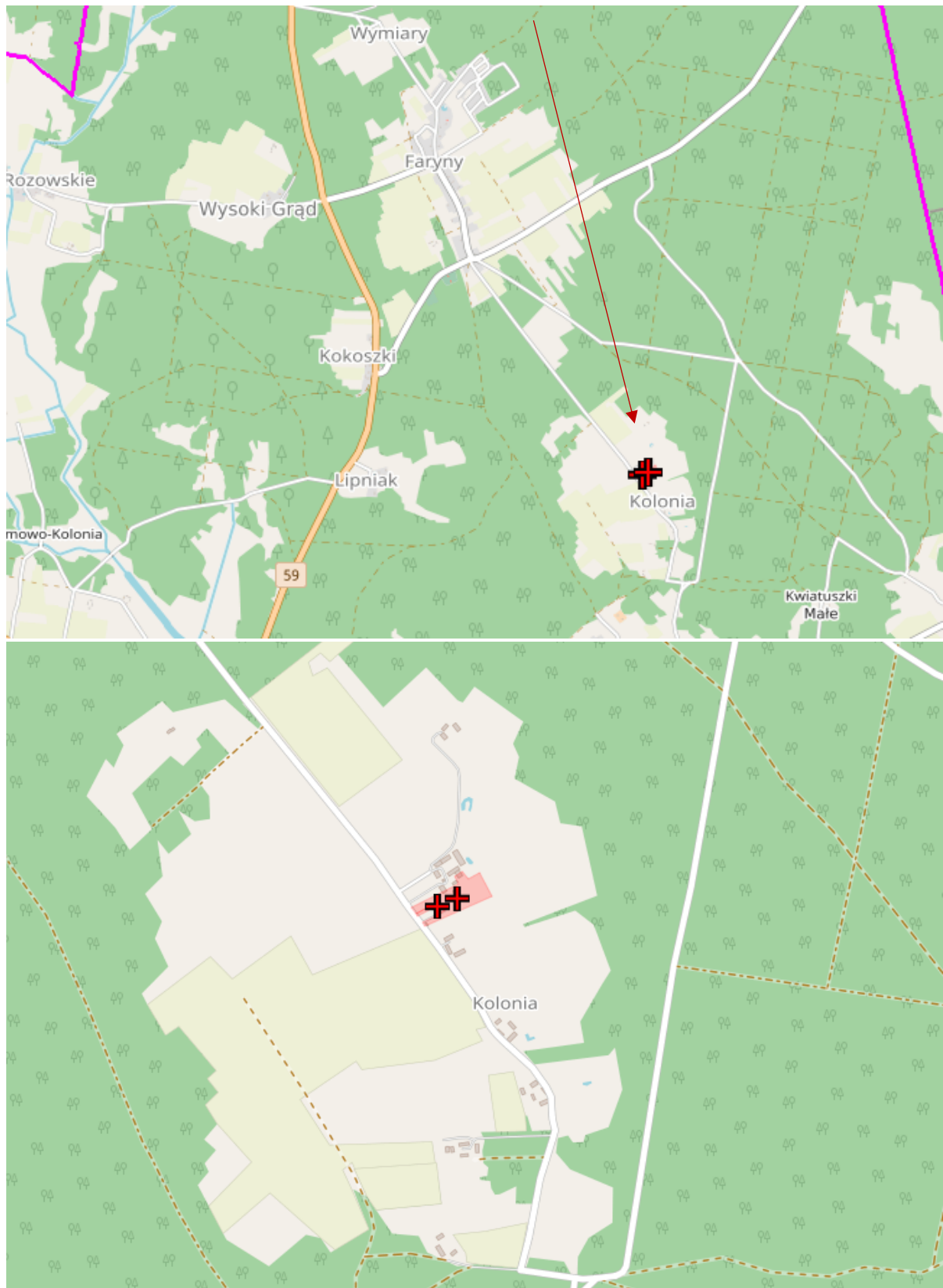
Położenie na mapie gminy Rozogi

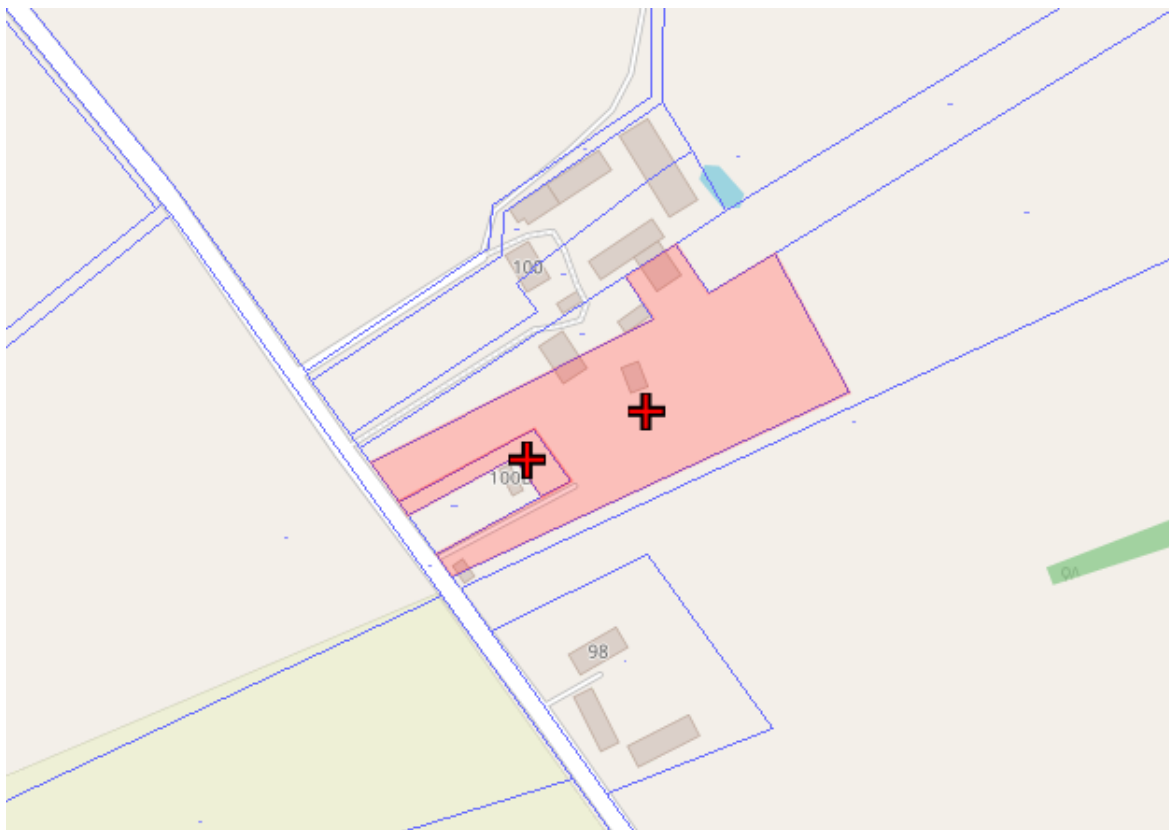


Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana składająca się z działek nr ewid 240/7 i 240/8 położona jest w odległości ok 6 km na wschód od siedziby gminy Rozogi, w centralnej części osady Kolonia położonej na południe od miejscowości Fariny, w powiecie szczycieńskim, w województwie warmińsko-mazurskim. Obszar gminy charakteryzuje się pagórkowatym krajobrazem z licznymi lasami. Nieruchomość położona jest przy drodze gminnej (działka nr ewid. 232) prowadzącej do miejscowości Fariny oraz do skrzyżowania prowadzącego do drogi krajowej nr DK 59. Bezpośrednie sąsiedztwo działek stanowią tereny zabudowane z zabudową siedliskową oraz niezabudowane o podobnym przeznaczeniu.



POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI:





Opis nieruchomości

Działka nr ewid. 240/7 o powierzchni 0,0730 ha.



Teren działki dość płaski. Kształt działki nieregularny, wynikający z podziału geodezyjnego. Grunt nie użytkowany, pokryty trawą. Przedmiotowa nieruchomość położona jest wśród gruntów użytkowanych rolniczo oraz zabudowy mieszkaniowej siedliskowej. Dojazd do



działki od strony zachodniej drogą utwardzoną gruntową – dz. nr ewid. 232. Przez działkę przechodzi sieć elektroenergetyczna. Jakość gleb przedmiotowej działki jest dobra.

