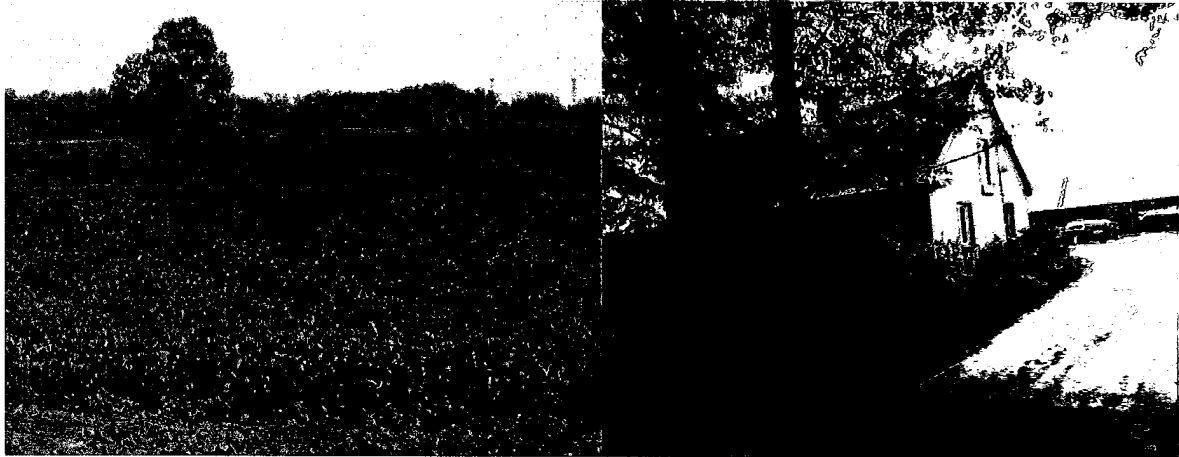


**OPERAT SZACUNKOWY
WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI**

do nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka nr 15/1, miejscowość Byszewo oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych oznaczonych jako działki o nr 1, miejscowość Byszewo i działki nr 39/1 Byszewo Wygoda o łącznej powierzchni 2,0464 ha. Operat szacunkowy dotyczy także mienia ruchomego. Nieruchomość znajduje się na terenie gminy Karniewo, powiat makowski, województwo mazowieckie.



Wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka nr 15/1, miejscowość Byszewo oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych oznaczonych jako działki o nr 1, miejscowość Byszewo i działki nr 39/1 Byszewo Wygoda o łącznej powierzchni 2,0464 ha, gmina Karniewo, powiat makowski, województwo mazowieckie wynosi:

Lp	Nr działki	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia [ha][m ²]	Wartość [zł]
1	15/1	Nieruchomość zabudowana	0,8780 ha/ 702,31 m ² pz	313 354,00 zł
Wartość służebności mieszkania				47 628,00 zł
Wartość nieruchomości, zabudowanej działki nr 15/1 po korekcie z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego				265 726,00 zł
2	1	Nieruchomość niezabudowana	0,0800	41 999,00 zł
Wartość prawa użytkownika części nieruchomości				2 381,00 zł
Wartość nieruchomości, działki nr 1 po korekcie z tytułu ustanowionego prawa użytkowania części nieruchomości				39 618,00 zł
3	39/1	Nieruchomość niezabudowana	0,3084	18 785,00 zł
Łącznie wartość nieruchomości				374 138,00 zł
słownie	trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące sto trzydzieści osiem zł			
Łącznie wartość ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych				50 009,00 zł
słownie	pięćdziesiąt tysięcy, dziewięć zł			
Łącznie wartość nieruchomości po korekcie z tytułu ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych				324 129,00 zł
słownie	trzysta dwadzieścia cztery tysiące sto dwadzieścia dziewięć zł			

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi łącznie:


137 014,00 zł

Słownie: sto trzydzieści siedem tysięcy czternaście zł

Lipiec 2021



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<p>Opis nieruchomości i mienia ruchomego</p>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Byszewo i Byszewo Wygoda. Są to następujące działki: - działka nr 39/1 – powierzchnia 0,3084 ha, - działka nr 1 – powierzchnia 0,8600 ha, - działka nr 15/1 – powierzchnia 0,8780 ha, Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi – 2,0464 ha. Działka o numerze ewidencyjnym 15/1 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym parterowym, wolnostojącym, o mieszanej konstrukcji drewniano – murowanej o powierzchni zabudowy 128,00m² oraz budynkami gospodarczymi: oborą (o pow. zabudowy 323,00 m², drewnianą stodołą o powierzchni zabudowy 112,00 m², oborą o powierzchni zabudowy 139,0 m² Nieruchomość znajduje się w miejscowości Byszewo Wygoda oraz Byszewo, Gmina Karniewo, powiat makowski, województwo mazowieckie. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste KW OS1P/00033919/7 dla działki nr 39/1 oraz 15/1, oraz księgę wieczystą KW OS1P/00034895/9 – działka nr 1. Przedmiotem wyceny jest także mienie ruchome stanowiące maszyny i urządzenia rolnicze oraz pojazdy.</p>
<p>Działka ewidencyjna nr</p>	<p>Obręb 0003 Byszewo, działki o numerach ewidencyjnych 1 i 15/1; obręb 0004 Byszewo Wygoda, działka nr 39/1.</p>
<p>Stan prawny nieruchomości</p>	<p>Właściciel: wspólność ustawowa małżeńska – Grzegorz Kołakowski i Lida Kołakowska</p>
<p>Cel wyceny</p>	<p>Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.</p>
<p>Oszacowana wartość rynkowa</p>	<p>Łącznie wartość nieruchomości wynosi: <u>374 138,00 zł</u> (trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące sto trzydzieści osiem zł) Łącznie wartość ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych wynosi: <u>50 009,00 zł</u> (pięćdziesiąt tysięcy, dziewięć zł) Łącznie wartość nieruchomości po korekcie z tytułu ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych wynosi: <u>324 129,00 zł</u> (trzysta dwadzieścia cztery tysiące sto dwadzieścia dziewięć zł) Wartość mienia ruchomego wynosi: <u>137 014,00 zł</u> (sto trzydzieści siedem tysięcy czternaście zł)</p>
<p>Data sporządzenia operatu</p>	<p>2021-07-14</p>
<p>Data określenia wartości nieruchomości</p>	<p>2021-07-14</p>
<p>Autor operatu</p>	

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.1 Przedmiot wyceny	5
1.2 Zakres wyceny	5
1.3 Cel wyceny	5
2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
2.1 Podstawa formalna	5
2.2 Podstawy prawne	6
2.3 Podstawy merytoryczne	6
3. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI	7
4. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	7
4.1 Stan prawny	7
4.2. Stan techniczno – użytkowy	9
4.2.1 Lokalizacja nieruchomości	9
4.3 Działka nr 1	11
4.3.1 Stan zagospodarowania	11
4.3.2 Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	11
4.3.3 Jakość gleby	11
4.4 Działka nr 39/1	12
4.4.1 Stan zagospodarowania	13
4.4.2 Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	14
4.4.3 Jakość gleby	14
4.5 Działka nr 15/1	15
4.5.1 Opis budynków	16
4.2.4. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	24
5. OPIS RUCHOMOŚCI	25
Tabela nr 6. Wykaz ruchomości - pojazdy oraz maszyny i urządzenia	25
6. STAN OTOCZNI PRZEDMIOTU WYCENY	32
7. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	33
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY	33
9. CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH	36
9.1 Nieruchomość zabudowana	36
9.2 Grunty rolne	38
9.3 Lasy i grunty leśne	39
10. SPOSÓB WYCENY	40
10.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości	40
10.2. Wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania	42
10.3. Procedura szacowania nieruchomości	43
11. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	45
11.1 Część działki nr 15/1 związanej z zabudową	45
11.1.1 Ustalenie wpływu czasu na ceny transakcyjne	45
11.1.2 Określenie wag cech rynkowych	47
11.1.3 Analiza transakcji wykorzystanych do porównań	48
11.1.4 Charakterystyka nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych.	49
11.1.5 Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym	51
11.2 Część działki nr 15/1 – grunty leśne	52
11.2.1 Ustalenie wpływu czasu na ceny transakcyjne	52
11.2.2 Określenie wag cech rynkowych	54
11.2.3 Analiza transakcji wykorzystanych do porównań	54

11.2.4 Charakterystyka nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych.....	55
11.2.5 Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym.....	56
11.3 Oszacowanie łącznej wartości rynkowej nieruchomości – działki nr 15/1.....	57
11.4 Oszacowanie wartości ograniczonego prawa rzeczowego	57
12. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ – DZIAŁKA NR 1.....	59
12.1 Ustalenie wpływu czasu na ceny transakcyjne.....	59
12.2 Określenie wag cech rynkowych	60
12.3 Analiza transakcji wykorzystanych do porównań	60
12.4 Charakterystyka nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych.....	61
12.5 Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości niezabudowanej	62
12.6 Oszacowanie wartości ograniczonego prawa rzeczowego	63
13. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI– DZIAŁKA NR 39/1.	63
13.1 Charakterystyka nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych.....	63
13.2 Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości niezabudowanej	64
14. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ RUCHOMOŚCI.	67
14.1 Ustalenie cech rynkowych.....	67
14.2 Pojazdy	68
14.2.1 Samochód osobowy Toyota Corolla	68
14.2.2 Samochód osobowy Daewoo Lanos.....	68
14.2.4 Samochód osobowy Seicento Young	69
14.2.5 Ciągnik rolniczy Belarus	69
14.3 Maszyny i urządzenia rolnicze	70
14.3.1 Przyczepka samochodowa.....	70
14.3.2 Przyczepa rolnicza Autosan D-732	71
14.3.3 Siewnik nawozowy Janpol	72
14.3.4 Ładowacz czołowy	73
14.3.5 Chwytnak do bel.....	74
14.3.6 Pług 4 – skibowy Agromasz.....	75
14.3.7 Przetrasaczo zgrabiarka	76
14.3.8 Pług 3 skibowy	77
14.3.9 Gruber.....	78
14.3.10 Pielik do buraków.....	79
14.3.11 Opryskiwacz ciągnikowy	80
14.3.12 Ładowacz czołowy	81
14.3.13 Sazarka do ziemniaków	82
14.3.14 Śrutownik, mieszalnik	83
14.3.15 Siewnik zbożowy.....	84
15. ZESTAWIENIE WYNIKÓW WYCENY	85
16. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	86
17. ZAŁĄCZNIKI.....	86
Załącznik nr 17.1. Wypis z rejestru gruntów.....	87
Załącznik nr 17.2 Wypis z rejestru budynków	89
Załącznik nr 17.3 Kopia mapy ewidencyjnej	92
Załącznik nr 17.4 Protokół z oględzin nieruchomości – kopia	93
Załącznik nr 17.4. Kopia Polisy Odpowiedzialności Cywilnej	101
Załącznik nr 17.5. Kalkulacje wycen pojazdów	103



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Byszewo i Byszewo Wygoda. Są to następujące działki:

- działka nr 39/1 – powierzchnia 0,3084 ha – grunty orne,
- działka nr 1 – powierzchnia 0,8600 ha – grunty orne
- działka nr 15/1 – powierzchnia 0,8780 ha – grunty zabudowane, grunty leśne, grunty orne

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi – 2,0464 ha.

Działka o numerze ewidencyjnym 15/1 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym parterowym, wolnostojącym, o mieszanej konstrukcji ścian drewniano – murowanych o powierzchni zabudowy 128,00m² oraz budynkami gospodarczymi: murowana oborą o pow. zabudowy 323,00 m², drewnianą stodołą o powierzchni zabudowy 112,00 m², murowaną oborą o powierzchni zabudowy 139,0 m². Łączna powierzchnia zabudowy wynosi 702,00 m².

Nieruchomość znajduje się w miejscowości Byszewo Wygoda oraz Byszewo, Gmina Karniewo, powiat makowski, województwo mazowieckie.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW OS1P/00033919/7 działki nr 39/1 oraz 15/1, oraz księgę wieczystą KW OS1P/00034895/9 – działka nr 1.

Przedmiotem wyceny jest także mienie ruchome stanowiące maszyny i urządzenia rolnicze oraz pojazdy.

Tabela nr 1 wykaz mienia ruchomego

L/p	Mienie	Typ/model	Rok produkcji
1	Samochód osobowy	Toyota Corolla. Poj 1398 cm ³	2000
2	Samochód osobowy	Lanos. Poj 1349 cm ³	2000
3	Samochód osobowy	Seicento Young. Poj 899 cm ³ .	2000
4	Ciągnik rolniczy	Belarus 952.2	2017
5	Przyczepka samochodowa	Sam	1993
6	Przyczepka rolnicza	Autosan D-732. Ładowność 4 t	1985
7	Siewnik nawozowy	Janpol	2018
8	Łyżka do ładowacza czołowego		2017
9	Chwytnak do bell	Intertech	2017
10	Plug 4 skibowy	Agromasz	2017
11	Przetrasaczo - zgrabiarka		
12	Plug 3 skibowy		1986
13	Gruber	Agromasz	2016
14	Pielik do buraków		
15	Opryskiwacz ciągnikowy	Promar P152	2009
16	Ładowacz czołowy	Intertech IT1600	2017
17	Sadzarka do ziemniaków		1978
18	Śrutownik	Mrol	2017
19	Siewnik zbożowy	Meprozet S107	2009

1.2 Zakres wyceny

Wycena obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z posadowionymi na niej naniesieniami budowlanymi oraz wartość rynkową prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej wraz innymi składowymi nieruchomości

1.3 Cel wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

2.1 Podstawa formalna

Zlecenie syndyka masy upadłości z dnia 4 maja 2021 roku.

2.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1145),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2018.0.1945)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U.2018.0.1916)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 września 2005 roku w sprawie biegłych sądowych (Dz.U.2005.15.133)

2.3 Podstawy merytoryczne

A) Przepisy uzupełniające:

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny uchwalone przez Radę Krajową PFSRM nr 26/07 w dniu 12 grudnia 2007 r., obejmujące Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne. W szczególności wykorzystano:

- KSWP – Wartość rynkowa po zmianie uogn.
- KSWP 3 - Operat szacunkowy.
- KSWP – Wycena nieruchomości rolnych
- Nota Interpretacyjna Nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

B) Źródła informacji

- Oględziny nieruchomości w dniu 31.05.2021 r.
- Dane cenowe na lokalnym rynku obrotu prawem własności nieruchomości gruntowych w latach 2019 do dnia wyceny na terenie Gminy Karniewo oraz gmin Powiatu makowskiego i przasnyskiego ze zbiorów Starostwa Powiatowego w Makowie Mazowieckim i Przasnyszu.
- Dokumentacja fotograficzna;
- Informacja własna o warunkach na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych ww. rejonu;
- Informacje uzyskane za pomocą Internetu;
- Informację uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Karniewo XI/53/03 z dnia 23 grudnia 2003 roku.
- Informacje uzyskane w biurze geodezji Starostwa Powiatowego w makowie Mazowieckim,
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Karniewo,
- Księga wieczysta KW OS1P/00033919/7 oraz KW OS1P/00034895/9 prowadzone przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przasnyszu, dostępna w systemie informatycznym Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych na portalu <http://ekw.ms.gov.pl>.
- Dane dotyczące opisów taksacyjnych lasów i gruntów leśnych dostępne w systemie „Bank danych o lasach” <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy>.
- Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 28/2021 Nadleśnictwa Pułtusk z dnia 1 lipca 2021 roku w sprawie wprowadzenia cen detalicznych na surowiec drzewny oraz użytki uboczne.



- Tablice dalszego średniego trwania życia kobiet i mężczyzn opublikowane w komunikacie Prezesa GUS – 2017 rok
- Wypis z rejestru gruntów – kopia załącznik nr 1,
- Kopia mapy ewidencyjnej – załącznik nr 2,
- Protokół oględzin nieruchomości – załącznik nr 3,

C) Materiały pomocnicze

- R. Cymerman, A. Hopfer „System, zasady, procedury wyceny nieruchomości”- PFSRM, Warszawa 2012 r.
- E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel „ Ile jest warta nieruchomość” – Poltext, Warszawa 2009r.
- M. Żak „ Wycena nieruchomości ” C.H Beck, Warszawa 2012 r.
- J. Dydenko „ Szacowanie nieruchomości ” Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2012 r.
- Mieczysław Prystupa "Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym" Wydawnictwo Replika, Warszawa 2014.
- Wydawnictwo „Zużycie obiektów budowlanych" Wacetob, Warszawa 2000

3. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI

- Data sporządzenia wyceny
2021-07-12, 2021-07-13, 2021-07-14
- Data, na którą określono wartość przedmiotu
2021-07-12
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny
2021-07-12
- Data oględzin
2021-05-31

4. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

4.1 Stan prawny

Nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie:

1. Książ wieczystych: KW nr OS1P/00033919/7 oraz OS1P/00034895/9, prowadzonych przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przasnyszu, dostępnych w systemie informatycznym Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych na portalu <http://ekw.ms.gov.pl>

- Poniżej przedstawiono stan formalnoprawny nieruchomości według księgi wieczystej KW nr OS1P/00033919/7 - tabela nr 1.

<i>Numer księgi wieczystej oraz oznaczenie Sądu oraz oznaczenie Sądu</i>
Księga wieczysta KW OS1P/00033919/7, prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przasnyszu
<i>Dział I-O Oznaczenie nieruchomości</i>
Położenie: Województwo mazowieckie, Powiat makowski, Gmina Karniewo, Miejscowość Byszewo, Byszewo Wygoda Numer działki: 39/1, sposób korzystania grunty orne; numer działki 15/1, sposób korzystania – grunty rolne zabudowane. Łącznie obszar - 1,1900 ha.
<i>Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością</i>
Brak wpisów
<i>Dział II - Własność</i>
Wspólność ustawowa małżeńska: Brzegorz Kołakowski syn Ignacego i Reginy oraz Lidia Kołakowska córka Stanisława i Aliny
<i>Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia</i>
Ograniczone Prawo Rzeczowe: służebność osobista mieszkania - o treści określonej w par. 4 aktu notarialnego z dnia 5.02.2007 r. rep a nr 592/07. działka nr 15.
Uprawnieni: Regina Kołakowska

Ostrzeżenie: Postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy z dnia 10 lutego 2021 r., sygn. VIII GU 519/20 ogłoszono upadłość Grzegorza Kołakowskiego oraz Postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy z dnia 10 lutego 2021 r., sygn. VIII GU 520/20 ogłoszono upadłość Lidii Kołakowskiej

Dział IV - Hipoteki

Brak wpisów

W dziale III analizowanej księgi wieczystej istnieje wpis dotyczący osobistej służebności mieszkania na rzecz uprawnionej Reginy Kołakowskiej. Zgodnie z par. 4 Aktu Notarialnego z dnia 05.02.2007 r. ustanawia się dożywotnio i nieodpłatnie służebność mieszkania na nieruchomości nr 15 na rzecz Reginy Kołakowskiej, polegającą na korzystaniu z kuchni i pokoju oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnych domu (korytarza, łazienki, piwnicy, strychu, instalacji technicznych domu). Mając na uwadze powyższe w dalszej części opracowania wartość nieruchomości została skorygowana o wartość ograniczonego prawa rzeczowego.

- Poniżej przedstawiono stan formalnoprawny nieruchomości według księgi wieczystej KW nr OS1P/00034895/9 - tabela nr 2.

Numer księgi wieczystej oraz oznaczenie Sądu oraz oznaczenie Sądu

Księga wieczysta KW OS1P/00034895/9, prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przasnyszu

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Województwo mazowieckie, Powiat makowski, Gmina Karniewo, Miejscowość Byszewo, Numer działki: 1, sposób korzystania- niezabudowana nieruchomość rolna; Łącznie obszar-0,8600 ha.

Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II - Własność

Wspólność ustawowa małżeńska: Brzegorz Kołakowski syn Ignacego i Reginy oraz Lidia Kołakowska córka Stanisława i Aliny

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ograniczone Prawo Rzeczowe: nieodpłatne i na czas nieoznaczony prawo użytkowania na nieruchomości stanowiącej działkę numer 1, położonej w miejscowości Byszewo, ograniczone w wykonywaniu do części o powierzchni 30 arów przy południowej granicy tej działki.

Uprawnieni: Regina Kołakowska

Ostrzeżenie: Postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy z dnia 10 lutego 2021 r., sygn. VIII GU 519/20 ogłoszono upadłość Grzegorza Kołakowskiego oraz Postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy z dnia 10 lutego 2021 r., sygn. VIII GU 520/20 ogłoszono upadłość Lidii Kołakowskiej

Dział IV - Hipoteki

Brak wpisów

W dziale III analizowanej księgi wieczystej istnieje wpis dotyczący prawa użytkowania przez uprawnioną Reginę Kołakowską części nieruchomości o powierzchni 30 arów działki nr 1. Mając na uwadze powyższe w dalszej części opracowania wartość nieruchomości została skorygowana o wartość tego prawa.

2. Wypisu z rejestru gruntów – w załączeniu.

Poniżej przedstawiono stan ewidencyjno - prawny nieruchomości według wypisu z rejestru gruntów.

Województwo	mazowieckie
Powiat	makowski
Stacja ewidencyjna	141103_2 Karniewo
Gręb	0004, Byszewo Wygoda
Właściciel	udział 1/1 Grzegorz Kołakowski
	06-425 Karniewo
	Byszewo 43
Adres	Lidia Kołakowska

Byszewo działka nr 1 oraz 15/1; Byszewo Wygoda działka nr 39/1

06-425 Karniewo
Byszewo 43

Tabela nr 3 . Wyciąg z rejestru gruntów.

Oznaczenie działki		Określenie konturów – użytków gruntowych i klas bonitacyjnych	POWIERZCHNIA W HA	
Arkusz	nr działki		użytków i klas	działki
1	39/1	Grunty orne - RIIIB Grutny orne – RIVa	0,1985 0,1099	0,3084

Województwo mazowieckie
Powiat makowski
Jednostka ewidencyjna 141103_2 Karniewo
Obręb 0003, Byszewo
właściciel udział 1/1 Grzegorz Kołakowski
06-425 Karniewo
Byszewo 43
Oraz żona Lidia Kołakowska
06-425 Karniewo
Byszewo 43

Tabela nr 4 . Wyciąg z rejestru gruntów.

Oznaczenie działki		Określenie konturów – użytków gruntowych i klas bonitacyjnych	POWIERZCHNIA W HA	
Arkusz	nr działki		użytków i klas	działki
1	1	Grunty orne - RIIIB Grutny orne – RIVa Grunty orne – RIVb	0,0800 0,2500 0,5300	0,8600
1	15/1	Grunty rolne zabudowane – Br-PsIV Grunty rolne zabudowane – Br-RIIIB Lasy – LsIV Pastwiska trwałe – PsIV Grunty orne – RIIIB	0,0185 0,1741 0,2389 0,1974 0,2491	0,8780

Tabela nr 5. Wyciąg z kartoteki budynków

Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT	Liczba kondygnacji nad ziemią	Rok zakończenia budowy
15/1		Budynki mieszkalne	1/0	1950
Id budynku: 141103 2.0003.45 BUD, Pow zabudowy: 128,00 m ² ;				
15/1		Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa,	1/0	2009
Id budynku: 141103 2.0003.175 BUD, Pow zabudowy: 326,00 m ² ;				
15/1		Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa,	1/0	2009
Id budynku: 141103 2.0003.47 BUD, Pow zabudowy: 143,00 m ² ;;				
15/1		Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	1960
Id budynku: 141103 2.0003.48 BUD, Pow zabudowy: 136,00 m ² ;;				

2. Stan techniczno – użytkowy

2.1 Lokalizacja nieruchomości

Miejscowość, gdzie zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość położone jest w centralnej części gminy Karniewo. Odległość do Karniewa – miejscowości siedziby gminy wynosi ok. 5 km. Najbliższym miastem jest Maków Mazowiecki (siedziba powiatu), który znajduje się w odległości około 10 km. Byszewo i Byszewo Wygoda to typowo wiejskie

osadnictwo połączone z zabudową jednorodzinną, charakteryzujące się luźną zabudową. Wyceniana nieruchomość położona jest w odległości około 600 metrów od drogi krajowej nr 60. Miejscowość ta jest dobrze skomunikowana z ośrodkami miejskimi regionu.



Wyceniane działki są blisko siebie położone. Działki nr 15/1 i 39/1 przylegają do siebie tworząc jedną nieruchomość użytkową. Działkę nr 1 od pozostałych oddziela droga o nawierzchni szutrowej

Poniżej widok nieruchomości i najbliższego otoczenia.



Źródło: geoportal.gov.pl.

4.3 Działka nr 1

Położenie nieruchomości



Otoczenie i sąsiedztwo

Bezpośrednie sąsiedztwo niezabudowanej działki nr 1 to nieruchomość zabudowana oraz pola uprawne. Najbliższa zwarta zabudowa znajduje się w odległości około 600 metrów

Dojazd

Dojazd do działki możliwy jest drogą gruntową. Najbliższa droga utwardzona zlokalizowana jest w odległości około 600 metrów.

Kształt i powierzchnia działki

Nieruchomość charakteryzuje się średnio korzystnym – zbliżonym do prostokąnego trapezu kształtem. Powierzchnia nieruchomości wynosi 0,8600 ha.

4.3.1 Stan zagospodarowania

W dniu oględzin na działce posiane było pszenżyto ozime. Całość nieogrodzona, użytkowana jako grunty orne.

4.3.2 Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Działka nie posiada bezpośredniego dostępu urządzeń infrastruktury technicznej. Sieć elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz wodociągowa znajduje się w odległości około 60 metrów. Dojazd publiczną drogą gruntową.

4.3.3 Jakość gleby

Zgodnie z ewidencją gruntów są to : grunty orne RIIB, RIVa, RIVb.

Zdjęcia nieruchomości i otoczenia



4.4 Działka nr 39/1

Położenie nieruchomości



Otoczenie i sąsiedztwo

Bezpośrednie sąsiedztwo niezabudowanej działki nr 39/1 to nieruchomość zabudowana

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

oraz pola uprawne. Najbliższa zwarta zabudowa znajduje się w odległości około 600 metrów

Dojazd
Dojazd do działki możliwy jest drogą gruntową. Najbliższa droga utwardzona zlokalizowana jest w odległości około 600 metrów.

Kształt i powierzchnia działki

Nieruchomość charakteryzuje się średniokorzystnym – zbliżonym do wydłużonego prostokąta. Powierzchnia nieruchomości wynosi 0,3064 ha.

4.4.1 Stan zagospodarowania

Nieruchomość na całej powierzchni zakrzaczona i zachwaszczona z pojedynczymi drzewami. W tabeli nr 5 poniżej przedstawiony został drzewostan znajdujący się na działce.

L/p	Gatunek	Pierśnica [cm]	Wysokość [m]
1	Lipa	58	18
2	Lipa	33	18
3	Lipa	39	18
4	Lipa	26	20
5	Lipa	27	20
6	Lipa	22	20
7	Lipa	18	16
8	Lipa	18	18
9	Brzoza	29	16
10	Lipa	18	18
11	Lipa	35	22
12	Lipa	18	20
13	Lipa	22	20
14	Lipa	18	18
15	Lipa	25	22
16	Lipa	28	18
17	Lipa	16	18
18	Lipa	32	28
19	Lipa	25	24
20	Lipa	18	22
21	Lipa	24	22
22	Lipa	20	18
23	Lipa	25	28
24	Lipa	24	24
25	Lipa	30	28
26	Lipa	26	28
27	Lipa	27	26
28	Lipa	17	22
29	Lipa	18	22
30	Lipa	24	26
31	Lipa	20	24
32	Lipa	22	24
33	Lipa	28	24
34	Lipa	20	18
35	Lipa	22	18
36	Lipa	15	18
37	Świerk	22	14
38	Świerk	27	16
39	Lipa	30	24
40	Lipa	40	26
41	Lipa	22	18
42	Lipa	20	16
43	Lipa	20	16
44	Lipa	32	26
45	Lipa	26	22
46	Lipa	30	26
47	Lipa	42	28
48	Świerk	17	18
49	Świerk	28	16
50	Świerk	26	16
51	Lipa	14	14

L/p	Gatunek	Pierśnica [cm]	Wysokość [m]
52	Lipa	16	16
53	Lipa	16	18
54	Lipa	18	18

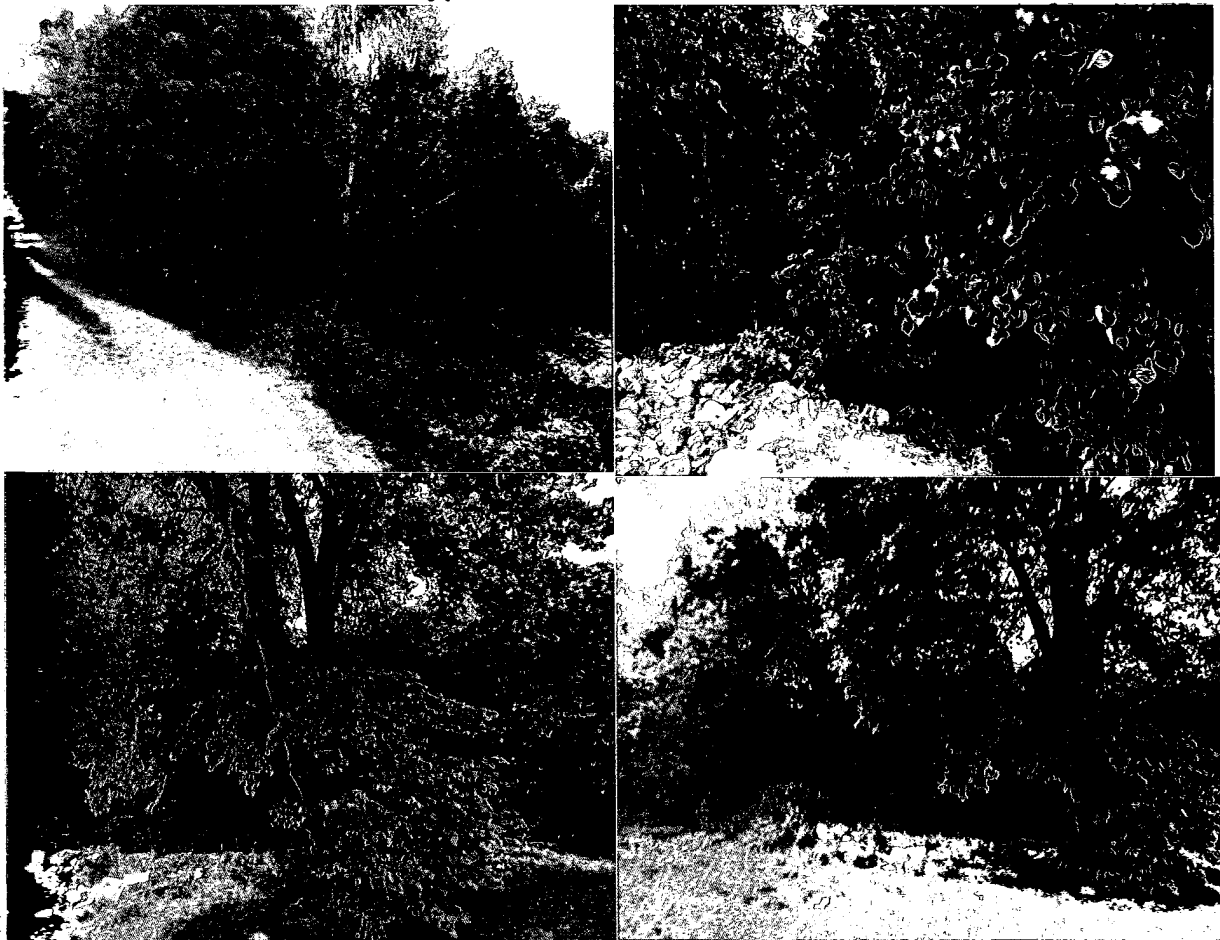
Na działce znajduje się także drewniana altana ogrodowa. Wybudowana w latach 80 – tych ubiegłego wieku. Wymiary budynku: 4,45 m x 3,95 m. Konstrukcja dachu drewniana, jednospadowa pokryta blachą trapezową.

4.4.2 Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Działka nie posiada bezpośredniego dostępu urządzeń infrastruktury technicznej. Sieć elektroenergetyczna, telekomuniakacyjna oraz wodociągowa znajduje się w odległości około 30 metrów. Dojazd publiczną drogą gruntową.

