

Km 270/19

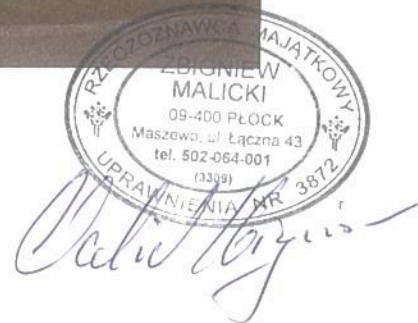
OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ
nieruchomości gruntowej rolnej
zabudowanej siedliskiem
położonej we wsi
Pieścidla nr 19, gm. Naruszewo,
powiat płoński, woj. mazowieckie

działki nr ew. 51/1 i 51/3 o łącznej pow. 2,0295 ha




Operat wykonał:
mgr inż. Zbigniew Malicki
rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 3872
09-400 Maszewo, ul. Łączna 43



Płock, dnia 31 stycznia 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie przedmiotu wyceny			
<p>Prawo własności do nieruchomości gruntowej rolnej położonej w obrębie Pieścidla, we wsi Pieścidla nr 16. w gminie Naruszewo, w powiecie płońskim, w woj. mazowieckim, oznaczone wg ew. nr 51/1 i 51/3 o łącznej pow. 2,0295 ha.</p> <p>Dla potrzeb wyceny określono:</p> <p>I. niewydzieloną część działki nr ew. 51/3 na której znajduje się ogrodzone siedlisko (grunty Br) o pow. 3009 m², wyposażone w energię elektryczną, wodociąg gminny, ekologiczną oczyszczalnię przydomową, zabudowaną domem mieszkalnym, budynkiem mieszkalno-gospodarczym z garażami oraz budynkiem gospodarczym,</p> <p>II. pozostałą niewydzieloną część działki nr ew. 51/3 o pow. 0,88758 ha stanowiącą grunt orny z przewagą klasy gruntu RIVb – grunt uprawiany, kultura rolna dobra,</p> <p>III. pozostałą działkę nr ew. 51/1 o pow. 0,8528 ha, stanowiącą podmokłe łąki, zadrzewienie i wody.</p> <p>Wg MPZP/SUiKZP gminy Naruszewo nieruchomość zlokalizowana jest w strefie rozwoju rolnictwa i funkcji rolno-leśnych.</p> <p>Stan prawny uregulowany w księdze wieczystej Kw. nr PL1L/0001612/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Właściciele nieruchomości: udział ½ Robert Paweł Meliński oraz udział ½ Małgorzata Melińska</p>			
Cel wyceny			
<p>Oszacowanie wartości rynkowej w udziale ½ niewydzielonej części nieruchomości (WR) dla potrzeb wystawienia ceny ofertowej do sprzedaży</p>			
Oszacowana wartość przedmiotu wyceny			
Wartość rynkowa nieruchomości jako całości			
444 100 zł			
Słownie: (czterysta czterdzieści cztery tysiące sto złotych)			
Wartość rynkowa udziału ½ w nieruchomości jako całości			
222 050 zł			
Słownie: (dwieście dwadzieścia dwa tysiące pięćdziesiąt złotych)			
L.p.	Poszczególne części nieruchomości	Wartość [zł]	Wartość udziału ½ w poszczególnych częściach nieruchomości [zł]
1	siedlisko- dz. 51/3	357 200	178 600
2	działka 51/3- pozostała część	50 500	25 250
3	działka nr ew. 51/1	36 400	18 200
Data sporządzenia operatu szacunkowego		31.01.2023 r.	
Podpis rzeczoznawcy majątkowego (pieczęć)			
		mgr inż. Zbigniew Malicki	