Działka składa się z gruntu ornego klasy: Br-RV (0,0011 ha), RIVa (0,0386 ha) oraz RV (0,0333 ha). Działka nr 240/7 składa się z kompleksu żyniego dobrego na glebach bielcowych i płowych 5A oraz z kompleksu żyniego słabego na glebach bielcowych i płowych 6A.

Działka nr ewid. 240/8 o pow. 1,0281 ha - siedlisko



Przedmiotowa działka nr 240/8 położona jest wśród gruntów z zabudową mieszkaniową siedliskową, oraz niezabudowanych uprawianych rolniczo. Działka zgodnie z ewidencją gruntów zajmuje powierzchnię 1,0281 ha. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej (część budynku) oraz 1 budynkiem produkcyjno-usługowymi i gospodarczym dla rolnictwa – oborą (część budynku), wykonaną w technologii tradycyjnej murowanej. Zabudowa mieszkaniowa usytuowana jest w centralno-zachodniej części działki (część budynku znajduje się na przedmiotowej działce, zaś druga część na działce sąsiedniej nie należącej do nieruchomości). Kształt działki nieregularny, wynikający z podziału geodezyjnego. Teren działki niezagospodarowany, o nawierzchni naturalnej trawiastej. Teren siedliska nie ogrodzony. Działka składa się z klasoużytku: Br-PsIV (0,1858 ha), Br-RV (0,0574 ha), PsIV (0,4539 ha), RIVa (0,1260 ha oraz RV (0,2050 ha). Mniejsza część zagospodarowana pod siedlisko z budynkami: mieszkalnym i gospodarczymi zajmuje



powierzchnię 0,2432 ha, zaś część stanowiąca tereny przeznaczone pod uprawę rolniczą zajmuje 0,7849 ha. Dojazd do działki od strony zachodniej drogą utwardzoną gruntową – dz. nr ewid. 232. Wyposażenie działki w infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną, wodociągową oraz kanalizacyjną (szambo na działce).









Zdjęcia wykonane podczas wizji terenowej w dn.22.04.2025 r.

Opis budynków usytuowanych na działce nr 240/8, obręb Faryny

Budynek gospodarczy:



Budynek gospodarczy w zabudowie wolnostojącej, parterowy, wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej w 2017 r. Dach lekko dwuspadowy, blachą. Stan budynków oceniono jako dobry.

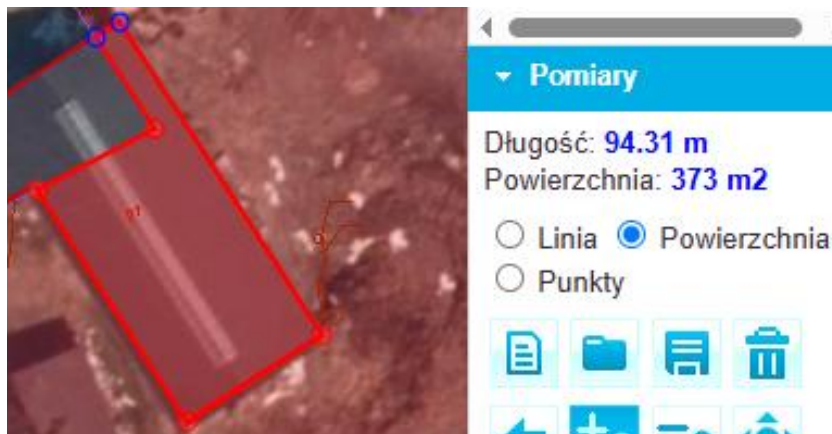


Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego: 519 m²

(na podstawie ewidencji gruntów i budynków)

Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego posadowiona na przedmiotowej nieruchomości: 373 m²

(na podstawie pomiarów z ewidencji gruntów i budynków)



Charakterystyka konstrukcyjna budynku:

- ☐ Fundamenty – nieinwentaryzowane,
- ☐ Ściany konstrukcyjne –murowane,
- ☐ Dach – o konstrukcji stalowej dwuspadowy kryty płytą blachą
- ☐ Stolarka okienna – pcv,
- ☐ Stolarka drzwiowa – metalowa,
- ☐ Instalacje – elektroenergetyczna, wodociągowa.

Stan techniczny i standard obiektu: **dobry.**

Ze względu na ułomność budynku gospodarczego - na przedmiotowej nieruchomości posadowiona jest tylko część budynku w procesie wyceny zastosowano współczynnik eksperta przy ostatecznym określaniu wartości. Zastosowano współczynnik eksperta na poziomie 0,90



**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA PRZEDSTAWIAJĄCA STAN TECHNICZNY I STANDARD
WYKOŃCZENIA BUDYNKU MIESZKALNEGO NA DZIEŃ WIZJI TERENOWEJ**



Zdjęcia wykonane podczas wizji terenowej w dn. 22.04.2025 r.

Uwaga! Na działce nr ewid. 240/8 znajduje się także drewniany budynek gospodarczy - nieujawniony w ewidencji gruntów i budynków. Stan techniczny budynku określono jako słaby.





Budynek mieszkalny



Budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy w zabudowie wolnostojącej. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z dachem dwuspadowym krytym blachodachówką, wybudowany w 2015 roku.

Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: 166 m²

(na podstawie ewidencji gruntów i budynków)

Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego posadowiona na przedmiotowej nieruchomości: 69 m²

(na podstawie pomiarów z ewidencji gruntów i budynków)





Charakterystyka konstrukcyjna budynku

ściany fundamentowe – nieinwentaryzowane;

fundamenty – nieinwentaryzowane;

ściany zewnętrzne – murowane z cegły;

ściany wewnętrzne – murowane z cegły;

stropy – nieinwentaryzowane;

elewacja – budynek ocieplony, otynkowany.

dach – dwuspadowy, kryty blachodachówką;

obróbki blacharskie – pcv;

stolarka okienna – pcv;

stolarka drzwiowa – drewniana;

Stan wykończeniowy:

podłogi – panele podłogowe, terakota;

ściany – farba emulsyjna, glazura;

sufity – farba emulsyjna;

Stan techniczny i standard obiektu:

Ogólnie stan techniczny i standard obiektu określono jako dobry.

Ze względu na ułomność budynku mieszkalnego - na przedmiotowej nieruchomości posadowiona jest tylko część budynku w procesie wyceny zastosowano współczynnik eksperta przy ostatecznym określaniu wartości. Zastosowano współczynnik eksperta na poziomie 0,90.

Z uwagi na brak informacji na temat powierzchni użytkowej obiektów porównawczych, nośnikiem wartości, który posłuży do określenia wartości rynkowej nieruchomości jest powierzchnia zabudowy budynku.

Powierzchnię zabudowy budynku do obliczeń przyjęto iloczyn powierzchni zabudowy na każdej kondygnacji tj. $1 * 166 = 166 \text{ m}^2$.

POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO

BĘDĄCA NOŚNIKIEM WARTOŚCI: $1 * 166 = 166 \text{ m}^2$

/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 szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość/

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

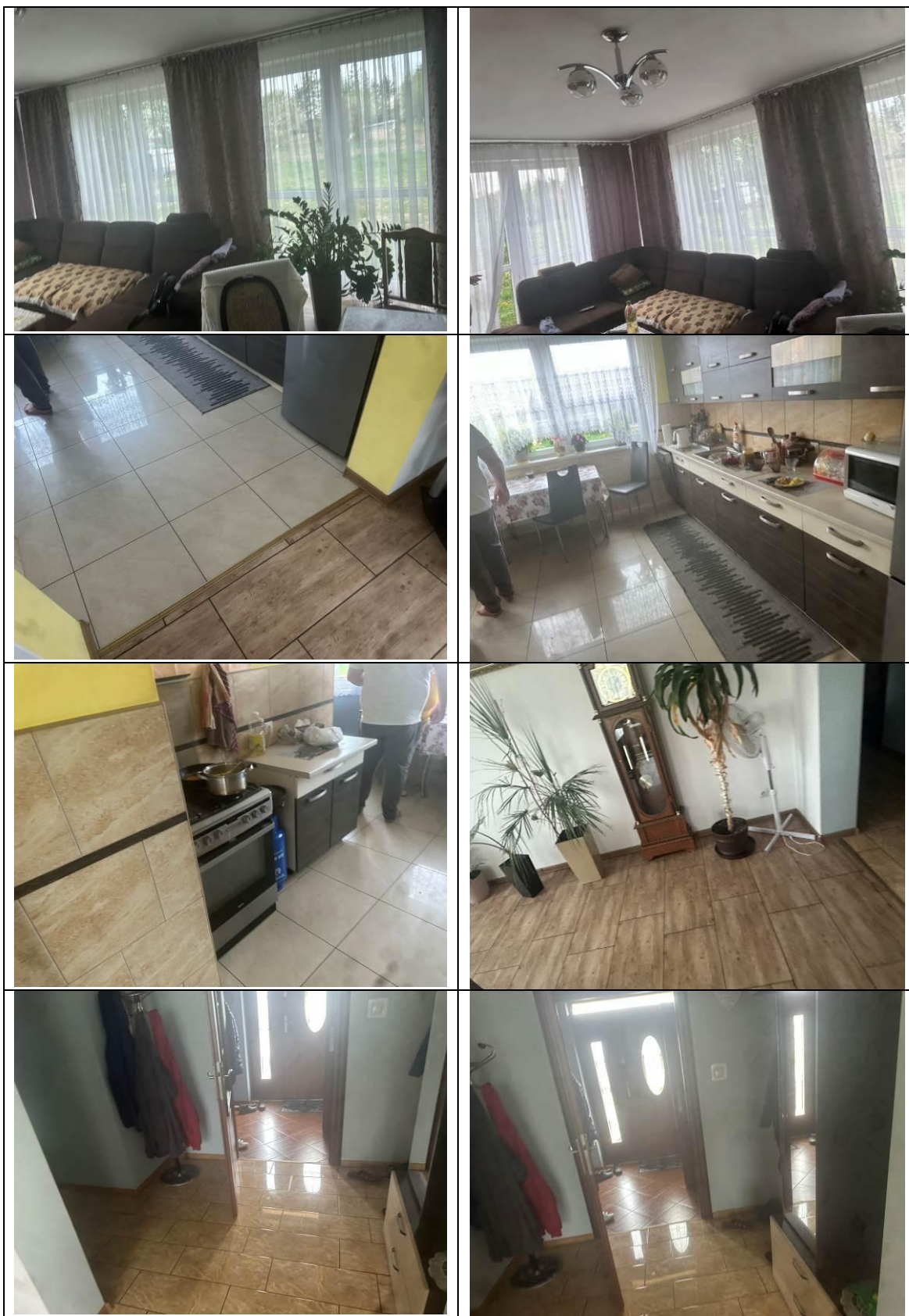
W niniejszym przypadku mamy do czynienia z nieruchomością gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Nośnikiem wartości, który posłuży do określenia wartości rynkowej nieruchomości jest iloczyn powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego i liczby kondygnacji. Budynek jest użytkowany zgodnie ze swoim przeznaczeniem jako budynek mieszkalny jednorodzinny.

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

Wycenie nie podlega wyposażenie budynków.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA PRZEDSTAWIAJĄCA STAN TECHNICZNY I STANDARD WYKOŃCZENIA BUDYNKU MIESZKALNEGO NA DZIEŃ WIZJI TERENOWEJ







Zdjęcia wykonane podczas wizji terenowej w dn. 22.04.2025 r.



III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

1. Założenia do wyceny

- Z dniem 8.09.2016r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości. Zgodnie z pismem Pismo Ministerstwa Sprawiedliwości Departamentu Legislacyjnego nr DL-I-4191-10/15/34 z dnia 9-05-2016r. do postępowań wszczętych po 8 września 2016r. znajdują zastosowanie przepisy nowego rozporządzenia, a do wszczętych przed tą datą rozporządzenie z dnia 9 marca 1968r. w sprawie czynności komorników w zakresie opisu i oszacowania nieruchomości. Data wszczęcia niniejszego postępowania egzekucyjnego jest dzień złożenia wniosku o wpis wszczęcia egzekucji czyli 10.01.2019 r. W związku z powyższym przy określeniu wartości przedmiotu wyceny zastosowanie ma rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.
- 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 21.08.1997r. 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 2 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 rozeznanie 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, z uwagi na jego mieszkaniowy charakter, 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 § 5.2. 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 szacunkowa wartość odzwierciedla stan rynku [popyt – podaż] z daty wyceny.
- Ceny jednostkowe nie zawierają podatku VAT.



➤ Z uwagi na specyficzny charakter nieruchomości – położenie części budynku mieszkalnego oraz położenie części budynku gospodarczego na przedmiotowej działce – wydzielono trzy części funkcjonalne:

- **część funkcjonalna Nr I** – część działki nr ewid. 240/8 obręb Rozogi – użytek Br-RV o powierzchni 574 m² [0,0574 ha] zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 166 m². Jako parametr porównawczy przyjęto wartość 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.

- **część funkcjonalna Nr II** – część działki nr ewid. 240/8 obręb Rozogi – użytek Br-PsIV o powierzchni 1 858 m² [0,1858 ha] zabudowana budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 519 m². Jako parametr porównawczy przyjęto wartość 1 m² powierzchni zabudowy budynku gospodarczego.

- **część funkcjonalna Nr III** – grunty rolne niezabudowane – pozostała część działki nr ewid. 240/8 obręb Rozogi o powierzchni 0,7849 ha oraz działka nr ewid. 240/7 o powierzchni 0,0730 ha. Łączna powierzchnia działek wynosi 0,8579 ha. Jako parametr porównawczy przyjęto wartość 1 ha powierzchni gruntu.

Ostateczną wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej, określono przez zsumowaniu wartości wydzielonych części funkcjonalnych:

$$W_N = W_{cz. F1} + W_{cz. F2} + W_{cz. F3}$$

Zdaniem autora wybór takiej metody określenia wartości nieruchomości jest konieczny, ponieważ w ten sposób można uwzględnić specyfikę i większość walorów szacowanego przedmiotu wyceny.

➤ **Wartość rynkową prawa własności do nieruchomości określono według stanu przedmiotu wyceny na dzień wizji terenowej i poziomu cen rynkowych na dzień wyceny tj. 5 czerwca 2025 r.**



2. osób określenia wartości nieruchomości

- ⇒ Dla określenia **wartości rynkowej** przedmiotu wyceny **dla aktualnego sposobu użytkowania** określono wartość przedmiotu **prawa własności** przedmiotowych nieruchomości.
- ⇒ Wartość tą określono w podejściu porównawczym według stanu na dzień wizji 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,
 - ❑ sposób wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
 - ❑ stan techniczny i standard wykończenia budynków,
 - ❑ aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

3. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości

A. CZEŚĆ FUNKCJONALNA NR I – ZABUDOWANA (CZEŚĆ DZ. NR 240/8 – GRUNT O POWIERZCHNI 574 M², ZABUDOWANA BUDYNKIEM MIESZKALNYM O POW. ZAB. 166 M²)

a) rodzaj badanego rynku do celów wyceny wybrano wyodrębniony rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wybudowanymi na przełomie XXI w.

b) obszar rynku powiat szczycieński – gmina Rozogi i gmina Świątajno

c) okres badanych transakcji: wrzesień 2023 r. – marzec 2025 r.

W celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w gminie Rozogi, miejscowości Faryny dokonano analizy rynku lokalnego. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z aktów notarialnych zawartych w latach 2023 – 2025 r. Aktualnie ceny podobnych budynków mieszkalnych na badanym obszarze kształtują się w przedziale od 1 959,29 zł/ m² do 3 415,98 zł/m² powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych (łącznie z ceną gruntu i towarzyszących budowli). Na podstawie badania rynku lokalnego i własnych analiz wynika, że ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych uzależnione są głównie od lokalizacji, powierzchni przynależnego gruntu, powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego oraz stanu technicznego budynku. Na potrzeby niniejszej wyceny wyselekcjonowano transakcje najbardziej podobne do przedmiotu wyceny.