4.4.3 Jakość gleby

Zgodnie z ewidencją gruntów są to : grunty orne RIIIB, RIVa,
Zdjęcia nieruchomości i otoczenia

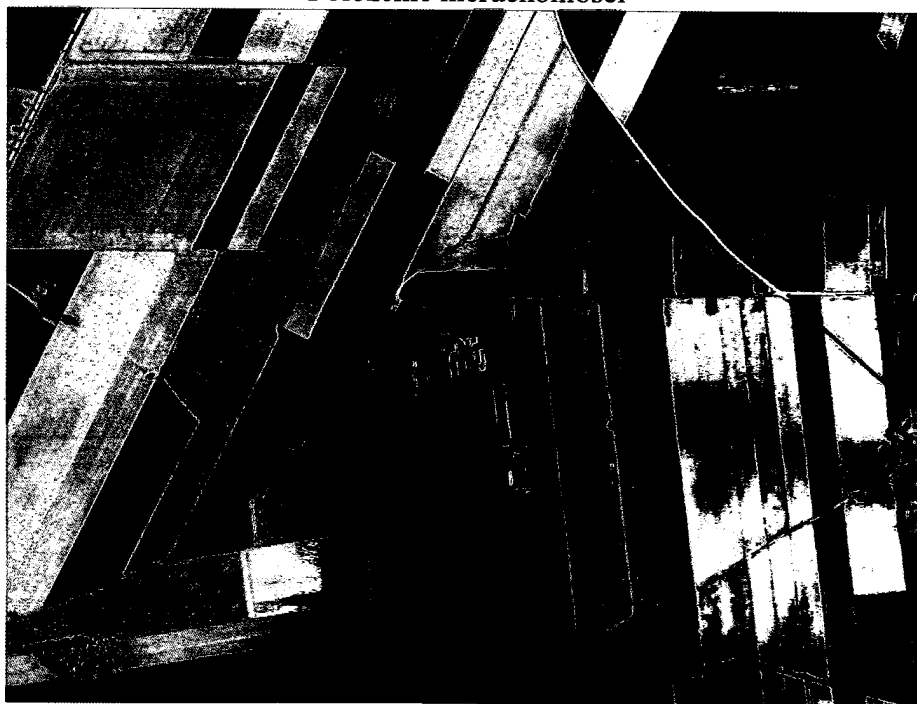


A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.



4.5 Działka nr 15/1

Położenie nieruchomości



Otoczenie i sąsiedztwo

Nieruchomości przyległe to **zabudowania** mieszkalne i gospodarcze wsi oraz grunty rolne. Zwarta zabudowa znajduje się w **odległości** około 600 metrów.

Dojazd

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or a similar character, written in black ink.

Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy jest z publicznej drogi nieutwardzonej. Najbliższa droga o nawierzchni bitumicznej zlokalizowana jest w odległości około 600 metrów.

Kształt i powierzchnia działki

Działka charakteryzuje się korzystnym kształtem – zbliżonym do prostokąta. Powierzchnia działki wynosi 0,8780 m².

4.5.1 Opis budynków

➤ Budynek gospodarczy - obora

Budynek rozbudowany i przebudowany w 2009 roku. Konstrukcja ścian murowana, konstrukcja dachu drewniana, jednosapdowa pokryta blachą trapezową. Posadzki betonowe, sklepienie na belkach stalowych. Okienaka PCV, drzwi stalowe, budynek jest częściowo otynkowany. Wymiary budynku wynoszą: 32,00 m x 10,10 m. Powierzchnia zabudowy wynosi 232,20 m². Do budynku doprowadzona jest sieć wodociągowa oraz elektryczna. Stan techniczny budynku – średni.

Zdjęcia budynku

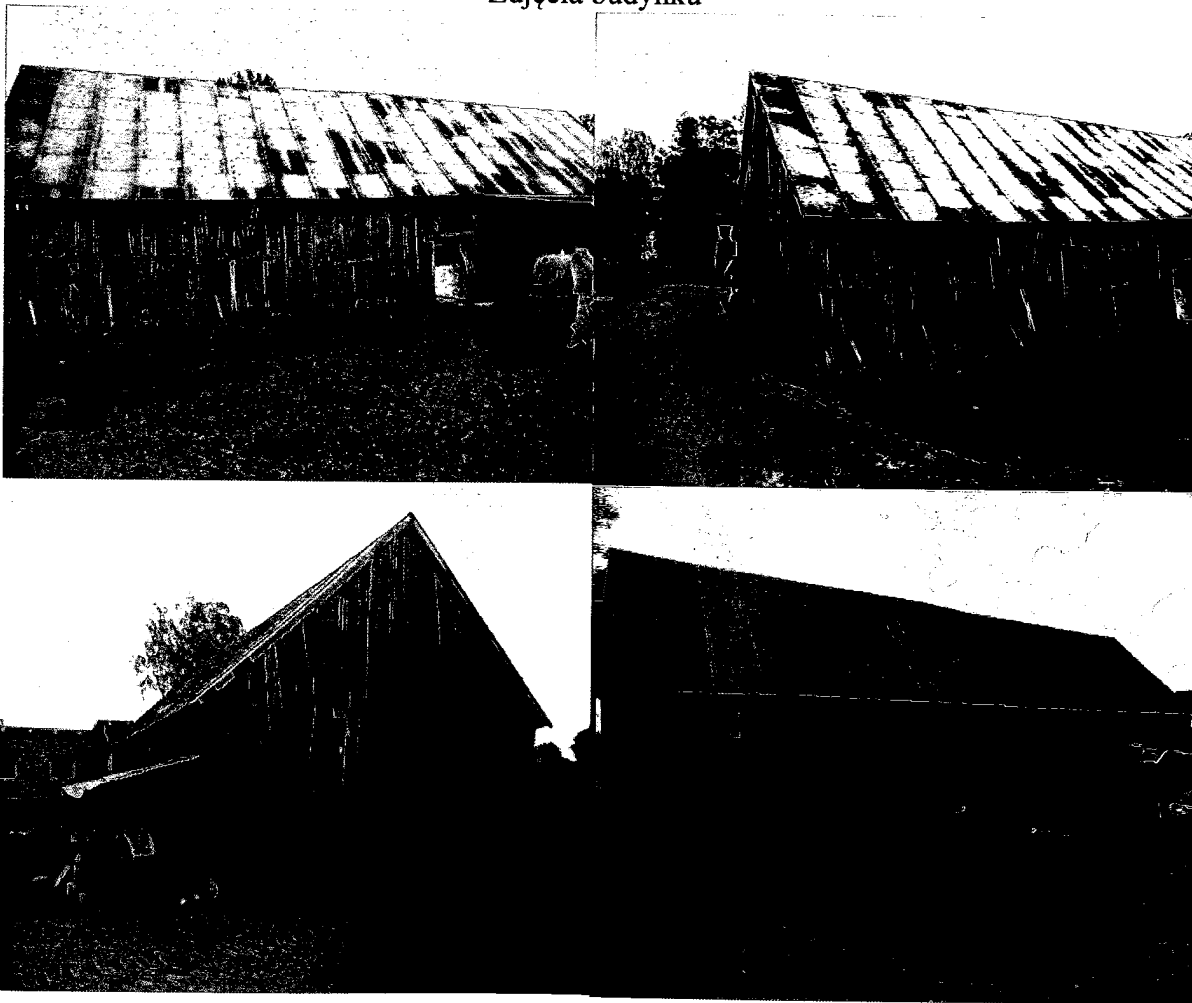


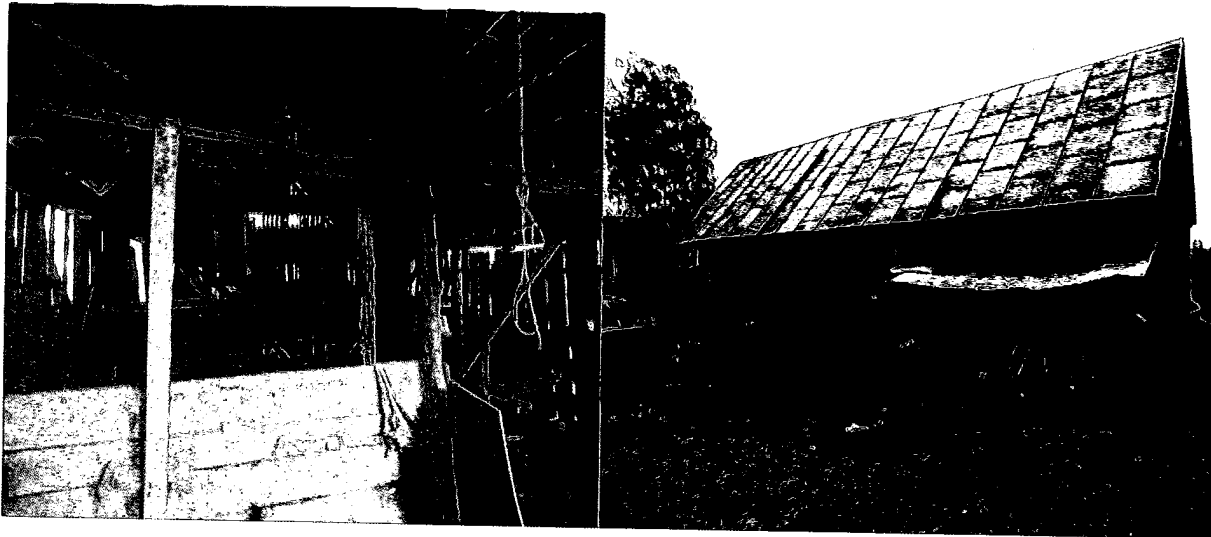


➤ Stodoła

Rok budowy 1960. Konstrukcja ścian drewniana – uzupełniona deską, konstrukcja dachu drewniana, dwuspadowa pokryta blachą płaską. Brak posadzek. Wrota drewniane – odszkatlone – utrudniające otwieranie i zamykanie.. Widoczne ubytki w ścianach budynku. Wymiary budynku wynoszą: 6,40 m x 17,50 m. Powierzchnia zabudowy wynosi 112,00 m². Do budynku doprowadzona jest sieć elektryczna. Stan techniczny budynku – zły.

Zdjęcia budynku





➤ Budynek gospodarczy - obora

Budynek rozbudowany i przebudowany w 2009 roku. Konstrukcja ścian murowana, konstrukcja dachu drewniana, jednosapdowa pokryta blachą trapezową. Posadzki betonowe. Budynek częściowo sklepiony na belkach stalowych. Okienaka PCV, drzwi stalowe, budynek jest częściowo otynkowany. Wymiary budynku wynoszą: 23,00 m x 6,06 n. Powierzchnia zabudowy wynosi 139,38 m². Do budynku doprowadzona jest sieć wodociągowa oraz elektryczna. Stan techniczny budynku – średni.

Zdjęcia budynku





➤ **Budynek mieszkalny**

Budynek parterowy – drewniana część podstawowa wybudowana w 1950 roku – konstrukcja ścian ball 12 cm. W roku 2006 została dobudowana przybudówka oraz trzy pokoje – materiał ścian pustak suporeks. Konstrukcja dachu drewniana, dwuspadowa. Nad częścią drewnianą pokryta małymi płytami azbestocementowymi, nad częścią murowaną - blachą trapezową. Budynek ocieplony i otynkowany. Drzwi wejściowe drewniane. Okna PCV – wymiana w 2005 roku. Rynny i rury spustowe PCV. Wymiary budynku: 6,70 m x 14,10 m oraz 3,30 m x 10,80 m. Powierzchnia zabudowy wynosi 127,73 m². Ogrzewanie centralne z pieca CO. W budynku znajduje się instalacja wodociągowa – kanalizacyjna, elektryczna – jedno i trójfazowa. Odpływ nieczystości do własnego szamba. W budynku znajdują się aluminiowe grzejniki. Drzwi wewnętrzne drewniane.

Program użytkowy to:

- przedpokój – podłoga awykończona płytkami terakotowymi, ściany i sufit pomalowane farbą emulsyjną, jedna ściana pokryta panelami MDF. Wymiary pomieszczenia: 2,64 x 2,99 m, wysokość 2,22 m,
- kotłownia – wyposażona w piec CO, podłoga wykończona płytkami terakotowymi, ściany i sufit pomalowane farbą emulsyjną, wymiary pomieszczenia: 1,54 x 1,67 m,
- korytarz – podłoga wykończona płytkami terakotowymi, ściany i sufit pomalowane farbą emulsyjną, w pomieszczeniu znajduje się szafa w zabudowie, wymiary pomieszczenia: 1,54 x 1,67 m, wysokość 2,20 m,
- kuchnia – podłoga wykończona płytkami terakotowymi, nad ciągiem technologicznym ściana wykończona glazurą, pozostała część ścian i sufit pomalowane farbą emulsyjną, wymiary pomieszczenia: 4,72 x 9,18 m, wysokość 2,34 m.
- pokój 1 – podłoga wykończona panelami MDF, ściany i sufit pomalowane farbą emulsyjną. Wymiary pomieszczenia: 4,72 x 9,18 m. Wysokość 2,34.
- pokój 1, przyległy do pokoju – podłoga wykończona panelami MDF, ściany i sufit pomalowane farbą emulsyjną. Wymiary pomieszczenia: 2,40 x 2,20 m. Wysokość 2,34.
- pokój 2, przyległy do pokoju – podłoga wykończona panelami MDF, ściany i sufit pomalowane farbą emulsyjną. Wymiary pomieszczenia: 2,22 x 2,20 m. Wysokość 2,34.
- pokój 2 – podłoga – pomalowana deska + wykładzina PCV, sufit – deska drewniana, ściany pomalowane farbą emulsyjną. Wymiary pomieszczenia: 3,35 x 3,80 m. Wysokość 2,20 m. Pomieszczenie znajduje się w starej części domu.
- kuchnia 2 – pomieszczenie znajduje się w starej części. Podłoga – pomalowana deska + wykładzina PCV, sufit – deska drewniana, ściany pomalowane farbą emulsyjną. Wymiary pomieszczenia: 4,98 x 3,23 m. Wysokość 2,17 m.
- pokój 3 – pomieszczenie znajduje się w starej części. Podłoga – pomalowana deska +

wykładzina PCV, sufit – deska drewniana, ściany pomalowane farbą emulsyjną. Wymiary pomieszczenia: 2,80 x 5,00 m. Wysokość 2,20 m.

- przedsionek – ściany wykończone panelami MDF, podłoga wykończona płytkami terakotowymi, ściany częściowo pomalowane farbą olejną, częściowo farbą emulsyjną. Wymiary pomieszczenia: 1,78 x 2,05 m. Wysokość 2,24 m.

- łazienka – pomieszczenie położone w starej części budynku. Podoga wykończona terakotą, ściany częściowo pokryte glazurą, częściowo pomalowane farbą emulsyjną. Łazienka wyposażona w brodzik, umywalkę oraz sedes. Wymiary pomieszczenia: 1,37 x 2,16 m.

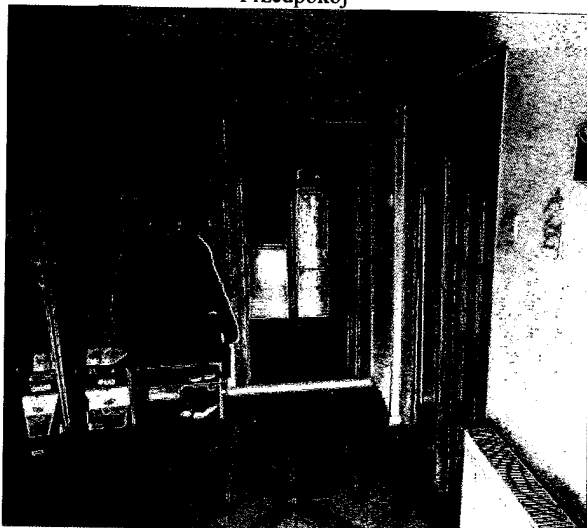
Dodatkowo na nieruchomości znajdują się dwa garaże o konstrukcji stalowej wypełnionej blachą trapezową, o wymiarach 9,00 x 6,30 m oraz 3,00 x 6,06 m. Są to konstrukcje stalowe przytwierdzone do płyt betonowych śrubami. Na działce znajduje się także wybudowana w latach 80-tych ubiegłego wieku, drewniana altana ogrodowa o wymiarach 4,45 x 3,95 m.

Zdjęcia budynku

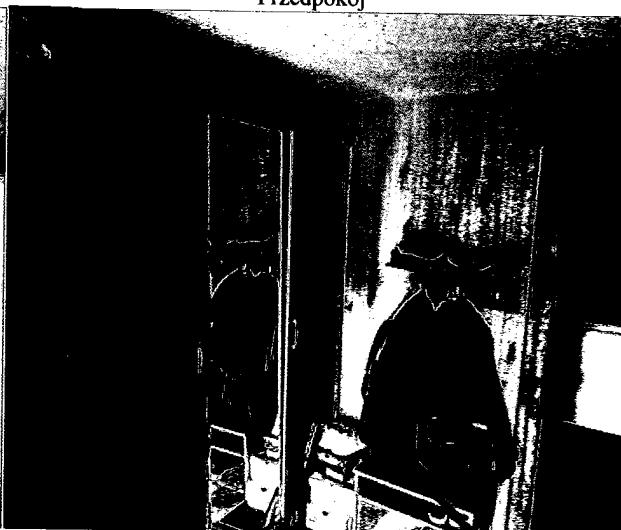


A handwritten signature or mark, possibly initials, located in the lower right quadrant of the page.

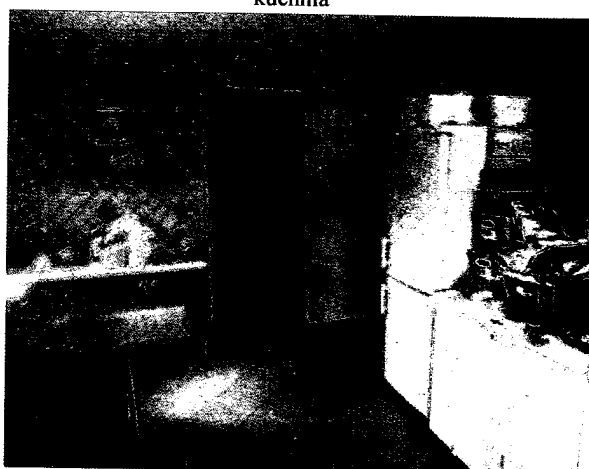
Przedpokój



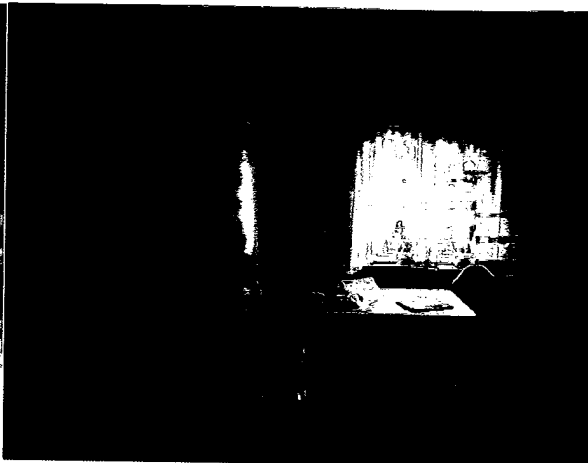
Przedpokój



kuchnia



kuchnia



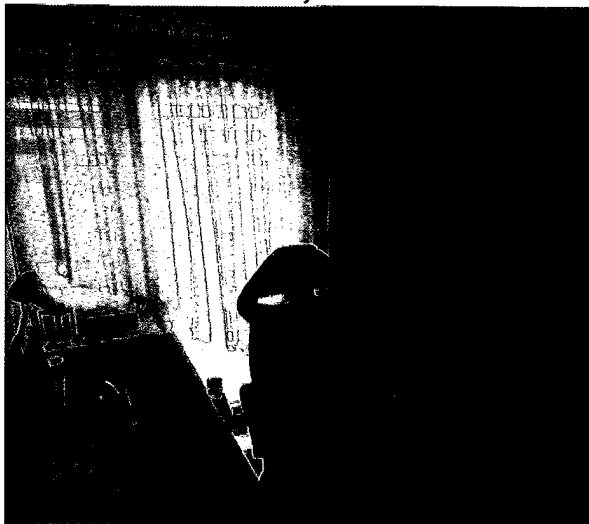
pokój 1



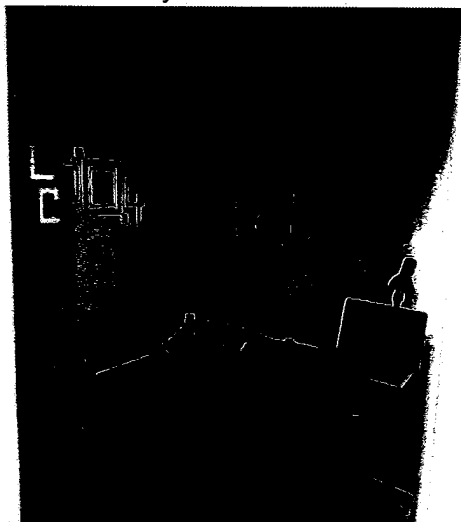
pokój 1



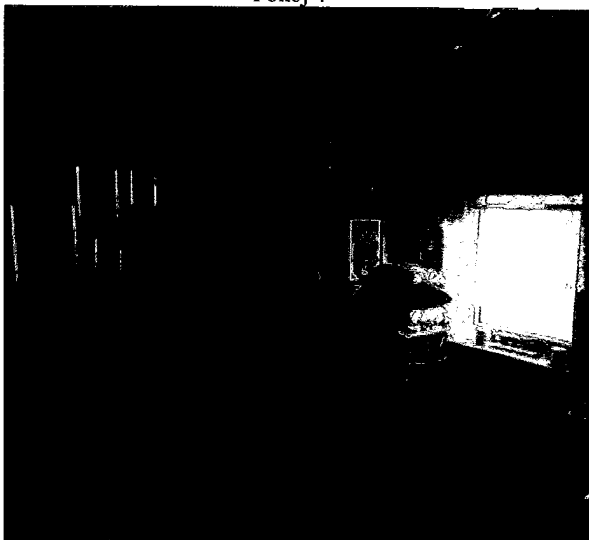
Pokój 2



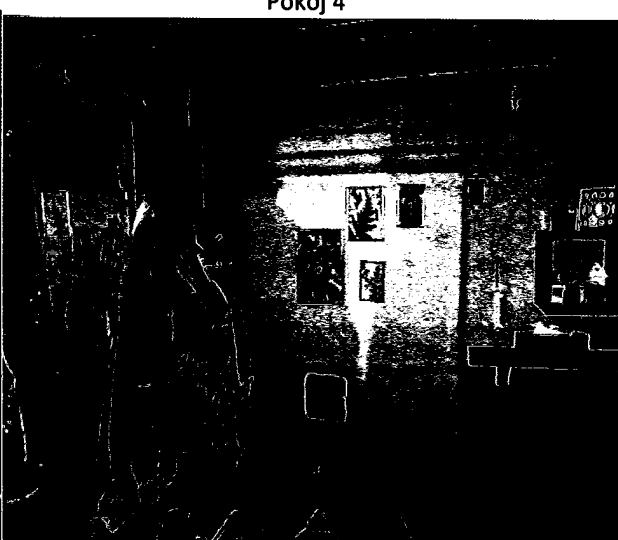
Pokój 3



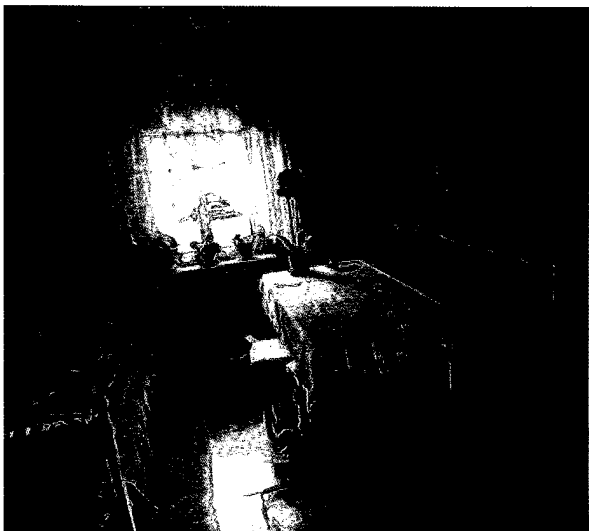
Pokój 4



Pokój 4



kuchnia 2



kuchnia 2



A handwritten signature or mark consisting of several overlapping, curved lines, possibly representing a name or initials.

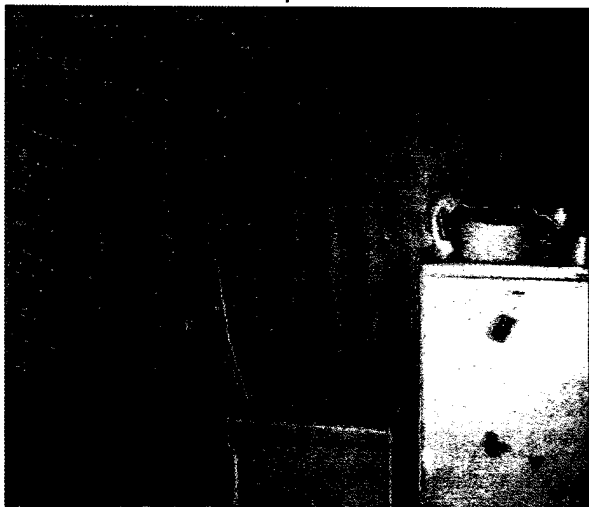
Pokój 5



Pokój 5



Korytarz



Łazienka



Łączna powierzchnia zabudowy z obmiaru wynosi 702,31 m².

Stan zagospodarowania

Zabudowana działka nr 15/1 to na części grunty zabudowane wraz z gruntami rolnymi – 0,6391 ha, oraz lasy – 0,2389 ha. Nieruchomość jest częściowo ogrodzona – część przy budynku mieszkalnym to siatka na słupkach stalowych- całość na podmurówce. Teren jest nieutwardzony – częściowo porośnięty trawą. Na części nieruchomości w sąsiedztwie budynku mieszkalnego rosną drzewa i krzewy ozdobne oraz pojedyncze drzewka owocowe,

Opis drzewostanu

Działka nr 15/1 na powierzchni 0,8780 ta grunty leśne. Opis taksacyjny części nieruchomości wygląda następująco:

Oddział i wydzielenie 2a

- ✓ typ siedliskowy lasu – LMŚW (las mieszany świeży),
- ✓ powierzchnia – 0,2389
- ✓ gatunek drzewostanu – BRZ 10,
- ✓ wiek – 69 lat,
- ✓ przeciętna pierśnica – 30 cm
- ✓ przeciętna wysokość – 19 m
- ✓ zadrzewienie - 0,7
- ✓ bonitacja – III

4.2.4. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Działka zlokalizowana przy publicznej drodze nieutwardzonej o nawierzchni szutrowej. Istnieje dostęp do sieci wodociągowej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej.

Zdjęcia nieruchomości

Grunty leśne



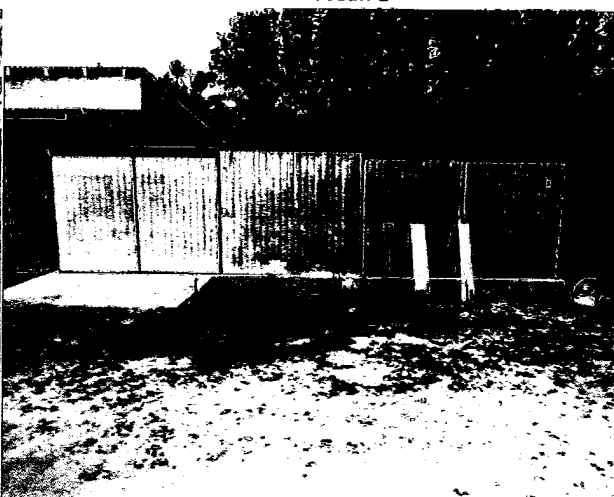
Grunty leśne



Wjazd



Garaż blaszak 1



Garaż blaszak 2

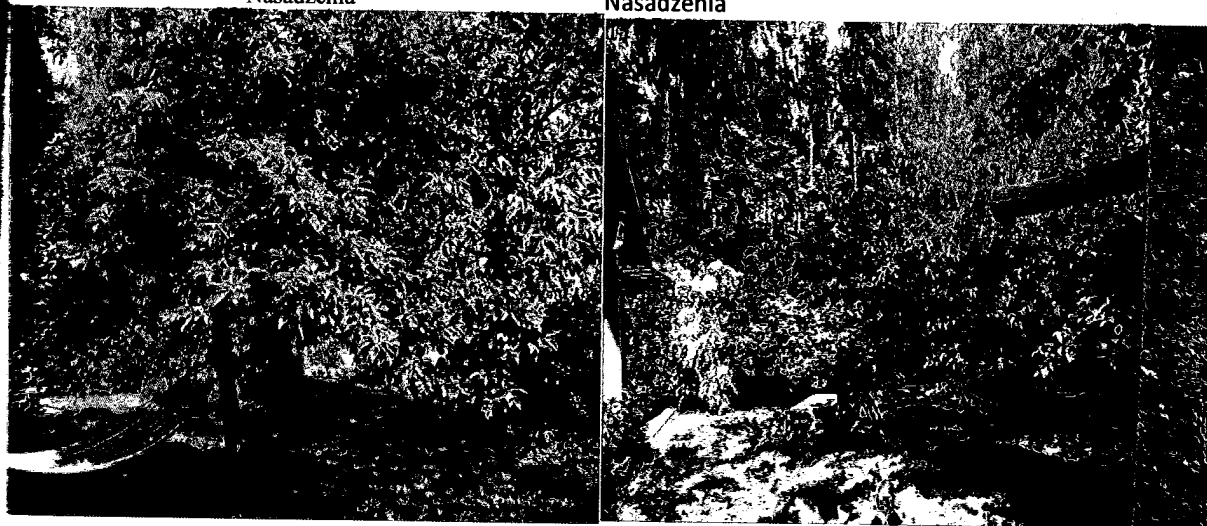


Nasadzenia



Nasadenia

Nasadenia



5. OPIS RUCHOMOŚCI

Na ruchomości składają się pojazdy, maszyny i urządzenia. Poniżej w sposób tabelaryczny zestawione zostały elementy wchodzące w skład ruchomości wraz z ich charakterystyką.

Tabela nr 6. Wykaz ruchomości - pojazdy oraz maszyny i urządzenia.

L/p	Mienie	Typ/model	Rok produkcji	Uwagi/opis
1	Samochód osobowy	Toyota Corolla. Poj 1398 cm ³	2000	Zarejestrowany jako ciężarowy. Nr rejestracyjny WMA42623, przebieg 212 051
2	Samochód osobowy	Lanos. Poj 1349 cm ³	2000	Instalacja gazowa. Nr. rej. WMA29763, przebieg 216 587



3

Samochód osobowy

Seicento Young. Poj 899
cm³.

2000

Przebieg 192 049,
WMA A740



4

Ciągnik rolniczy

Belarus 952.2

2017

WMA1371. Przebieg
2172 mth,



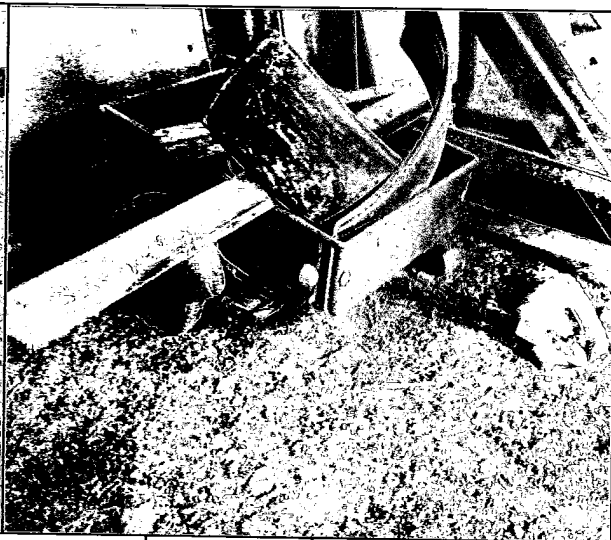
5

Przyczepka
samochodowa

Sam

1993

WMA10CL.
Ładowność 200 kg



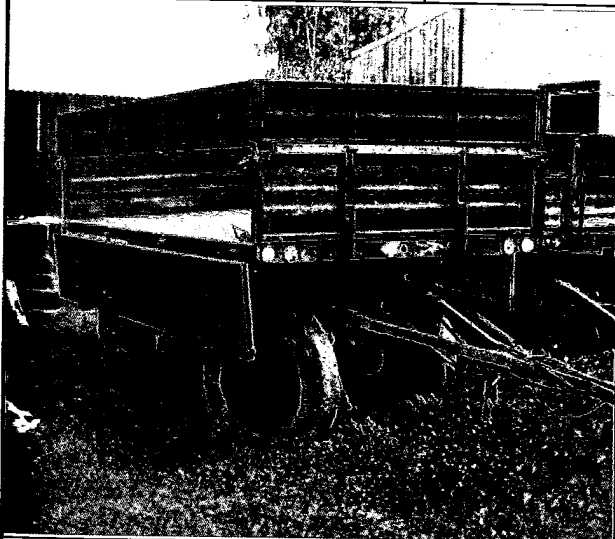
6

Przyczepa rolnicza

Autosan D-732.
Ładowność 4 t

1985

WMA30AJ.