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWY FORMALNE WYCENY.....	4
3.1.1. Zleceniodawca.....	4
3.1.2. Zleceniobiorca.....	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE WYCENY.....	5
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
3.4. MATERIAŁY POMOCNICZE.....	5
4. ISTOTNE DATY DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.2. OZNACZENIE WG EWIDENCJI GRUNTÓW.....	7
5.3. OZNACZENIE WG PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
5.4. LOKALIZACJA I PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	8
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	14
7. METODOLOGIA WYCENY	17
8. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	18
8.1. WYCENA NIERUCHOMOŚCI (NI WYDZIELONEGO SIĘDŁISKA).....	18
8.1.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań.....	18
8.1.2. Określenie zakresu cen.....	20
8.1.3. Wpływ poszczególnych atrybutów na ceny poszczególnych nieruchomości.....	20
8.1.4. Porównanie różnic nieruchomości wyrażone procentowo.....	21
8.1.5. Oszacowanie wartości rynkowej niewydzielonej części nieruchomości zabudowanej siedliskiem.....	21
8.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ I POZOSTAŁEGO GRUNTU ROLNEGO NA DZIAŁCE NR EW. 51/3 ORAZ DZIAŁKA ROLNA NR EW. 51-1.....	22
8.2.1. Zestawienie obrotu nieruchomościami z rynku lokalnego.....	22
8.2.2. Ustalenie cech różnicujących nieruchomości i granic zakresu sumy współczynników korygujących.....	22
8.2.3. Ustalenie granic zakresu sumy współczynników korygujących.....	23
8.2.4. Charakterystyka nieruchomości o największej i najmniejszej cenie transakcyjnej.....	23
8.2.5. Analiza wycenianych działek rolnej w świetle cech różnicujących.....	24
8.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO GOSPODARSTWA ROLNEGO.....	24
8.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI 1/2 NI WYDZIELONEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	24
9. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI	24
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25
11. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	27

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej rolnej położonej w obrębie Pieściddła, we wsi Pieściddła nr 16, w gminie Naruszewo, w powiecie płońskim, w woj. mazowieckim, oznaczone wg ew. nr 51/1 i 51/3 o łącznej pow. 2,0295 ha.

Dla potrzeb wyceny określono:

I. niewydzieloną część działki nr ew. 51/3 na której znajduje się ogrodzone siedlisko (grunty Br) o pow. 3009 m², wyposażone w energię elektryczną, wodociąg gminny, ekologiczną oczyszczalnię przydomową, zabudowaną domem mieszkalnym, budynkiem mieszkalno-gospodarczym z garażami oraz budynkiem gospodarczym,

II. pozostałą niewydzieloną część działki nr ew. 51/3 o pow. 0,88758 ha stanowiącą grunt orny z przewagą klasy gruntu RIVb – grunt uprawiany, kultura rolna dobra,

III. pozostałą działkę nr ew. 51/1 o pow. 0,8528 ha, stanowiącą podmokłe łąki, zadrzewienie i wody,

Wg MPZP/SUiKZP gminy Naruszewo nieruchomość zlokalizowana jest w strefie rozwoju rolnictwa i funkcji rolno-leśnych.

Stan prawny uregulowany w księdze wieczystej Kw. nr PL1L/0001612/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właściciele nieruchomości: udział ½ Robert Paweł Meliński oraz udział ½ Małgorzata Melińska

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości jako całości z określeniem ½ niewydzielonej części nieruchomości, wg stanu nieruchomości, zakresu praw i poziomu cen na dzień wyceny z uwzględnieniem wartości rynkowej:

I. siedliska z zabudową gospodarczą – działka nr ew. 51/3 o pow. 3009 m², zabudowanego:

1. *budynkiem mieszkalnym z roku 1990- murowanym, jednokondygnacyjnym z poddaszem gospodarczym, z wysokim przyziemem, o pow. zab. 109,00 m², pow. uż. 145,26 m²,*

2. *budynkiem mieszkalno-gospodarczym z garażami z roku 2008/2009, murowanym, jednokondygnacyjnym z poddaszem, niepodpiwniczonym, o pow. zab. 144,00 m², (w tym pow. zab. części gospodarczej 94,30 m², pow. zab. części mieszkalnej 49,70 m²), pow. uż. części mieszkalnej 38,04 m² - tzw. letniak,*

3. *budynkiem gospodarczym z roku 1980, murowanym, jednokondygnacyjnym z poddaszem, niepodpiwniczonym, o pow. zab. 94 m²,*

4. *budynkiem gospodarczym z roku 1980, murowanym, o pow. zab. 16 m², przybudowanym do budynku gospodarczego*

II. pozostałej niewydzielonej części działki nr ew. 51/3 o pow. 0,8758 ha stanowiącej grunt orny klasy RIIIb+ RIVb – grunt uprawiany, kultura rolna dobra.

III. działki nr ew. 51/1 o pow. 0,8528 ha – grunt stanowiący podmokłe łąki, zadrzewiony i wody.

2. CEL WYCENY

Cel wyceny stanowi oszacowanie wartości rynkowej ½ niewydzielonej części nieruchomości (WR) dla potrzeb wystawienia ceny ofertowej do sprzedaży

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawy formalne wyceny

3.1.1 Zleceniodawca

Niniejszy operat szacunkowy sporządzono na zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Płońsku Krystyna Stolbunik-Kon

Zlecenie pisemne nr Km 270/19 z dnia 24-11-2022 r.