PRÓBKA REPREZENTATYWNA BUDYNKI MIESZKALNE

Lp.	Data	Gmina	Adres	Pow. gruntu [m ²]	Pow. jako nośnik [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² pow. [zł]
1	30.09.2025	Rozogi	Występ 15A	2864	197	385000	1959,29
2	15.01.2025	Rozogi	Rozogi, Młodej Polski 6	826	137	445000	3260,07
3	08.10.2024	Świątajno	Spychowo, Słoneczna 7	841	128	350000	2745,10
4	24.07.2024	Świątajno	Bystrz 11A	1176	194	650000	3350,52
5	12.07.2024	Świątajno	Świątajno, Kościelna 37H	1003	141	320000	2269,50
6	04.04.2024	Rozogi	Dąbrowy 22	600	98	300000	3061,22
7	19.01.2024	Świątajno	Koczek 23C	1295	90	300000	3333,33
8	08.12.2023	Świątajno	Piasutno 67	4400	182	620000	3415,98
9	06.09.2023	Świątajno	Spychowo, Juranda 26a	1453	177	500000	2824,86
C_{max}							3 415,98
C_{min}							1 959,29
ΔC							1 456,69

Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych, takie których rozpatrywane cechy znacząco odbiegają od cech przedmiotowej nieruchomości oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym.

B. CZĘŚĆ FUNKCJONALNA NR II - ZABUDOWANA (CZEŚĆ DZ. NR 240/8 – GRUNT O POWIERZCHNI 1 858 M², ZABUDOWANA BUDYNKIEM GOSPODARCZYM O POW. ZAB. 519 M²)

- a) **rodzaj badanego rynku** do celów wyceny wybrano wyodrębniony rynek nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi,
- b) **obszar rynku** powiat szczycieński
- c) **okres badanych transakcji:** lipiec 2023 r. – maj 2025 r.

W celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem gospodarczym położonej w gminie Rozogi, miejscowości Faryny dokonano analizy rynku lokalnego. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z aktów notarialnych zawartych w latach 2023 – 2025 r. Aktualnie ceny podobnych budynków mieszkalnych na badanym obszarze kształtują się w przedziale od 140,85 zł/ m² do 666,67 zł/m² powierzchni zabudowy budynków gospodarczych. Cena zależna jest w głównej mierze od stanu technicznego i standardu obiektów budowlanych, wyposażenia w instalacje, nowoczesności rozwiązań funkcjonalnych, estetycznych i konstrukcyjnych a także od lokalizacji obiektu, powierzchni przynależnego gruntu, powierzchni zabudowy budynków.



PRÓBKA REPREZENTATYWNA BUDYNKI GOSPODARCZE

Lp.	Data	Gmina	Adres	Pow. gruntu [m ²]	Pow. jako nośnik [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² pow. [zł]
1	28.11.2024	Szczytno	Piecuchy 6	5108	201	60000	298,51
2	08.11.2024	Świątajno	Spychowo, Myśliwska	340	71	10000	140,85
3	27.09.2024	Rozogi	Występ	3003	240	160000	666,67
4	13.03.2024	Dźwierzuty	Małaszewo 16	24184	1273	300000	235,66
5	06.03.2024	Wielbark	Wielbark	70	46	20000	434,78
6	05.10.2023	Jedwabno	Witowo	453	20	3000	150,00
7	31.07.2023	Jedwabno	Jedwabno, Olsztyńska 15a	3192	670	200000	298,51
C_{max}							666,67
C_{min}							140,85
ΔC							525,82

Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych, takie których rozpatrywane cechy znacząco odbiegają od cech przedmiotowej nieruchomości oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym.

C. CZEŚĆ FUNKCJONALNA NR III – GRUNTY ROLNE (CZEŚĆ DZ. NR 240/8 – O
POWIERZCHNI 0,7849 HA ORAZ DZ. NR 240/7 – O POWIERZCHNI 0,0730 HA O ŁĄCZNEJ
POWIERZCHNI 0,8579 HA)

- a) **rodzaj badanego rynku** do celów wyceny wybrano wyodrębniony rynek nieruchomości niezabudowanych, o przeznaczeniu nieruchomości niezabudowanej rolnej.
- b) **obszar rynku** gmina Rozogi – ze szczególnym uwzględnieniem obrębu Faryny
- c) **okres badanych transakcji:** styczeń 2024 r. – marzec 2025 r.

Aktualnie ceny porównywalnych nieruchomości na badanym obszarze dla nieruchomości niezabudowanych z przeznaczeniem rolnym kształtują się w przedziale od 18 750 zł/ha do 43 902,44 zł/ha pow. gruntu. Cena zależna jest w głównej mierze od lokalizacji nieruchomości, powierzchni nieruchomości oraz ograniczeń i utrudnień w zagospodarowaniu a także od przydatności rolniczej.



PRÓBKA REPREZENTATYWNA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

L.p.	Data	Obręb	Pow. gruntu [ha]	Cena [zł]	Cena za 1 ha [zł]
1	18.04.2025	Wilamowo	1,8300	61310	33 502,73
2	19.03.2025	Klon	3,1500	120000	38 095,24
3	25.02.2025	Wilamowo	3,6600	100000	27 322,40
4	10.12.2024	Klon	0,7900	19700	24 936,71
5	06.12.2024	Spaliny Małe	3,2187	100000	31 068,44
6	31.10.2024	Orzeszki	0,7858	31000	39 450,24
7	14.10.2024	Kwiatuszki Wielkie	1,9300	65620	34 000,01
8	26.09.2024	Dąbrowy	1,6000	30000	18 750,00
9	23.07.2024	Dąbrowy	0,4100	18000	43 902,44
10	23.07.2024	Rozogi	1,0120	35000	34 584,98
11	21.06.2024	Dąbrowy	1,0800	46000	42 592,59
12	21.06.2024	Rozogi	2,1767	80000	36 752,88
13	21.06.2024	Faryny	2,3458	45000	19 183,22
14	09.05.2024	Wilamowo	3,2900	125000	37 993,92
15	08.05.2024	Klon	3,7100	120000	32 345,01
16	26.04.2024	Dąbrowy	1,2224	50000	40 903,14
17	19.03.2024	Występ	3,3100	82750	25 000,00
18	09.03.2024	Rozogi	2,9330	120000	40 913,74
19	08.03.2024	Klon	1,8930	66000	34 865,29
20	01.03.2024	Wilamowo	2,5400	60000	23 622,05
21	01.02.2024	Wilamowo	2,9200	70000	23 972,60
22	25.01.2024	Wilamowo	1,0000	30000	30 000,00
23	04.01.2024	Dąbrowy	0,7412	30000	40 474,91
24	03.01.2024	Dąbrowy	1,0100	30000	29 702,97
Cmax					43 902,44
Cmin					18 750,00
ΔC					25 152,44

Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych, takie których rozpatrywane cechy znacząco odbiegają od cech przedmiotowej nieruchomości oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym.

4. Trend czasowy

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

CZEŚĆ FUNKCJONALNA NR I – ZABUDOWANA (CZEŚĆ DZ. NR 240/8 – GRUNT O POWIERZCHNI 574 M², ZABUDOWANA BUDYNKIEM MIESZKALNYM O POW. ZAB. 166 M²)

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

- ☐ Lokalizacja,
- ☐ Powierzchnia przynależnego gruntu,
- ☐ Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego,
- ☐ Stan techniczny i standard obiektu

Dane o nieruchomości wycenianej w świetle wybranych cech:

LOKALIZACJA	POW. PRZYNALEŻNEGO GRUNTU	POW. ZABUDOWY BUDYNKU MIESZK.	STAN TECHNICZNY I STANDARD OBIEKTU
OBRĘB FARYNY DZ. NR. 240/8 FARYNY 100A	574 M ²	166 M ²	DOBRY ROK BUDOWY: 2015

WAGI POSZCZEGÓLNYCH CECH RYNKOWYCH:	
- LOKALIZACJA	10 %
- POWIERZCHNIA PRZYNALEŻNEGO GRUNTU	20 %
- POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO	50 %
- STAN TECHNICZNY I STANDARD OBIEKTU	20 %
SUMA:	100 %

Ze względu na ułomność budynku mieszkalnego - na przedmiotowej nieruchomości posadowiona jest tylko część budynku w procesie wyceny zastosowano współczynnik eksperta przy ostatecznym określaniu wartości. Zastosowano współczynnik eksperta na poziomie 0,90.