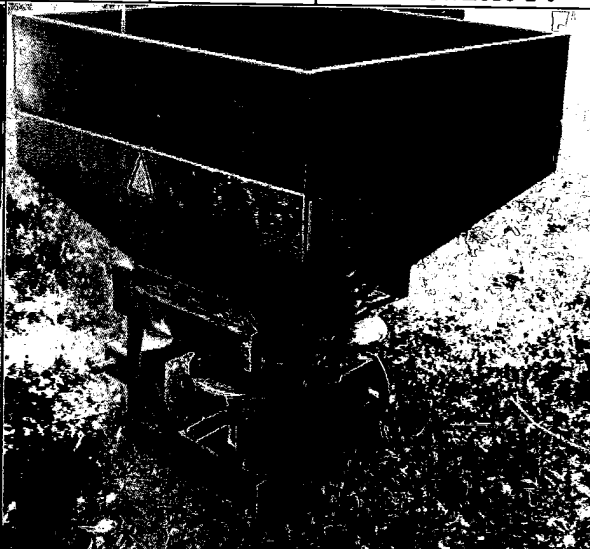
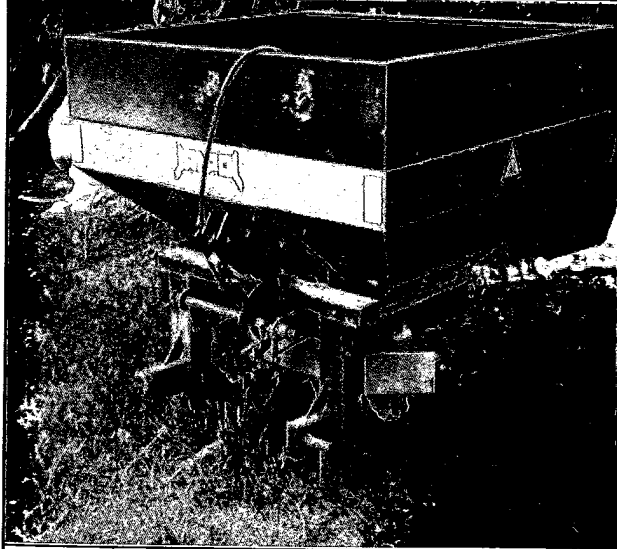
7

Siewnik nawozowy

Janpol

2018

Ładowność 1 t



8

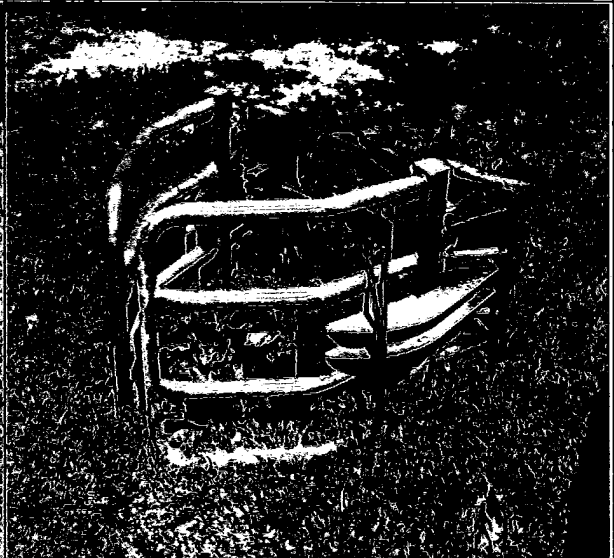
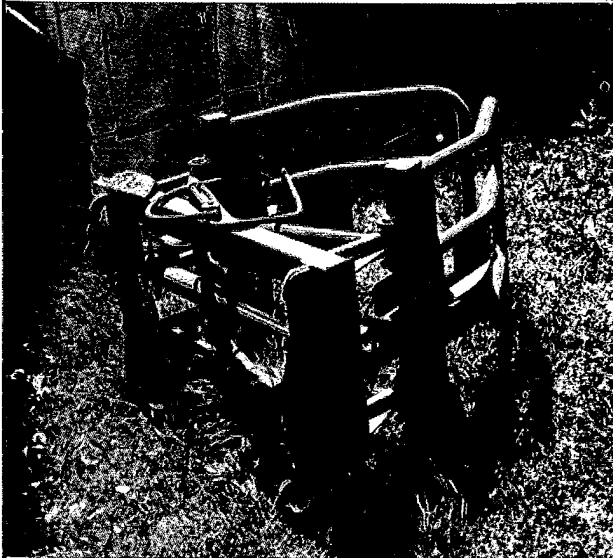
Łyżka do ładowacza
czołowego

2017

Szerokość 2,00 m;
głębokość 0,57 m



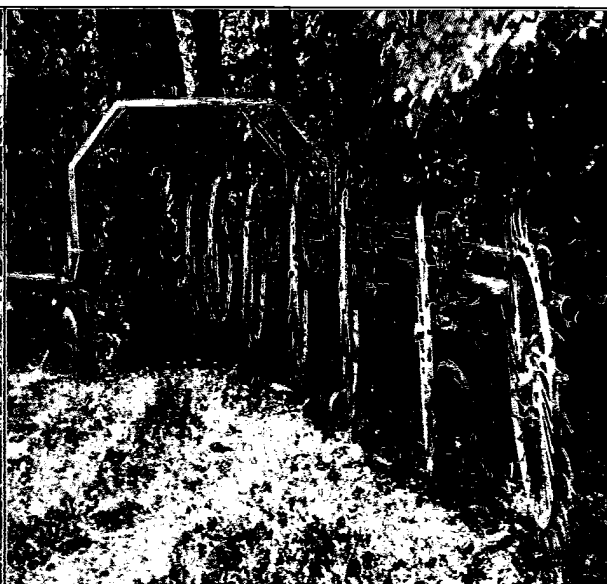
9	Chwytnak do bell	Intertech	2017
---	------------------	-----------	------



10	Pług 4 skibowy	Agromasz	2017
----	----------------	----------	------



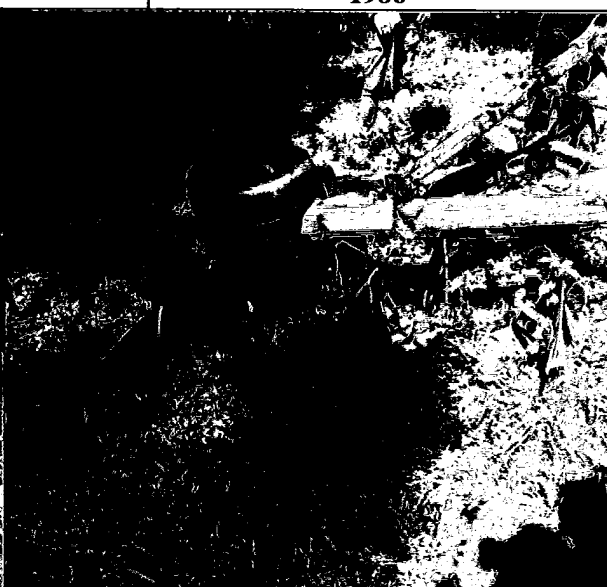
11	Przetrząsaczo-zgrabiarka		7 rzędowa
----	--------------------------	--	-----------



12

Plug 3 skibowy

1986



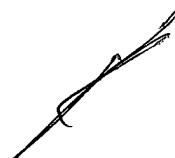
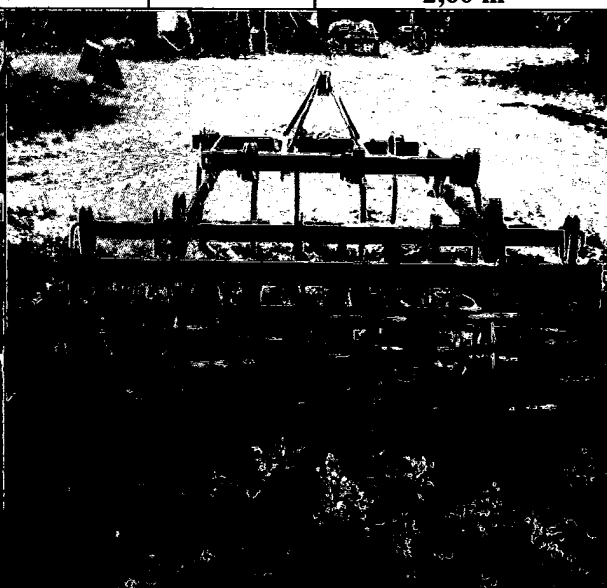
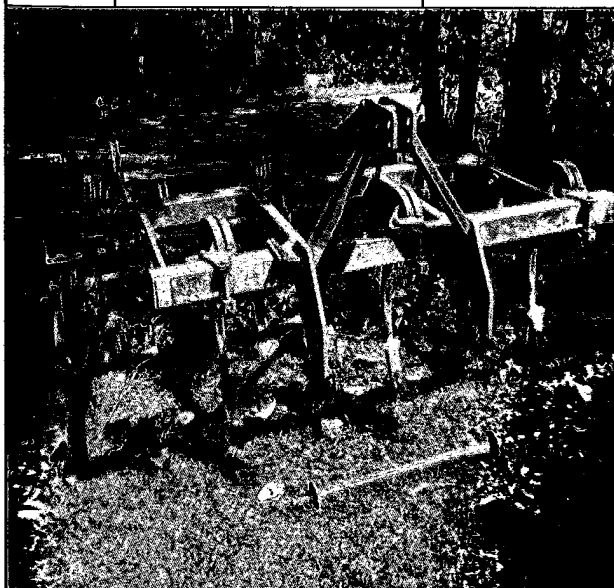
13

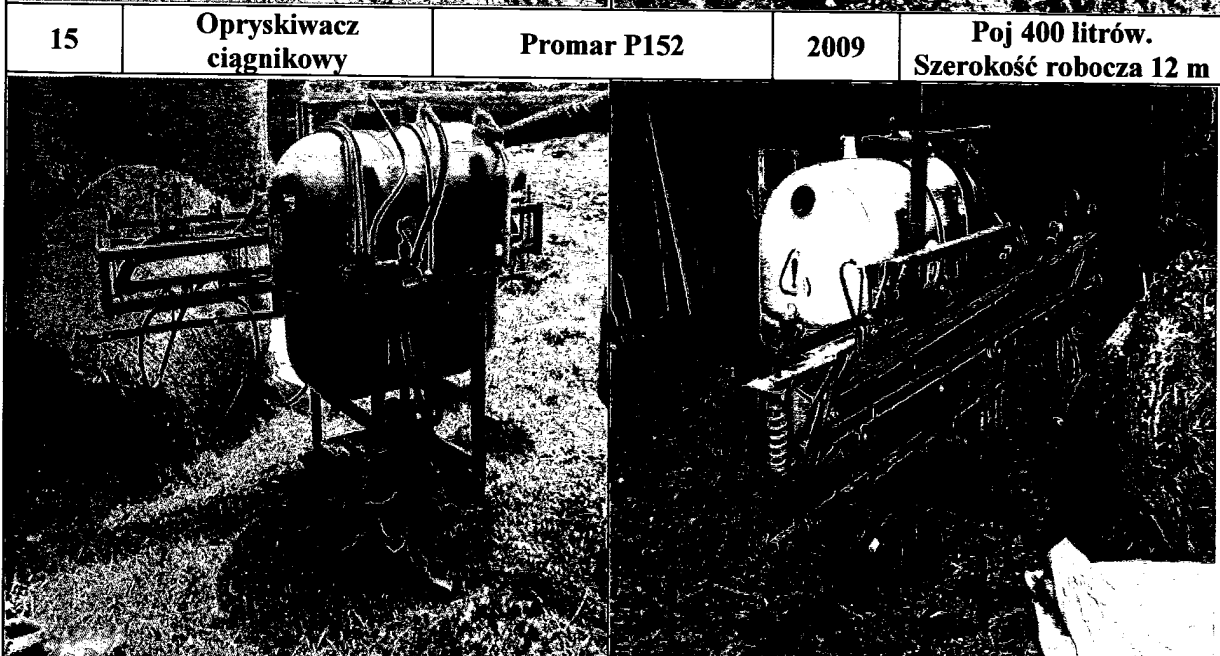
Gruber

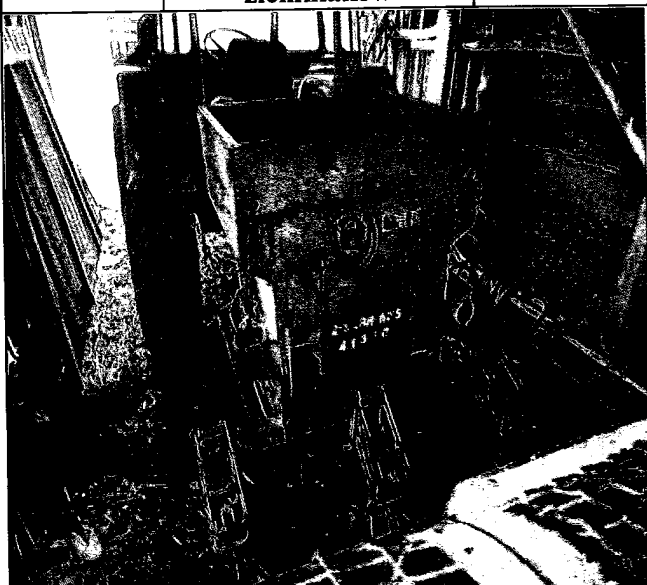
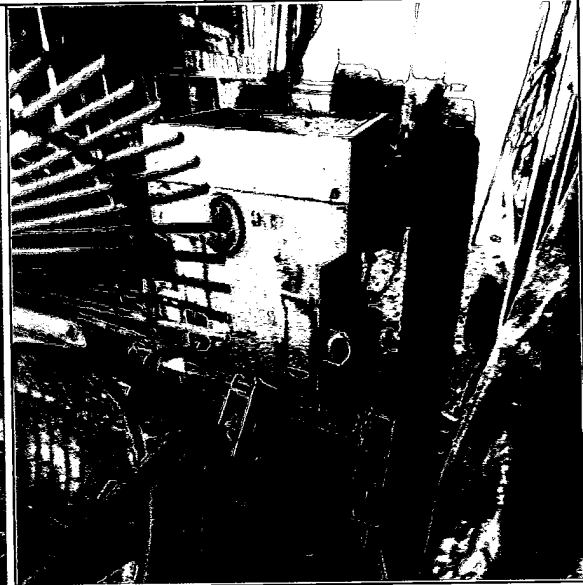


Agromasz

2016

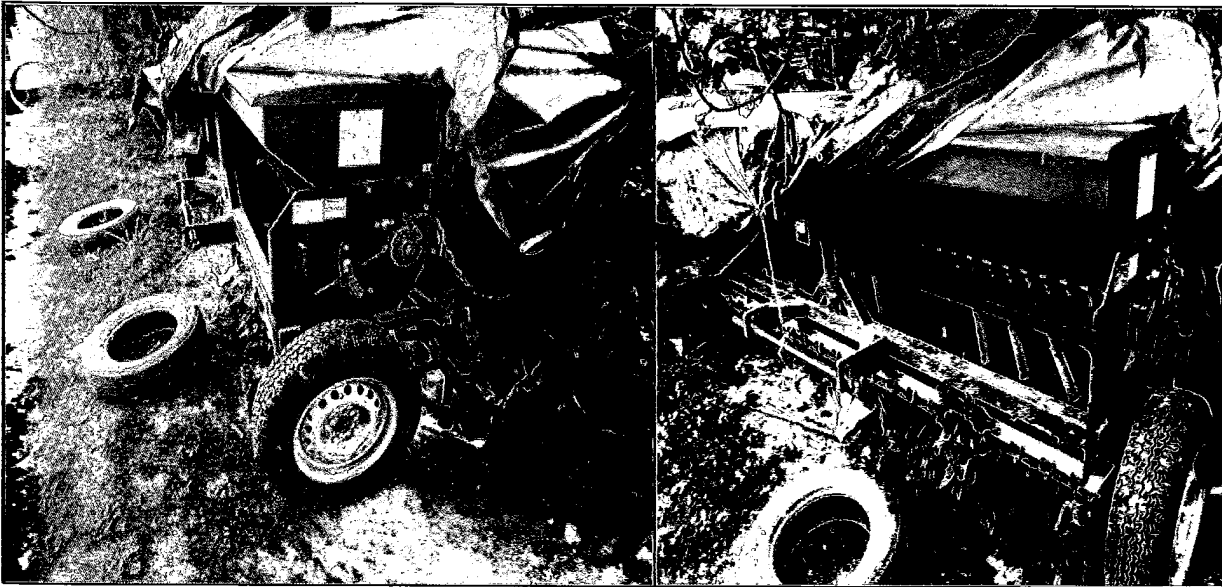
Szerokość robocza
2,60 m






17	Sadzarka do ziemniaków		1978	
				
18	Śrutownik	Mrol	2017	Poj 1 t. Silnik 11 kw
				
19	Siewnik zbożowy	Meprozet S107	2009	Pojemność 250 kg, szerokość robocza 3 metry





6. STAN OTOCZNI PRZEDMIOTU WYCENY

Gmina Karniewo jest gminą typowo rolniczą, o stosunkowo dobrych glebach. Dobrze rozwinięta jest hodowla bydła i trzody chlewnej. Gmina Karniewo jest położona w południowo-zachodniej części powiatu makowskiego. Zajmuje obszar 129 km². Administracyjnie podzielona jest na 38 sołectw, w których zamieszkuje 5.800 osób. Na terenie gminy funkcjonuje gimnazjum, 5 szkół podstawowych oraz 3 przedszkola. Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 60. Obszar gminy Karniewo sąsiaduje z gminami: Gołmin-Ośrodek od zachodu, Krasne, Płoniawy-Bramura od północy, Czerwonka, Maków Mazowiecki, Szelków od wschodu oraz Pułtusk i Gzy od południa. Obszar gminy zajmuje powierzchnię ok. 129 km² z czego 90% to użytki rolne, zaś 7% lasy. Tereny zurbanizowane stanowią 3% powierzchni gminy. Sieć osadniczą gminy tworzy 38 wsi. Rolę ośrodka dominującego, w którym koncentrują się funkcje handlowo-usługowe oraz administracyjne pełni Karniewo. Karniewo jest gminą o dominującej funkcji rolniczej. Jej rozwojowi sprzyjają korzystne warunki rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ok 7% gminy (północna część) znajduje się w granicach Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 60 Łęczyca - Kutno - Płock - Drobin - Ciechanów - Maków Mazowiecki - Różan - Ostrów Mazowiecka oraz droga krajowa nr 57 Bartoszyce - Biskupiec - Szczytno - Przasnysz - Maków Mazowiecki - Pułtusk.

Podstawowe informacje o gminie:

Powierzchnia – 12 906 ha

Liczba mieszkańców – 5 476

Gęstość zaludnienia – 42 os./km²

Liczba miejscowości – 38 wsi

Liczba sołectw – 36 (Baraniec, Byszewo, Byszewo-Wygoda, Chełchy Dzierskie, Chełchy Iłowe, Chełchy Kmiece, Chełchy-Chabdzyno, Chełchy Jakusy oraz Chełchy-Klimki, Chrzanowo-Bronisze, Czarnostów, Czarnostów-Polesie, Gościejewo, Karniewo, Konarzewo-Bolesty, Krzemień Nowy, Krzemień Górki, Leśniewo oraz Rutki, Łukowo, Malechy, Milewo-Malonki oraz Milewo-Wypychy, Obiecanowo, Ośnica, Rafały, Romanowo, Słoniawy, Szlasy-Złotki, Szwelice, Tłucznicze, Wólka Łukowska, Wronowo, Zakrzewo, Zalesie, Zaręby, Zelki Dąbrowe, Żabin Karniewski, Żabin Łukowski).

Użytkowanie ziemi (ha):

użytki rolne – 11 520

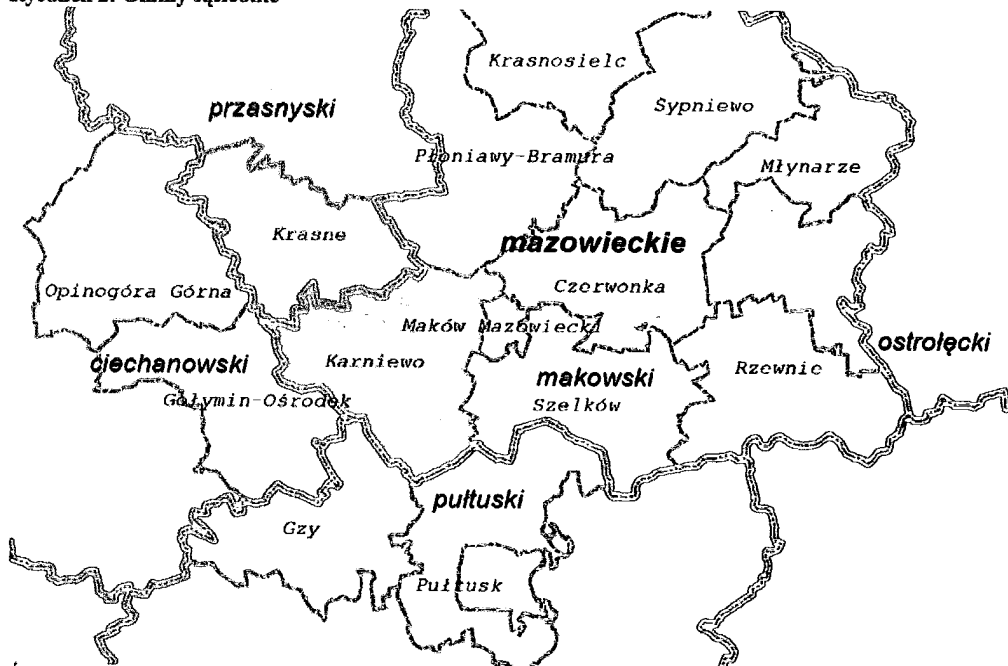
grunty leśne zadrzewione i zakrzewione – 948

grunty zabudowane i zurbanizowane – 338

grunty pod wodami – 22 inne – 66.

Położenie gminy Karniewo przedstawia poniższy rysunek

Rysunek 2: Gminy sąsiednie



7. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Na dzień wyceny przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona była na terenie, dla którego obowiązującym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Karniewo XI/53/03 z dnia 23 grudnia 2003 roku. Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Karniewo nr RIPP.6727.75.2021 z 28 maja 2021 roku, działka:

- nr ewidencyjny 1 położona w miejscowości Byszewo o powierzchni 0,8600 ha w całości jest przeznaczona na cele produkcji rolnej,
- nr ewidencyjny 15/1 położona w miejscowości Byszewo o powierzchni 0,8770 ha w części o powierzchni 0,1926 przeznaczona jest na cele zabudowy zagrodowej, w części o powierzchni 0,2389 przeznaczona jest na cele leśne, pozostała część przeznaczona jest na cele produkcji rolnej,
- nr ewidencyjny 39/1 położona w miejscowości Byszewo Wygoda o powierzchni 0,3084 ha w całości przeznaczona jest na cele produkcji rolnej.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

Na potrzeby przedmiotowej wyceny analizie został poddany rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz rynek nieruchomości niezabudowanych, wykorzystywanych jako gruntu rolne oraz nieruchomości będących lasami i gruntami leśnymi. Analizowany rynek to gmina Karniewo – w odniesieniu do gruntów rolnych, gminy powiaty makowskiego w odniesieniu do lasów i gruntów rolnych oraz powiaty makowski i przasnyski w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych. Rozszerzenie to zgodne jest z z § 26, pkt 1. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego: „Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek

czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości”.

Na analizowanym terenie rynek nieruchomości zabudowanych możemy podzielić na dwie grupy. Pierwsza to rynek, w którym nieruchomości związane są z prowadzoną działalnością rolniczą. Są to głównie działki zabudowane budynkami gospodarczymi oraz mieszkalnymi. Nabywcami są głównie okoliczni mieszkańcy danych miejscowości inwestujący w swoje gospodarstwa i tym samym potrzebujący dodatkowej infrastruktury dla rozwoju swoich gospodarstw. Druga grupa to rynek nieruchomości nie związanych z działalnością rolniczą. Są to głównie działki zabudowane budynkami mieszkalnymi, często również dodatkowo budynkami gospodarczymi niewykorzystywanymi do działalności rolniczej. Nieruchomości te są nabywane zarówno w celach rekreacyjnych jak również mieszkalnych. Często są to nieruchomości zabudowane wymagające dodatkowych nakładów finansowych na remont zabudowań i przywrócenia pełnej funkcjonalności nieruchomości. Obecna infrastruktura komunikacyjna jak i posiadane środki transportu niwelują niedogodności związane z dojazdem do pracy. Dodatkowym atutem jest niższa cena tego typu nieruchomości w porównaniu z nieruchomościami zabudowanymi na terenach miejskich. Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianej nieruchomości zabudowanej (głównie rodzaj zabudowy i stan techniczny), rynek został poszerzony o miejscowości powiatu makowskiego oraz przyległego powiatu przasnyskiego. Analiza rynku wykazała, iż największe ceny osiągają nieruchomości, gdzie zabudowania znajdują się w dobrym stanie technicznym o dużej powierzchni zabudowy i dużej powierzchni gruntu. Z kolei najniższe ceny osiągają nieruchomości zabudowane budynkami, które powinny być poddane rozbiórce lub generalnemu remontowi, położone na działkach o małej powierzchni. Ceny nieruchomości podobnych do wycenianych, czyli zabudowanych budownictwem zagrodowym są bardzo zróżnicowane. Przedział to od 40 000,00 zł do 350 000,00 zł, co przekłada się na przedział cen jednostkowych od 110,00 zł/m²pow zabudowy do 1 250,00 zł/m²pow zabudowy.

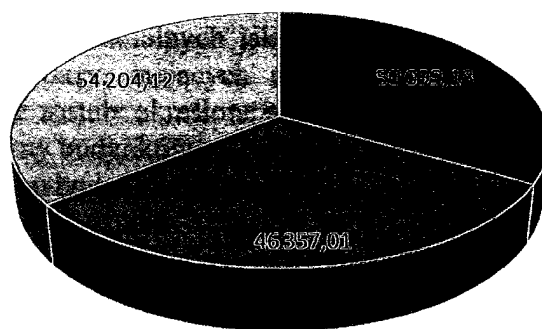
Z obserwacji rynku wynika, iż największy wpływ na preferencje zakupowe potencjalnych nabywców ma stan techniczny budynków. Kupujący preferują budynki w dobrym stanie technicznym, co przekłada się na możliwość ich wykorzystywania bezpośrednio po zakupie oraz brakiem dodatkowych kosztów związanych z ich remontem. W odniesieniu do nieruchomości podobnych do wycenianej duży wpływ na wartość nieruchomości ma przystosowanie zabudowań do wymogów związanych z prowadzeniem rolnych gospodarstw produkcyjnych. Chodzi tu o funkcjonalność zabudowań, wyposażenie budynków, pozostałą infrastrukturę techniczną. Istotnym jest także powierzchnia i kształt działki, co wpływa na możliwości inwestycyjne na nieruchomości jak również sposób jej zagospodarowania. W odniesieniu do pozarolniczych aspektów to bardzo istotne są: położenie, lokalizacja i pozarolnicze walory nieruchomości. Istotnym czynnikiem jest także powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego oraz łączna powierzchnia zabudowy, co daje dodatkowe możliwości związane z wykorzystaniem nieruchomości.

Kolejnym, analizowanym na potrzeby wyceny rynkiem jest rynek rolnych nieruchomości niezabudowanych wykorzystywanych jako grunty rolne. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych jest rynkiem dobrze rozwiniętym. Rolnicy umiejętnie wykorzystują środki pochodzące z różnego rodzaju programów unijnych inwestując w sprzęt rolniczy oraz infrastrukturę służącą produkcji rolnej. Głównie jest to produkcja mleka, w mniejszym stopniu produkcja żywności wieprzowego i wołowego. Do produkcji rolnej, wysoko towarowej niezbędna jest odpowiednia ilość gruntów rolnych, która zabezpieczy gospodarstwo w odpowiednią ilość pasz. Po stronie podażowej stoją mieszkańcy wsi, którzy poszukują pracy poza rolnictwem lub wyjeżdżają do miast lub za granicę. Oferują oni swoje grunty do sprzedaży lub je wdzierżwiają. Na analizowanym rynku zauważalna jest stała przewaga popytu nad podażą, co powoduje utrzymanie cen na dość wysokim poziomie. Cechą charakterystyczną rynku gruntów rolnych jest jego rejonizacja, rozumiana jako duże

zróznicowanie cen powiązane z lokalizacją nieruchomości. Widoczne są duże zróznicowania na obszarze jednej gminy. W miejscowościach o lepiej rozwiniętej kulturze rolnej ceny osiągają znacznie wyższy poziom od miejscowości gdzie ten poziom jest znacznie niższy. W obecnym otoczeniu często rodzinne gospodarstwa rolne to tak naprawdę dobrze prosperujące przedsiębiorstwa, których jedną z podstaw działalności jest pozyskiwanie kolejnych gruntów, niezbędnych do funkcjonowania gospodarstw wysokotowarowych. Sytuacja jest jeszcze bardziej korzystna dla sprzedających, kiedy na ograniczonym rynku takich wysokotowarowych gospodarstw jest więcej. Powoduje to rywalizację pomiędzy potencjalnymi nabywcami i przekłada się na wysoki poziom cen transakcyjnych. Na analizowanym rynku gminy Karniewo stwierdzono trzy transakcje, gdzie ceny jednostkowe osięgły na przestrzeni dwóch lat poziom ponad 80 000,00 zł/ha. W związku z powyższym, dla uniknięcia zniekształcenia wyniku wyceny, rynek transakcji będących podstawą do wyceny ograniczono do miejscowości Byszewo, Byszewo Wygoda oraz miejscowości sąsiednich. Czynnikiem, który ma największy wpływ na preferencje zakupowe potencjalnych nabywców ma jakość gleby, która przekłada się na późniejsze ograniczenie kosztów związanych z uprawą i tym samym podnosi opłacalność tej uprawy. Kolejnym czynnikiem, który wpływa na wartość takich nieruchomości ma kształt i powierzchnia działki oraz inne czynniki pogarszające korzystanie z nieruchomości – rowy, zakrzaczenia, naziemna infrastruktura techniczna itp. Ma to głównie znaczenie dla ekonomiki wykonywanych zabiegów agrotechnicznych. Największe ceny jednostkowe osiągają nieruchomości rolne o dużych powierzchniach powyżej 3 ha, średnia to ponad 54 000,00 zł/ha. Ceny niższe osiągają nieruchomości o powierzchniach mniejszych. Związane jest to z rołożeniem kosztów transportu oraz ekonomią stosowanych zabiegów agrotechnicznych wykonywanych przy wykorzystywaniu sprzętów charakteryzujących się wysoką wydajnością.

Wykres nr 1 Zależność cen jednostkowych od powierzchni

Średnia cena transakcyjna



■ do 1 ha ■ od 1 do 3 ha □ pow 3 ha

Ważnym jest także dostęp do nieruchomości rozumiany jako odległość od zabudowań gospodarczych oraz rodzaj drogi prowadzącej do nieruchomości.

Kolejnym analizowanym rynkiem jest rynek transakcji nieruchomościami leśnymi. Rynek obrotu gruntami podobnymi do nieruchomości wycenianej jest bardzo słabo rozwinięty. Na analizowanym rynku mają miejsca nieruchomości niezabudowane, których część stanowią obszary leśne. Takie nieruchomości nie mogą być przedmiotem dalszej analizy. Obrót nieruchomościami typowo leśnymi, czyli gruntami leśnymi wraz z drzewostanem obejmującymi całą powierzchnię działki jest bardzo mały. Główną przyczyną to mała podaż tego typu nieruchomości częściowo spowodowana ich małym udziałem w strukturze gospodarstw rolnych. W dużym stopniu taka sytuacja spowodowana jest dużym udziałem lasów i gruntów leśnych, których właścicielem są Lasy Państwowe. Nieruchomości leśne



nabywane są z myślą o późniejszym wykorzystaniu drewna jako surowca budowlanego lub opałowego. Dlatego istotna jest rodzaj, jakość i wiek drzewostanu. Z tym samym związany jest stopień zadrzewienia, czyli częściowo zasobność drzewostanu. Istotna jest także bonitacja, czyli zdolność produkcyjna podłoża. Potencjalni nabywcy zwracają także uwagę na sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości leśnej, co także znacząco wpływa na jakość drzewostanu. W trakcie pozyskiwania drewna, czy też wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych ważna jest lokalizacja nieruchomości rozumiana jako odległość od obszarów zabudowanych i jakość drogi dojazdowej.

Dla potrzeb wyceny poddano analizie:

1. Rynek wtórny sprzedaży prawa własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych,
2. Badano obszar: nieruchomości rolne – gmina Karniewo, lasy i grunty leśne – powiat makowski, nieruchomości zabudowane – miejscowości powiatu makowskiego i przasnyskiego,
3. Uwzględniono od 2019 roku,.

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego określenie wartości nieruchomości zostało poprzedzone analizą transakcji na rynku nieruchomości. W analizie nie uwzględniono tych cen transakcyjnych nieruchomości, w których wystąpiła sprzedaż z odroczonym terminem przekazania nieruchomości nabywcy, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty, bonifikata udzielona od ceny lub sprzedaż w drodze przetargu, gdy cena rażąco odbiegała od pozostałych cen transakcyjnych.

9. CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH

9.1 Nieruchomość zabudowana

Na rynku nieruchomości zabudowanych ceny uzależnione są od wielu czynników. Czynniki wpływające w sposób zasadniczy na ceny zostały określone na podstawie informacji pochodzących z lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych, rynków równoległych, biur nieruchomości, analizy aktów notarialnych jak również wynikały z opisów nieruchomości wyeksponowanych do sprzedaży, mających na celu dopasowanie oferty do preferencji nabywców. Na tej podstawie zostały określone następujące cechy rynkowe:

- Stan techniczny budynków,
- Powierzchnia budynku mieszkalnego
- Wielkość i kształt działki
- Lokalizacja nieruchomości
- Położenie, lokalizacja i pozarolnicze walory nieruchomości
- Łączna powierzchnia zabudowy

W związku z faktem, iż wszystkie analizowane nieruchomości są podobnie wyposażone w urządzenia infrastruktury technicznej (energia elektryczna, sieć wodociągowa, dostęp do drogi) taka cecha nie była brana pod uwagę.

Po przeanalizowaniu rynku nieruchomości zabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych za nieruchomości podobne do wycenianej, dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen – tabela nr 7:

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Stan techniczny budynków	Bardzo dobry	Budynki nowe lub dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazujące zużycia i uszkodzeń.
		Dobry	Elementy budynku nie wykazujące większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z bieżącego użytkowania. Niektóre elementy wymagają konserwacji.
		Średni	Elementy budynku utrzymane zadowalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
		Zadowalający	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
		Zły	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny.
2	Powierzchnia budynku mieszkalnego	Korzystna	Powyżej 120 m ²
		Średnio korzystna	Powierzchnia od 100 do 120 m ² .
		Zadowalająca	Powierzchnia do 100 m ² .
3	Wielkość i kształt działki	Korzystna	Powyżej 10 000 m ² . Regularny kształt o korzystnej proporcji boków, umożliwiający optymalne zagospodarowanie działki. Wolna od zabudowy powierzchnia umożliwia kolejne inwestycje związane z rozwojem gospodarstwa.
		Średnio korzystna	Od 5 000 do 10 000 m ² . Kształt lekko nieregularny ale o korzystnej proporcji boków. Powierzchnia i kształt ograniczają możliwości inwestycyjne nieruchomości.
		Zadowalająca	Do 5 000 m ² . Kształt nieregularny o niekorzystnych proporcjach boków. Niewielka powierzchnia wolna od zabudowy i dodatkowo niekorzystny kształt uniemożliwiają inwestycje na nieruchomości.
4	Lokalizacja nieruchomości	Korzystna	Odległość od najbliższego miasta do 10 km.
		Średnio korzystna	Odległość od najbliższego miasta od 10 km do 15 km.
		Zadowalająca	Odległość od najbliższego miasta powyżej 15 km
5	Położenie, lokalizacja i pozarolnicze walory nieruchomości	Bardzo dobre	Położenie w atrakcyjnych w aspekcie turystycznym, rekreacyjnym i letniskowym miejscowościach lub w miejscach z bezpośrednim dostępem do elementów infrastruktury rekreacyjnej. W najbliższym sąsiedztwie nie występują czynniki negatywnie wpływające na korzystanie z nieruchomości - ruchliwe drogi, wyspecjalizowane - wysokotowarowe obory, podmioty prowadzące uciążliwą działalność - suszarnie, firmy transportowe itp
		Dobre	Położenie w średnio atrakcyjnych w aspekcie turystycznym, rekreacyjnym i letniskowym miejscowościach. W najbliższym sąsiedztwie mogą występować czynniki negatywnie wpływające na korzystanie z nieruchomości - ruchliwe drogi, wyspecjalizowane - wysokotowarowe obory, podmioty prowadzące uciążliwą działalność - suszarnie, firmy transportowe itp
		Zadowalające	Brak w danej miejscowości i jej najbliższym sąsiedztwie elementów kreujących rekreacyjny i letniskowy typ otoczenia. W najbliższym sąsiedztwie występują czynniki negatywnie wpływające na korzystanie z nieruchomości - ruchliwe drogi, wyspecjalizowane - wysokotowarowe obory, podmioty prowadzące uciążliwą działalność - suszarnie, firmy transportowe itp
6	Łączna powierzchnia zabudowy	Bardzo dobra	Powyżej 700 m ²
		Dobra	Od 500 do 700 m ²
		Zadowalająca	Do 500 m ²

W tabeli w załączniku nr 8 poniżej przedstawiono próbkę pomocniczych transakcji kupna-sprzedaży, zawartych w okresie monitorowania rynku, których przedmiotem były nieruchomości zabudowane – podobne do nieruchomości wycenianej.

L/p	Akt notarialny	Data transakcji	Powiat	Gmina	Miejscowość	Pow.działki [m ²]	Cena [zł]
1	AN 82/2020	21.01.2020	PRZASNYSKI	JEDNOROŻEC	ULATOWO POGORZEL	6 825,00	185 000
2	AN 336/2020	23.01.2020	PRZASNYSKI	PRZASNYSZ	BOGATE	13 611,00	350 000
3	AN2756/2020	26.06.2020	MAKOWSKI	CZERWONKA	CIECIÓRKI SZLACHECKIE	3 751,00	150 000,00
4	AN 5370/2020	08.09.2020	PRZASNYSKI	CZERNICE BOROWE	OBRĘBIEC	4 190,00	180 000
5	AN5551/2020	17.09.2020	MAKOWSKI	RZEWNIE	MAŁKI	7 600,00	210 000,00

Cd

L/p	Miejscowość	Opis zabudowań	Rok zakończenia budowy	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia budynku mieszkalnego	Łączna powierzchnia zabudowy [m ²]
1	ULATOWO POGORZEL	Podpiwniczony budynek parterowy budynek mieszkalny z 1990 o pz 131 m ² obora i stodołaobora z 1978 rok o powierzchni zabudowy 122 i 164 m ² .	1990 1978 1978	131 122 164	167,00	417
2	BOGATE	Budynek mieszkalny, o pz 156m z 1970 roku, jednokondygnacyjny; gospodarczy murowany o pz 85 m ² z 1980 r; gospodarczy murowany o pz 119 m ² z 1963 r; gospodarczy murowany o pz 20 m ² z 1978 r; gospodarczy murowany o pz 148 m ² z 1982 r;gospodarczy murowany o pz 66 m ² z 1988 r; gospodarczy murowany o pz 46 m ² z 1990 r;	1970 1980 1963 1978 1982 1988 1990	156 85 119 20 148 66 46	132,60	640
3	CIECIÓRKI SZLACHECKIE	Na działce 2/10 znajduje się budynek mieszkalny krytym blachą z lat 70, wymagający generalnego remontu oraz murowanym chlewem, drewnianą stodołą i szopą do produkcji rolniczej.	1970 1970 1970 1970 1970	121 209 172 87 15	103,00	604,00
4	OBREBIEC	Budynek jednorodzinny -, jednokondygnacyjny o pz 105 m ² , z 1948 r; Inny budynek w gospodarstwie rolnym - o pz 30 m ² , drewniany z 1990 r; Budynek składowy w gospodarstwie rolnym - o pz 274 m ² , murowany z 1970 r; Inny budynek w gospodarstwie rolnym - o pz 16 m ² , drewniany z 1990 roku; Inny budynek w gospodarstwie rolnym o pz 97 m ² , murowany z 1949 r;Inny budynek w gospodarstwie rolnym - o pz 10m ² ,	1948 1990 1970 1990 1949	105 30 274 16 97 10	89,25	532
5	MAŁKI	Na działce posadowione są: jednokondygnacyjny budynek mieszkalny o pow. użytkowej 139 m ² oraz 3 murowane budynki gospodarcze.	1970 1980 1970 1990	139 328 156 218	118,15	841,00

9.2 Grunty rolne

Podobnie jak w podpunkcie powyżej zostały określone czynniki oraz skala ich ocen, wpływające na ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych wykorzystywanych jako grunty rolne.

- Jakość gleby
- Kształt działki, wielkość, utrudnienia w użytkowaniu
- Położenie w stosunku do obszarów zabudowy
- Dostępność komunikacyjna



Tabela nr 9. Cechy rynkowe i skala ich ocen - nieruchomości gruntowe niezabudowane

L/p	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Jakość gleby	Bardzo dobra	Klasy I i II. Grunty jednorodne klasowo
		Dobra –	Klasy IIIa i IIIb. Niewielka mozaikowość klas
		Średnia	Klasy IVa i IVb. Duża mozaikowość klas glebowych
		Zadawalająca	Klasy V i VI. Bardzo duża mozaikowość klas glebowych
2	Wielkość, kształt działki, utrudnienia w użytkowaniu	Korzystne	Kształt regularny - prostokąt, kwadrat. Brak pozostałości klinowych. Brak elementów utrudniających użytkowanie nieruchomości (rowy, kępy zakrzaczeń, zadrzewienia śródpolne). Powierzchnia pow 3 ha
		Średniokorzystne	Kształt o regularnych proporcjach boków umożliwiający optymalne wykorzystanie gruntu i maszyn rolniczych. Na nieruchomości znajdują się elementy (rowy, kępy zakrzaczeń, infrastruktura naziemna, tereny zalewowe), które mogą w niewielkim stopniu utrudniać korzystanie z nieruchomości. Powierzchnia do 1 ha
		Niekorzystne	Zachwiana proporcja boków działki, nieregularne kształty, duże pozostałości klinowe utrudniające zabiegi agrotechniczne. Na nieruchomości znajdują się elementy (rowy, kępy zakrzaczeń rowy, infrastruktura naziemna, tereny zalewowe), które w znaczącym stopniu utrudniają korzystanie z nieruchomości. Powierzchnia od 1 do 3 ha
3	Położenie w stosunku do obszarów zabudowy	Bardzo dobre	. Odległość od siedlisk - do 0,5 km.
		Dobre	Odległość od siedlisk 0,5-1 km.
		Zadawalająca	Odległość od siedlisk - powyżej 1 km.
4	Dostępność komunikacyjna	Bardzo dobra	Droga dojazdowa do nieruchomości rolnej utwardzona
		Dobra	Droga dojazdowa do nieruchomości rolnej nieutwardzona. Droga utwardzona w odległości do 200 metrów.
		Zadawalająca	Droga do nieruchomości nieutwardzona. Droga utwardzono w odległości powyżej 200 metrów.

Tabela nr 9. Transakcje nieruchomościami niezabudowanymi, gruntami rolnymi – podobnymi do nieruchomości wycenianej na terenie gminy Karniewo.

L/p	Akt notarialny	Data transakcji	Miejscowość	Pow. w ha	Cena [zł]	Cena za 1 ha	Klasa gleby
1	AN3598/2019	27.08.2019	Bronisze	2,0000	113 000	56 500,00	20000 (RIIIa 2218, RIIIb 4715, RIVa 3818, RIVb 6204, RV 3045)
2	AN674/2020	06.02.2020	Byszewo	2,8570	150 000	52 502,63	8300 (W/RIVa 200, RIVa 8100) 20270 (RIIIa 17587, RIVa 2130, PsVI 283, W/RIIIa 270)
3	AN863/2020	12.02.2020	Czarnostów	2,8400	140 000	49 295,77	28400 (RIIIb 28100, N 300)
4	AN1395/2020	05.03.2020	Czarnostów	2,9900	150 000	50 167,22	29900 (RIIIa 3600, RIIIb 16300, RIVa 10000)
5	AN2514/2020	19.06.2020	Czarnostów Polesie	1,0000	43 000	43 000,00	10000 (RIVa 9890, PsIV 110)
6	AN3496/2020	29.06.2020	Szwelice	1,4200	60 000	42 253,52	14200 (RIIIb 8600, RIVa 2500, RIVb 2300, RV 800)
7	AN3644/2020	02.07.2020	Zelki Dąbrowe	1,0400	55 000	52 884,62	10400 (RIVa 7500, RIVb 2900)

9.3 Lasy i grunty leśne

Analogicznie zostały określone czynniki oraz skala ich ocen, wpływające na ceny nieruchomości będących lasami i gruntami leśnymi.

- Lokalizacja, jakość drogi dojazdowej
- Bonitacja
- Wiek drzewostanu
- Stopień zadrzewienia
- Sąsiedztwo i otoczenie
- Gatunek drzewostanu

Po przeanalizowaniu rynku nieruchomości niezabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych za nieruchomości podobne do wycenianej, dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen – tabela 10.

	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja, jakość drogi dojazdowej	Korzystna	Odległość od obszarów zabudowanych do 0,5 km. Droga utwardzona
		Średnio korzystna	Odległość od obszarów zabudowanych od 0,5 do 1,0 km. Droga utwardzona lub gruntowa w dobrym stanie technicznym
		Niekorzystna	Odległość od obszarów zabudowanych powyżej 1,0 km. Droga dojazdowa - gruntowa w złym stanie technicznym
2	Bonitacja	Korzystna	Klasa I,II
		Średnio korzystna	Klasa III,IV
		Niekorzystna	Klasa V
3	Wiek drzewostanu	Korzystny	Powyżej 80 lat
		Średnio korzystny	Od 50 do 80 lat
		Niekorzystny	Do 50 lat
4	Stopień zadrzewienia	Korzystne	Od 0,7 do 1,0
		Średnio korzystne	Od 0,5 do 0,7
		Niekorzystne	Do 0,5
5	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne	Lasy i grunty leśne, brak elementów infrastruktury negatywnie wpływających na kondycję nieruchomości leśnej
		Średnio korzystne	Mogą wystąpić wybrane elementy infrastruktury negatywnie wpływające na kondycję nieruchomości leśnej - zakłady produkcyjne, ruchliwie drogi, wysokotowarowa zabudowa inwentarska
		Zadawalające	Występują elementy infrastruktury negatywnie wpływające na kondycję nieruchomości leśnej - zakłady produkcyjne, ruchliwie drogi, wysokotowarowa zabudowa inwentarska
6	Gatunek drzewostanu	Korzystny	Drzewostan sosnowy, świerkowy, grab, brzoza, buk - drzewostan nie zmieszany
		Średnio korzystny	Drzewostan - jesion, dąb, olsza - drzewostan mało zmieszany
		Zadawalający	Pozostały drzewostan - drzewostan mocno zmieszany

Tabela nr 11. Transakcje nieruchomościami leśnymi – podobnymi do nieruchomości wycenianej

L/p	Akt notarialny	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Pow. w ha	Cena [zł]	Cena za 1 ha
1	AN3661/19	02.09.2019	SZELKÓW	Stary Szelków	0,4300	10 000,00	23 256
2	AN3770/2019	11.09.2019	CZERWONKA	Czerwonka Włościańska	0,6700	13 000,00	19 403
3	AN6661/19	24.10.2019	KRASNOSIELC	Przytuły	10,3800	280 000,00	26 975
4	AN6425/19	21.11.2019	RÓŻAN	Zawady Ponikiew	4,6500	153 450,00	33 000
5	AN928/2020	18.02.2020	MŁYNARZE	Ogony	1,2268	39 000,00	31 790
6	AN2186/2020	24.04.2020	KRASNOSIELC	Amelin	0,8444	25 000,00	29 607
7	AN2539/2020	20.05.2020	KARNIEWO	Szłasy Złotki	4,2800	110 000,00	25 701
8	AN2925/2020	03.07.2020	CZERWONKA	Dąbrówka	2,8600	74 360,00	26 000
9	AN5178/2020	03.09.2020	CZERWONKA	Dąbrówka	1,6100	29 000,00	18 012

10. SPOSÓB WYCENY

10.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z celem wyceny oraz postanowieniami umowy z Zamawiającym, określono wartość rynkową nieruchomości gruntowej.

Art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami określa, że wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (Wartość Rynkowa) interpretacja pojęć użytych w definicji ma brzmienie:

➤ szacunkowa kwota

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość

rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny

➤ pojęcie „w dniu wyceny”

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej

➤ pojęcie „kwota jaką można uzyskać”

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna

➤ nieruchomość

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży

➤ pojęcie „pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym

➤ strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

➤ strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

10.2. Wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Należy wziąć pod uwagę następujące czynniki:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym,
- stan jej zagospodarowania,
- dostępność informacji o cenach transakcyjnych,
- informacje uzyskane od zlecniodawcy,
- dane z wizji lokalnej dot.: lokalizacji, czynników sąsiedztwa, czynników ekologicznych, rodzaju zabudowy.

W przypadku braku planu miejscowego przeznaczeni nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W procesie oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, ze względu na

jej charakterystyczne cechy, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych, leśnych a także gruntów rolnych. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości w oparciu o analizę transakcji rynkowych nieruchomości porównywalnych (podobnych), które były przedmiotem obrotu rynkowego w badanym okresie i porównywaniu ich z nieruchomością szacowaną pod względem cech różniących te nieruchomości.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach kupna – sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnej, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z nieruchomością podlegającą wycenie.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości metodą porównywania nieruchomości parami składa się z następujących etapów:

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez przyjęcie: rodzaju, obszaru rynku, okresu w którym będziemy szukać cen transakcyjnych.
2. Określenie cech rynkowych wpływających na wysokość cen na rynku lokalnej
3. Ustalenie wpływu czasu na ceny transakcyjne.
4. Ocena wpływu poszczególnych cech na ceny.
5. Charakterystyka wycenianej nieruchomości
6. Wybór kilku nieruchomości podobnych, które zostały wcześniej sprzedane i których ceny transakcyjne można ustalić oraz opis nieruchomości porównywalnych poprzez pryzmat określonych wcześniej cech rynkowych.
7. Zestawienie parami nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi
8. Określenie różnic (poprawek kwotowych) pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach
9. Określenie wartości nieruchomości w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cechami w każdej parze porównawczej.
10. Wartość, którą obliczymy po analizie porównawczej dla poszczególnych par, będzie funkcją sumy poprawek pomiędzy cechami porównawczymi, wagą poszczególnych cech oraz ceną obiektu, który posłużył nam jako wzorzec porównawczy.
11. Obliczamy ostateczną wartość nieruchomości jako średnią arytmetyczną lub jako średnią ważoną z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych etapach.

10.3. Procedura szacowania nieruchomości

Rosnące na na działce rolnej nr 39/1 drzewa oszacowano techniką szczegółową określając wartość drewna na pniu. W tym celu posłużono się "Tablicami miąższości kłód odziemkowych i drzew stojących" opracowanymi przez Mariana Czuraja - Państwowe Wydawnictwo Rolnicze i Leśne. Warszawa 1991 r. W przypadku kiedy wymiary drzewa są duże i w tablicach nie podano ich miąższości, wówczas posłużono się wzorem Denzina:

$$V = d^2/1000$$

d= średnica w cm

korekty:

Modelowa wysokość:

- dla sosny o wysokości 30 m.,
- dla jodły o wysokości 25 m.,
- dla świerku, dębu i buka o wysokości 26 m.

Dla drzew, których wysokość różni się od modelowej stosujemy poprawki:

- dla sosny na każdy metr wysokości więcej dodać 3%, a na każdy mniej odjąć 3 %,
- dla świerka na każdy metr wysokości więcej dodać 3%, a na każdy mniej odjąć 4 %,
- dla jodły na każdy metr wysokości więcej dodać 3%, a na każdy mniej odjąć 4 %,
- dla buka i dębu na każdy metr wysokości więcej dodać 5%, a na każdy mniej odjąć 5 %.

Następnie posługując się cennikiem detalicznym na surowiec drzewny Nadleśnictwa

Pułtusk - Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 28/2021 Nadleśnictwa Pułtusk z dnia 1 lipca 2021 roku w sprawie wprowadzenia cen detalicznych na surowiec drzewny oraz użytki uboczne, po skorygowaniu o koszty pozyskania i zrywki obliczono wartość poszczególnych drzew.

Dane dotyczące cech nieruchomości leśnych, zarówno wycenianej jak i nieruchomości porównawczych ustalono na podstawie opisów taksacyjnych zamieszczonych w systemie Bank Danych o Lasach.

Mając na uwadze ustanowione na nieruchomości prawo użytkowania części działki nr 1 oraz prawo służebności mieszkania na rzecz Reginy Kołakowskiej, wartość nieruchomości pomniejszoną o wartość tego prawa. Z uwagi na brak danych rynkowych o transakcjach sprzedaży nieruchomości z obciążeniem i bez obciążenia podobnymi prawami, wartość przedmiotowego prawa oszacowano stosując podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej. Prawo użytkowania działki nie zostało określone co do miejsca wykonywania. Dlatego też może być wykonywane na całej działce. Prawo użytkowania części budynku mieszkalnego określono co do miejsca wykonywania. W wycenie założono, iż właściciel w związku z ustanowionym prawem utraci pożytki w postaci przychodu z tytułu dzierżawy i wynamu części nieruchomości, na którym ustanowione jest prawo. Obliczeń dokonano w oparciu o tablice dalszego średniego trwania życia kobiet i mężczyzn opublikowane w komunikacie Prezesa GUS, wykorzystując wzór :

$$W_s = D \times [1 - (1+r)^{-n}] : r$$

gdzie:

D - stałe dochody roczne

n - ilość lat pozbawienia właściciela nieruchomości dochodów z tytułu dzierżawy

r - stopa kapitalizacji

Na działce nr 39/1 posadowiona jest altana drewniana. Na analizowanym rynku brak jest nieruchomości podobnych do wycenianej (grunty rolne, zadrzewione i zakrzaczone, zlokalizowane w otoczeniu zabudowy zagrodowej z naniesieniami w postaci budynków rekreacyjnych). W związku z powyższym w procesie szacowania wartości nieruchomości w pierwszym kroku oszacowano wartość rynkową nieruchomości gruntowej bez naniesień, następnie oszacowano wartość odtworzeniową altany. Ostateczna wartość nieruchomości to wartość gruntu plus wartość odtworzeniowa altany. Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami Art.151 p.2, art.153 p.3 oraz z Rozp.Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r.

w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego § 20 i 21:

Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest to szacowana kwota odpowiadająca sumie kosztów nabycia gruntu i kosztów wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem zużycia, przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny. Przy czym za koszt nabycia gruntu o którym mowa w art. 153 ust.3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

Działka nr 15/1 to grunty zabudowane oraz grunty leśne. W obrocie rynkowym na analizowanym rynku nie stwierdzono nieruchomości podobnych będącym przedmiotem procesu kupna-sprzedaży. W związku z powyższym w pierwszym etapie oszacowano wartość rynkową nieruchomości zabudowanej a w kolejnym wartość rynkową gruntów leśnych. Wynik wyceny to suma wartości rynkowych nieruchomości – zabudowanej i leśnej.

Wartość pojazdów została oszacowana na podstawie eksperckich baz katalogowych do wycen pojazdów Info-Ekspert. W przypadku pozostałych ruchomości, wartości oszacowano w oparciu o rynek ofertowy. Wartości ofertowe zostały pomniejszone o 10%, co oparte jest o analizę różnic cen ofertowych od cen transakcyjnych. W procesie szacowania wartości ruchomości zostały wykorzystane narzędzia stosowne do wyceny nieruchomości, a mianowicie elementy podejścia porównawczego, metody porównywania parami

11. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

11.1 Część działki nr 15/1 związanej z zabudową

11.1.1 Ustalenie wpływu czasu na ceny transakcyjne

Analiza przyjętego do opracowania rynku niewykazała zależności cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych od okresu kiedy zostały zawarte transakcje. Potwierdzeniem jest wykres poniżej. Analiza przeprowadzona została na podstawie rozszerzonego rynku nieruchomości zabudowanych powiatów makowskiego i przasnyskiego.

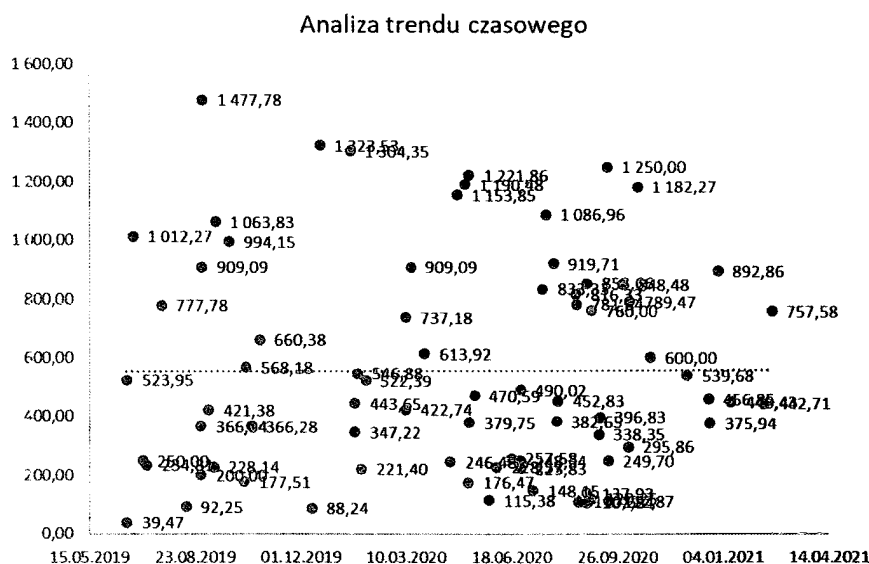
Tabela nr 12. Transakcje nieruchomościami zabudowanymi na analizowanym rynku.

L/p	Akt notarialny	Data transakcji	Powiat	Gmina	Miejscowość	Pow.działki [m ²]	Cena [zł]	Łączna pow.zab [m ²]	Cena za 1m ² pz
1	AN 933/2019	19.06.2019	PRZASNYSKI	CZERNICE BOROWE	(KOSMOWO I NART)	7 591,00	175 000	334	523,95
2	AN 6009/2019	19.06.2019	MAKOWSKI	KARNIEWO	GOŚCIEJEW O	2 200,00	3 000,00	76,00	39,47
3	AN 1995/2019	25.06.2019	PRZASNYSKI	KRASNE	(MILEWO-RACZKI)	3 425,00	165 000	163	1 012,27
4	AN 3576/2019	04.07.2019	PRZASNYSKI	CHORZELE	(ZAGATY)	3 900,00	30 000	120	250,00
5	AN 7325/2019	08.07.2019	MAKOWSKI	KARNIEWO	ROMANOWO	53 600,00	85 000,00	362,00	234,81
6	AN 4029/19	22.07.2019	MAKOWSKI	RZEWNIE	ŁASIEWITY	1 398,00	35 000,00	45,00	777,78
7	AN 4480/19	14.08.2019	MAKOWSKI	RZEWNIE	GRUDUNKI	15 616,00	50 000,00	542,00	92,25
8	AN 2543/2019	28.08.2019	PRZASNYSKI	CHORZELE	(BUDKI)	3 352,00	97 000	265	366,04
9	AN 5351/2019	28.08.2019	PRZASNYSKI	CHORZELE	(OPIŁKI PŁOSKIE)	1 900,00	30 000	150	200,00
10	AN4801/2019	29.08.2019	MAKOWSKI	KARNIEWO	TŁUCZNICE	5 852,00	340 000,00	374,00	909,09
11	AN 4861/2019	30.08.2019	MAKOWSKI	SYPNIEWO	NOWE GASEWO	100 800,00	399 000,00	270,00	1 477,78
12	AN 3743/2019	04.09.2019	PRZASNYSKI	KRASNE	(MOSAKI-STARA WIEŚ)	1 485,00	67 000	159	421,38
13	AN 3854/2019	09.09.2019	PRZASNYSKI	CHORZELE	(DZIERZĘGA NADBORY)	3 885,00	60 000	263	228,14
14	AN3045/19	11.09.2019	MAKOWSKI	KRASNOSIELC	NOWY KRASNOSIELC	800,00	100 000,00	94,00	1 063,83
15	AN 5837/2019	24.09.2019	PRZASNYSKI	CHORZELE	(RAWKI I WIERZCHOWIZNA)	1 600,00	170 000	171	994,15
16	AN 3356/2019	08.10.2019	PRZASNYSKI	JEDNOROŻEC	(PARCIAKI)	889,00	30 000	169	177,51
17	AN 3000/2019	10.10.2019	PRZASNYSKI	PRZASNYSZ	DOBRZANKOWO	1 298,00	50 000	88	568,18
18	AN 4210/2019	15.10.2019	MAKOWSKI	CZERWONKA	PERZANOWO	19 200,00	94 500,00	258,00	366,28
19	AN 6579/2019	23.10.2019	PRZASNYSKI	CHORZELE	(BAGIENICE WIELKIE)	79 758,00	210 000	318	660,38
20	AN 5567/2019	11.12.2019	PRZASNYSKI	PRZASNYSZ	(ZAWADKI)	2 000,00	18 000	204	88,24
21	AN 7872/2019	19.12.2019	PRZASNYSKI	JEDNOROŻEC	20 (ŻELAZNA RZĄDOWA)	126 300,00	225 000	170	1 323,53
22	AN187/2020	17.01.2020	MAKOWSKI	RZEWNIE	CHRZANOWO	3 600,00	360 000,00	276,00	1 304,35
23	AN 82/2020	21.01.2020	PRZASNYSKI	JEDNOROŻEC	(ULATOWO POGORZEL)	6 825,00	185 000	417	443,65
24	AN 281/2020	21.01.2020	PRZASNYSKI	CHORZELE	(BUDKI)	2 272,00	50 000	144	347,22
25	AN 336/2020	23.01.2020	PRZASNYSKI	PRZASNYSZ	(BOGATE)	13 611,00	350 000	640	546,88
26	AN 411/2020	27.01.2020	PRZASNYSKI	PRZASNYSZ	(GOSTKOWO)	3 600,00	60 000	271	221,40

L/p	Akt notarialny	Data transakcji	Powiat	Gmina	Miejscowość	Pow. działki [m ²]	Cena [zł]	Łączna pow.zab [m ²]	Cena za 1m ² pz
27	AN 582/2020	31.01.2020	PRZASNYSKI	PRZASNYSZ	2 (BOGATE)	1 600,00	70 000	134	522,39
28	AN 1571/2020	09.03.2020	PRZASNYSKI	CHORZELE	(RYCICE)	1 164,00	115 000	156	737,18
29	AN 1480/2020	09.03.2020	MAKOWSKI	MŁYNARZE	SIELUŃ	23 200,00	145 000,00	343,00	422,74
30	AN 710/2020	14.03.2020	PRZASNYSKI	PRZASNYSZ	5 (DOBRZANKOWO)	2 038,00	120 000	132	909,09
31	AN 1807/2020	27.03.2020	MAKOWSKI	KARNIEWO	CZARNOSTÓW W POLESIE	116 500,00	485 000,00	790,00	613,92
32	AN 2000/2020	20.04.2020	MAKOWSKI	PŁONIAWY-BRAMURA	NOWA ZBLICHA	10 500,00	70 000,00	284,00	246,48
33	AN 2196/2020	27.04.2020	PRZASNYSKI	CHORZELE	8 (BUDKI)	1 471,00	180 000	156	1 153,85
34	AN2179/2020	04.05.2020	MAKOWSKI	RZEWNIE	NOWY SIELC	60 500,00	450 000,00	378,00	1 190,48
35	AN 2348/2020	07.05.2020	PRZASNYSKI	CZERNICE BOROWE	1 (BORKOWO FALENTA)	5 154,00	15 000	85	176,47
36	AN 2217/2020	08.05.2020	MAKOWSKI	SYPNIEWO	NOWE GAŚEWO	111 400,00	380000,0	311,00	1 221,
37	AN 981/2020	08.05.2020	PRZASNYSKI	CHORZELE	5 (BINDUGA)	5 000,00	30 000	79	379,75
38	AN 7631/2020	13.05.2020	PRZASNYSKI	JEDNOROŻEC	(MAŁOWIDZ)	1 958,00	80 000	170	470,59
39	AN 2794/2020	27.05.2020	PRZASNYSKI	JEDNOROŻEC	20 (ŻELAZNA RZĄDOWA)	2 082,00	18 000	156	115,38
40	AN 2752/2020	03.06.2020	PRZASNYSKI	CZERNICE BOROWE	(PAWŁOWO KOŚCIELNE)	4 014,00	80 000	350	228,57
41	AN 1308/2020	17.06.2020	PRZASNYSKI	KRZYNOWŁOGA MAŁA	(KRAJEWO WIELKIE) (KRAJEWO DARMOPYCHY)	16 649,00	85 000	330	257,58
42	AN3 474/2020	26.06.2020	MAKOWSKI	KRASNOSIELC	CHŁOPIA ŁĄKA	26 900,00	270 000,00	551,00	490,02
43	AN 2756/2020	26.06.2020	MAKOWSKI	CZERWONKA	CIECIÓRKI SZLACHECKIE	3 751,00	150 000,00	604,00	248,34
44	AN 2734/2020	26.06.2020	MAKOWSKI	SYPNIEWO	GAŚEWO PODUCHOWNE	3 001,00	62 000,00	277,00	223,83
45	AN 3748/2020	08.07.2020	MAKOWSKI	KARNIEWO	KARNIEWO	25 679,00	60 000,00	405,00	148,15
46	AN 2531/2020	17.07.2020	PRZASNYSKI	JEDNOROŻEC	(OLSZEWKA)	2 800,00	110 000	132	833,33
47	AN 4005/2020	20.07.2020	PRZASNYSKI	PRZASNYSZ	(KARWACZ)	3 974,00	200 000	184	1 086,96
48	AN3445/2020	27.07.2020	MAKOWSKI	RZEWNIE	BORUTY	69 600,00	630 000,00	685,00	919,71
49	AN 2900/2020	30.07.2020	PRZASNYSKI	PRZASNYSZ	(WIELODRÓŻ)	1 100,00	150 000	392	382,65
50	AN 1715/2020	31.07.2020	PRZASNYSKI	CHORZELE	8 (BUDKI)	3 352,00	120 000	265	452,83
51	AN3822/2020	17.08.2020	MAKOWSKI	SYPNIEWO	SŁAWKOWO	45 500,00	160 000,00	196,00	816,33
52	AN 2030/2020	18.08.2020	PRZASNYSKI	JEDNOROŻEC	15 (POŁOŃ)	15 468,00	315 000	403	781,64
53	AN 4799/2020	20.08.2020	MAKOWSKI	SYPNIEWO	MAMINO	21 200,00	50 000,00	452,00	110,62
54	AN1735/2020	28.08.2020	MAKOWSKI	SYPNIEWO	MAMINO	5 600,00	105 000,00	123,00	853,66
55	AN 5169/2020	28.08.2020	PRZASNYSKI	CHORZELE	52 (ZDZIWIÓJ STARY)	2 860,00	20 000	145	137,93
56	AN 5147/2020	28.08.2020	PRZASNYSKI	CZERNICE BOROWE	(JASTRZĘBIEC)	896,00	11 000	102	107,84
57	AN 3590/2020	01.09.2020	PRZASNYSKI	PRZASNYSZ	2 (BOGATE)	7 350,00	285 000	375	760,00
58	AN 5204/2020	01.09.2020	PRZASNYSKI	PRZASNYSZ	6 (EMOWO)	7 700,00	38 000	316	120,25

L/p	Akt notarialny	Data transakcji	Powiat	Gmina	Miejscowość	Pow. działki [m ²]	Cena [zł]	Łączna pow.zab [m ²]	Cena za 1m ² pz
59	AN 5370/2020	08.09.2020	PRZASNYSKI	CZERNICE BOROWE	(OBREBIEC)	4 190,00	180 000	532	338,35
60	AN5397/2020	09.09.2020	MAKOWSKI	KRASNOSIELC	NOWY KRASNOSIELC	37 033,00	200 000,00	504,00	396,83
61	AN 3971/2020	16.09.2020	PRZASNYSKI	CHORZELE	(STARA WIEŚ)	2 481,00	300 000	240	1 250,00
62	AN5551/2020	17.09.2020	MAKOWSKI	RZEWNIE	MAŁKI	7 600,00	210 000,00	841,00	249,70
63	AN 5648/2020	17.09.2020	PRZASNYSKI	CHORZELE	39 (RAPATY SULIMY)	1 900,00	50 000	443	112,87
64	AN 2365/2020	01.10.2020	PRZASNYSKI	KRZYNOWŁOGA MAŁA	22 (KAKI MROCZKI)	698,00	140 000	165	848,48
65	AN 5904/2020	06.10.2020	MAKOWSKI	SYPNIEWO	RZECHOWEK	11 000,00	50 000,00	169,00	295,86
66	AN 6086/2020	07.10.2020	PRZASNYSKI	CHORZELE	(BAGIENICE WIELKIE)	1 375,00	75 000	95	789,47
67	AN 2578/2020	15.10.2020	PRZASNYSKI	CHORZELE	(KRZYNOWŁOGA WIELKA)	3 850,00	240 000	203	1 182,27
68	AN 6547/2020	27.10.2020	PRZASNYSKI	PRZASNYSZ	(SIERAKOWO)	2 253,00	105 000	175	600,00
69	AN 7431/2020	01.12.2020	PRZASNYSKI	JEDNOROŻEC	(MAŁOWIDZ)	1 262,00	68 000	126	539,68
70	AN 5361/2020	21.12.2020	PRZASNYSKI	CHORZELE	27 (MAĆICE)	6 966,00	180 000	394	456,85
71	AN 5406/2020	22.12.2020	PRZASNYSKI	CHORZELE	(DUCZYMIN)	1 500,00	150 000	399	375,94
72	AN 8066/2020	30.12.2020	PRZASNYSKI	KRZYNOWŁOGA MAŁA	(OSTROWE STANCZYKI)	2 895,00	150 000	168	892,86
73	AN 44/2021	11.01.2021	PRZASNYSKI	JEDNOROŻEC	10 (LIPA)	1 534,00	100 000	223	448,43
74	AN 31537/2021	11.02.2021	PRZASNYSKI	CHORZELE	34 (OPIŁKI PŁOSKIE)	3 200,00	85 000	192	442,71
75	AN 567/2021	19.02.2021	PRZASNYSKI	JEDNOROŻEC	(ULATOWO POGORZEL)	2 653,00	150 000	198	757,58

Wykres 2. Wpływ czasu na ceny transakcyjne.