3.1.2 Zleceniobiorca

Autorem operatu jest mgr inż. Zbigniew Malicki, 09-400 Maszewo, ul. Łączna 43, rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 3872, uprawnienia nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, uprawnienia nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Płocku, nr rej. OA.510.104.2022

3.2 Podstawy materialno - prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 1899 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami, tekst ujednoczony Dz. U. z 2021 r., poz. 555);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 09.03.1968 r. w sprawie czynności komorników Dz. U. nr 10, poz. 52 z późniejszymi zmianami;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późniejszymi zmianami);

Przepisy uzupełniające i normatywne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - opracowanie Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych – Dzienniki Urzędowe Ministra Infrastruktury i Budownictwa;

3.3 Źródła danych merytorycznych

- Odpis księgi wieczystej Kw. nr PL1L/0001612/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych;
- Informacje o działkach i budynkach ze strony internetowej powiatu płońskiego – Geoportal 2;
- Mapa lokalizacyjna źródło Geoportal;
- Informacja o przeznaczeniu przedmiotowej nieruchomości w MPZP/SUiKZP gminy Naruszewo – uwzględnienie terenu wycenianego;
- Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 10.01.2023 roku;
- Zbiór danych rejestru cen i wartości nieruchomości udostępnionych z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego uzyskanych w Starostwie Powiatowym w Płońsku;
- Materiały szkoleniowe ze Studium Sądowego dla Rzeczoznawców Majątkowych dotyczące wycen nieruchomości na potrzeby Sektora Sądowego przeprowadzonego przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Warszawa dnia 16 marca 2007 r. i PSRWN Oddział w Płocku z dnia 10 października 2015 r.;
- Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie;
- Materiały własne dotyczące wycen i obrotu nieruchomościami;
- Dokumentacja fotograficzna;

3.4 Materiały pomocnicze

- R.Cymerman, A. Hopfer - „System i procedury szacowania nieruchomości”. Zachodnie Centrum Organizacji, Olsztyn – Zielona Góra 1999 r.;
- M. Prystupa – „Wycena mienia” Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000
- S. Żróbek, M. Byłej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”. Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2000;

- „Wycena wartość – obrót - zarządzanie nieruchomościami”, kwartalnik nr 3 (66) 2004 r. Wydawnictwo Educaterra. Olsztyn;
- Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1 marca 1991r. w sprawie szczegółowych zasad ustalenia wartości nieruchomości;
- Szacowanie nieruchomości. „Rzeczoznawstwo Majątkowe” Praca zbiorowa pod redakcją J. Dydenki. Wyd. LEX Wolters Kluwer Business, Warszawa 2012;

4. ISTOTNE DATY DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Wartość rynkową nieruchomości ustalono według stanu nieruchomości i poziomu cen na miesiąc styczeń 2023 r.

- | | |
|--|---------------|
| • Data sporządzenia operatu szacunkowego: | 31.01.2023 r. |
| • Wycenę dokonano wg praw oraz cen na dzień: | 31.01.2023 r. |
| • Stan przedmiotu wyceny określono na dzień: | 10.01.2023 r. |
| • Data wizji terenowej nieruchomości: | 10.01.2023 r. |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny nieruchomości

⇒ *Na podstawie badania księgi wieczystej Kw. Nr PL1L/00001612/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych – ustalono następujące wpisy: (załącznik nr 1 do operatu szacunkowego)*

Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”

Położenie : woj. mazowieckie, powiat płoński, gm. Naruszewo, miejscowość Pieścidla

Nr działek : 51/1, 51/3

Obszar łączny: 2,0295 ha

Dział I Sp. – „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisów

Dział II – „Własność”

Właściciel : udział ½ Robert Paweł Meliński i udział ½ Małgorzata Melińska

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Wzmianki:

1. Rep. C./KOMO/50759/22-2022-04-06

1.1 Dz. Kw./PL1L/2343/22-1-2022-04-06-wpis wszczęcia egzekucji

2. Rep. C./KOMO/21459/22-2022-02-14

2.1 Dz. Kw./PL1L/975/22-1-2022-02-14-wpis wszczęcia egzekucji

3. Rep. C./KOMO/19346/22-2022-02-09

3.1 Dz. Kw./PL1L/890/22-1-2022-02-09-wykreślenie wszczęcia egzekucji

4. Rep. C./KOMO/10958/22-2022-01-25

4.1 Dz. Kw./PL1L/560/22-1-2022-01-25-wykreślenie wszczęcia egzekucji

Pod nr 5. Ostrzeżenie. Wszczęcie egzekucji w sprawie nr Km 1240/16 i nr Km 518/19