CHARAKTERYSTYKA RYNKU I JEGO PODZIAŁ W ZALEŻNOŚCI OD WYSTĘPOWANIA POSZCZEGÓLNYCH ATRYBUTÓW

LOKALIZACJA

- KORZYSTNA (POŁOŻENIE PRZY GŁÓWNYCH DROGACH, BLISKOŚĆ MIASTA)
- PRZECIĘTNA (MIEJSCOWOŚCI ODDALONE OD MIAST)



POWIERZCHNIA PRZYNALEŻNEGO GRUNTU

- DUŻA (POWYŻEJ 2000 M²)
- ŚREDNIA (OD 1 000 M² DO 2 000 M²)
- MAŁA (PONIŻEJ 1 000 M²)

POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO

- MAŁA (PONIŻEJ 100 M²)
- ŚREDNIA (OD 100 M² DO 170 M²)
- DUŻA (POWYŻEJ 170 M²)

STAN TECHNICZNY I STANDARD OBIEKTU

- DOBRY (BUDYNKI WYBUDOWANE PO 2010 R.)
- ŚREDNIA (BUDYNKI WYBUDOWANE W LAPACH 2000 – 2010)
- PONIŻEJ ŚREDNIEGO (BUDYNKI WYBUDOWANE W LATACH 1980 – 2000)

CZEŚĆ FUNKCJONALNA NR II – ZABUDOWANA (CZEŚĆ DZ. NR 240/8 – GRUNT O POWIERZCHNI 1 858 M², ZABUDOWANA BUDYNKIEM GOSPODARCZYM O POW. ZAB. 519 M²)

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

- ☐ Lokalizacja,
- ☐ Powierzchnia przynależnego gruntu,
- ☐ Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego,
- ☐ Stan techniczny i standard obiektu

Dane o nieruchomości wycenianej w świetle wybranych cech:

LOKALIZACJA	POW. PRZYNALEŻNEGO GRUNTU	POW. ZABUDOWY BUDYNKU MIESZK.	STAN TECHNICZNY I STANDARD OBIEKTU
OBREB FARYNY DZ. NR. 240/8 [PRZECIĘTNA]	1 858 M ²	519 M ²	DOBRY ROK BUDOWY: 2017

WAGI POSZCZEGÓLNYCH CECH RYNKOWYCH:

- LOKALIZACJA	30 %
- POWIERZCHNIA PRZYNALEŻNEGO GRUNTU	20 %
- POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO	20 %
- STAN TECHNICZNY I STANDARD OBIEKTU	30 %

SUMA:	100 %
--------------	--------------



Ze względu na ułomność budynku gospodarczego - na przedmiotowej nieruchomości posadowiona jest tylko część budynku w procesie wyceny zastosowano współczynnik eksperta przy ostatecznym określaniu wartości. Zastosowano współczynnik eksperta na poziomie 0,90

CHARAKTERYSTYKA RYNKU I JEGO PODZIAŁ W ZALEŻNOŚCI OD WYSTĘPOWANIA POSZCZEGÓLNYCH ATRYBUTÓW

LOKALIZACJA

- KORZYSTNA (POŁOŻENIE PRZY GŁÓWNYCH DROGACH, BLISKOŚĆ MIASTA)
- PRZECIĘTNA (MIEJSCOWOŚCI ODDALONE OD MIAST)

POWIERZCHNIA PRZYNALEŻNEGO GRUNTU

- DUŻA (POWYŻEJ 4 000 M²)
- ŚREDNIA (OD 1 000 M² DO 4 000 M²)
- MAŁA (PONIŻEJ 1 000 M²)

POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO

- MAŁA (PONIŻEJ 200 M²)
- ŚREDNIA (POWYŻEJ 200 M²)

STAN TECHNICZNY I STANDARD OBIEKTU

- DOBRY (BUDYNKI WYBUDOWANE PO 2000 R.)
- ŚREDNIA (BUDYNKI WYBUDOWANE W LAPACH 1950 – 2000)
- PONIŻEJ ŚREDNIEGO (BUDYNKI WYBUDOWANE W LATACH 1900 – 1950)

CZEŚĆ FUNKCJONALNA NR III – GRUNTY ROLNE (CZEŚĆ DZ. NR 240/8 – O POWIERZCHNI 0,7849 HA ORAZ DZ. NR 240/7 – O POWIERZCHNI 0,0730 HA O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,8579 HA)

Podczas analizy rynku zwrócono uwagę na szereg cech mających wpływ na wartość nieruchomości. Przedmiot wyceny w aspekcie tych cech charakteryzują się następująco:

POŁOŻENIE DZIAŁKI	PRZYDATNOŚĆ ROLNICZA	ŁĄCZNA POWIERZCHNIA DZIAŁEK	OGRANICZENIA I UTRUDNIENIA
GM. ROZOGI OBRĘB FARYNY DZ. NR. 240/8 I 240/7	ŚREDNIA	0,8579 ha [MAŁA]	WYSTĘPUJĄ



WAGI POSZCZEGÓLNYCH CECH RYNKOWYCH	
- LOKALIZACJA	10 %
- PRZYDATNOŚĆ ROLNICZA	30%
- POWIERZCHNIA DZIAŁKI	40 %
- UTRUDNIENIA I OGRANICZENIA	20 %
SUMA:	100 %

OCENA I OPIS CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI

ATRYBUT (CECHA)	OPIS	SKALA OCEN
LOKALIZACJA	POŁOŻENIE SZCZEGÓŁOWE W OBRĘBIE, ODLEGŁOŚĆ OD SIEDLISK, ODLEGŁOŚĆ OD RYNKÓW ZBYTU, DOJAZD	KORZYSTNA PRZECIĘTNA
PRZYDATNOŚĆ ROLNICZA	JAKOŚĆ GLEB WG WSKAŹNIKA BONITACJI, MOZAIKOWATOŚĆ GLEB, AGROKLIMAT, STOSUNKI WODNE, RZEŻBA TERENU I NATURALNE (PRZYRODNICZE) PRZESZKODY W UPRAWIE, KULTURA GLEBY, STAN URZĄDZEŃ MELIORACYJNYCH.	DOBRA ŚREDNIA SŁABA
POWIERZCHNIA DZIAŁKI	NA BADANYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI O MNIEJSZEJ POWIERZCHNI UZYSKIWAŁY WYŻSZE CENY, TZW. „POPYT POWIERZCHNIOWY”.	MAŁA (PONIŻEJ 1,2000 HA) ŚREDNIA (OD 1,2000 HA DO 2,5000 HA) DUŻA (POWYŻEJ 2,5000 HA)
UTRUDNIENIA I OGRANICZENIA	WYSTĘPUJĄCE KONTURY NIEUŻYTKÓW, ZADRZEWIENIA I ZAKRZACZENIA UTRUDNIAJĄCE PROWADZENIE GOSPODARKI ROLNEJ, OKRESOWA PODMOKŁOŚĆ TERENÓW, OGRANICZONY DOSTĘP DO DRÓG PUBLICZNYCH, ITP.	BRAK WYSTĘPUJĄ



6. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości

Określenie wartości rynkowej części funkcjonalnej nr I – ZABUDOWANA (CZĘŚĆ DZ. NR 240/8 – GRUNT O POWIERZCHNI 574 M², ZABUDOWANA BUDYNKIEM MIESZKALNYM O POW. ZAB. 166 M²)

Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na rynku lokalnym. 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 (najbardziej podobne pod względem poszczególnych cech) stanowiące budynki mieszkalne położone na badanym rynku będące przedmiotem transakcji w badanym okresie czasu:

Lp.	Data	Gmina	Adres	Pow. gruntu [m ²]	Pow. jako nośnik [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² pow. [zł]
1	30.09.2025	Rozogi	Występ 15A	2864	197	385000	1959,29
2	15.01.2025	Rozogi	Rozogi, Młodej Polski 6	826	137	445000	3260,07
6	04.04.2024	Rozogi	Dąbrowy 22	600	98	300000	3061,22