W związku z powyższym w dalszej analizie odstąpiono od korekty cen z tytułu okresu kiedy zostały zawarte transakcje.

11.1.2 Określenie wag cech rynkowych

Do określenia wpływu poszczególnych cech rynkowych na ceny, czyli procentowego udziału poszczególnych cech rynkowych w przedziale $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ wykorzystano informacje uzyskane w biurach obrotu nieruchomości, własne obserwacje lokalnego

ryнку wływające na preferencje zakupowe potencjalnych nabywców. Przedmiotowe dane przedstawiono w tabeli nr 13 poniżej:

Do analizy przyjęto następujące wartości atrybutów:

Tabela nr 13. Wagi cech rynkowych.

Lp	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy %
1	Stan techniczny budynków	20%
2	Powierzchnia budynku mieszkalnego	20%
3	Wielkość i kształt działki	15%
4	Lokalizacja nieruchomości	15%
5	Położenie, lokalizacja i pozarolnicze walory nieruchomości	10%
6	Łączna powierzchnia zabudowy	20%
7	RAZEM	100%

11.1.3 Analiza transakcji wykorzystanych do porównań

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianej nieruchomości (stan techniczny, lokalizacja nieruchomości, powierzchnia zabudowy, powierzchnia nieruchomości gruntowej) wybrane zostało pięć transakcji nieruchomościami najbardziej podobnymi do wycenianej – tabela nr 14. Jako jednostkę porównawczą przyjętą 1m²pow.zabudowy.

Jedna z cech „powierzchnia budynku mieszkalnego” została oszacowana na podstawie wzoru.

$$P_b = (P_z * W_s) * L_k$$

P_b - powierzchnia budynku

P_z - powierzchnia zabudowy

W_s - wskaźnik 0,85,

L_k - liczba kondygnacji, Piwnica i poddasze użytkowe – 0,5 kondygnacji

Lp	Akt notarialny	Data transakcji	Powiat	Gmina	Miejscowość	Pow. działki [m ²]	Cena [zł]	Opis zabudowań
1	AN 82/2020	21.01.2020	PRZASNYSKI	JEDNOROŻEC	ULATOWO POGORZEL	6 825	185 000	Podpiwniczony budynek parterowy budynek mieszany 1990 o pz 131 m2 obora i stodołobora z 1978 rok o powierzchniach zabudowy 12; 164 m2.
2	AN 336/2020	23.01.2020	PRZASNYSKI	PRZASNYSZ	BOGATE	13 611	350 000	Budynek mieszkalny, o pz 156r 1970 roku, jednokondygnacyjny; gospodarzy murowany o pz 8 m2 z 1980 r; gospodarzy murowany o pz 119 m2 z 1963 gospodarzy murowany o pz 2 m2 z 1978 r; gospodarzy murowany o pz 148 m2 z 198 r; gospodarzy murowany o pz m2 z 1988 r; gospodarzy murowany o pz 46 m2 z 1990
3	AN 2756/2020	26.06.2020	MAKOWSKI	CZERWONKA	CIECIÓRKI SZLACHECKIE	3 751	150 000	Na działce 2/10 znajduje się budynek mieszkalny krytym blachą z lat 70, wymagający generalnego remontu oraz murowanym chlewem, drewnianą stodołą i szopą.
4	AN 5370/2020	08.09.2020	PRZASNYSKI	CZERNICE BOROWE	OBREBIEC	4 190	180 000	Budynek jednorodzinny, jednokondygnacyjny o pz 105 r z 1948 r; bud gosp w gospodarstwie rolnym - o pz 3 m2, drewniany z 1990 r; Budyń składowy w gospodarstwie rolnym - o pz 274 m2, murowany z 19 r; bud gosp - o pz 16 m2, drewniany z 1990 roku; Inny budynek w gospodarstwie rolnym o pz 97 m2, murowany z 194 r; bud gosp - o pz 10m2,

Lp	Akt notarialny	Data transakcji	Powiat	Gmina	Miejscowość	Pow. działki [m ²]	Cena [zł]	Opis zabudowań
5	AN 5551/2020	17.09.2020	MAKOWSKI	RZEWNIE	MAŁKI	7 600	210 000	Na działce posadowione są: jednokondygnacyjny budynek mieszkalny o pow. użytkowej 1 m ² oraz 3 murowane budynki gospodarcze.

Cd

L/p	Rok zakończenia budowy	Pow.zab [m ²]	Powbudynku mieszkalnego [m ²]	Łączna pow.zab [m ²]	Cena za 1m ² pz	Stan techniczny budynków	Powierzchnia budynku mieszkalnego	Wielkość i kształt działki	Lokalizacja nieruchomości	Położenie, lokalizacja i pozarolnicze walory nieruchomości	Łączna powierzchnia zabudowy
1	1990 1978 1978	131 122 164	167,00	417	443,65	zadowalający	korzystna	średnio korzystna	zadowalająca	dobrze	zadowalająca
2	1970 1980 1963 1978 1982 1988 1990	156 85 119 20 148 66 46	132,60	640	546,88	średni	korzystna	korzystne	średnio korzystna	dobrze	dobra
3	1970 1970 1970 1970 1970	121 209 172 87 15	103,00	604,00	248,34	średni	średnio korzystna	zadowalająca	średnio korzystna	bardzo dobrze	dobra
4	1948 1990 1970 1990 1949	105 30 274 16 97 10	89,25	532	338,35	zadowalający	zadowalająca	zadowalająca	korzystna	bardzo dobrze	dobra
5	1970 1980 1970 1990	139 328 156 218	118,15	841,00	249,70	zły	średnio korzystna	zadowalająca	korzystna	dobrze	bardzo dobra

$$C_{\max} = 546,88 \text{ zł/m}^2\text{pz}$$

$$C_{\min} = 248,34 \text{ zł/m}^2\text{pz}$$

$$\Delta C = 298,54 \text{ zł/m}^2\text{pz}$$

11.1.4 Charakterystyka nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych.

➤ Nieruchomość wyceniana

Zabudowania znajdują się w zróżnicowanym stanie technicznym, stodoła charakteryzuje się złym stanem technicznym, obory były modernizowane i rozbudowywane w 2009 roku. Budynek mieszkalny rozbudowany był w 2006 roku. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 108,57 m². Powierzchnia związana z zabudową wynosi 6 806 m², powierzchnia nieruchomości gruntowej wynosi 8 780 m². Nieruchomość gruntowa charakteryzuje się korzystnym kształtem, zbliżonym do prostokąta. Odległość od najbliższego ośrodka miejskiego wynosi ok 10 km. Otoczenie to luźna zabudowa zagrodowa wsi oraz grunty rolne – bez negatywnych czynników w sąsiedztwie wpływających na korzystanie z nieruchomości.. Powierzchnia zabudowy wynosi 702,31 m².

➤ Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Ulatowo Pogorzelski, gmina



Jednorozec.

Zabudowania znajdują się w zadowalającym stanie technicznym. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 108,57 m². Powierzchnia nieruchomości gruntowej wynosi 6 825,00 m². Nieruchomość gruntowa charakteryzuje się korzystnym kształtem, zbliżonym do prostokąta. Odległość od najbliższego ośrodka miejskiego wynosi ok 16 km. Otoczenie to zabudowa zagrodowa wsi. Powierzchnia zabudowy wynosi 417,00 m².

➤ Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Bogate, gmina Przasnysz.

Zabudowania znajdują się w średnim stanie technicznym. Są to budynki pobudowane w latach 1963 – 1 990. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 132,60 m². Powierzchnia nieruchomości gruntowej wynosi 13 611,00 m². Nieruchomość gruntowa charakteryzuje się korzystnym kształtem, zbliżonym do prostokąta. Odległość od najbliższego ośrodka miejskiego wynosi ok 12 km. Otoczenie to zabudowa zagrodowa wsi. Powierzchnia zabudowy wynosi 640,00 m²

➤ Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Cieciorki Szlacheckie, gmina Czerwonka.

Zabudowania znajdują się w średnim stanie technicznym. Są to budynki pobudowane w latach 70-tych ubiegłego wieku. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 103,00 m². Powierzchnia nieruchomości gruntowej wynosi 3 751,00 m². Nieruchomość gruntowa charakteryzuje się niekorzystnym kształtem o załamanej linii jednego z dłuższych boków. Odległość od najbliższego ośrodka miejskiego wynosi ok 12 km. Otoczenie to zabudowa zagrodowa wsi oraz grunty niezabudowane. Powierzchnia zabudowy wynosi 604,00 m²

➤ Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Obrębiec, gmina Czernice Borowe.

Zabudowania znajdują się w średnim stanie technicznym. Są to budynki pobudowane w latach od 1948 do 1990 ubiegłego wieku. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 89,25 m². Powierzchnia nieruchomości gruntowej wynosi 4 190,00 m². Nieruchomość gruntowa charakteryzuje się niekorzystnym, neforemnym i nieproporcjonalnym kształtem. Odległość od najbliższego ośrodka miejskiego wynosi ok 5 km. Otoczenie to zabudowa zagrodowa wsi oraz grunty niezabudowane. Powierzchnia zabudowy wynosi 532,00 m²

➤ Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Małki, gmina Rzewnie.

Zabudowania znajdują się w złym stanie technicznym. Są to budynki wymagające generalnego remontu. Powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi 118,15 m². Powierzchnia nieruchomości gruntowej wynosi 7 600,00 m². Nieruchomość gruntowa charakteryzuje się niekorzystnym, zbliżonym do wydłużonego prostokąta kształtem o załamanej linii dłuższego boku. Odległość od najbliższego ośrodka miejskiego wynosi ok 6 km. Otoczenie to zabudowa zagrodowa wsi. Powierzchnia zabudowy wynosi 841,00 m²



11.1.5 Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym

Tabela nr 15 Zestawienie cech nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań.

L p.	Rodzaj cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomości porównawcze				
			Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 5
1	Stan techniczny budynków	średni	zadowalający	średni	średni	zadowalający	zły
2	Powierzchnia budynku mieszkalnego	średnio korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna	zadowalająca	średnio korzystna
3	Wielkość i kształt działki	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystne	zadowalająca	zadowalająca	zadowalająca
4	Lokalizacja nieruchomości	korzystna	zadowalająca	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
5	Położenie, lokalizacja i pozarolnicze walory nieruchomości	bardzo dobre	dobre	dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	dobre
6	Łączna powierzchnia zabudowy	bardzo dobra	zadowalająca	dobra	dobra	dobra	bardzo dobra

Tabela nr 16 Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianej nieruchomości

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \% \text{wagi}$ [zł]	Nieruchomości przyjęte do porównań				
				Różnica między x i 1 [zł/m ²]	Różnica między x i 2 [zł/m ²]	Różnica między x i 3 [zł/m ²]	Różnica między x i 4 [zł/m ²]	Różnica między x i 5 [zł/m ²]
1	Stan techniczny budynków	20%	59,71	gorszy	analogia	analogia	gorszy	znacznie gorszy
				14,93	0,00	0,00	14,93	29,85
2	Powierzchnia budynku mieszkalnego	20%	59,71	lepsza	lepsza	analogia	gorsza	analogia
				-29,85	-29,85	0,00	29,85	0,00
3	Wielkość i kształt działki	15%	44,78	analogia	lepsza	gorsza	gorsza	gorsza
				0,00	-22,39	22,39	22,39	22,39
4	Lokalizacja nieruchomości	15%	44,78	znacznie gorsza	gorsza	gorsza	analogia	analogia
				44,78	22,39	22,39	0,00	0,00
5	Położenie, lokalizacja i pozarolnicze walory nieruchomości	10%	29,85	gorsze	gorsze	analogia	analogia	gorsze
				14,93	14,93	0,00	0,00	14,93
6	Łączna powierzchnia zabudowy	20%	59,71	znacznie gorsza	gorsze	gorsza	gorsza	analogia
				59,71	29,85	29,85	29,85	0,00
7	Razem	100%	298,53	104,49	14,93	74,63	97,02	67,17
8	Cena za 1 m ² pow. zabudowy [zł]			443,65	546,88	248,34	338,35	249,70
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			548,13	561,80	322,98	435,37	316,87
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			437,03				

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi – część działki nr 15/1 o powierzchni 0,6806 i powierzchni zabudowy 702,31 m², położonej w miejscowości Byszewo, gmina Karniewo, powiat makowski, województwo mazowieckie wynosi:

$$437,03 \text{ zł/m}^2 \times 702,31 \text{ m}^2 =$$

$$306\ 930,53$$

Po zaokrągleniu do kwoty, która nie zmniejsza wyniku wyceny (zgodnie z § 56 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny

nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego) przyjęto:

306 931,00 zł

(słownie: trzysta sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści jeden zł)

11.2 Część działki nr 15/1 – grunty leśne

11.2.1 Ustalenie wpływu czasu na ceny transakcyjne

Zgromadzona baza transakcji nieruchomościami leśnymi nie pozwala w sposób analityczny oszacować wpływu czasu na ceny transakcyjne. W związku z powyższym do celu zbadania trendu czasowego wykorzystano transakcje równoległego rynku niezabudowanych nieruchomości rolnych. W celu precyzyjnego oszacowania wpływu czasu na ceny transakcyjne w załączniku nr 9 zostały przeprowadzone obliczenia metodą interwałową, czyli porównane zostały transakcje o takich samych atrybutach (z uwagi na niewielką liczbę transakcji przyjęto także pary różniące się jedną cechą w sposób minimalny) a różniące się ceną i data zawarcia

Tabela nr 17. Transakcje nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi.

L/p	Akt notarialny	Data transakcji	Miejscowość	Pow. w ha	Cena za 1 ha	Jakość gleby	Wielkość, kształt działki, utrudnienia w użytkowaniu	Położenie w stosunku do obszarów zabudowy	Dostępność komunikacyjna
1	AN2699/2019	27.06.2019	Łukowo	0,8781	38 719,96	średnia	niekorzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
2	AN2721/2019	28.06.2019	Rafały	3,9410	17 761,99	średnia	korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
4	AN4648/2019	22.08.2019	Żabin Żukowski	3,1821	58 766,22	średnia	korzystne	bardzo dobre	zadowalająca
3	AN4619/2019	22.08.2019	Zakrzewo	2,8900	29 930,80	zadowalająca	średnio korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
5	AN3598/2019	27.08.2019	Bronisze	2,0000	56 500,00	średnia	niekorzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
6	AN5279/2019	23.09.2019	Wólka Łukowska	5,5000	55 000,00	dobra	korzystne	dobre	zadowalająca
7	AN5333/2019	26.09.2019	Tłucznice	3,8834	80 000,00	średnia	korzystne	bardzo dobre	dobra
8	AN5341/2019	26.09.2019	Tłucznice	23,3416	80 000,00	średnia	korzystne	dobre	dobra
9	AN5491/2019	02.10.2019	Karniewo	0,5588	44 738,73	zadowalająca	średnio korzystne	bardzo dobre	zadowalająca
10	AN4689/2019	10.10.2019	Byszewo Wygoda	4,5084	59 888,21	dobra	korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
11	AN4227/19	16.10.2019	Tłucznice	5,6500	60 000,00	dobra	średnio korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
12	AN5800/2019	18.10.2019	Tłucznice	1,3500	37 037,04	dobra	średnio korzystne	bardzo dobre	zadowalająca
13	AN5868/2019	21.10.2019	Zakrzewo	2,5760	38 819,88	średnia	średnio korzystne	bardzo dobre	dobra
14	AN5914/2019	22.10.2019	Chelchy Dziarskie	0,2900	60 344,83	średnia	średnio korzystne	bardzo dobre	zadowalająca
15	AN4981/2019	29.10.2019	Szwelice	0,0800	31 250,00	dobra	niekorzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
16	AN1111/2020	24.01.2020	Łukowo	2,6428	56 757,98	średnia	niekorzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
17	AN310/2020	28.01.2020	Romanowo	0,5228	19 127,77	zadowalająca	średnio korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
18	AN633/2020	05.02.2020	Obiecanowo	2,6100	23 754,79	średnia	niekorzystne	bardzo dobre	zadowalająca
19	AN674/2020	06.02.2020	Byszewo	2,8570	52 502,63	średnia	niekorzystne	bardzo dobre	zadowalająca
20	AN863/2020	12.02.2020	Czarnostów	2,8400	49 295,77	dobra	niekorzystne	bardzo dobre	zadowalająca
21	AN1085/2020	21.02.2020	Karniewo	2,4630	40 600,89	dobra	średnio korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
22	AN1141/2020	24.02.2020	Łukowo	3,9602	68 178,37	średnia	korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
24	AN1186/2020	25.02.2020	Leśniewo	3,6400	63 186,81	dobra	korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
23	AN1049/2020	25.02.2020	Czarnostów	6,4000	38 000,00	średnia	korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
25	AN1228/2020	26.02.2020	Szwelice	3,0000	55 000,00	średnia	średnio korzystne	bardzo dobre	dobra
26	AN1395/2020	05.03.2020	Czarnostów	2,9900	50 167,22	dobra	średnio korzystne	bardzo dobre	zadowalająca
27	AN1905/2020	02.04.2020	Tłucznice	2,8808	56 581,51	dobra	średnio korzystne	bardzo dobre	Zadowalająca
L/p	Akt	Data	Miejscowość	Pow. w	Cena za 1	Jakość gleby	Wielkość,	Położenie w	Dostępność

	notarialny	transakcji		ha	ha		kształt działki, utrudnienia w użytkowaniu	stosunku do obszarów zabudowy	komunikacyjna
28	AN1995/2020	21.05.2020	Zakrzewo	5,2300	28 871,89	zadowalająca	korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
29	AN4095/2020	01.06.2020	Krzemień	1,9200	41 666,67	dobra	średnio korzystne	bardzo dobre	zadowalająca
30	AN2514/2020	19.06.2020	Czarnostów Polesie	1,0000	43 000,00	średnia	średnio korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
31	AN3496/2020	29.06.2020	Szwelice	1,4200	42 253,52	średnia	niekorzystne	dobre	zadowalająca
32	AN3644/2020	02.07.2020	Zelki Dąbrowe	1,0400	52 884,62	średnia	średnio korzystne	bardzo dobre	dobra
33	AN3959/2020	16.07.2020	Łukowo	2,4300	69 958,85	średnia	niekorzystne	dobre	bardzo dobra
34	AN4077/2020	22.07.2020	Wólka Łukowska	0,6800	73 529,41	dobra	średnio korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
35	AN4779/2020	20.08.2020	Gościejewo	0,9500	47 368,42	dobra	średnio korzystne	zadowalające	zadowalająca
36	AN4829/2020	21.08.2020	Karniewo	0,2100	85 714,29	zadowalająca	średnio korzystne	bardzo dobre	dobra

W celu określenia wpływu czasu na ceny transakcyjne porównane zostały ze sobą transakcje, których jedynym wyróżnikiem była cena 1ha i data zawarcia transakcji, pozostałe cechy były takie same. Współczynnik zmiany cen z uwagi na upływ czasu obliczono wykorzystując następującą formułę matematyczną:

$$r_t = (C_2 - C_1) / (C_1 \times T) \times 100 \%$$

gdzie: r_t – współczynnik zmiany cen; C_2 – cena nieruchomości sprzedanej później; C_1 – cena nieruchomości sprzedanej wcześniej; $T_{1,2}$ – liczba miesięcy jaka upłynęła pomiędzy tymi transakcjami.

Tabela nr 18. Analiza trendu czasowego.

L.P.	Pary / Nr transakcji		Data transakcji	T - różnica miesiące	Ceny w zł/m ²	Współczynnik zmiany cen
						$r_t = (C_2 - C_1) / (C_1 \times T) \times 100\%$
1	C2	24	25.02.2020	5	63 186,81	1,20%
	C1	10	10.10.2019		59 888,21	
2	C2	21	21.02.2020	4	40 600,89	-7,58%
	C1	10	16.10.2019		60 000,00	
3	C2	26	05.03.2020	5	50 167,22	7,65%
	C1	12	18.10.2019		37 037,04	
4	C2	27	02.04.2020	6	56 581,51	9,48%
	C1	12	18.10.2019		37 037,04	
5	C2	29	01.06.2020	2	41 666,67	-13,18%
	C1	27	02.04.2020		56 581,51	
6	C2	29	01.06.2020	3	41 666,67	-5,78%
	C1	26	05.03.2020		50 167,22	
7	C2	16	24.01.2020	5	56 757,98	0,09%
	C1	5	27.08.2019		56 500,00	
8	C2	16	24.01.2020	7	56 757,98	6,62%
	C1	1	27.06.2019		38 719,96	
9	C2	32	02.07.2020	4	52 884,62	-0,91%
	C1	25	26.02.2020		55 000,00	
10	C2	32	02.07.2020	9	52 884,62	4,26%
	C1	13	21.10.2019		38 819,88	
11	C2	25	26.02.2020	4	55 000,00	9,77%
	C1	13	21.10.2019		38 819,88	
12	C2	28	21.05.2020	9	28 871,89	-0,39%
	C1	3	22.08.2019		29 930,80	
13	C2	17	28.01.2020	5	19 127,77	-6,81%
	C1	3	22.08.2019		29 930,80	
Średnia z 13 par nieruchomości						0,34%

Zgodnie z powyższymi obliczeniami miesięczna zmiana cen wynosi 0,34%. W związku z powyższym w dalszej analizie odstąpiono od korekty cen z tytułu okresu kiedy zostały zawarte transakcje.

11.2.2 Określenie wag cech rynkowych

Do określenia wpływu poszczególnych cech rynkowych na ceny, czyli procentowego udziału poszczególnych cech rynkowych w przedziale $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ wykorzystano informacje uzyskane w biurach obrotu nieruchomości, własne obserwacje lokalnego rynku wpływające na preferencje zakupowe potencjalnych nabywców. Przedmiotowe dane przedstawiono w tabeli nr 13 poniżej:

Do analizy przyjęto następujące wartości atrybutów:

Tabela nr 19. Wagi cech rynkowych.

Lp	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy %
1	Lokalizacja, jakość drogi dojazdowej	20%
2	Bonitacja	10%
3	Wiek drzewostanu	15%
4	Stopień zadrzewienia	20%
5	Sąsiedztwo i otoczenie	15%
6	Gatunek drzewostanu	20%
7	RAZEM	100%

11.2.3 Analiza transakcji wykorzystanych do porównań

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianej nieruchomości wybrane zostało dziewięć transakcji nieruchomości najbardziej podobnymi do wycenianej

Jako jednostkę porównawczą przyjętą 1 ha powierzchni.

Tabela nr 20. Transakcje nieruchomości podobnymi do wycenianej wraz z opisującymi je cechami.

L/p	Akt notarialny	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Pow. w ha	Cena [zł]	Cena za 1 ha
1	AN3661/19	02.09.2019	SZELKÓW	Stary Szeków	0,4300	10 000,00	23 256
2	AN3770/2019	11.09.2019	CZERWONKA	Czerwonka Włościańska	0,6700	13 000,00	19 403
3	AN6661/19	24.10.2019	KRASNOSIELC	Przytuły	10,3800	280 000,00	26 975
4	AN6425/19	21.11.2019	RÓŻAN	Zawady Ponikiew	4,6500	153 450,00	33 000
5	AN928/2020	18.02.2020	MŁYNARZE	Ogony	1,2268	39 000,00	31 790
6	AN2186/2020	24.04.2020	KRASNOSIELC	Amelin	0,8444	25 000,00	29 607
7	AN2539/2020	20.05.2020	KARNIEWO	Szłasy Złotki	4,2800	110 000,00	25 701
8	AN2925/2020	03.07.2020	CZERWONKA	Dąbrówka	2,8600	74 360,00	26 000
9	AN5178/2020	03.09.2020	CZERWONKA	Dąbrówka	1,6100	29 000,00	18 012

Cd

L/p	Miejscowość	Lokalizacja, jakość drogi dojazdowej	Bonitacja	Wiek drzewostanu	Stopień zadrzewienia	Sąsiedztwo i otoczenie	Gatunek drzewostanu
1	Stary Szeków	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystne	średnio korzystny
2	Czerwonka Włościańska	korzystna	średnio korzystny	korzystne	korzystne	korzystny	korzystny
3	Przytuły	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystny	korzystne	średnio korzystne	korzystny
4	Zawady Ponikiew	niekorzystna	korzystna	niekorzystny	korzystne	korzystne	korzystny
5	Ogony	korzystna	średnio korzystna	niekorzystny	korzystne	średnio korzystne	korzystny
6	Amelin	średnio korzystna	korzystna	niekorzystny	korzystne	średnio korzystne	korzystny
7	Szłasy Złotki	średnio korzystna	korzystna	niekorzystny	korzystne	średnio korzystne	zadowalający
8	Dąbrówka	korzystna	korzystna	korzystny	korzystne	średnio korzystne	korzystny
9	Dąbrówka	korzystna	korzystna	korzystny	korzystne	średnio korzystne	korzystny

$C_{\max} = 33\ 000,00$ zł/ha

$C_{\min} = 18\ 012,00$ zł/ha

$\Delta C = 14\ 988,00$ zł/ha

11.2.4 Charakterystyka nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych.

Tabela nr 21. Opis nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do analizy.

Lp	Nieruchomość	Lokalizacja, jakość drogi dojazdowej	Bonitacja	Wiek drzewostanu	Stopień zadrzewienia	Sąsiedztwo i otoczenie	Gatunek drzewostanu
1a	Nieruchomość wyceniana	nieruchomość przylega do zabudowań	III	69 lat	0,7	grunty zabudowane, grunty rolne	BRZ10
		korzystna	średnio korzystna	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystne	korzystny
1	Stary Szelków	Bezpośredni dostęp z drogi gruntowej. Najbliższe zabudowania znajdują się w odległości około 250 metrów	III,II,II,III	62,58,41,6 1,77 lat	0,6;0,7;0,7	lasy i grunty leśne	OL7,BRZ3; BRZ8,OL2;OL9B,RZ1
		średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystne	średnio korzystny
2	Czerwonka Włociańska	Bezpośredni dostęp z publicznej drogi utwardzonej. Najbliższe zabudowania znajdują się w odległości około 590 metrów	II,II,II	77,77,77	0,8;0,8;0,6	lasy i grunty leśne, grunty rolne	SO10;SO10;SO10
		średnio korzystna	korzystna	średnio korzystny	korzystne	korzystne	korzystny
3	Przytuły	Bezpośredni dostęp z publicznej drogi utwardzonej. Najbliższe zabudowania znajdują się w odległości około 600 metrów	II	76	0,9	lasy i grunty leśne, grunty niezabudowane	SO9,BRZ1
		średnio korzystna	korzystna	średnio korzystny	korzystne	średnio korzystne	korzystny
4	Zawady Ponikiew	Bezpośredni dostęp z publicznej drogi nieutwardzonej. Najbliższe zabudowania znajdują się w odległości około 1 200 metrów	I,I,I	47;27;52,3 2	1,0;1,0;1,1	lasy i grunty leśne	SO10;SO10;SO9,BRZ1
		niekorzystna	korzystna	niekorzystny	korzystne	korzystne	korzystny
5	Ogony	Bezpośredni dostęp z publicznej drogi utwardzonej. Nieruchomość zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowy	III	41	0,8	lasy i grunty leśne, grunty zabudowane	SO10
		korzystna	średnio korzystna	niekorzystny	korzystne	średnio korzystne	korzystny
6	Amelin	Bezpośredni dostęp z publicznej drogi nieutwardzonej. Najbliższe zabudowania znajdują się w odległości około 400 metrów	II,II;II;II;II	41,61,61;1 8	0,8;0,8;0,8; 0,8	lasy i grunty leśne, grunty zabudowane	SO10;SO10;SO10; BRZ10
		średnio korzystna	korzystna	niekorzystny	korzystne	średnio korzystne	korzystny
7	Szłazy Złotki	Bezpośredni dostęp z publicznej drogi nieutwardzonej. Najbliższe zabudowania znajdują się w odległości około 300 metrów	II;II,II,II;II,II,II;	29; 15, 15, 15;34, 34, 34;	0,8;0,7;0,8;	lasy i grunty leśne, grunty niezabudowane	OS10;OS5,BRZ3,D B2;SO6,OS2,BRZ2
		średnio korzystna	korzystna	niekorzystny	korzystne	średnio korzystne	zadawałający
8	Dąbrówka	Bezpośredni dostęp z publicznej drogi utwardzonej. Nieruchomość zlokalizowana w około 350 metrów od zwartej zabudowy	II;III	97;70	0,8;0,7	lasy i grunty leśne, grunty niezabudowane	SO10;SO10
		korzystna	korzystna	korzystny	korzystne	średnio korzystne	korzystny
9	Dąbrówka	Bezpośredni dostęp z publicznej drogi utwardzonej. Nieruchomość zlokalizowana w około 350 metrów od zwartej zabudowy	III;II;II	średnio korzystny	0,8;0,6;0,9	lasy i grunty leśne, grunty niezabudowane	SO10;SO10;SO10
		korzystna	korzystna	korzystny	korzystne	średnio korzystne	korzystny

11.2.5 Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym

Tabela nr 22 Zestawienie cech nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań.