Lp. 1. ujawniono przyłączenia się kolejnego wierzyciela w sprawie nr Km 1240/16

Lp. 2. dokonano wykreślenia wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w części dotyczącej nr Km 600/15

Lp. 3. ujawniono przyłączenia się kolejnego wierzyciela w sprawie nr Km 518/19

Lp. 1. Stanisław Rytel

Lp. 2. Kazimierz Rogalski

Pod nr 6. Inny wpis. Postanowienie Sądu Rejonowego w Płocku V Wydziału Gospodarczy z dnia 5 czerwca 2018 roku została ogłoszona upadłość Małgorzaty Melińskiej – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

Dział IV – „Hipoteki”

Od nr 7 do nr 14. Wpisane hipoteki obciążające nieruchomość

5.2 Oznaczenie wg ewidencji gruntów

- Województwo mazowieckie
- Powiat Płońsk
- Jednostka ewidencyjna: 142007_2-Naruszewo
- Obręb 0017, Pieścidla
- Właściciel udział ½ Robert Paweł Meliński i udział ½ Małgorzata Melińska
- Nr księgi wieczyste: Kw. PL1L/00001612/1

Lp.	Nr działki	Bliższe Położenie	P. działki	Oznaczenie użytków i klas glebowych	Powierzchnia w [ha] konturu
1	51/1		0,8528	LIV	0,5548
				W	0,0380
				ŁzIV	0,2600
2	51/3		1,1767	B-RIVb	0,2000
				RIIIb	0,2312
				RIVa	0,5711
				RIVb	0,0132
				S-RIIIb	0,0212
				S-RIVa	0,1100
				S-RIVb	0,0300
Ogółem :					2,0295

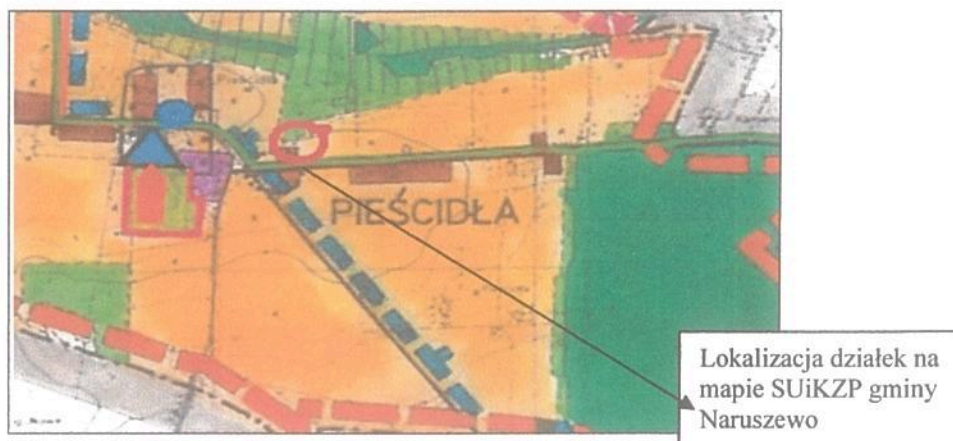
- Budynki:

Nr ew. budynku	Funkcja	Rok budowy	Pow. zab. [m ²]	Rodzaj ścian	Liczba kondygnacji (nad/pod ziemią)
51/3;1	budynki mieszkalne	1990	109,00	murowane	1 / 0
51/3;2	budynki produkcyjne,	2000	144,00	murowane	1 / 0
51/3;3	usługowe i gospodarcze dla	1980	54,00	drewniane	1 / 0
51/3;4	rolnictwa	1980	16,00	drewniane	1 / 0

5.3 Oznaczenie wg planu zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu, na którym znajdują się przedmiotowe działki brak jest obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym do celów niniejszej wyceny zgodnie z art. 154 p.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie działek ustalono na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Warunki wynikające ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Naruszewo, zatwierdzone uchwałą nr XX/159/2002 Rady Gminy Naruszewo z dnia 26.06.2002 r.:



⇒ Wyceniana nieruchomość położona we wsi **Pieścidla**, zlokalizowana jest w części na terenach:

- skupisk istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej - modernizacja i uzupełnienie,
- użytków zielonych o III i IV klasie bonitacji,
- gruntów ornych i III i IV klasie bonitacji