(Szczegółowe wyliczenia znajdują się w tabeli porównawczej na str. 37)



TABELA PORÓWNAWCZA
DO WY CENY WARTOŚCI RY NKOWEJ NIE RUCHOMOŚCI
podejście porównawcze
metoda porównywania nieruchomości parami

gm. Rozogi, Faryny 100a

Nr działki	240/8
część działki	574
powierzchnia zabudowy będąca nośnikiem wartości w m2:	166,00
poziom cen:	maj 2025 r.
Cena max	3415,98
Cena min	1959,29
Delta C =	1456,69

część funkcjonalna I

Cechy porównawcze	waga cechy	Zakres kwotowy	Obiekt wyceniany	Obiekt 1	V	Obiekt 2	V	Obiekt 3	V
Cena 1m2 pow. budynku	-			1959,29		3260,07		3061,22	
Data transakcji	-		05.2025	09.2025		01.2025		04.2024	
Cena skorygowana (trend czasowy)	-	-	-	1959,29		3260,07		3061,22	
Lokalizacja	10%	145,67	przeciętna	przeciętna	0,00	korzystna	-145,67	przeciętna	0,00
Pow. przynależnego gruntu	20%	291,34	mała	duża	-291,34	mała	0,00	mała	0,00
Pow. zabudowy bud. mieszkalnego	50%	728,35	średnia	duża	364,17	średnia	0,00	mała	-364,17
Stan techniczny	20%	291,34	dobry	średni	145,67	poniżej średniego	291,34	poniżej średniego	291,34
Suma poprawek	100%	1456,69			218,50		145,67		-72,83
Cena po korekcie				2177,79		3405,74		2988,39	
Średnia cena 1m kw. w zł			2857,31						
wartość rynkowa nieruchomości w zł		474 300 zł							
współczynnik eksperta		0,90							
średnia cena 1m kw. w zł		2571,51							
wartość rynkowa nieruchomości po zastosowaniu współczynnika eksperta w zł.		426 870 zł							

słownie: czterysta dwadzieścia sześć tysięcy osiemset siedemdziesiąt złotych



Określenie wartości rynkowej części funkcjonalnej nr II - ZABUDOWANA (CZĘŚĆ DZ. NR 240/8 – GRUNT O POWIERZCHNI 1 858 M², ZABUDOWANA BUDYNKIEM GOSPODARCZYM O POW. ZAB. 519 M²)

Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na rynku lokalnym. 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 (najbardziej podobne pod względem poszczególnych cech) stanowiące budynki mieszkalne położone na badanym rynku będące przedmiotem transakcji w badanym okresie czasu:

Lp.	Data	Gmina	Adres	Pow. gruntu [m ²]	Pow. jako nośnik [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² pow. [zł]
1	28.11.2024	Szczytno	Piecuchy 6	5108	201	60000	298,51
3	27.09.2024	Rozogi	Występ	3003	240	160000	666,67
5	06.03.2024	Wielbark	Wielbark	70	46	20000	434,78

(Szczegółowe wyliczenia znajdują się w tabeli porównawczej na str. 39)

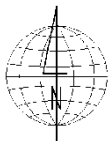


TABELA PORÓWNAWCZA
DO WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
podejście porównawcze
metoda porównywania nieruchomości parami

gm. Rozogi, Faryny 100a

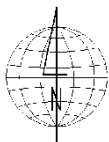
Nr działki	240/8
część działki	1858
powierzchnia zabudowy będąca nośnikiem wartości w m2:	519,00
poziom cen:	maj 2025 r.
Cena max	666,67
Cena min	140,85
Delta C =	525,82

część funkcjonalna II

Cechy porównawcze	waga cechy	Zakres kwotowy	Obiekt wyceniany	Obiekt 1	V	Obiekt 2	V	Obiekt 3	V
Cena 1m2 pow. budynku	-			298,51		666,67		434,78	
Data transakcji	-		05.2025	11.2024		09.2024		07.2023	
Cena skorygowana (trend czasowy)	-	-	-	298,51		666,67		434,78	
Lokalizacja	10%	52,58	przeciętna	przeciętna	0,00	korzystna	-52,58	korzystna	-52,58
Pow. przynależnego gruntu	30%	157,75	średnia	duża	-78,87	średnia	0,00	mała	78,87
Pow. zabudowy bud. mieszkalnego	30%	157,75	średnia	średnia	0,00	średnia	0,00	mała	-157,75
Stan techniczny	30%	157,75	dobry	słaby	157,75	słaby	157,75	średni	78,87
Suma poprawek	100%	525,82			78,87		105,16		-52,58
Cena po korekcie				377,38		771,83		382,20	
Średnia cena 1m kw. w zł			510,47						

wartość rynkowa nieruchomości w zł	264 900 zł
współczynnik eksperta	0,90
średnia cena 1m kw. w zł	459,34
wartość rynkowa nieruchomości po zastosowaniu współczynnika eksperta w zł.	238 400 zł

słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy czterysta złotych



Określenie wartości rynkowej części funkcjonalnej nr III – GRUNTY ROLNE (CZEŚĆ DZ. NR 240/8 – O POWIERZCHNI 0,7849 HA ORAZ DZ. NR 240/7 – O POWIERZCHNI 0,0730 HA O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,8579 HA)

Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na rynku lokalnym. 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 (najbardziej podobne pod względem poszczególnych cech) będące przedmiotem transakcji w badanym okresie czasu.

L.p.	Data	Obręb	Pow. gruntu [ha]	Cena [zł]	Cena za 1ha [zł]
7	14.10.2024	Kwiatuszki Wielkie	1,9300	65620	34 000,01
13	21.06.2024	Faryny	2,3458	45000	19 183,22
23	04.01.2024	Dąbrowy	0,7412	30000	40 474,91

(Szczegółowe wyliczenia znajdują się w tabeli porównawczej na str. 41)

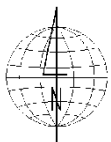
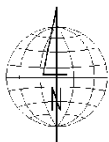


TABELA PORÓWNAWCZA
DO WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIE ZABUDOWANEJ
podjęcie porównawcze
metoda porównywania nieruchomości parami

gmina Roogi, obręb Faryny

Łączna powierzchnia działek	0,8579								
Numer działki	240/8	240/7							
Powierzchnia działki	0,7849	0,0730							
poziom cen:	maj 2025 r.								
Cena max	43 902								
Cena min	18 750								
Delta C =	25 152								
Cechy porównawcze	waga cechy	Zakres kwotowy	Obiekt wyceniany	Obiekt 1	V	Obiekt 2	V	Obiekt 3	V
Cena 1 ha pow. działki	-			34 000		19 183		40 475	
Data transakcji	-		05.2025	10.2024		06.2024		01.2024	
Cena skorygowana (trend czasowy)	-	-	-	34000		19 183		40 475	
Lokalizacja	10%	2 515	przeciętna	przeciętna	0	przeciętna	0	przeciętna	0
Przydatność rolnicza	30%	7 546	średnia	średnia	0	słaba	3 773	dobra	-3 773
Powierzchnia działki	40%	10 061	mała	średnia	5 030	średnia	5 030	mała	0
Utrudnienia i ograniczenia	20%	5 030	występują	brak	-5 030	występują	0	brak	-5 030
Suma poprawek	100%	25 152			0,00		8 803		-8 803
Cena po korekcie				34 000		27 987		31 672	
Średnia cena 1 ha w zł			31 219						
wartość rynkowa poszczególnych działek w zł	nr działki	240/8	240/7						
	wartość	24 500	2 300						
Wartość rynkowa nieruchomości w zł.		26 800 zł							

słownie: dwadzieścia sześć tysięcy osiemset złotych



Ze względu na położenie części budynku mieszkalnego oraz części budynku gospodarczego na przedmiotowej działce nr ewid. 240/8 do określenia wartości nieruchomości przyjęto powierzchnię części budynków posadowionych na w/w działce. Wartość poszczególnych części funkcjonalnych została określona jako iloczyn rzeczywistej powierzchni zabudowy budynku na przedmiotowej działce i średniej ceny za 1 m² części funkcjonalnej obliczonych w powyższych tabelach (str. 37 oraz str. 39).