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniana nier	Nieruchomości porównawcze			
			Nier nr 1	Nier nr 2	Nier nr 3	Nier nr 4
1	Lokalizacja, jakość drogi dojazdowej	korzystna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
2	Bonitacja	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystny	korzystna	korzystna
3	Wiek drzewostanu	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystne	średnio korzystny	niekorzystny
4	Stopień zadrzewienia	korzystny	średnio korzystny	korzystne	korzystne	korzystne
5	Sąsiedztwo i otoczenie	średnio korzystne	korzystne	korzystny	średnio korzystne	korzystne
6	Gatunek drzewostanu	korzystny	średnio korzystny	korzystny	korzystny	korzystny

Cd

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniana nier	Nieruchomości porównawcze				
			Nier nr 5	Nier nr 6	Nier nr 7	Nier nr 8	Nier nr 9
1	Lokalizacja, jakość drogi dojazdowej	korzystna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
2	Bonitacja	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
3	Wiek drzewostanu	średnio korzystny	niekorzystny	niekorzystny	niekorzystny	korzystny	korzystny
4	Stopień zadrzewienia	korzystny	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
5	Sąsiedztwo i otoczenie	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
6	Gatunek drzewostanu	korzystny	korzystny	korzystny	zadowalający	korzystny	korzystny

Tabela nr 23 Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianej nieruchomości

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Nieruchomości przyjęte do porównania			
				Różnica między x i 1 [zł/ha]	Różnica między x i 2 [zł/ha]	Różnica między x i 3 [zł/ha]	Różnica między x i 4 [zł/ha]
1	Lokalizacja, jakość drogi dojazdowej	20%	2 997,52	gorsza	analogia	gorsza	znacznie gorsza
				1 498,76	0,00	1 498,76	2 997,52
2	Bonitacja	10%	1 498,76	analogia	analogia	lepsze	lepsza
				0,00	0,00	-749,38	-749,38
3	Wiek drzewostanu	15%	2 248,14	analogia	lepsze	analogia	gorszy
				0,00	-1 124,07	0,00	1 124,07
4	Stopień zadrzewienia	20%	2 997,52	gorszy	analogia	analogia	analogia
				1 498,76	0,00	0,00	0,00
5	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	2 248,14	lepsze	lepsze	analogia	lepsze
				-1 124,07	-1 124,07	0,00	-1 124,07
6	Gatunek drzewostanu	20%	2 997,52	gorszy	analogia	analogia	analogia
				1 498,76	0,00	0,00	0,00
7	Razem	100%	14 987,58	3 372,20	-2 248,14	749,38	2 248,14
8	Cena za 1 ha			23 255,81	19 402,99	26 974,95	33 000,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			26 628,02	17 154,85	27 724,33	35 248,14
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			26 887,46			

Cd

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Nieruchomości przyjęte do porównania				
				Różnica między x i 5 [zł/ha]	Różnica między x i 6 [zł/ha]	Różnica między x i 7 [zł/ha]	Różnica między x i 8 [zł/ha]	Różnica między x i 9 [zł/ha]
1	Lokalizacja, jakość drogi dojazdowej	20%	2 997,52	analogia 0,00	gorsza 1 498,76	gorszy 1 498,76	analogia 0,00	analogia 0,00
2	Bonitacja	10%	1 498,76	analogia 0,00	lepsza -749,38	lepsza -749,38	lepsza -749,38	lepsza -749,38
3	Wiek drzewostanu	15%	2 248,14	gorszy 1 124,07	gorszy 1 124,07	gorszy 1 124,07	lepszy -1 124,07	lepszy -1 124,07
4	Stopień zadrzewienia	20%	2 997,52	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00
5	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	2 248,14	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00
6	Gatunek drzewostanu	20%	2 997,52	analogia 0,00	analogia 0,00	znacznie gorszy 2 997,52	analogia 0,00	analogia 0,00
7	Razem	100%	14 987,58	1 124,07	1 873,45	4 870,96	-1 873,45	-1 873,45
8	Cena za 1 ha			31 790,02	29 606,82	25 700,93	26 000,00	18 012,42
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			32 914,09	31 480,27	30 571,90	24 126,55	16 138,98
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			26 887,46				

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej, lasów i gruntów leśnych – część działki nr 15/1 o powierzchni 0,2389 położonej w miejscowości Byszewo, gmina Karniewo, powiat makowski, województwo mazowieckie wynosi:

$$26\ 887,46\ \text{zł/ha} \times 0,2389\ \text{ha} =$$

6 423,41 zł

Po zaokrągleniu do kwoty, która nie zniekształca wyniku wyceny (zgodnie z § 56 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego) przyjęto:

6 423,00 zł

(słownie: sześć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy zł)

11.3 Oszacowanie łącznej wartości rynkowej nieruchomości – działki nr 15/1

Łączna wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Wartość rynkowa części działki związanej z zabudową + wartość rynkowa części działki będącej lasami i gruntami leśnymi.

$$306\ 931,00\ \text{zł} + 6\ 423,00\ \text{zł} =$$

313 354,00 zł

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości nieruchomości zabudowanej - działki nr 15/1 o powierzchni 0,8780 położonej w miejscowości Byszewo, gmina Karniewo, powiat makowski, województwo mazowieckie wynosi:

313 354,00 zł

(słownie: trzysta trzysta tysięcy trzysta pięćdziesiąt cztery zł)

11.4 Oszacowanie wartości ograniczonego prawa rzeczowego

Zgodnie z par. 4 Aktu Notarialnego z dnia 05.02.2007 r. na działce nr 15/1 ustanowiona jest dożywotnio i nieodpłatnie służebność mieszkania na rzecz **Reginy Kołakowskiej**, polegającą na korzystaniu z kuchni i pokoju oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnych domu

(korytarza, łazienki, piwnicy, strychu, instalacji technicznych domu)

Zgodnie procedurą opisaną w punkcie 10.3 poniżej oszacowano wartość prawa służebności mieszkania. W obliczeniach przyjęto następujące dane

R - stopa kapitalizacji. Dla nieruchomości stopa kapitalizacji powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów-nabywców danego typu nieruchomości, relację pomiędzy rocznym dochodem uzyskiwanym z nieruchomości, a nakładami jakie należy ponieść na ich zakup oraz odzwierciedlać stopień ryzyka postrzegany przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości. Analizując lokalny rynek nieruchomości podobnych do wycenianej brak jest możliwości określenia rocznych dochodów uzyskiwanych na nieruchomościach podobnych. W związku z powyższym stopę kapitalizacji oszacowano w oparciu o rynek kapitałowy, co zgodne jest z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (§12.) „w przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej”. Stopa kapitalizacji składa się ze stopy bezpiecznej (bazowej) oraz premii za ryzyko. Poniżej wzór definiujący stopę kapitalizacji:

$$R = r_b + r_r + r_k$$

Gdzie:

r_b - realna stopa wolna od ryzyka, oparta na rentowności bezpiecznych lokat kapitałowych,
 r_r - ryzyko płynności, zarządzania i atrakcyjności inwestowania w nieruchomość, wynosi:

0,5 - 1%- z tytułu braku płynności,

do 1% - za zarządzanie,

1 - 2% - za atrakcyjność lokaty kapitału,

łącznie: nie więcej niż 4% korekty,

r_k - ryzyko inwestowania na rynku konkretnej nieruchomości, przyjmuje się około:

dla nieruchomości dobrych – 2 – 5%,

dla nieruchomości drugorzędnych – 6 – 7%,

dla nieruchomości trzeciorzędnych – 8 – 10%

Ryzyko bazowe

Poziom ryzyka bazowego ustala się w oparciu o poziom rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym (wieloletnie obligacje Skarbu Państwa). Wyznaczenie ryzyka bazowego należy oprzeć na informacjach o nominalnej stopie wolnej od ryzyka (r_n) oraz o stopie inflacji (r_i).

Obliczenie ryzyka bazowego, tj. realnej stopy wolnej od ryzyka, na podstawie znanej stopy nominalnej oraz poziomu inflacji przebiega w oparciu o poniższą formułę (tzw. wzór Fishera):

$$r_b = [(1 + r_n) / (1 + r_i)] - 1$$

Do obliczeń przyjęto rentowność 10 letnich obligacji – **1,55%**

Prognozowany poziom inflacji w 2021 roku przyjęto z raportu o inflacji NBP marzec 2021 (Raport o inflacji), który wynosi - **3,1%**.

Obliczona wartość bazowa wynosi:

$$r_b = [(1 + r_n) / (1 + r_i)] - 1$$

$$r_b = [(1 + 0,0155) / (1 + 0,031)] - 1$$

$$r_b = [1,0155/1,0310] - 1$$

$$r_b = 0,9849 - 1$$

$$r_b = -0,0151$$

Stopa bazowa (realna) jest zwiększana o premię z tytułu:

- 1) ryzyka systematycznego; przyjmuje się, że poziom premii z tytułu tego ryzyka – mając na uwadze płynność na rynku nieruchomości (przyjęto 0,75%), konieczność zarządzania (przyjęto 0,5%) oraz atrakcyjność i konkurencyjność na tle innych instrumentów finansowych (przyjęto 2,0%)

– określono ryzyko systematyczne na poziomie $0,75\% + 0,5\% + 2,0\% = 3,25\%$

- 2) ryzyka specyficznego; premia uwzględniająca ryzyko związane z m.in. lokalizacją, standardem nieruchomości, jakością najemców. Przyjęto 6,0% ryzyka specyficznego biorąc pod uwagę przede wszystkim lokalizację nieruchomości, charakter użytkowy. Nieruchomości podobne do wycenianej cieszą się coraz większą popularnością wśród potencjalnych inwestorów.

Określenie poziomu stopy kapitalizacji zgodnie z podaną procedurą:

realna stopa wolna od ryzyka – (-) 0,0151%

premia za ryzyko systematyczne – 3,25 %

premia za ryzyko specyficzne – 4,0 %

$$R = r_b + r_r + r_k$$

$$R = -0,0151\% + 3,25\% + 6,0\% = 9,23\%$$

Do szacowania przyjęto stopę kapitalizacji 9,20 %

Uprawniona z tytułu służebności mieszkania:

Regina Kołakowska, data urodzenia: 23 kwiecień 1949 roku.

D - na podstawie analizy lokalnego rynku czynszów nieruchomości mieszkalnych przyjęto – **6 000 zł/rok**

n – Regina Kołakowska - wiek 72 lata – **14,89 lat**,

$$W_s = D \times [1 - (1+r)^{-n}] : r$$

$$W_s = 6\,000 \times [1 - (1+0,092)^{-14,89}] : 0,092$$

$$W_s = 6\,000 \times [1 - 1 : (1 + 0,092)^{14,89}] : 0,092$$

$$W_s = 6\,000 \times [1 - 1 : 3,7079] : 0,092$$

$$W_s = 6\,000 \times (1 - 0,2697) : 0,092$$

$$W_s = 6\,000 \times 7,9380$$

$$W_s = 47\,628,00 \text{ zł}$$

Wartość ustanowionego dożywotnio i nieodpłatnie prawa służebności mieszkania na rzecz Reginy Kołakowskiej, polegającej na korzystaniu z kuchni i pokoju oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnych domu (korytarza, łazienki, piwnicy, strychu, instalacji technicznych domu) – działka nr 15/1, wynosi:

47 628,00 zł

Słownie: czterdzieści siedem tysięcy sześćset dwadzieścia osiem zł

12. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ – DZIAŁKA NR 1

12.1 Ustalenie wpływu czasu na ceny transakcyjne

Zgodnie z analizą w pkt 11.2.1, w dalszej części opracowania odstępiono od korekty cen w zależności kiedy transakcje zostały zawarte.

12.2 Określenie wag cech rynkowych

Do określenia wpływu poszczególnych cech rynkowych na ceny, czyli procentowego udziału poszczególnych cech rynkowych w przedziale $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ wykorzystano informacje uzyskane w biurach obrotu nieruchomości, własne obserwacje lokalnego rynku wpływające na preferencje zakupowe potencjalnych nabywców. Przedmiotowe dane przedstawiono w tabeli nr 24 poniżej:

Do analizy przyjęto następujące wartości atrybutów:

Tabela nr 24. Wagi cech rynkowych.

Lp	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy %
1	Jakość gleby	35%
2	Wielkość, kształt działki, utrudnienia w użytkowaniu	25%
3	Położenie w stosunku do obszarów zabudowy	20%
4	Dostępność komunikacyjna	20%
5	RAZEM	100%

12.3 Analiza transakcji wykorzystanych do porównań

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianej nieruchomości – głównie lokalizacja w miejscowościach sąsiadujących z Byszewem, powierzchnia nieruchomości, sposób użytkowania, lokalizacja w sąsiedztwie zabudowy, wybrane zostało siedem transakcji nieruchomościami najbardziej podobnymi do wycenianej – tabela nr 25. Jako jednostkę porównawczą przyjętą 1 ha.

L/p	Akt notarialny	Data transakcji	Miejscowość	Pow. w ha	Cena [zł]	Cena za 1 ha	Klasa gleby
1	AN3598/2019	27.08.2019	Bronisze	2,0000	113 000	56 500,00	20000 (RIIIa 2218, RIIIb 4715, RIVa 3818, RIVb 6204, RV 3045)
2	AN674/2020	06.02.2020	Byszewo	2,8570	150 000	52 502,63	8300 (W/RIVa 200, RIVa 8100) 20270 (RIIIa 17587, RIVa 2130, PsVI 283, W/RIIIa 270)
3	AN863/2020	12.02.2020	Czarnostów	2,8400	140 000	49 295,77	28400 (RIIIb 28100, N 300)
4	AN1395/2020	05.03.2020	Czarnostów	2,9900	150 000	50 167,22	29900 (RIIIa 3600, RIIIb 16300, RIVa 10000)
5	AN2514/2020	19.06.2020	Czarnostów Polesie	1,0000	43 000	43 000,00	10000 (RIVa 9890, PsIV 110)
6	AN3496/2020	29.06.2020	Szwelice	1,4200	60 000	42 253,52	14200 (RIIIb 8600, RIVa 2500, RIVb 2300, RV 800)
7	AN3644/2020	02.07.2020	Zelki Dąbrowe	1,0400	55 000	52 884,62	10400 (RIVa 7500, RIVb 2900)

Cd

L/p	Akt notarialny	Miejscowość	Jakość gleby	Wielkość, kształt działki, utrudnienia w użytkowaniu	Położenie w stosunku do obszarów zabudowy	Dostępność komunikacyjna
1	AN3598/2019	Bronisze	średnia	niekorzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
2	AN674/2020	Byszewo	średnia	niekorzystne	bardzo dobre	zadowolająca
3	AN863/2020	Czarnostów	dobra	niekorzystne	bardzo dobre	zadowolająca
4	AN1395/2020	Czarnostów	dobra	średnio korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
5	AN2514/2020	Czarnostów Polesie	średnia	średnio korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
6	AN3496/2020	Szwelice	średnia	niekorzystne	dobre	zadowolająca
7	AN3644/2020	Zelki Dąbrowe	średnia	średnio korzystne	bardzo dobre	dobra

$C_{\max} = 56 500,00 \text{ zł/ha}$

$C_{\min} = 42 253,52 \text{ zł/ha}$

$\Delta C = 14 246,48 \text{ zł/ha}$

12.4 Charakterystyka nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych.

Tabela nr 26. Opis nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do analizy.

Lp	Nieruchomość	Jakość gleby	Kształt działki, utrudnienia w użytkowaniu	Położenie w stosunku do obszarów zabudowy	Dostępność komunikacyjna
1a	Nieruchomość wyceniana	Grunty klasy IIIb i w przewadze IVa i IVb.	Powierzchnia nieruchomości wynosi 0,8600 ha. Kształt nieregularny zbliżony do prostokątnego trapezu	Nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi gruntowej.
		średnia	średnio korzystne	bardzo dobre	zadowolająca
1	Bronisze	Grunty klasy IIIa, IVa, IVb i V.	Powierzchnia nieruchomości wynosi 2,0000 ha. Kształt bardzo nieregularny zbliżony do wydłużonego prostokąta o załamanej linii dłuższych boków.	Nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi o nawierzchni bitumicznej.
		średnia	niekorzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
2	Byszewo	Grunty klasy IIIa, IVa, IVb i VI.	Powierzchnia nieruchomości wynosi 2,8570 ha. Kształt bardzo nieregularny.	Nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi gruntowej.
		średnia	niekorzystne	bardzo dobre	zadowolająca
3	Czarnostów	Grunty klasy III	Powierzchnia nieruchomości wynosi 2,8400 ha. Kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta.	Odległość od gruntów zabudowanych wynosi około 50 metrów	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi gruntowej.
		dobra	niekorzystne	bardzo dobre	zadowolająca
4	Czarnostów	Grunty klasy IIIa, IIIb, IVa	Powierzchnia nieruchomości wynosi 2,9900 ha. Kształt zbliżony do prostokąta.	Nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi o nawierzchni bitumicznej.
		dobra	średnio korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
5	Czarnostów Polesie	Grunty klasy IVa i Ps IV	Powierzchnia nieruchomości wynosi 1,0000 ha. Kształt zbliżony do regularnego prostokąta.	Nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi o nawierzchni bitumicznej.
		średnia	średnio korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
6	Szwelice	Grunty klasy IIIb, IVa, IVb, V	Powierzchnia nieruchomości wynosi 1,4200 ha. Kształt zbliżony do bardzo wydłużonego prostokąta.	Odległość od gruntów zabudowanych wynosi około 600 metrów	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi gruntowej.
		średnia	niekorzystne	dobre	zadowolająca
7	Zelki Dąbrowe	Grunty klasy IVa, IVb,	Powierzchnia nieruchomości wynosi 1,0400 ha. Kształt zbliżony do regularnego prostokąta.	Odległość od gruntów zabudowanych wynosi około 50 metrów	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi gruntowej. Publiczna droga o nawierzchni bitumicznej znajduje się w odległości około 200 metrów.
		średnia	średnio korzystne	bardzo dobre	dobra

12.5 Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości niezabudowanej

Tabela nr 27 Zestawienie cech nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań.

L p.	Rodzaj cechy	Wycenia na nieruchomości	Nieruchomości porównawcze						
			Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 5	Nieruchomość nr 6	Nieruchomość nr 7
1	Jakość gleby	średnia	średnia	średnia	dobra	dobra	średnia	średnia	średnia
2	Wielkość, kształt działki, utrudnienia w użytkowaniu	średnio korzystne	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	niekorzystne	średnio korzystne
3	Położenie w stosunku do obszarów zabudowy	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	dobrze	bardzo dobre
4	Dostępność komunikacyjna	zadawala jąca	bardzo dobra	zadawalają ca	zadawalają ca	bardzo dobra	bardzo dobra	zadawalają ca	dobra

Tabela nr 28 Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianej nieruchomości

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Nieruchomości przyjęte do porównania						
				Różnica między x i 1 [zł/ha]	Różnica między x i 2 [zł/ha]	Różnica między x i 3 [zł/ha]	Różnica między x i 4 [zł/ha]	Różnica między x i 5 [zł/ha]	Różnica między x i 6 [zł/ha]	Różnica między x i 7 [zł/ha]
1	Jakość gleby	35%	4 986,27	analogia 0,00	analogia 0,00	lepsza -1 662,09	lepsza -1 662,09	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00
2	Wielkość, kształt działki, utrudnienia w użytkowaniu	25%	3 561,62	gorsza 1 780,81	gorsza 1 780,81	gorsza 1 780,81	analogia 0,00	analogia 0,00	gorsza 1 780,81	analogia 0,00
3	Położenie w stosunku do obszarów zabudowy	20%	2 849,30	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00	gorsze 1 424,65	analogia 0,00
4	Dostępność komunikacyjna	20%	2 849,30	znacznie lepsza -2 849,30	analogia 0,00	analogia 0,00	znacznie lepsza -2 849,30	znacznie lepsza -2 849,30	analogia 0,00	lepsza -1 424,65
5	Razem	100%	14 246,48	- 1068,49	1780,81	118,72	-4511,38	-2849,30	3205,46	-1424,65
6	Cena za 1 ha.pow. [zł]			56 500,00	52 502,63	49 295,77	50 167,22	43 000,00	42 253,52	52 884,62
7	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			55 431,51	54 283,43	49 414,50	45 655,84	40 150,70	45 458,98	51 459,97
8	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			48 836,42						

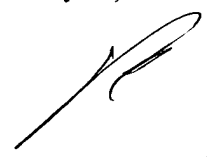
Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej – działki nr 1, położonej w miejscowości Byszewo, gmina Karniewo, powiat makowski, województwo mazowieckie wynosi:

$$48\ 836,42\ \text{zł/ha} \times 0,8600 = 41\ 999,32\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu do kwoty, która nie zniekształca wyniku wyceny (zgodnie z § 56 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego) przyjęto:

41 999,00 zł

(słownie: czterdzięci jeden tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć zł)



12.6 Oszacowanie wartości ograniczonego prawa rzeczowego

Zgodnie z treścią księgi wieczystej OS1P/00034895/9, Regina Kołakowska posiada prawo nieodpłatnego i nieoznaczonego w czasie użytkowania 30 arów działki nr 1, położonej w Byszewie.

Analogicznie jak w pkt. 11,4 oszacowano wartość topy kapitalizacji. Do obliczeń przyjęto 9,20 %

Uprawniona z tytułu użytkowania nieruchomości:

Regnia Kołakowska, data urodzenia: 23 kwiecień 1949 roku.

D - na podstawie analizy lokalnego rynku czynszów nieruchomości niezabudowanych przyjęto – **1 000 zł/rok – 300 zł/rok**

n – Regina Kołakowska - wiek 72 lata – **14,89 lat**,

$$W_s = D \times [1 - (1+r)^{-n}] : r$$

$$W_s = 300 \times [1 - (1+0,092)^{-14,89}] : 0,092$$

$$W_s = 300 \times [1 - 1 : (1 + 0,092)^{14,89}] : 0,092$$

$$W_s = 300 \times [1 - 1 : 3,7079] : 0,092$$

$$W_s = 300 \times (1 - 0,2697) : 0,092$$

$$W_s = 300 \times 7,9380$$

$$W_s = 2\,381,40 \text{ zł}$$

Wartość ustanowionego dożywotnio i nieodpłatnie prawa użytkowania przez Reginę Kołakowską nieruchomości gruntowej – części działki nr 1 o powierzchni 0,3000 ha, położonej w Byszewie wynosi:

2 381,00 zł

słownie: dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt jeden zł

13. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI- DZIAŁKA NR 39/1.

13.1 Charakterystyka nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych.

Tabela nr 29. Opis nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do analizy.

Lp	Nieruchomość	Jakość gleby	Kształt działki, utrudnienia w użytkowaniu	Położenie w stosunku do obszarów zabudowy	Dostępność komunikacyjna
1a	Nieruchomość wyceniana	Grunty klasy IIIb i Iva	Powierzchnia nieruchomości wynosi 0,3064 ha. Kształt zbliżony do prostokąta. Całość intensywnie zakrzaczona.	Nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi gruntowej.
		średnia	bardzo niekorzystne	bardzo dobre	zadowolająca
1	Bronisze	Grunty klasy IIIa, Iva, IVb i V.	Powierzchnia nieruchomości wynosi 2,0000 ha. Kształt bardzo nieregularny zbliżony do wydłużonego prostokąta o załamanej liniach dłuższych boków.	Nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi o nawierzchni bitumicznej.
		średnia	niekorzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
2	Byszewo	Grunty klasy IIIa, IVa, IVb i VI.	Powierzchnia nieruchomości wynosi 2,8570 ha. Kształt bardzo nieregularny.	Nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi gruntowej.
		średnia	niekorzystne	bardzo dobre	zadowolająca

Lp	Nieruchomość	Jakość gleby	Kształt działki, utrudnienia w użytkowaniu	Położenie w stosunku do obszarów zabudowy	Dostępność komunikacyjna
3	Czarnostów	Grunty klasy III	Powierzchnia nieruchomości wynosi 2,8400 ha. Kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta.	Odległość od gruntów zabudowanych wynosi około 50 metrów	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi gruntowej.
		dobra	niekorzystne	bardzo dobre	zadawalająca
4	Czarnostów	Grunty klasy IIIa, IIIb, IVa	Powierzchnia nieruchomości wynosi 2,9900 ha. Kształt zbliżony do prostokąta.	Nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi o nawierzchni bitumicznej.
		dobra	średnio korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
5	Czarnostów Polesie	Grunty klasy IVa i Ps IV	Powierzchnia nieruchomości wynosi 1,0000 ha. Kształt zbliżony do regularnego prostokąta.	Nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi o nawierzchni bitumicznej.
		średnia	średnio korzystne	bardzo dobre	bardzo dobra
6	Szwelice	Grunty klasy IIIb, IVa, IVb, V	Powierzchnia nieruchomości wynosi 1,4200 ha. Kształt zbliżony do bardzo wydłużonego prostokąta.	Odległość od gruntów zabudowanych wynosi około 600 metrów	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi gruntowej.
		średnia	niekorzystne	dobre	zadawalająca
7	Zelki Dąbrowe	Grunty klasy IVa, IVb,	Powierzchnia nieruchomości wynosi 1,0400 ha. Kształt zbliżony do regularnego prostokąta.	Odległość od gruntów zabudowanych wynosi około 50 metrów	Bezpośredni dostęp do nieruchomości możliwy z publicznej drogi gruntowej. Publiczna droga o nawierzchni bitumicznej znajduje się w odległości około 200 metrów.
		średnia	średnio korzystne	bardzo dobre	dobra

13.2 Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości niezabudowanej

Wyceniana nieruchomość to grunty rolne. W związku z faktem, iż wyceniana nieruchomość jest zakrzaczona, niezagospodarowana w aspekcie wykorzystywania jej do produkcji rolniczej, w ocenie cechy „wielkość, kształt działki, utrudnienia w użytkowaniu” wykorzystano działanie polegające na ekstrapolacji oceny wymienionej cechy nieruchomości wycenianej.

Tabela nr 30 Zestawienie cech nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań.

Lp.	Rodzaj cechy	Wycenia na nieruchomości	Nieruchomości porównawcze						
			Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 5	Nieruchomość nr 6	Nieruchomość nr 7
1	Jakość gleby	średnia	średnia	średnia	dobra	dobra	średnia	średnia	średnia
2	Wielkość, kształt działki, utrudnienia w użytkowaniu	bardzo niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	niekorzystne	średnio korzystne
3	Położenie w stosunku do obszarów zabudowy	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	dobre	bardzo dobre
4	Dostępność komunikacyjna	zadawalająca	bardzo dobra	zadawalająca	zadawalająca	bardzo dobra	bardzo dobra	zadawalająca	dobra

Tabela nr 31 Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianej nieruchomości

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Nieruchomości przyjęte do porównania						
				Różnica między x i 1 [zł/ha]	Różnica między x i 2 [zł/ha]	Różnica między x i 3 [zł/ha]	Różnica między x i 4 [zł/ha]	Różnica między x i 5 [zł/ha]	Różnica między x i 6 [zł/ha]	Różnica między x i 7 [zł/ha]
1	Jakość gleby	35%	4 986,27	analogia	analogia	lepsza	lepsza	analogia	analogia	analogia
				0,00	0,00	-1 662,09	-1 662,09	0,00	0,00	0,00
2	Wielkość, kształt działki, utrudnienia w użytkowaniu	25%	3 561,62	lepsze	lepsze	lepsze	znacznie lepsze	znacznie lepsze	lepsze	znacznie lepsze
				-5 342,43	-5 342,43	-5 342,43	-7 123,24	-7 123,24	-5 342,43	-7 123,24
3	Położenie w stosunku do obszarów zabudowy	20%	2 849,30	analogia	analogia	analogia	analogia	analogia	gorsze	analogia
				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 424,65	0,00
4	Dostępność komunikacyjna	20%	2 849,30	znacznie lepsza	analogia	analogia	znacznie lepsza	znacznie lepsza	analogia	lepsza
				-2 849,30	0,00	0,00	-2 849,30	-2 849,30	0,00	-1 424,65
5	Razem	100%	14 246,48	-	-	-7004,52	-11634,62	-9972,54	-	-8547,89
				8191,73	5342,43				3917,78	
6	Cena za 1 ha.pow. [zł]			56 500,00	52 502,63	49 295,77	50 167,22	43 000,00	42 253,52	52 884,62
7	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			48 308,27	47 160,20	42 291,26	38 532,60	33 027,46	38 335,74	44 336,73
8	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			41 713,18						

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej – działki nr 39/1, położonej w miejscowości Byszewo Wygoda, gmina Karniewo, powiat makowski, województwo mazowieckie wynosi:

$$41\,713,18 \text{ zł/ha} \times 0,3084 = 12\,864,34 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu do kwoty, która nie zniekształca wyniku wyceny (zgodnie z § 56 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego) przyjęto:

12 864,00 zł

(słownie: dwanaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt cztery zł)

13.3 Oszacowanie wartości pojedynczych drzew rosnących na działce nr 39/1.

➤ obliczenie kosztów pozyskania i zrywki.

Wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartacznego iglastego (WBO₂) o koszty pozyskania i zrywki, obliczono wg wzoru:

$$U = 1 - \frac{K_p + K_z}{C}$$

gdzie: C - cena 1 m³ drewna tartacznego iglastego (WBO₂) według Zarządzenia nr 28/2021 Nadleśniczego Nadleśnictwa Pułtusk z dnia 1 lipca 2021 r.- 494,00 zł/m³, K_p i K_z oznaczają odpowiednio koszty pozyskania i koszty zrywki, koszty te odpowiednio wynoszą: K_p - 35 zł/m³; K_z - 24 zł/m³.

$$U = 1 - \frac{35 \text{ zł/m}^3 + 24 \text{ zł/m}^3}{494,00 \text{ zł/m}^3} = 1 - 0,1194 = 0,8806$$

➤ oszacowanie wartości drzew

Zgodnie z opisem w pkt. 4.4 drzewa na działce zostały sklasyfikowane jako drewno

średniowymiarowe "S", klasa jakości "4", ogólnego przeznaczenia. Według Zarządzenia nr 28/2021 Nadleśniczego Nadleśnictwa Pułtusk z dnia 1 lipca 2021 r.- cena odpowiednich sortymentów i klas jakościowo - wymiarowych wynosi:

1. Drewno miękkie - S4 – 129,50 zł/m³.

Obliczenia wartości drzewostanu zostały przedstawione w tabeli nr 32.