5.4 Lokalizacja i przeznaczenie nieruchomości

Szacowane działki zlokalizowane są na terenie obrębu Pieścidla, we wsi Pieścidla nr 19 w gminie Naruszewo, w powiecie płońskim, woj. mazowieckiem. **Gmina Naruszewo** położona jest w północno - zachodniej części województwa mazowieckiego, w południowo - zachodniej części powiatu płońskiego, zajmuje powierzchnię 160 km kw. tj. 16 000 ha, co stanowi ok. 11,56% ogólnej powierzchni powiatu. Gminę zamieszkuje 6 661 osób (dane z dnia 01.06.2012r.), tj. ok. 7,6% ogólnej liczby ludności powiatu i ok. 0,13% ludności województwa mazowieckiego. Pod względem wielkości zaludnienia wśród 10 gmin powiatu zajmuje 5 pozycję po gminach: Raciąż, Baboszewo, Czerwińsk nad Wisłą i gminą Płońsk. Gmina Naruszewo leży w odległości około 45 km na północ od Warszawy i w zasięgu oddziaływania miasta powiatowego Płońsk. Odległość ośrodka gminnego od Płońska, a tym samym od dróg krajowych nr 7 i 10 oraz linii kolejowej relacji Nasielsk – Sierpc – Toruń wynosi ok. 11 km. Przez teren gminy, z północy na południe przebiega droga krajowa nr 50 Ciechanów – Płońsk – Sochaczew – Ostrów Maz. Droga ta jest osią komunikacyjną gminy - łączy teren gminy z Płońskiem, Wyszogrodem (23 km) oraz Sochaczewem (ok. 45 km) i wraz z drogami wojewódzkimi nr 570 i 571. Duże znaczenie w powiązaniach zewnętrznych gminy odgrywa również droga powiatowa nr 07793 Trębki – Kamienica – Naruszewo (łącząc teren gminy z drogą krajową nr 7). Gmina Naruszewo sąsiaduje z 4 gminami powiatu płońskiego: Dzierżanin, Płońsk, Załuski i Czerwińsk nad Wisłą oraz z 3 gminami powiatu plockiego: Wyszogród, Mała Wieś i Bulkowo. W granicach gminy Naruszewo znajdują się 42 miejscowości. Największymi pod względem zaludnienia miejscowościami są: Nacpolsk – 727 osób, Zaborowo – 591 osób, Radzymin – 429 osób. Miejscowość gminna – Naruszewo liczy 397 mieszkańców.



Tereny wsi Pieścidla położone są w południowej części gminy Naruszewo w bliskim sąsiedztwie granicy z gminą Czerwińsk n/Wisłą. Jest to rozległa wieś z luźno rozproszoną zabudową siedliskową, rozciągająca się przy asfaltowych i gruntowych drogach gminnych. Odległość od Naruszewa około 13 km, od Płońska około 23 km.

Opis przedmiotu wyceny

Szacowane gospodarstwo rolne stanowi:

I. działkę nr ew. 51/3 o pow. 1,1767 ha zlokalizowaną przy asfaltowej drodze gminnej.

Dla potrzeb wyceny wydzielono część działki (grunty Br) na której znajduje się siedlisko o pow. 3009 m² w kształcie zbliżonym do kwadratu, ogrodzoną, zagospodarowaną, wyposażoną w energię elektryczną, ekologiczną oczyszczalnię przydomową.

Siedlisko zabudowane: budynkiem mieszkalnym, budynkiem mieszkalno-gospodarczym z garażami i budynkiem gospodarczo-inwentarskim. Ogrodzenie z pręseł drewnianych zamocowanych do słupków stalowych na cokole betonowym, od frontu z furtką i bramą wjazdową przesuwną z elementów stalowych. Przed budynkiem mieszkalnym mała architektura ogrodowa. Pozostała niewydzielona część działki o pow. 0,8857 ha stanowi grunt orny.



Dokumentacja fotograficzna siedliska – części działki nr ew. 51/1 o pow. 3009 m²



Dokumentacja fotograficzna pozostałej części działki nr ew. 51/1 o pow. 0,8758 ha uprawianej rolniczo



II. działkę nr ew. 51/1 o pow. 0,8528 ha – stanowiącą podmokłe łąki, zadrzewienie i wody, w kształcie wydłużonego prostokąta. Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą – grunt orny nieuprawiany, grunt klasy (ŁIV, W i ŁzIV) – wartość bonitacyjna gruntu słaba – grunt podmokły i jest nie korzystną cechą określającą możliwość wykorzystania nieruchomości do produkcji rolnej, kultura rolna słaba. Dojazd utrudniony.