Wartość części funkcjonalnej 1:

$$69 \text{ m}^2 * 2\,571,51 \text{ zł/m}^2 = 177\,434,19 \approx 177\,400 \text{ zł}$$

słownie: sto siedemdziesiąt siedem tysięcy czterysta złotych

Wartość części funkcjonalnej 2:

$$373 \text{ m}^2 * 459,34 \text{ zł/m}^2 = 171\,333,82 \approx 171\,300 \text{ zł}$$

słownie: sto siedemdziesiąt jeden tysięcy trzysta złotych

Ostateczna wartość przedmiotowej nieruchomości

$$W_N = W_{cz. F1} + W_{cz. F2} + W_{cz. F3}$$

$$W_N = 177\,400 \text{ zł} + 171\,300 \text{ zł} + 26\,800 \text{ zł}$$

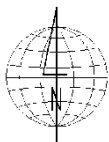
$$\underline{W_N = 375\,500 \text{ zł}}$$

słownie: trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych.

Wartość działki nr ewid. 240/8:

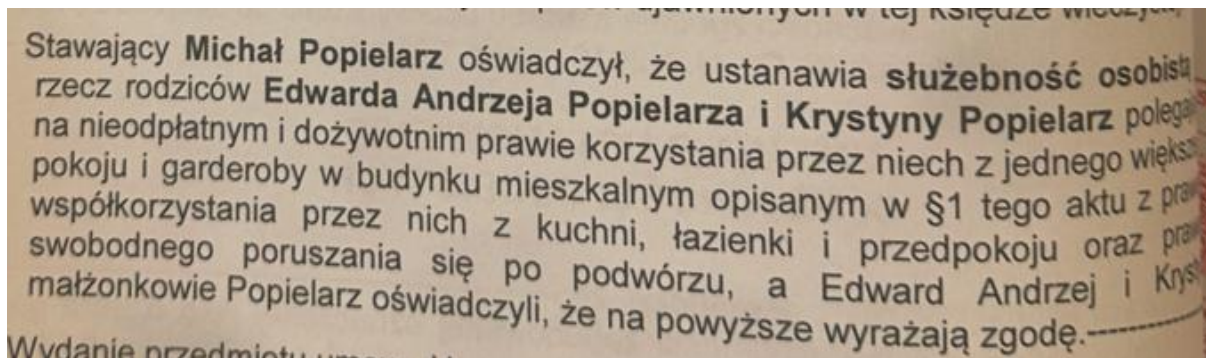
$$177\,400 \text{ zł} + 171\,300 \text{ zł} + 24\,500 \text{ zł} = 373\,200 \text{ zł}$$

słownie: trzysta siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście złotych.



7. Wycena nieodpłatnej dożywotniej służebności osobistej obciążająca nieruchomość

Zgodnie ze stanem ujawnionym w Akcie Notarialnym Rep A Nr 3631/2017 z dnia 02.06.2017 r. stwierdza się, że na przedmiotowej nieruchomości została ustanowiona na rzecz Państwa Edwarda Andrzeja Popielarza i Krystyny Popielarz służebność osobista polegająca na nieodpłatnym i dożywotnim prawie korzystania przez nich z jednego większego pokoju i garderoby w budynku mieszkalnym posadowionym na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 240/8 położonym w miejscowości Faryny z prawem współkorzystania przez nich z kuchni, łazienki i przedpokoju oraz prawem swobodnego poruszania się po podwórzu.



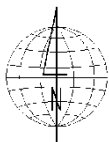
W chwili obecnej 2 osoby są uprawnione do prawa służebności:

1. Pani Krystyna Popielarz ur. w 1958 r.

- wiek uprawnionego wynosi 67 lat.
- wg tabel GUS /tablice trwania życia w roku 2023/ przeciętne dalsze trwanie życia osoby wynosi 18,42 lat
- **n = 18**

2. Pan Edward Andrzej Popielarz ur. w 1955 r.

- wiek uprawnionego wynosi 70 lat.
- wg tabel GUS /tablice trwania życia w roku 2023/ przeciętne dalsze trwanie życia osoby wynosi 12,68 lat
- **n = 13**



TABLICA TRWANIA ŻYCIA W 2023 R. (cd.)

Wiek	Prawdopodo- bieństwo zgonu	Liczba dożywających	Liczba zmarłych	Ludność stacjonarna		Przeciętne dalsze trwanie życia
				w wieku x	skumulowana	
x	q_x	l_x	d_x	L_x	T_x	e_x
Kobiety na wsi (cd.)						
65	0,00950	91 121	865	90 689	1 825 857	20,04
66	0,01045	90 256	943	89 785	1 735 168	19,22
67	0,01146	89 313	1 023	88 802	1 645 384	18,42
68	0,01257	88 290	1 110	87 735	1 556 582	17,63
69	0,01383	87 180	1 206	86 577	1 468 847	16,85
70	0,01526	85 974	1 312	85 318	1 382 270	16,08

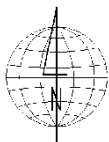
TABLICA TRWANIA ŻYCIA W 2023 R. (cd.)

Wiek	Prawdopodobieństwo zgonu	Liczba dożywających	Liczba zmarłych	Ludność stacjonarna		Przeciętne dalsze trwanie życia
				w wieku x	skumulowana	
x	q _x	l _x	d _x	L _x	T _x	e _x
Mężczyźni na wsi (cd.)						
68	0,02946	71 795	2 115	70 738	994 891	13,86
69	0,03164	69 680	2 205	68 578	924 153	13,26
70	0,03389	67 475	2 287	66 332	855 576	12,68
71	0,03626	65 188	2 364	64 006	789 244	12,11
72	0,03883	62 824	2 439	61 605	725 238	11,54

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zawierają metodologii określania ograniczonych praw rzeczowych i praw zobowiązaniowych.

Z § 38 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego wynika, że:

1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.
2. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.
3. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości.



5. W przypadku określenia wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie uwzględnia się jej obciążenie prawem dożywocia.

Wartość ograniczonego prawa rzeczowego określono zgodnie z § 38 ust. 3 poprzez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.

WARTOŚĆ SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ

Zgodnie **Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW)** wartość prawa służebności osobistej określono przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej według formuły:

$$S = D_r \times W_k$$

w której:

S – wartość prawa służebności osobistej

D_r – dochód roczny netto

W_k – czasowy współczynnik kapitalizacji obliczany ze wzoru

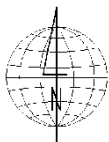
Określenie służebności osobistej mieszkania

Na rzecz Państwa Edwarda Andrzeja i Krystyny Popielarz została ustanowiona służebność osobista polegająca na prawie korzystania przez nich z jednego większego pokoju i garderoby w budynku mieszkalnym posadowionym na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 240/8 położonym w miejscowości Faryny z prawem współkorzystania przez nich z kuchni, łazienki i przedpokoju oraz prawem swobodnego poruszania się po podwórzu.

Ustalenie czynszu możliwego z wynajęcia części nieruchomości:

Na podstawie informacji w biurach pośrednictwa obrotu nieruchomościami i badań własnych stwierdzono, że nieruchomości o podobnym przeznaczeniu zlokalizowane na terenach wiejskich bardzo rzadko są przedmiotem najmu. Tym samym brak jest możliwości określenia wolnorynkowych stawek czynszu za podobne nieruchomości. W związku z powyższym ustalono stawkę czynszu najmu za 1m² powierzchni objętej służebnością na podstawie danych ofertowych z terenu województwa warmińsko mazurskiego zachodniej części województwa podlaskiego (poszerzono obszar poszukiwań z uwagi na ograniczoną liczbę ofert).

Średnia stawka czynszu pow. mieszkalnej na obszarach wiejskich ustalono na poziomie 500 zł/miesięcznie.



$$\underline{D_r = 500 \text{ zł} \times 12 \text{ mies.} = 6\,000 \text{ zł}}$$

Określenie wysokości stopy kapitalizacji R:

Wysokość stopy kapitalizacji R na poziomie 7,25 % określono na podstawie wysokości obligacji o zmiennej stopie oprocentowania w pierwszym roku (z terminem wykupu 2033 r., dane ze strony internetowej Ministerstwa Finansów - <https://www.obligacjeskarbowe.pl/oferta-obligacji/obligacje-10-letnie-edo/edo0933/>).