L/p	Gatunek	Pierśnica [cm]	Wysokość [m]	Klasyfikacja drewna	Cena [zł]	Miąższość odczytana z tablic/Wzór Denzina	Wartość po korekcie za koszty pozyskania i zrywki [zł]
1	Lipa	58	18	S4	129,50	2,28	242,17
2	Lipa	33	18	S4	129,50	0,74	78,60
3	Lipa	39	18	S4	129,50	1,00	106,22
4	Lipa	26	20	S4	129,50	0,53	56,29
5	Lipa	27	20	S4	129,50	0,57	60,54
6	Lipa	22	20	S4	129,50	0,39	41,42
7	Lipa	18	16	S4	129,50	0,22	23,37
8	Lipa	18	18	S4	129,50	0,25	26,55
9	Brzoza	29	16	S4	129,50	0,50	53,11
10	Lipa	18	18	S4	129,50	0,25	26,55
11	Lipa	35	22	S4	129,50	0,99	105,15
12	Lipa	18	20	S4	129,50	0,27	28,68
13	Lipa	22	20	S4	129,50	0,39	41,42
14	Lipa	18	18	S4	129,50	0,25	26,55
15	Lipa	25	22	S4	129,50	0,53	56,29
16	Lipa	28	18	S4	129,50	0,56	59,48
17	Lipa	16	18	S4	129,50	0,20	21,24
18	Lipa	32	28	S4	129,50	0,69	73,29
19	Lipa	25	24	S4	129,50	0,58	61,61
20	Lipa	18	22	S4	129,50	0,29	30,80
21	Lipa	24	22	S4	129,50	0,50	53,11
22	Lipa	20	18	S4	129,50	0,30	31,86
23	Lipa	25	28	S4	129,50	0,67	71,16
24	Lipa	24	24	S4	129,50	0,54	57,36
25	Lipa	30	28	S4	129,50	0,93	98,78
26	Lipa	26	28	S4	129,50	0,73	77,54
27	Lipa	27	26	S4	129,50	0,72	76,48
28	Lipa	17	22	S4	129,50	0,27	28,68
29	Lipa	18	22	S4	129,50	0,29	30,80
30	Lipa	24	26	S4	129,50	0,58	61,61
31	Lipa	20	24	S4	129,50	0,39	41,42
32	Lipa	22	24	S4	129,50	0,46	48,86
33	Lipa	28	24	S4	129,50	0,72	76,48
34	Lipa	20	18	S4	129,50	0,30	31,86
35	Lipa	22	18	S4	129,50	0,35	37,18
36	Lipa	15	18	S4	129,50	0,17	18,06
37	Świerk	22	14	S4	129,50	0,35	37,18
38	Świerk	27	16	S4	129,50	0,57	60,54
39	Lipa	30	24	S4	129,50	0,80	84,97
40	Lipa	40	26	S4	129,50	1,48	157,20
41	Lipa	22	18	S4	129,50	0,35	37,18
42	Lipa	20	16	S4	129,50	0,26	27,62
43	Lipa	20	16	S4	129,50	0,26	27,62
44	Lipa	32	26	S4	129,50	0,98	104,09
45	Lipa	26	22	S4	129,50	0,58	61,61
46	Lipa	30	26	S4	129,50	0,87	92,41
47	Lipa	42	28	S4	129,50	1,77	188,00
48	Świerk	17	18	S4	129,50	0,25	26,55
49	Świerk	28	16	S4	129,50	0,61	64,79
50	Świerk	26	16	S4	129,50	0,53	56,29
51	Lipa	14	14	S4	129,50	0,13	13,81
52	Lipa	16	16	S4	129,50	0,18	19,12
53	Lipa	16	18	S4	129,50	0,20	21,24
54	Lipa	18	18	S4	129,50	0,25	26,55
Razem							3 167,00 zł



13.4 Oszacowanie wartości altany

Jest to budynek o konstrukcji drewnianej o wymiarach 4,45m x 3,95m. Konstrukcja dachu drewniana – jednosapdowa pokryta blachą trapezową. Pierwotnie był to pawilon handlowy, który w latach 80 – tych ubiegłego wieku został przewieziony i zestawiony w obecnej lokalizacji. Wartość budynku oszacowano wykorzystując wydawnictwo „Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych” II kwartał 2021 r. Bistyp Inwestycje. Przez analogię mając na uwadze rozwiązania konstrukcyjne jako obiekt podobny ze względów konstrukcyjnych i materiałowych wybrany został pawilon recepcyjno – gospodarczy. Oznaczenie w katalogu: Lp.37, symbol klasyfikacji BCOI.1.036. Cena jednostkowa za 1 m² powierzchni użytkowej – bez robót sanitarnych i elektrycznych wynosi 1 721,63 zł. Powierzchnia użytkowa obiektu będącego przedmiotem wyceny wynosi 16,00 m². W związku z powyższym wartość nowa obiektu wynosi:

$$1\,721,63\text{ zł} \times 16 = 27\,546,08\text{ zł.}$$

Zgodnie z publikacją „Zużycie obiektów budowlanych Wacetob – Warszawskie Centrum Postępu Techniczno – Organizacyjnego Budownictwa”, przewidywany okres trwałości obiektów – domów letniskowych o konstrukcji drewnianej wynosi do 40 lat. Odnosząc powyższe do tabeli określającej stopień zużycia obiektów budowlanych w zależności od ich wieku (wg Rossa) oraz mając na uwadze oględziny nieruchomości, określono stopień zużycia obiektu na poziomie 90%. W związku z powyższym wartość obiektu po skorygowaniu o zużycie techniczne wynosi:

$$27\,546,08\text{ zł} \times 0,10 = 2\,754,60\text{ zł}$$

Po zaokrągleniu do kwoty, która nie zniekształca wyniku wyceny (zgodnie z § 56 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego) przyjęto:

2 754,00 zł

(słownie: dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt cztery zł)

13.5 Oszacowanie łącznej wartości nieruchomości – działka nr 39/1.

Łącznie wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości - działka nr 39/1 składającej się z gruntów rolnych, pojedynczych drzew wynosi oraz altany ogrodowej wynosi:

$$12\,864,00\text{ zł} + 3\,167,00\text{ zł} + 2\,754,00\text{ zł} =$$

18 785,00 zł

Słownie: osiemnaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć zł

14. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ RUCHOMOŚCI.

W przypadku braku możliwości dokonania wyceny według właściwego katalogu w procesie wyceny nieruchomości posłużono się elementami podejścia porównawczego metody porównywania parami.

14.1 Ustalenie cech rynkowych

Na analizowanym rynku ceny uzależnione są od wielu czynników. Czynniki wpływające w sposób zasadniczy na ceny zostały określone na podstawie opisów przedmiotów wyeksponowanych do sprzedaży, mających na celu dopasowanie oferty do preferencji nabywców. Na tej podstawie zostały określone następujące cechy rynkowe:

- Rok produkcji
- Stan techniczny
- Wyposażenie i funkcjonalność

Po przeanalizowaniu rynku dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen – tabela nr 33:



Lp.	Rodzaj cechy	Ocena cechy	Skala cech
1	Rok produkcji	Korzystny	Wyższy - powyżej roku w porównaniu do przedmiotu wyceny
		Średnio korzystny	Lata produkcji analogiczne jak w przypadku przedmiotu wycenianego - różnica (+-) do 1 roku
		Zadawalający	Niższy - starszy, powyżej roku w porównaniu do przedmiotu wyceny
2	Stan techniczny	Korzystny	Bardzo dobry
		Średnio korzystny	Dobry
		Zadawalający	Zadawalający
3	Wyposażenie - funkcjonalność	Korzystne	Lepsze
		Średnio korzystne	Porównywalne
		Zadawalające	Gorsze

Do określenia wpływu poszczególnych cech rynkowych na ceny, czyli procentowego udziału poszczególnych cech rynkowych w przedziale $\Delta C = C_{max} - C_{min}$ oszacowano następujące wagi cech. Przedmiotowe dane przedstawiono w tabeli nr 34 poniżej.

Lp	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy %
1	Rok produkcji	30%
2	Stan techniczny	40%
3	Wyposażenie - funkcjonalność	30%
4	RAZEM	100%

14.2 Pojazdy

14.2.1 Samochód osobowy Toyota Corolla

Wartość pojazdu oszacowano przy wykorzystaniu programu do kalkulacji cen pojazdów. Raport w załączeniu. Zgodnie z przedmiotową wyceną wartość oszacowana wynosi:

4 700,00 zł

słownie: cztery tysiące siedemset zł

14.2.2 Samochód osobowy Daewoo Lanos

Z powodu braku modelu w wykorzystywanych systemach eksperckich wartość pojazdu oszacowano w oparciu o rynek ofertowy wykorzystując podejście porównawcze metodą porównywania parami.

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 35

L/p	Marka	Model	Rok prod	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	Wyposażenie-funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Daewoo	Lanos	2000	2000	średnio korzystny	korzystny	korzystne	https://www.otomoto.pl/oferta/daewoo-lanos-bemowo-1-6-benzyna-lpg-2000-rok-produkcji-alufelgi-ID6DZ2z8.html#8d8567f332
2	Daewoo	Lanos	2000	1990	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystne	https://www.otomoto.pl/oferta/daewoo-lanos-daewoo-lanos-z-lpg-i-oswietleniem-ambiente-z-sportowym-wydechem-okazja-ID6DWCrW.html#3c3b2997ec
3	Daewoo	Lanos	2000,,	1900	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystne	https://www.otomoto.pl/oferta/daewoo-lanos-112tys-km-2-wlasciciel-salon-polska-wspomaganie-kierownicy-ID6DWpBu.html#3c3b2997ec

Tabela nr 36. Zestawienie cech nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
2	Stan techniczny	zadowalający	korzystny	średnio korzystny	korzystny
3	Wyposażenie – funkcjonalność	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne

Tabela nr 37. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	30,00	analogia	analogia	analogia
				0,00	0,00	0,00
2	Stan techniczny	40%	40,00	znacznie lepszy	lepszy	znacznie lepszy
				-40,00	-20,00	-40,00
3	Wyposażenie – funkcjonalność	30%	30,00	lepsze	analogia	analogia
				-15,00	0,00	0,00
7	Razem	100%	100,00	-55,00	-20,00	-40,00
8	Cena [zł]			2 000,00	1 990,00	1 900,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			1 945,00	1 970,00	1 860,00
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			1 925,00		
Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej				1 732,50		

Oszacowana wartość pojazdu marki Daewoo Lanos wynosi:

1 732,00 zł

słownie: jeden tysiąc siedemset trzydzieści dwa zł

14.2.4 Samochód osobowy Seicento Young

Wartość pojazdu oszacowano przy wykorzystaniu programu do kalkulacji cen pojazdów. Raport w załączeniu. Zgodnie z przedmiotową wyceną wartość pojazdu wynosi:

1 400,00 zł

słownie: jeden tysiąc czterysta zł

14.2.5 Ciągnik rolniczy Belarus

Wartość ciągnika oszacowano przy wykorzystaniu programu do kalkulacji cen pojazdów. Raport w załączeniu. Zgodnie z przedmiotową wyceną wartość ciągnika rolniczego wynosi:

71 300,00 zł

słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy trzysta zł

14.3 Maszyny i urządzenia rolnicze

14.3.1 Przyczepka samochodowa

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 38

L/p	Marka	Model	Rok produkcji	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	Wyposażenie - funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Niewiadów	N-300	1982	1 100	zadowalający	korzystny	średnio korzystny	https://www.olx.pl/d/oferta/przyczepka-lekka-niewiadow-n-300-CID5-IDKpJFZ.html#1133253992
2	Sam	Sam	1995	1 100	korzystny	średnio korzystny	korzystny	https://www.olx.pl/d/oferta/przyczepka-lekka-CID757-IDJNg0K.html#1133253992
3	Sam	Sam	1997	790	korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	https://www.olx.pl/d/oferta/przyczepka-lekka-sam-CID5-IDKtJ35.html#1133253992

Tabela nr 39. Zestawienie cech ruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	zadowalający	korzystny	korzystny
2	Stan techniczny	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
3	Wyposażenie - funkcjonalność	średnio korzystne	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystny

Tabela nr 40. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	93,00	gorszy	lepszy	lepszy
				46,50	-46,50	-46,50
2	Stan techniczny	40%	124,00	lepszy	analogia	analogia
				-62,00	0,00	0,00
3	Wyposażenie - funkcjonalność	30%	93,00	analogia	lepszy	analogia
				0,00	-46,50	0,00
7	Razem	100%	310,00	-15,50	-93,00	-46,50
8	Cena [zł]			1 100,00	1 100,00	790,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			1 084,50	1 007,00	743,50
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			945,00		
Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej				850,50		

Oszacowana wartość przyczepki samochodowej marki Sam wynosi:

850,00 zł

słownie: osiemset pięćdziesiąt zł

14.3.2 Przyczepa rolnicza Autosan D-732

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 41

L/p	Marka	Model	Rok prod	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	Wyposażenie - funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Autosan	D 732, d 47	1986	10 500	średnio korzystny	średnio korzystny	zadowalające	https://www.olx.pl/d/oferta/przyczepa-wywrotka-autosan-d-732-d-47-d35-CID757-IDKuSw3.html#942300905d;promoted
2	Autosan	D 732, d 47	1980	12 000	zadowalający	zadowalający	zadowalające	https://www.olx.pl/d/oferta/przyczepa-d-732-polecam-CID757-IDKro0p.html#942300905d
3	Autosan	D 732	1985	7 300	średnio korzystny	zadowalający	zadowalające	https://www.olx.pl/d/oferta/przyczepa-rolnicza-autosan-d732-wywrotka-rama-oryginal-4-5t-lad-CID757-IDKymeU.html#d0b14ffef6

Tabela nr 42. Zestawienie cech ruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	średnio korzystny	zadowalający	średnio korzystny
2	Stan techniczny	średnio korzystny	średnio korzystny	zadowalający	zadowalający
3	Wyposażenie - funkcjonalność	korzystne	zadowalające	zadowalające	zadowalające

Tabela nr 43. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	1 410,00	analogia	analogia	analogia
				0,00	0,00	0,00
2	Stan techniczny	40%	1 880,00	analogia	gorszy	gorszy
				0,00	940,00	940,00
3	Wyposażenie - funkcjonalność	30%	1 410,00	znacznie gorsze	znacznie gorszy	znacznie gorszy
				1 410,00	1 410,00	1 410,00
7	Razem	100%	4 700,00	1 410,00	2 350,00	2 350,00
8	Cena [zł]			10 500,00	12 000,00	7 300,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			11 910,00	14 350,00	9 650,00
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			11 970,00		
	Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej			10 773,00		

Oszacowana wartość przyczepy rolniczej marki Autosan D-732 wynosi:

10 773,00 zł

słownie: dziesięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzy zł

14.3.3 Siewnik nawozowy Janpol

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 44

L/p	Marka	Model	Rok prod	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	Wyposażenie - funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Spectra	PZ 1000 1	2000	2 999	zadowalający	zadowalający	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/rozsie-wacz-nawozow-pz-1000l-CID757-IDJ5iaW.html#a29aca8029
2	Amazone	ZA-U 1001 1000 1	1992	3 100	zadowalający	zadowalający	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/rozsie-wacz-nawozow-amazone-1000l-CID757-IDIPdro.html#6e04e678ba
3	Bogball e	1000 1	1999	3 000	zadowalający	zadowalający	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/rozsie-wacz-nawozow-bogballe-1000l-CID757-IDKDUIT.html#802737e60b

Tabela nr 45. Zestawienie cech ruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	zadowalający	zadowalający	zadowalający
2	Stan techniczny	średnio korzystny	zadowalający	zadowalający	zadowalający
3	Wyposażenie - funkcjonalność	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne

Tabela nr 46. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \% \text{wagi}$ [zł]	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	30,30	gorszy	gorszy	gorszy
				15,15	15,15	15,15
2	Stan techniczny	40%	40,40	gorszy	gorszy	gorszy
				20,20	20,20	20,20
3	Wyposażenie - funkcjonalność	30%	30,30	analogia	analogia	analogia
				0,00	0,00	0,00
7	Razem	100%	101,00	35,35	35,35	35,35
8	Cena [zł]			2 999,00	3 100,00	3 000,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			3 034,35	3 135,35	3 035,35
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			3 068,35		
Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej				2 761,52		

Oszacowana wartość siewnika nawozowego marki Janpol wynosi:

2 762,00 zł

słownie: dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt dwa zł

14.3.4 Ładowacz czolowy

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 47

L/p	Marka	Model	Rok produkcji	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	Wyposażenie - funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Łyżka do ładowacza	180 cm		1 500	zadowalające	zadowalający	zadowalająca	https://sprzedajemy.pl/sprzedam-lyzke-do-tura-sedziszow-2-e30984-nr63258368
2	Łyżka do ładowacza	240 cm	2015	2 600	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystna	https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fsprzedajemy.pl%2Fszufla-lyzka-do-tura-2-4m-tur-ladowacz-czolowy-ladowacza-zamosc-2-e30984-nr39623572&psig=AOvVaw1m0znIHGu8xNyYiLXEnJbX&ust=1626814309564000&source=images&cd=vfe&ved=0CAsQjhxqGAoTCLDVwtqB8PECFQAAAAAdAAAAABDAAQ
3	Łyżka do ładowacza	202 cm		1 100	zadowalające	średnio korzystny	średnio korzystna	https://archiwum.allegro.pl/oferta/lyzka-szufla-do-tura-lub-ladowarki-2-m-i7155182374.html

Tabela nr 48. Zestawienie cech ruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	zadowalające	średnio korzystny	zadowalające
2	Stan techniczny	średnio korzystny	zadowalający	średnio korzystny	średnio korzystny
3	Wyposażenie - funkcjonalność	średnio korzystny	zadowalająca	korzystna	średnio korzystna

Tabela nr 49. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	450,00	gorsze	analogia	gorsze
				225,00	0,00	225,00
2	Stan techniczny	40%	600,00	gorszy	analogia	analogia
				300,00	0,00	0,00
3	Wyposażenie - funkcjonalność	30%	450,00	gorsze	lepsze	analogia
				225,00	-225,00	0,00
7	Razem	100%	1 500,00	750,00	-225,00	225,00
8	Cena [zł]			1 500,00	2 600,00	1 100,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			2 250,00	2 375,00	1 325,00
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			1 983,33		
Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej				1 785,00		

Oszacowana wartość ładowacza czolowego wynosi:

1 785,00 zł

słownie: jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt pięć zł



14.3.5 Chwytek do bel

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 50

L/p	Marka	Rok produkcji	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	Wyposażenie - funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Trima	2018	1 550	średnio korzystny	zadawalający	zadawalająca	https://www.olx.pl/d/oferta/chwytek-do-bel-trima-CID757-IDKE81j.html#31b6c37876
2		2016	1 600	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystne	https://archiwum.allegro.pl/oferta/chwytek-do-bel-w-bardzo-dobrym-stanie-i7057450434.html
3			1 000	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/chwytek-do-bel-CID757-IDKquPp.html#62048414f4

Tabela nr 51. Zestawienie cech ruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
2	Stan techniczny	średnio korzystny	zadawalający	średnio korzystny	średnio korzystny
3	Wyposażenie - funkcjonalność	średnio korzystny	zadawalająca	średnio korzystne	korzystne

Tabela nr 52. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	450,00	analogia	analogia	analogia
				0,00	0,00	0,00
2	Stan techniczny	40%	600,00	gorszy	analogia	analogia
				300,00	0,00	0,00
3	Wyposażenie - funkcjonalność	30%	450,00	gorsze	analogia	lepsza
				225,00	0,00	-225,00
7	Razem	100%	1 500,00	525,00	0,00	-225,00
8	Cena [zł]			1 550,00	1 600,00	1 000,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			2 075,00	1 600,00	775,00
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			1 483,33		
Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej				1 335,00		

Oszacowana wartość chwybaka do bell wynosi:

1 335,00 zł

słownie: jeden tysiąc trzysta trzydzieści pięć zł

14.3.6 Plug 4 – skibowy Agromasz

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 53

L/p	Marka	Model	Rok produkcji	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	Wypożyczenie - funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Agromasz	4 - skibowy	2019	4 650	korzystna	korzystny	średniokorzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/jak-nowy-plug-4-skibowy-agro-masz-zabezpieczenia-oryginal-CID757-IDJMPQH.html#33d6be9c18
2	Agromasz	4 - skibowy	2011	2 800	zadowalająca	zadowalający	średniokorzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/plug-4-skibowy-agro-masz-CID757-IDKa7Vg.html#d9ee5506b8
3	Agromasz	4 - skibowy	2012	4 000	zadowalająca	średnio korzystny	średniokorzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/plug-4-skibowy-agromasz-CID757-IDKmKYC.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3

Tabela nr 54. Zestawienie cech ruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	korzystna	zadowalająca	zadowalająca
2	Stan techniczny	średnio korzystny	korzystny	zadowalający	średnio korzystny
3	Wypożyczenie - funkcjonalność	średnio korzystny	średniokorzystne	średniokorzystne	średniokorzystne

Tabela nr 55. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	555,00	lepsz	gorsza	gorsza
				-277,50	277,50	277,50
2	Stan techniczny	40%	740,00	lepszy	gorszy	analogia
				-370,00	370,00	0,00
3	Wypożyczenie - funkcjonalność	30%	555,00	analogia	analogia	analogia
				0,00	0,00	0,00
7	Razem	100%	1 850,00	-647,50	647,50	277,50
8	Cena [zł]			4 650,00	2 800,00	4 000,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			4 002,50	3 447,50	4 277,50
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			3 909,17		
Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej				3 518,25		

Oszacowana wartość pluga zagonowego 4 skibowego Agromasz wynosi:

3 518,00 zł

słownie: trzy tysiące pięćset osiemnaście zł

14.3.7 Przetrasaczo zgrabiarka

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 56

L/p	Marka	Model	Rok produkcji	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	W wyposażenie - funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Przetrasaczo zgrabiarka	7	1998	900	średnio korzystne	średnio korzystny	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/zgrabiarka-7ka-stan-bdb-CID757-IDKxnD6.html#a0c835b730;promoted
2	Przetrasaczo zgrabiarka	7	1976	700	średnio korzystne	średnio korzystny	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/zgrabiarka-do-siana-7-gwiazd-CID757-IDK8Yds.html#a0c835b730
3	Przetrasaczo zgrabiarka	7	1990	900	średnio korzystne	średnio korzystny	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/zgrabiarka-7-gwiazdowa-CID757-IDKC14y.html#a0c835b730

Tabela nr 57. Zestawienie cech ruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
2	Stan techniczny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
3	Wyposażenie - funkcjonalność	średnio korzystny	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne

Tabela nr 58. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \% \text{wagi [zł]}$	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	60,00	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00
2	Stan techniczny	40%	80,00	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00
3	Wyposażenie - funkcjonalność	30%	60,00	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00
7	Razem	100%	200,00	0,00	0,00	0,00
8	Cena [zł]			900,00	700,00	900,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			900,00	700,00	900,00
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			833,33		
Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej				750,00		

Oszacowana wartość przetrasaczo zgrabiarki wynosi:

750,00 zł

słownie: siedemset pięćdziesiąt zł

14.3.8 Pług 3 skibowy

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 59

L/p	Marka	Model	Rok prod	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	Wyposażenie - funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Unia Grudziądz	3 skibowy	1988	850	korzystny	średnio korzystny	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/pl-og-3-skibowy-grudziadz-CID757-IDKula1.html#1060ff545b
2	Unia Grudziądz	3 skibowy	1995	1 300	korzystny	korzystny	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/pl-ug-grudziadz-3-skibowy-przyczepa-typu-klatka-zmijka-do-zboza-CID757-IDKDkPv.html#1060ff545b
3	Unia Grudziądz	3 skibowy	1990	950	korzystny	średnio korzystny	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/pl-ug-grudziadz-3-skibowy-2-1-CID757-IDKzV17.html#1060ff545b

Tabela nr 60. Zestawienie cech ruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	korzystny	korzystny	korzystny
2	Stan techniczny	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystny
3	Wyposażenie - funkcjonalność	średnio korzystny	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne

Tabela nr 61. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \% \text{wagi}$ [zł]	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	135,00	lepszy -67,50	lepszy -67,50	lepszy -67,50
2	Stan techniczny	40%	180,00	analogia 0,00	lepszy -90,00	analogia 0,00
3	Wyposażenie - funkcjonalność	30%	135,00	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00
7	Razem	100%	450,00	-67,50	-157,50	-67,50
8	Cena [zł]			850,00	1 300,00	950,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			782,50	1 142,50	882,50
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			935,83		
Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej				842,25		

Oszacowana wartość pługa 3 skibowego wynosi:

842,00 zł

słownie: osiemset czterdzieści dwa zł

14.3.9 Gruber

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 62

L/p	Marka	Model	Rok produkcji	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	Wypożyczenie - funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Agromasz	300 cm	2010	10 700	zadowolający	średnio korzystny	korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/agregat-scierniskowy-agromasz-gruber-podorywkowy-3m-agromasz-CID757-IDIh0Jd.html#27c585705b
2	Agromasz	270 cm	2016	6 900	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystne	https://sprzedajemy.pl/gruber-agregat-scierniskowy-agromasz-2-70-malo-uzywany-2016-radom-2-e30984-nr62785664
3	Orlik	260 cm	2015	9 900	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/sprzedam-agregat-podorywkowo-scierniskowy-CID757-IDKEqne.html#9c2e9f5a15

Tabela nr 63. Zestawienie cech ruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	zadowolający	średnio korzystny	średnio korzystny
2	Stan techniczny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
3	Wypożyczenie - funkcjonalność	średnio korzystny	korzystne	średnio korzystne	korzystne

Tabela nr 64. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	1 140,00	gorszy	analogia	analogia
				570,00	0,00	0,00
2	Stan techniczny	40%	1 520,00	analogia	analogia	analogia
				0,00	0,00	0,00
3	Wypożyczenie - funkcjonalność	30%	1 140,00	lepszy	analogia	lepsze
				-570,00	0,00	-570,00
7	Razem	100%	3 800,00	0,00	0,00	-570,00
8	Cena [zł]			10 700,00	6 900,00	9 900,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			10 700,00	6 900,00	9 330,00
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			8 976,67		
Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej				8 079,00		

Oszacowana wartość grabera marki Agromasz wynosi:

8 079,00 zł

słownie: osiem tysięcy siedemdziesiąt dziewięć zł

14.3.10 Pielik do buraków

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 64

L/p	Marka	Model	Rok produkcji	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	Wypozażenie - funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Pielik do buraków	Wielorak	1980	800	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/wielorak-pielnik-opielacz-do-warzyw-truskawek-3-m-CID88-IDEorrv.html#14db241c4b
2	Pielik do buraków	Agromet w Jaworze	1995	1 100	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/wielorak-pielnik-do-burakow-warzyw-CID757-IDKDvxR.html#14db241c4b
3	Pielik do buraków	Wielorak	1995	950	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/pielnik-wielorak-do-warzyw-burakow-zobacz-CID757-IDKmA2E.html#14db241c4b

Tabela nr 65. Zestawienie cech ruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
2	Stan techniczny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
3	Wypozażenie - funkcjonalność	średnio korzystny	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne

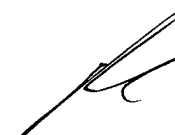
Tabela nr 66. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \% \text{wagi} [zł]$	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	90,00	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00
2	Stan techniczny	40%	120,00	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00
3	Wypozażenie - funkcjonalność	30%	90,00	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00
7	Razem	100%	300,00	0,00	0,00	0,00
8	Cena [zł]			800,00	1 100,00	950,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			800,00	1 100,00	950,00
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			950,00		
Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej				855,00		

Oszacowana wartość pielika do buraków i warzyw wynosi:

855,00 zł

słownie: osiemset pięćdziesiąt pięć zł



14.3.11 Opryskiwacz ciągnikowy

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 67

L/p	Marka	Model	Rok produkcji	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	Wyposażenie funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Moskit	400 L 12 m	2015	1 700	korzystny	średnio korzystny	średnio korzystne	https://sprzedajemy.pl/okazja-opryskiwacz-goluchow-2-e30984-nr63690528
2	Promar	400 L 10 m	2000	1 000	zadowalający	zadowalający	zadowające	https://www.olx.pl/d/oferta/sprzedam-opryskiwacz-polowy-400l-10-m-CID757-IDKFrog.html#83ecf1ec5d;promoted
3	Promar	400 L 12 m	2014	1 500	korzystny	średnio korzystny	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/opryskiwacz-400l-CID757-IDK33b0.html#83ecf1ec5d

Tabela nr 68. Zestawienie cech ruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	korzystny	zadowalający	korzystny
2	Stan techniczny	średnio korzystny	średnio korzystny	zadowalający	średnio korzystny
3	Wyposażenie - funkcjonalność	średnio korzystny	średnio korzystne	zadowające	średnio korzystne

Tabela nr 69. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	210,00	analogia	analogia	analogia
				0,00	0,00	0,00
2	Stan techniczny	40%	280,00	analogia	analogia	analogia
				0,00	0,00	0,00
3	Wyposażenie - funkcjonalność	30%	210,00	analogia	analogia	analogia
				0,00	0,00	0,00
7	Razem	100%	700,00	0,00	0,00	0,00
8	Cena [zł]			1 700,00	1 000,00	1 500,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			1 700,00	1 000,00	1 500,00
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			1 400,00		
Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej				1 260,00		

Oszacowana wartość opryskiwacza ciągnikowego wynosi:

1 260,00 zł

słownie: jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt zł

14.3.12 Ładowacz czolowy

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 70

L/p	Marka	Model	Rok produkcji	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	Wyposażenie - funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Stoll	FE 750H ECOLINE	2011	13 530	zadowalający	średnio korzystny	korzystny	https://www.agriaffaires.pl/uzywany-sprzet/ladowacz-czolowy/23033431/stoll-fe-750h-ecoline.html
2	Hydromet	1600	2018	12 500	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/ladowacz-czolowy-tur-hydramet-dozetora-udzwig-1600kg-jak-nowy-CID757-IDJVngU.html#6a68e24a05
3	Metal Fach	1600	2020	7 500	korzystny	zadowalający	zadowalający	https://sprzedajemy.pl/tur-ladowacz-czolowy-metal-fach-skierniewice-2-e30984-nr64299522

Tabela nr 71. Zestawienie cech ruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	zadowalający	średnio korzystny	korzystny
2	Stan techniczny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	zadowalający
3	Wyposażenie - funkcjonalność	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystne	zadowalający

Tabela nr 72. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	1 809,00	gorszy 904,50	analogia 0,00	lepszy -904,50
2	Stan techniczny	40%	2 412,00	analogia 0,00	analogia 0,00	gorszy 1 206,00
3	Wyposażenie - funkcjonalność	30%	1 809,00	lepsze -904,50	analogia 0,00	gorsze 904,50
7	Razem	100%	6 030,00	0,00	0,00	1 206,00
8	Cena [zł]			13 530,00	12 500,00	7 500,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			13 530,00	12 500,00	8 706,00
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			11 578,67		
Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej				10 420,80		

Oszacowana wartość ładowacza czolowego wynosi:

10 421,00 zł

słownie: dziesięć tysięcy czterysta dwadzieścia jeden zł

14.3.13 Sadzarka do ziemniaków

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 73

L/p	Marka	Model	Rok produkcji	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	Wyposażenie - funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Sadzarka do ziemniaków	Czeska	1990	900	korzystny	średnio korzystny	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/sadzarka-do-ziemniakow-czeska-CID757-IDKA7Ew.html#7a09910818
2	Sadzarka do ziemniaków	Czeska	1972	1 000	zadawalający	średnio korzystny	korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/sadzarka-do-ziemniakow-czeska-CID757-IDKj4QN.html#7a09910818
3	Sadzarka do ziemniaków	Czeska	1988	900	korzystny	średnio korzystny	średnio korzystne	https://www.olx.pl/d/oferta/sadzarka-do-ziemniakow-czeska-CID757-IDKtY8.html#7a09910818

Tabela nr 74. Zestawienie cech ruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	korzystny	zadawalający	korzystny
2	Stan techniczny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
3	Wyposażenie - funkcjonalność	średnio korzystny	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne

Tabela nr 75. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	30,00	lepszy	gorszy	lepszy
				-15,00	15,00	-15,00
2	Stan techniczny	40%	40,00	analogia	analogia	analogia
				0,00	0,00	0,00
3	Wyposażenie - funkcjonalność	30%	30,00	analogia	lepsze	analogia
				0,00	-15,00	0,00
7	Razem	100%	100,00	-15,00	0,00	-15,00
8	Cena [zł]			900,00	1 000,00	900,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			885,00	1 000,00	885,00
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			923,33		
Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej				831,00		

Oszacowana wartość sadzarki do ziemniaków wynosi:

831,00 zł

słownie: osiemset trzydzieści jeden zł

14.3.14 Śrutownik, mieszalnik

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 76

L/p	Marka	Model	Rok produkcji	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	Wyposażenie - funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Dozamech	1 t	2000	7 000	zadowalający	zadowalający	średnio korzystna	https://sprzedajemy.pl/mieszalnik-1-t-i-srutownik-ssaco-tloczacy-11-kw-liszki-2-e30984-nr64497791
2	Dozamech	1 t	2000	6 900	zadowalający	zadowalający	średnio korzystna	https://sprzedajemy.pl/mieszalnik-pasz-ze-srutownikiem-do-zamech-caly-zestaw-wieruszow-2-e30984-nr64354530
3	BIN	1 t	2017	10 000	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystna	https://www.olx.pl/d/oferta/mieszalnik-pasz-ze-srutownikiem-CID757-IDIFF91.html#f8cfd35b1e

Tabela nr 77. Zestawienie cech ruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	zadowalający	zadowalający	średnio korzystny
2	Stan techniczny	średnio korzystny	zadowalający	zadowalający	średnio korzystny
3	Wyposażenie - funkcjonalność	średnio korzystny	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna

Tabela nr 78. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	930,00	gorszy 465,00	gorszy 465,00	analogia 0,00
2	Stan techniczny	40%	1 240,00	gorszy 620,00	gorszy 620,00	analogia 0,00
3	Wyposażenie - funkcjonalność	30%	930,00	analogia 0,00	analogia 0,00	analogia 0,00
7	Razem	100%	3 100,00	1 085,00	1 085,00	0,00
8	Cena [zł]			7 000,00	6 900,00	10 000,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			8 085,00	7 985,00	10 000,00
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			8 690,00		
Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej				7 821,00		

Oszacowana wartość mieszalnika do pasz śrutownik a oraz silnika wynosi:

7 821,00 zł

słownie: ~~siedem tysięcy~~ osiemset dwadzieścia jeden zł

14.3.15 Siewnik zbożowy

Ze względu na charakterystyczne cechy wycenianego przedmiotu wybrane zostały oferty przedmiotami najbardziej podobnymi do wycenianego wraz z opisującymi je cechami – tabela nr 79

L/p	Marka	Model	Rok produkcji	Cena [zł]	Rok produkcji	Stan techniczny	Wyposażenie - funkcjonalność	Link do ogłoszenia
1	Meprozet	3 m	2009	8 700	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystny	https://www.olx.pl/d/oferta/siewnik-meprozet-3-metrowy-CID757-IDKy9tN.html#ec62a0b316
2	Meprozet	S107 3m	2011	5 700	korzystny	korzystny	średnio korzystny	https://www.olx.pl/d/oferta/siewnik-zbozowy-meprozet-s107-3m-2011r-CID757-IDKvfDD.html#ec62a0b316
3	Meprozet	3 m	2008	6 200	średnio korzystny	zadawalający	zadawalający	https://www.olx.pl/d/oferta/siewnik-zbozowy-meprozet-CID757-IDKFiAq.html#c3280750d4

Tabela nr 80. Zestawienie cech ruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Rodzaj cechy	Wyceniany środek trwały	Przedmioty porównawcze		
			Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3
1	Rok produkcji	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystny	średnio korzystny
2	Stan techniczny	średnio korzystny	korzystny	korzystny	zadawalający
3	Wyposażenie - funkcjonalność	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	zadawalający

Tabela nr 81. Obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianego przedmiotu.