Opis zabudowy na siedlisku

1. dom mieszkalny, z roku 1990, jednokondygnacyjny z poddaszem gospodarczym, z wysokim przyziemiem, o pow. zab. – 109,00 m², pow. uż 145,26 m². Budynek o konstrukcji tradycyjnej. Fundamenty żelbetowe, ściany zewnętrzne warstwowe: przyziemia i poddasza z pustaków betonowych, parteru z suporeksu- elewacji brak. Stropy i schody wewnętrzne żelbetowe monolityczne. Schody wewnętrzne obłożone drewnem lakierowanym, zabezpieczone poręczą drewnianą. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, pokryty eternitem, orynnowanie i rury spustowe z blachy stalowej, ocynkowanej. Okna i drzwi balkonowe PCV, częściowo drewniane, drzwi wejściowe drewniane, wewnętrzne drewniane kasetonowe przeszklone i płycinowe. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne z naniesioną gładzią gipsową, pomalowane farbami akrylowymi, w kuchni w części roboczej i w łazienkach z w.c. na całej wysokości płytki glazurowane. Posadzki izolowane, obłożenie podłóg zróżnicowane: terakota i panele podłogowe lepszej jakości. Biały montaż ponad standardowy.

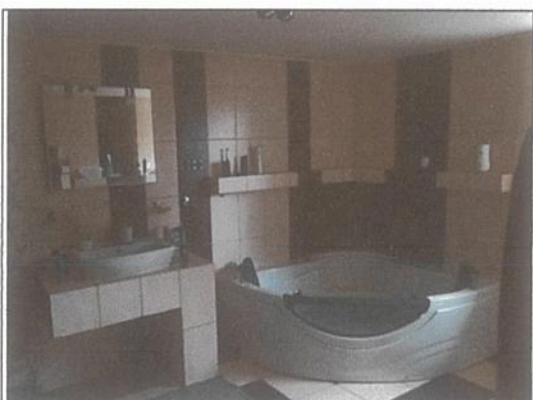
Media: energia elektryczna, wodociąg gminny, ekologiczna przydomowa oczyszczalnia ścieków, c.o. piec na paliwo stałe (eko-groszek).

Ogólny stan techniczny budynku *dobry*, standard wykończenia wewnętrznego określono jako średni. Brak ocieplenia budynku oraz wykończenia zewnętrznego, dach pokryty eternitem.

Dokumentacja zewnętrzna budynku



Wysokie przyziemie budynku



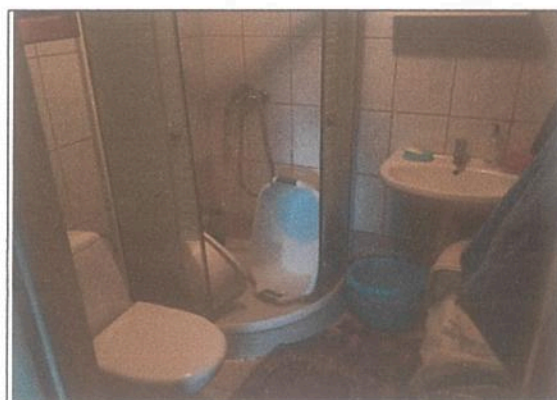
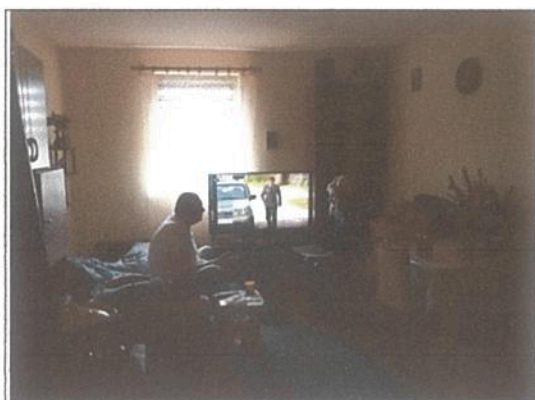
Parter budynku



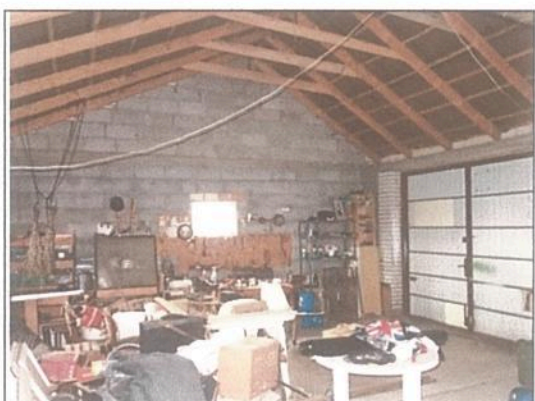
2. _____ budynek mieszkalno-gospodarczy z garażami, z roku 2000, o pow. zabudowy – 144 m², jednokondygnacyjny z poddaszem, niepodpiwniczony, murowany metodą tradycyjną z pustaka betonowego i cegły pełnej, dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty onduliną, orynnowania i rur spustowych brak, elewacji brak.