Ustalenie czasowego współczynnika kapitalizacji

$$W_k = [1 - (1 + R)^{-n}] : R$$

w którym:

n – ilość lat pozbawienia właściciela domu dochodów z części nieruchomości

R – stopa kapitalizacji (określona z analizy rynku dla tego typu nieruchomości lub z rynku kapitałowego – 7,25 %).

1. Czasowy współczynnik kapitalizacji dla Pani Krystyny Popielarz:

$$W_k = [1 - (1 + 0,0725)^{-18}] : 0,0725 = 9,8800$$

w którym:

n – ilość lat pozbawienia właściciela dochodów z nieruchomości - 18

r – stopa kapitalizacji (określona z analizy rynku dla tego typu nieruchomości lub z rynku kapitałowego – 7,25 %).

2. Czasowy współczynnik kapitalizacji dla Pana Edwarda Andrzeja Popielarza:

$$W_k = [1 - (1 + 0,0725)^{-13}] : 0,0725 = 8,2404$$

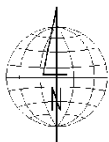
w którym:

n – ilość lat pozbawienia właściciela dochodów z nieruchomości - 13

r – stopa kapitalizacji (określona z analizy rynku dla tego typu nieruchomości lub z rynku kapitałowego – 7,25 %).

Przyjęto dłuższy okres trwania życia.

Dla potrzeb obliczeniowych przyjmujemy czas, na który nabywca będzie pozbawiony czynszu z wynajmu budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr 240/8 – w zaokrągleniu 18 lat.



Wartość służebności osobistej

$$S = D_r \times W_k$$

w której:

D_r – dochód roczny netto możliwy do uzyskania z wynajęcia nieruchomości – 6 000 zł

W_k – czasowy współczynnik kapitalizacji obliczany ze wzoru – 9,8800

$$S = 6\,000 \text{ zł/rocznie} \times 9,8800 = 59\,280 \text{ zł} \approx 59\,300 \text{ zł}$$

słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta złotych

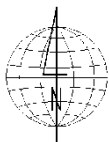
8. Zestawienie wartości:

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KW OL1S/00056621/2 WG STANU Z DNIA WIZJI TERENOWEJ I POZIOMU CEN RYNKOWYCH NA DZIEŃ WYCENY <u>/BEZ</u> <u>UWZGLĘDNIENIA SŁUŻEBNOŚCI Z DZIAŁU III KW/ WYNOSI: WYNOSI:</u> <u>375 500 ZŁ</u> SŁOWNIE: TRZYSTA SIEDZEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET ZŁOTYCH.		
Nr działki	Wartość	Słownie
240/7	2 300 zł	dwa tysiące trzysta złotych
240/8	373 200 zł	trzysta siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście złotych
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KW OL1S/00056621/2 WG STANU Z DNIA WIZJI TERENOWEJ I POZIOMU CEN RYNKOWYCH NA DZIEŃ WYCENY <u>Z</u> <u>UWZGLĘDNIENIEM SŁUŻEBNOŚCI Z DZIAŁU III KW/ WYNOSI: WYNOSI:</u> <u>375 500 – 59 300 = 316 200 ZŁ</u> SŁOWNIE: TRZYSTA SZESNAŚCIE TYSIĘCY DZIEWIĘCIE ZŁOTYCH.		
Nr działki	Wartość	Słownie
240/7	2 300 zł	dwa tysiące trzysta złotych
240/8	313 900 zł	trzysta trzynaście tysięcy dziewięćset złotych

Uzasadnienie określonej wartości:

Wartość rynkową prawa własności do nieruchomości będącego przedmiotem opracowania oszacowano z zastosowaniem procedury opisanej w rozdziale III opracowania.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została określona w oparciu o zbiór nieruchomości podobnych (nieruchomość podobna w myśl art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami), dla którego jako jedyny wiarygodny nośnik wartości przyjęto 1 m²

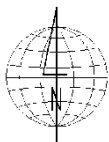


powierzchni zabudowy budynku dla działki zabudowanej oraz nośnik wartości przyjęto 1 ha dla działki niezabudowanej. Określona wartość jednostkowa zawiera się w przedziale jednostkowych cen transakcyjnych uzyskiwanych za podobne prawa występujące w obrocie rynkowym. Określona wartość rynkowa uwzględnienia 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.

Komentarz:

Zgodnie z art. 151 pkt. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „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.”

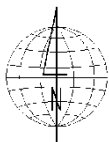


IV. KLAUZULE I OGRANICZENIA

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 Rzecznawców 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:
Rzecznawca Majątkowy
mgr inż. Przemysław Samełko
Uprawnienia Nr 3770

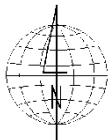
Olsztyn, 5 czerwca 2025 r.



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

Km 648/23

ZAŁĄCZNIKI



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1059539539

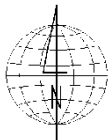


1	Okres ubezpieczenia: od 26.04.2025 r. do 25.04.2026 r.								
2	Ubezpieczający: PRZEMYSŁAW RAFAŁ SAMEŁKO Adres : IMMANUELA KANTA 40C m. 21, 10-691 OLSZTYN E-mail: PRZEM5@GEODEZIA.PL		PESEL: 74040714711 Telefon: 501069872						
3	Ubezpieczony: PRZEMYSŁAW RAFAŁ SAMEŁKO Adres zamieszkania: MELCHIORA WANKOWICZA 13, 12-200 PISZ E-mail: PRZEM5@GEODEZIA.PL		PESEL: 74040714711 Telefon: 501069872						
4	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauszula nr 72)		<table><thead><tr><th colspan="2">Suma gwarancyjna</th></tr><tr><th>Na jeden wypadek ubezpieczeniowy</th><th>Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 000 000 PLN</td><td>1 000 000 PLN</td></tr></tbody></table>	Suma gwarancyjna		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe	1 000 000 PLN	1 000 000 PLN
Suma gwarancyjna									
Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe								
1 000 000 PLN	1 000 000 PLN								
5	Składka łączna: 456,00 PLN <table><thead><tr><th></th><th>Jednorazowo</th></tr></thead><tbody><tr><td>Kwota w PLN</td><td>456,00</td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>06.05.2025</td></tr></tbody></table>			Jednorazowo	Kwota w PLN	456,00	Termin płatności	06.05.2025	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 98 1240 6960 3014 0110 0501 5214 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1059539539
	Jednorazowo								
Kwota w PLN	456,00								
Termin płatności	06.05.2025								
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustatulone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustatulonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.								
Postanowienia dodatkowe									
8	Ubezpieczenie dobrowolne Klauszula nr 72 Klauszula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych niniejszą kłauszulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego ze szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 3a Ustawy o gospodarce 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 ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz 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. Zapoznałem się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 4. ☒ Wyrażam zgodę na udożęgnięcie 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 CD 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 przedstawienia odpowiedniej oferty. 5. ☒ 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. 6. Oświadczam, że otrzymałem/ę informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 7. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie 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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 8. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CD SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 9. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CD SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pami/Pani danych osobowych jest zgoda, ma Pami/Pani 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. * ☒ 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 - Powszechne 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 CD 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; Alor Bank SA - Alor 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; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.								

1059539539/fc489c57-5a75-4ed1-bdab-1d7e3fa426c4/BE20 PIN: 1049

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, prsu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DGPOCZA/24F11_01/20250423.1818/proddpau08-357619049.3/PL/E/fc489c57-5a75-4ed1-bdab-1d7e3fa426c4

1/2



10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest dołączyć 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 dołączone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego.

Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle 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

PRZEMYSŁAW RAFAL SAMELKO
E-mail: PRZEM5@GEODEZIA.PL
Telefon:

Dodatkowych informacji udzieli:

AGENT UBEZPIECZENIOWY JIWONA RAKSIMOWICZ

Data zawarcia umowy: 22.04.2025 r.

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



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PRZEMYSŁAW RAFAL SAMELKO
Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

1059539539/fc489c57-5a75-4ed1-bdab-1d7e3fa426c4/BE20 PIN: 1049

801 102 102 pzu.pl

2/2