L/p	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy $\Delta C \times \%wagi$ [zł]	Przedmioty przyjęte do porównania		
				Różnica między x i 1	Różnica między x i 2	Różnica między x i 3
1	Rok produkcji	30%	900,00	analogia	lepszy	analogia
				0,00	-450,00	0,00
2	Stan techniczny	40%	1 200,00	lepszy	lepszy	gorszy
				-600,00	-600,00	600,00
3	Wyposażenie - funkcjonalność	30%	900,00	analogia	analogia	gorszy
				0,00	0,00	450,00
7	Razem	100%	3 000,00	-600,00	-1 050,00	1 050,00
8	Cena [zł]			8 700,00	5 700,00	6 200,00
9	Cena skorygowana przez o poprawki kwotowe			8 100,00	4 650,00	7 250,00
10	Średnia arytmetyczna cen skorygowanych o poprawki kwotowe			6 666,67		
Wartość skorygowana do wartości transakcyjnej				6 000,00		

Oszacowana wartość siewnika zbożowego Meprozet silnika wynosi:

6 000,00 zł

słownie: sześć tysięcy zł

15. ZESTAWIENIE WYNIKÓW WYCENY

Wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka nr 15/1, miejscowość Byszewo oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych oznaczonych jako działki o nr 1, miejscowość Byszewo i działki nr 39/1 Byszewo Wygoda o łącznej powierzchni 2,0464 ha, gmina Karniewo, powiat makowski, województwo mazowieckie wynosi:

Lp	Nr działki	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia [ha][m ²]	Wartość [zł]
1	15/1	Nieruchomość zabudowana	0,8780 ha/ 702,31 m ² pz	313 354,00 zł
Wartość służebności mieszkania				47 628,00 zł
Wartość nieruchomości, zabudowanej działki nr 15/1 po korekcie z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego				265 726,00 zł
2	1	Nieruchomość niezabudowana	0,0800	41 999,00 zł
Wartość prawa użytkownika części nieruchomości				2 381,00 zł
Wartość nieruchomości, działki nr 1 po korekcie z tytułu ustanowionego prawa użytkownika części nieruchomości				39 618,00 zł
3	39/1	Nieruchomość niezabudowana	0,3084	18 785,00 zł
Łącznie wartość nieruchomości				374 138,00 zł
słownie	trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące sto trzydzieści osiem zł			
Łącznie wartość ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych				50 009,00 zł
słownie	pięćdziesiąt tysięcy, dziewięć zł			
Łącznie wartość nieruchomości po korekcie z tytułu ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych				324 129,00 zł
słownie	trzysta dwadzieścia cztery tysiące sto dwadzieścia dziewięć zł			

Wartość rynkowa mienia ruchomego wynosi:

L/p	Mienie	Typ/model	Rok produkcji	Wartość
1	Samochód osobowy	Toyota Corolla. Poj 1398 cm ³	2000	4 700,00 zł
2	Samochód osobowy	Lanos. Poj 1349 cm ³	2000	1 732,00 zł
3	Samochód osobowy	Seicento Young. Poj 899 cm ³ .	2000	1 400,00 zł
4	Ciągnik rolniczy	Belarus 952.2	2017	71 300,00 zł
5	Przyczepka samochodowa	Sam	1993	850,00 zł
6	Przyczepa rolnicza	Autosan D-732. Ładowność 4 t	1985	10 773,00 zł
7	Siewnik nawozowy	Janpol	2018	2 762,00 zł
8	Łyżka do ładowacza czołowego		2017	1 785,00 zł
9	Chwytnak do bell	Intertech	2017	1 335,00 zł
10	Pług 4 skibowy	Agromasz	2017	3 518,00 zł
11	Przetrasaczo - zgrabiarka			750,00 zł
12	Pług 3 skibowy		1986	842,00 zł
13	Gruber	Agromasz	2016	8 079,00 zł
14	Pielik do buraków			855,00 zł
15	Opryskiwacz ciągnikowy	Pronar P152	2009	1 260,00 zł
16	Ładowacz czołowy	Intertech IT1600	2017	10 421,00 zł
17	Sadzarka do ziemniaków		1978	831,00 zł
18	Śrutownik	Miel	2017	7 821,00 zł
19	Siewnik zbożowy	Milpomat S107	2009	6 000,00 zł
Łącznie				137 014,00 zł

Oszacowana wartość jednostkowa wynika w przypadku nieruchomości zabudowanej jak również nieruchomości niezabudowanych mieści się w granicach cen uzyskiwanych w procesie zakupu i sprzedaży nieruchomości podobnych. Nieruchomość wyodrębiana charakteryzuje się przeważającymi cechami w porównaniu do nieruchomości podobnych.

Byszewo działka nr 1 oraz 15/1 Byszewo Wygoda działka nr 39/1



do analizy. Mając na uwadze oszacowaną wartość należy uznać za możliwą do uzyskania w procesie sprzedaży nieruchomości na lokalnym rynku.

16. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
2. Wycena opiera się na dokumentach oraz informacji udostępnionych przez Zamawiającego.
3. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły informacje i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego; zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
4. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
5. Od dnia przekazania operatu szacunkowego autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania

17. ZAŁĄCZNIKI

- | | |
|------|---|
| 17.1 | Wypis z rejestru gruntów - kopia |
| 17.2 | Kopia mapy ewidencyjnej |
| 17.3 | Wypis z rejestru budynków |
| 17.4 | Protokół z oględzin nieruchomości – kopia |
| 17.5 | Wyceny pojazdów |
| 17.6 | Kopia polisy OC |
| 17.7 | Zaświadczenie o przeznaczeniu terenu |



Zał. nr 17.1. Wypis z rejestru gruntów

STAROSTA MAKOWSKI
ul. Rynek 1
06-200 Maków Maz.
GKN.6621. GKN.6621.1142.2021.

Województwo : mazowieckie
Powiat : makowski
Jednostka ewidencyjna : 141103_2 KARNIEWO
Obręb : 141103_2.0003
BYSZEWO

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2021-05-18

Jednostka rejestrowa : G.107

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) GRZEGORZ KOŁAKOWSKI Rodzice:IGNACY,REGINA BYSZEWO 43; 08-425 KARNIEWO; LIDIA KOŁAKOWSKA Rodzice:STANISŁAW,ALINA BYSZEWO 43; 08-425 KARNIEWO;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1	1		grunty orne grunty orne grunty orne	R111b R1Va R1Vb	0.0800 0.2500 0.5300	0.8600	KW 34895/9
Id działki: 141103_2.0003.1							
Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
15/1	1		grunty rolne zabudowane grunty rolne zabudowane lasy pastwiska trwałe grunty orne	Br-PaIV Br-R111b LsIV PaIV R111b	0.0185 0.1741 0.2389 0.1974 0.2491	0.8780	OS1P/00033819/7
Id działki: 141103_2.0003.15/1							
Wartość w tys. zł: Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
Rezerwa powierzchni działek : 1.7380 ha							

Słownie : jeden ha, siedem tysięcy trzyset osiemdziesiąt m. kwadr.



Z up. STAROSTY
Danuta Korecha
inspektor w Wydz. Geodezyj. Kartografii,
Catastru i Chrońdaniu Nieruchomościom

Strona 2

Zał. nr.17.2 Wypis z rejestru budynków

STAROSTA MAKOWSKI
ul. Rynek 1
06-200 Maków Maz.

Województwo : mazowieckie

Powiat : makowski

Jednostka ewidencyjna : 141103_2 KARNIEWO

Obręb : 0003 BYSZEWO

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GKN.6621.1142.2021.

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2021-05-18

Pozycja kartoteki budynków: **KB.107**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub Inny dok.
175	15/1		1. Budynek produkcyjne usługowe i gospodarstwo dla rolnictwa 2. 3.	1/0	1. 2009 2.	
<p>Id budynku: 141103_2.0003.175_BUD Wartość: () Materiał: MUR Stan użyt. bud.: Rej. zabytków: Status budynku: Wybudowany Klasa wg. PKOB: Pow zabud. [m2]: 326.00 Pow. użyt. lokali [m2]: Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Pow. użyt. z obmiarów: 0.00 Pow. użyt. ust. na podet. projektu: 0.00 Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Data oddania do użyt.: 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10: Informacje dodatkowe:</p> <p>Nr jednostek rejestru gruntów: G.107 Nr jednostki rejestru budynków: St. pewn. ust. daty bud.: St. pewn. ust. daty przebud.: Zakres przebudowy: Data rozbiórki: Przyczyna rozbiórki: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:</p> <p>Łączna liczba izb w budynku:</p>						
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub Inny dok.
45	15/1	BYSZEWO; 43	1. Budynek mieszkalne 2. 3.	1/0	1. 1980 2.	

Strona: 1

Id budynku: 141103_2.0003.45_BUD
Wartość: ()
Materiał: MUR Stan użyt. bud.:
Rej. zabytków:
Status budynku: Wybudowany
Klasa wg. PKOB:
Pow zabud. [m2]: 128.00
Pow. użyt. lokali [m2]:
Powierzchnia pom. przyn. lokali:
Pow. użyt. z obmiarów: 0.00
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0
Liczba wyodrębnionych lokali: 0
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:
Informacje dodatkowe:

Nr jednostek rejestru gruntów: G.107
Nr jednostki rejestru budynków:
St. pewn. ust. daty bud.:
St. pewn. ust. daty przebud.:
Zakres przebudowy:
Data rozbiórki:
Przyczyna rozbiórki:
Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:
Pow. użyt. ust. na podst. projektu: 0.00
Data oddania do użyt.:

Łączna liczba izb w budynku:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
47	15/1		1. Budynek produkcyjne usługowe i gospodarstwo dla rolnictwa 2. 3.	1/0	1. 2009 2.	

Id budynku: 141103_2.0003.47_BUD
Wartość: ()
Materiał: MUR Stan użyt. bud.:
Rej. zabytków:
Status budynku: Wybudowany
Klasa wg. PKOB:
Pow zabud. [m2]: 143.00
Pow. użyt. lokali [m2]:
Powierzchnia pom. przyn. lokali:
Pow. użyt. z obmiarów: 0.00
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0
Liczba wyodrębnionych lokali: 0
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:
Informacje dodatkowe:

Nr jednostek rejestru gruntów: G.107
Nr jednostki rejestru budynków:
St. pewn. ust. daty bud.:
St. pewn. ust. daty przebud.:
Zakres przebudowy:
Data rozbiórki:
Przyczyna rozbiórki:
Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:
Pow. użyt. ust. na podst. projektu: 0.00
Data oddania do użyt.:

Łączna liczba izb w budynku:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
48	15/1		1. Budynek produkcyjne usługowe i gospodarstwo dla rolnictwa 2. 3.	1/0	1. 1980 2.	

Strona 2

Id budynku: 141103_2.0003.48_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.107	
Wartość: ()		Nr jednostki rejestru budynków:	
Materiał: DREWNO	Stan użyt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.:	
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:	
Status budynku: Wybudowany		Zakres przebudowy:	
Klasa wg. PKOB:		Data rozbiórki:	
Pow zabud. [m2]: 136.00		Przyczyna rozbiórki:	
Pow. użyt. lokali [m2]:	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Pow. użyt. ust. na podst. projektu: 0.00		
Pow. użyt. z obmiarów: 0.00			
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0	Data oddania do użyt.:		
Liczba wyodrębnionych lokali: 0		Łączna liczba izb w budynku:	
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:			
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:			
Informacje dodatkowe:			

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2021-05-18

Sporządził: Danuta Górecka

2021-05-18.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

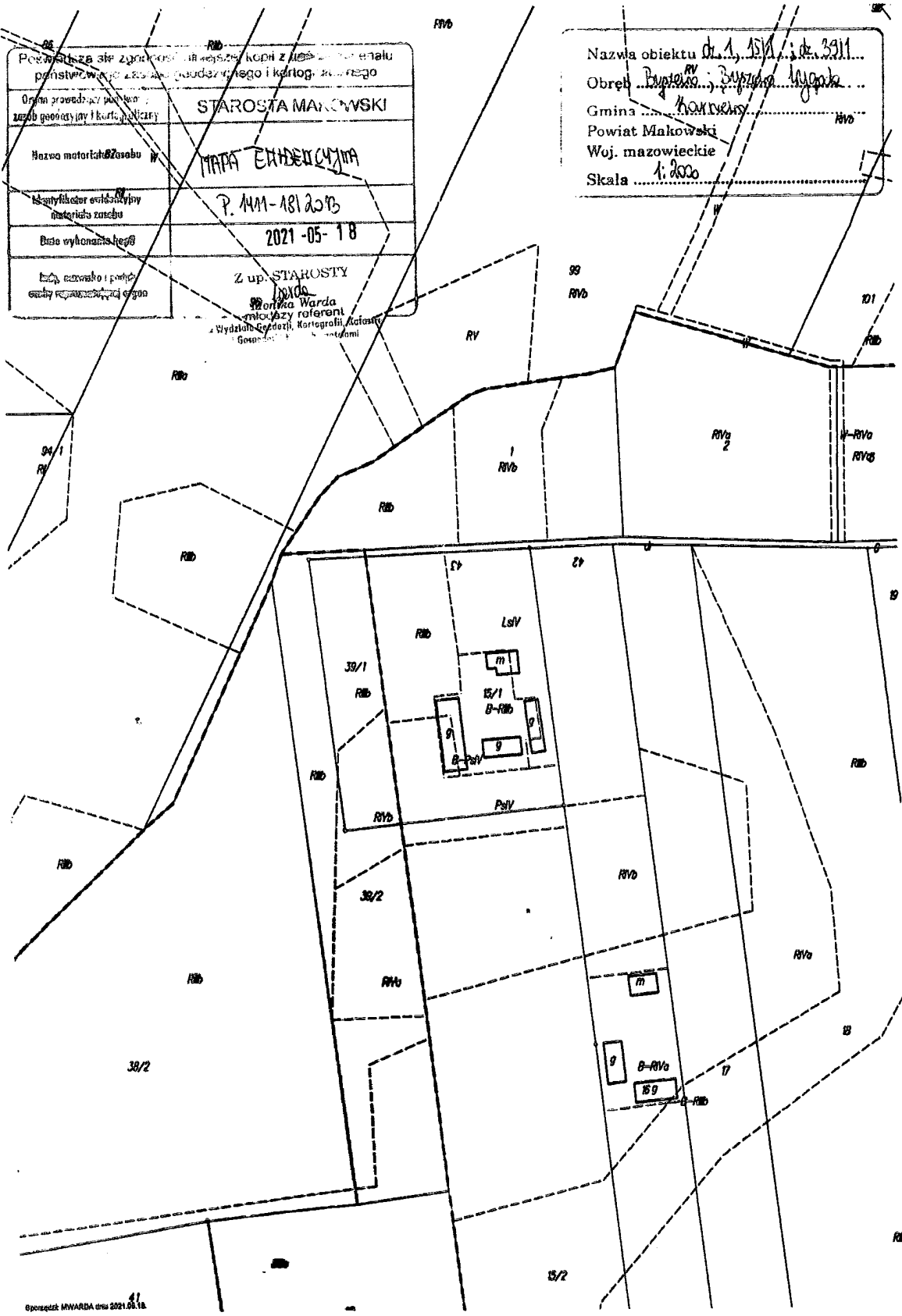


Z up. STAROSTY

Danuta Górecka
Inspektor w Wydz. Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospod. Własności

Strona: 3

Zał. nr 17.3 Kopia mapy ewidencyjnej



Opis: 41
 Oporządki: MHARDA dnia 2021.05.18

PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI NR SPRAWY GU 519/20

Miejsce i data sporządzenia protokołu	Byszewo 39/13 31 maja 2020r.
Dane identyfikacyjne nieruchomości	Działki ewidencyjne o numerach 39/1, 15/1, 1
Przedmiot oględzin	Nieruchomości nr 39/1, 15/1, 1 Nieruchomości zabudowane Pachonia
Uczestnicy oględzin	Grażyna Kubińska Szymon Kubiński Bogdan Dzierżewski
Ustalenia dokonane w trakcie czynności	
<p>1) Działka nr 1 Byszewo Nr 39/13 zabudowana budynkiem mieszkalnym z przynależnymi obiektami przebiegająca</p> <p>2) Działka nr 39/1 Działka przy drodze zabudowana budynkiem mieszkalnym z przynależnymi obiektami z ogrodem i parkingiem o powierzchni użytkowej - 11,23 - 11 - 13 - 11,23 - 11 - 13 - 11,23 - 11 - 13 - 11,23 - 11 - 13</p>	

[Handwritten signatures and initials]

cd ustaleń

Na działce znajdującej się w rejonie
ul. Jana Pawła II, działka nr 1, w granicach
budowlanych - działka nr 1, 80-tyc
wymiarów: 81,15 m x 39,5 m
zabudowa: białe, jednokondygnacyjna

→ Działka nr 15/17 - nieruchomości
zabudowana: białe, jednokondygnacyjna
zabudowa: białe, jednokondygnacyjna
Mieszkalni, 2000 r.
- 2000 r. budowlany, 2000 r.
- działka nr 15/17, 80-tyc
- zabudowa: białe, jednokondygnacyjna
Mieszkalni, 2000 r.

→ Zabudowa
budowlany - ul. budowlany 1918
budowlany - ul. budowlany 1918
budowlany - ul. budowlany 1918
budowlany - ul. budowlany 1918

→ Budowlany - ul. budowlany 1918
budowlany - ul. budowlany 1918
budowlany - ul. budowlany 1918
budowlany - ul. budowlany 1918

→ Budowlany - ul. budowlany 1918
budowlany - ul. budowlany 1918
budowlany - ul. budowlany 1918
budowlany - ul. budowlany 1918

→ Obok - ul. budowlany - 2000 r.
budowlany - ul. budowlany 1918
budowlany - ul. budowlany 1918
budowlany - ul. budowlany 1918

cał A P/1

od ustalen

-> Kuchnia 1 - pociąg 50, pociąg 20
plytka kerolizacja, 150cm
1. szafki panelowe 120cm
Wymiary 1,59 x 1,67m

-> Kuchnia 2 - pociąg 20, plytka
kerolizacja, serwing 120cm
emulgiator, 1. szafki panelowe, 150cm
Wymiary 1,55 x 1,67m

-> Kuchnia 3 - pociąg 20, plytka kerolizacja
na 2. cięgiem technologicznym plytka
serwing i szafki panelowe 120cm
emulgiator - Wymiary 1,55 x 1,67m

-> Półki 1 - pociąg 20, panele MDF,
serwing 1. szafki panelowe
120cm, 150cm
Wymiary 1,70m x 2,18m

Półki 2 - pociąg 20, panele MDF, serwing 1. szafki
panelowe, 120cm, 150cm
Wymiary 2,39m x 2,20m

Półki 3 - pociąg 20, panele MDF, serwing i szafki
panelowe 120cm, 150cm
Wymiary 2,39m x 2,20m

-> Półki 2 - pociąg 20, szafka i wyskrobki
i PCV szafki i szafki obrotowe
i szafki szafki panelowe
120cm, 150cm, 200cm
Wymiary 3,35m x 3,30m

-> Kuchnia 7 - pociąg 20, panele MDF, serwing
1. szafki panelowe, 120cm
Wymiary 1,88m x 3,20m

Handwritten signatures and initials, including a circled '5' and a signature that appears to be 'P.1'.

cd ustalen

- Polcej - 3 - poltowa - wylet adrian
PCU, sulet wgniazdka 8.9.08
Pomalowanie 12.12.2014
Dł. 2.22
Wymiar 2.80m x 5.00m

- 2 Dł. 2.22 - 5.00m - 1.00m - 1.00m
Poltowa - plaska - 2.22m
L. 2.22 - 2.22m
Wymiar 1.75 x 2.05m

- 2 Dł. 2.22 - 5.00m - 1.00m - 1.00m
Poltowa - 2.22m
Wymiar 1.75 x 2.05m

REKONSTRUKCJA

- samochód osobowy - Toyota Corolla
Rok produkcji 2000. Prędkość
138 km/h. Dł. 4.45m. Waga 1.350 kg.

- samochód osobowy - Opel Astra G
Rok produkcji 2000. Prędkość
140 km/h. Dł. 4.35m. Waga 1.300 kg.

- samochód osobowy - Renault Clio
Rok produkcji 2000. Prędkość
135 km/h. Dł. 4.25m. Waga 1.200 kg.

- samochód osobowy - Saab 900
Rok produkcji 2000. Prędkość
130 km/h. Dł. 4.15m. Waga 1.100 kg.

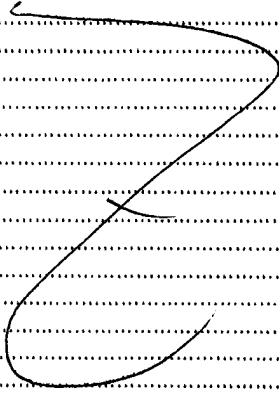
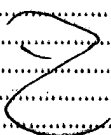
- ciężarówka - Belarus 452.2
Rok produkcji 2007. Prędkość
110 km/h. Dł. 7.5m. Waga 4.5t.

- samochód osobowy - Opel Astra G
Rok produkcji 2000. Prędkość
135 km/h. Dł. 4.35m. Waga 1.300 kg.

- samochód osobowy - Opel Astra G
Rok produkcji 2000. Prędkość
135 km/h. Dł. 4.35m. Waga 1.300 kg.

- samochód osobowy - Opel Astra G
Rok produkcji 2000. Prędkość
135 km/h. Dł. 4.35m. Waga 1.300 kg.

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a stylized 'H' and a circular stamp.

<p>Dodatkowe informacje</p>	
<p>Dokumenty udostępnione przez osoby biorące udział w czynności</p>	<p>Prot. ty budowlane g. as. not. z. w. a. g.</p> <p>Powody reprezentacyjne</p> 
<p>Podpisy osób uczestniczących w czynnościach</p>	<p>Kotekowski Arkadiusz</p> <p>Szymon Jankowski</p> <p>Daniel Bajanowski</p>



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1021371600



1	Okres ubezpieczenia: od 16.07.2020 r. do 15.07.2021 r.	
2	Ubezpieczający: DANIEL BRAJCZEWSKI Adres korespondencyjny: STARY SKARŻYŃ 26, 18-300 ZAMBRÓW E-mail: danielbrajczewski@wp.pl	Telefon: +48664826100 PESEL: 74040915853
3	Ubezpieczony: DANIEL BRAJCZEWSKI Adres zamieszkania: STARY SKARŻYŃ 26, 18-300 ZAMBRÓW E-mail: danielbrajczewski@wp.pl	Telefon: +48664826100 PESEL: 74040915853
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzemieślniczą majątkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalona przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
Postanowienia dodatkowe		
Kwota dodatkowych kosztów prawnych		Suma gwarancyjna: 10 000 PLN
Składka łączna: 226,44 PLN		
5	Kwota w PLN Termin płatności	Składkowa 226,44 27.07.2020
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 59 1340 6950 3014 0110 0581 6845 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021371600	

7	Warunki ubezpieczenia	
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 16.04.2018 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzemieślniczej majątkowej (Dz. U. z 29 kwietnia 2018 r. Poz. 863).		2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komercyjnych.

Postanowienia dodatkowe		
Kwota dodatkowych kosztów prawnych		
8	1. Kwota ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU na kapitał dodatkowy posiada ubezpieczenie: 1) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, w wypadku umowy gwarancyjnej ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzemieślniczej majątkowej (Dz. U. z 29 kwietnia 2018 r. Poz. 863); a) ubezpieczonych ubezpieczonymi członkami, kierownikami powołanymi w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody; b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodę PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według obowiązujących stawek za czynności adwokackie lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra	Sprawdzić może w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie; 2) ubezpieczonego ponosić ochronę ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrót ubezpieczającego: a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, oszacowanych w uzgodnieniu z PZU, przed ubezpieczonym lub postępowanym w celu ustalenia odpowiedzialności lub rozstrzygnięcia sprawy; b) kosztów postępowań sądowych, w tym kosztów lub postępowania sądowego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pełnienie tych kosztów.

Oświadczenia		
9	1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am i dobrałem/am zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje o do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. 83 * Wyraziłem zgodę na otrzymanie od PZU SA, PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Żdrowie SA, PZU CO SA, LHM TU SA, PEKAD SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (numeracja telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 4. Przekazałem informacje o administracji danych osobowych, do których kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, Czech i podzieliłem się w sprawie przetwarzania danych, określiłem ich przechowywanie, obsługę danych oraz przesłałem jako przydatną podmiotowi danych, informację o możliwości podzielenia danych do przygotowania oferty oraz o zastrzeżeniach podmiotu danych. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 5. Oświadczam, że otrzymywałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zamkną w dostarczonej mi dołączono informacja o Administratorze danych osobowych. 6. 83 * Wyraziłem zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Spółka SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Żdrowie SA, PZU CO SA, LHM TU SA, PEKAD 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 odpowiedzialnej oferty. 7. 83 * Wyraziłem zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przedstawiania mi oferty marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 8. 83 * Wyraziłem zgodę na otrzymanie od PZU SA, PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Żdrowie SA, PZU CO SA, LHM TU SA, PEKAD SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji	elektronicznej (e-mail, SMS/IVR). 9. 82 * Wyraziłem zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentów zawierających informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wyceną lub zawartością umowy ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/IVR lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres e-mailowy. W celu zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, obowiązuję się udzielać mojej dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 10. W zakresie, w jakim podziela przetwarzania Państwa danych osobowych jest zgodna, ma Państwa prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w odstąpieniu lub występując o e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo osobiście na adres PZU, ul. Piłsudskiego 10a, 02-976 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * 83 w polu oznacza zgodę Poznać należy spółki: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Żywiec SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Żywiec Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Żdrowie SA - PZU Żdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; LHM TU SA - LHM Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Piłsudskiego 15, 02-676 Warszawa; PEKAD SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 150, 02-232 Warszawa; TUW PZU - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych PZU Zakład

1021371600/pe:100000278920991/8E20 PIS: 2654



Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogródowa 58, 00-876 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo 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) 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;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA 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 szczególności skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazując 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 udzielenie odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) niewygodnienia 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 jednostkę organizacyjną PZU SA, która 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

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA 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 Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, 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 SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umów/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

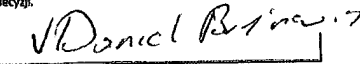
1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na outlay rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub ze zgodą Ubezpieczanego 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.

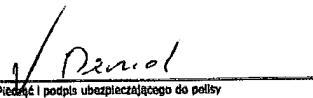
Potwierdzam dane kontaktowe
DANIEL BRAJCZEWSKI
E-mail: danielbrajczewski@wp.pl
Telefon:

Data zawarcia umowy: 11.07.2020 r.

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


Pieczęć i podpis ubezpieczającego

DANIEL BRAJCZEWSKI
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Z upoważnienia
OP11AA Sp. z o.o. S.A.
Gizga 7 Trutnie
NIP: 111481497P
tel. 604 378 477

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)

1021371600/pc:10000278820991/BE20 PIN: 2654

Załącznik nr 17.5. Kalkulacje wycen pojazdów

Wycena Nr: 0001/2021/07

z dnia: 19.07.2021 r.

Wykonawca wyceny: Daniel Brajczewski

DANE IDENTYFIKACYJNE POJAZDU	Dane: [R] VII-2021
-------------------------------------	--------------------

Marka:	MTZ BELARUS TRAKTOR	Model:	952 8.0t		
Wersja:	952.2 MK MN	Nr rejestracyjny:	WMA1J71	Rok produkcji:	2017
Rodzaj pojazdu: Ciągnik rolniczy					

Nr INFO-EKSPERT	352-00018
Data pierwszej rejestracji	28.03.2017 r.
Wskazanie licznika	2172 mig
Jednostka napędowa	z zapłonem samoczynnym
Pojemność / Moc silnika	4750 ccm / 66 kW (90 KM)

KOREKTY

WARTOŚĆ BAZOWA (POJAZDU BAZOWEGO) BRUTTO (50 mies.)	72 100 zł
KOREKTA ZA PIERWSZĄ REJESTRACJĘ	- 815 zł

Wartość rynkowa brutto wyżej zidentyfikowanego pojazdu, określona na dzień wykonania opinii, wynosi:

71 300 zł

(słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy trzysta złotych)

w tym VAT (23.0%) 13332.52 zł

Wartość określono na podstawie:

- notowań wartości rynkowych z 'Komputerowego Systemu INFO-EKSPERT' na VII-2021 zaakceptowanych przez wykonawcę opinii,
- korekt mających wpływ na wartość pojazdu.

Wycenę sporządził:

..... pieczęć

Dnia r.



Wynik wyceny

Toyota Corolla 1.4 Benzyna (97 KM)

Dane techniczne samochodu

Marka:	Toyota	Rocznik:	2000
Model:	Corolla	Przebieg:	212 051
Pojemność silnika:	1,4 (97 KM)	Skrzynia biegów:	Manualna
Paliwo:	Benzyna	Typ samochodu:	Hatchback

Wyposażenie

Stan i wycena

AutoUncle zakłada, że stan samochodu jest porównywalny do podobnych pojazdów na sprzedaż typu Toyota Corolla z 2000 roku. Jeżeli samochód był regularnie serwisowany, posiada aktualny przegląd techniczny oraz należy do pierwszego właściciela, to może być warty więcej niż oszacowano.

Cena rynkowa

Oszacowana cena to

4 700 zł

Oszacowana cena jest wartością orientacyjną i zaokrągloną do tysięcy. Odzwierciedla średnią cenę rynkową.

Na kolejnych stronach dowiesz się, w jaki sposób sprzedać samochód szybko i uzyskać najlepszą możliwą cenę.

Data wygenerowania w Lo

VALORIZAÇÃO BASEADA
NO PREÇO DE MERCADO



Wynik wyceny

Fiat Seicento Young 0.9 Benzyna (39 KM)

Dane techniczne samochodu

Marka:	Fiat	Rocznik:	2000
Model:	Seicento	Przebieg:	216 587
Pojemność silnika:	0,9 (39 KM)	Skrzynia biegów:	Manualna
Paliwo:	Benzyna	Typ samochodu:	Hatchback

Wyposażenie

Stan i wycena

AutoUncle zakłada, że stan samochodu jest porównywalny do podobnych pojazdów na sprzedaż typu Fiat Seicento z 2000 roku. Jeżeli samochód był regularnie serwisowany, posiada aktualny przegląd techniczny oraz należy do pierwszego właściciela, to może być warty więcej niż oszacowano.

Cena rynkowa

Oszacowana cena to

1 400 zł

Oszacowana cena jest wartością orientacyjną i zaokrągloną do tysięcy. Odzwierciedla średnią cenę rynkową.

Na kolejnych stronach dowiesz się, w jaki sposób sprzedać samochód szybko i uzyskać najlepszą możliwą cenę.

Dane wygenerowane dla 19 lip

VALORIZAÇÃO BASEADA
NO PREÇO DE MERCADO

URZĄD GMINY
KARNIEWO
ul. Pułtuska 3
06-425 Karniewo
RIPP.6727.75.2021

Karniewo, dn. 28.05.2021 r.

ZAŚWIADCZENIE

Urząd Gminy Karniewo zaświadcza, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Karniewo zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Karniewo XI/53/03 z dnia 23 grudnia 2003 roku działka:

- nr ewidencyjny 1 położona w miejscowości Byszewo o powierzchni 0,8600 ha w całości jest przeznaczana na cele produkcji rolnej,
- nr ewidencyjny 15/1 położona w miejscowości Byszewo o powierzchni 0,8780 ha w części o powierzchni 0,1926 ha przeznaczona jest na cele zabudowy zagrodowej, w części o powierzchni 0,2389 ha przeznaczona jest na cele leśne, pozostała część jest przeznaczana na cele produkcji rolnej,
- nr ewidencyjny 39/1 położona w miejscowości Byszewo Wygoda o powierzchni 0,3084 ha w całości jest przeznaczana na cele produkcji rolnej.

Dodatkowo Urząd Gminy Karniewo informuje, że dla miejscowości Byszewo oraz Byszewo Wygoda nie powstał plan rewitalizacji miejscowości.

Za Wójta
Grzegorz Milewski
SEKRETARZ GMINY

Otrzymują :

1. Daniel Brajczewski, Stary Skarżyn 26, 18-300 Zambrów.
2. A/A

Opłatę skarbową w kwocie 17.00 złotych pobrano.

Sporządziła: Katarzyna Magnuszewska 29 767 04 30