Opis części mieszkalnej o pow. zab. 49,70 m², pow. uż. części mieszkalnej 38,04 m². Okna drewniane, drzwi zewnętrzne stalowe ocieplone, wewnętrzne pływiny. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, pomalowane farbami emulsyjnymi, posadzki betonowe, izolowane, obłożone terakotą i lenteksem, w łazience z w.c. ściany wyłożone płytkami glazurowanymi na całej wysokości, podłoga obłożona terakotą, biały montaż typowy. Media: energia elektryczna, wodociąg gminny, ekologiczna oczyszczalnia ścieków przydomowa, ciepła woda z termy gazowej zasilanej z butli, ogrzewanie punktowe. Standard wykończenia wewnętrznej części mieszkalnej określono jako **średni**.



Opis części garażowej o pow. zabudowy 94,30 m². Wrota garażowe o konstrukcji stalowej obłożone blachą, unoszone do góry i rozwieralne. Posadzki betonowe. Dach nieocieplony. Media: energia elektryczna.



3. budynek gospodarczy, z roku 1980, o pow. zab. – 94 m², jednokondygnacyjny z poddaszem, niepodpiwniczony, murowany metodą tradycyjną z pustaka betonowego i cegły ceramicznej pełnej, dach o konstrukcji drewnianej, pokryty eternitem, wrota i drzwi zewnętrzne o konstrukcji stalowej, wypełnienie blacha malowana. Elewacja częściowo tynk cementowy pomalowany, częściowo budynek nieotynkowany. Posadzki betonowe. Media: energia elektryczna. Ogólny stan techniczny budynku średni.

4. budynek gospodarczy przybudowany do budynku gospodarczego, z roku 1980, o pow. zab. – 16 m², murowany metodą tradycyjną z pustaka betonowego i cegły ceramicznej pełnej dach o konstrukcji drewnianej, pokryty eternitem. Ogólny stan techniczny budynku zadowalający.



Ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynków

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego % zużycia elementu	Kryteria oceny elementu
1.	bardzo dobry 0 - 10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
2.	dobry 11 - 25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia, mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji
3.	średni 26 - 50	Element budynku utrzymany jest zadowalająco, celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
4.	zadowalający 51 - 60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5.	zły 61 - 70	W elementach występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, wymagany remont kapitalny.
6.	awaryjny powyżej 70	Budynek nadaje się do likwidacji.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

- Obszar rynku – tereny gminy Naruszewo
- Rodzaj rynku – rynek nieruchomości siedliskowych o charakterze mieszkalnym i nieruchomości rolnych niezabudowanych
- Okres monitorowania cen: I. 2021 r. ÷ I.2023 r.

❖ Analiza rynku

Rynek nieruchomości, rozpatrywany pod kątem kryteriów ekonomicznych, należy traktować, jako ogół warunków, w jakich odbywa się transfer praw do nieruchomości i zawierane są umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki połączone z władaniem nieruchomością.

Z punktu widzenia kryterium przestrzennego wyróżniamy: rynek lokalny, rynek regionalny, rynek krajowy i rynek międzynarodowy. W zależności od rodzaju i charakteru wycenianej nieruchomości, można ją zaliczyć do poszczególnych segmentów rynku nieruchomości. Analiza rynku nieruchomości pozwala na określenie aktualnego stanu rynku. Wpływ pandemii możemy zaobserwować we wszystkich sektorach rynku. Co ciekawe, trudna sytuacja ostatniego roku korzystnie wpłynęła na zainteresowanie nieruchomościami inwestycyjnymi. Projekty realizowane w wysokim standardzie są przedmiotem dużego zainteresowania wśród inwestorów. Z jednej strony nieruchomości w dłuższej perspektywie zyskują na wartości, z drugiej jawią się, jako bezpieczna przystań w trudnych czasach. Rok 2021 dla rynku inwestycyjnego przypominał jazdę kolejką górską. Inwestorzy rozpoczęli go z ogromnym impetem. Wybuch pandemii zadziałał jak zaciągnięcie hamulca ręcznego przy pełnej prędkości, co odczuli wszyscy uczestnicy rynku. Wielkim wygranym w nowej rzeczywistości okazał się rynek magazynowy. Aktywa biurowe nadal przyciągają inwestorów, ale trwająca transformacja sposobu pracy zmusza ich do głębszej analizy nieruchomości pod kątem elastyczności względem najemców oraz zdolności do konkurowania z pracą zdalną. Rynek handlowy w dużej mierze pozostaje znakiem zapytania pod kątem inwestycyjnym – pandemia dołożyła swoje cegiełkę do trwającego już wcześniej spadku transakcji w tym sektorze. Niemniej, rosnąca atrakcyjność stóp kapitalizacji względem innych segmentów rynku może przyciągać inwestorów poszukujących wyższych zwrotów. Obserwujemy również bezprecedensowe zainteresowanie sektorem mieszkań na wynajem, który ugruntowuje swoją pozycję, jako alternatywa wobec tradycyjnych aktywów. Nadal widoczna jest niepewność, co do implikacji pandemii w długim okresie oraz tego jak szybko szczepienia pozwolą na częściowy powrót do normalności. Z drugiej strony ilość kapitału alokowanego na inwestycje nieruchomościowe jest ogromna i z dużym prawdopodobieństwem wolumen inwestycyjny w 2022 r. przewyższy ubiegłoroczny.

Inaczej zachowuje się rynek typowo rolniczy (gruntami ornymi) od momentu obowiązywania Ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości ZWRSP oraz o zmianie niektórych ustaw. Obowiązywanie ustawy od 01.05.2016 r. spowodowało spadek ilości zawieranych transakcji, co spowodowało spadek cen gruntów ornym w niektórych rejonach w zakresie od około 0% w pobliżu większych miast i w rejonach, gdzie ceny rosły stosunkowo wolniej do około 10- 20% na terenach typowo rolniczych, gdzie obserwowany był wzrost cen jednostkowych - takie notowania wykazują firmy specjalizujące się w badaniach rynkowych

Analiza rynku lokalnego nieruchomości siedliskowych

Badając zbiór danych rejestru cen i wartości nieruchomości zabudowanych siedliskami, udostępnionych z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego uzyskanych w Starostwie Powiatowym w Płońsku z okresu monitorowania z gminy Naruszewo, była niewystarczająca do określenia stanu faktycznego rynku, dlatego rozszerzono badanie rynku o powiat płocki – uwzględniono gminę Bulkowo. W gminach częściowo występują uwarunkowania planistyczne oraz częściowo brak aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, jest obowiązująca uchwała zatwierdzająca studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rynek sprzedaży nieruchomości siedliskowych na terenach tych gmin jest niejednorodny – odnotowano ceny transakcyjne w przedziale o dużej rozpiętości od 45.000 zł do 550.000 zł. Niższe ceny dotyczyły sprzedaży starszych zabudowań o gorszym standardzie wykończenia, często nieprzystosowanych do obecnie obowiązujących warunków mieszkalnych, budynki wymagały adaptacji i remontu. Wyższe ceny dotyczyły sprzedaży zabudowań z budynkami w lepszym stanie technicznym, budynki mieszkalne remontowane o lepszym standardzie wykończenia, na siedliskach występowała też zabudowa dodatkowa w postaci większych budynków gospodarczych oraz często charakteryzowały się dodatkowym gruntem ornym o większych arealach. Ze zbioru danych rejestru cen nieruchomości zabudowanych siedliskami na terenach typowo wiejskich, utworzono próbkę reprezentatywną traktowaną jako model analizowanego rynku nieruchomości, składającą się z 3 transakcji.

Za nieruchomości podobne do szacowanej części nieruchomości (siedliska), wytypowano transakcje zawarte w przedziale od 300.000 zł do 455.000 zł na siedliskach o zróżnicowanej powierzchni działki od średniej do 3500 m² do dużej powyżej 3500 m². Budynki mieszkalne znajdujące się na siedliskach miały zróżnicowany standard wykończenia budynków od średni do średniego (+). Na siedliskach porównawczych występowała dodatkowa zabudowa w postaci budynków gospodarczych w dobrym i gorszym stanie zabudowy. Otrzymane ceny jednostkowe zawarte są w przedziale od 1.140,35 zł/m² do 1.648,35 zł/m². Analizując cechy mające wpływ na wartość nieruchomości zarówno sprzedający jak i nabywcy zachowują się w podobny sposób, zwracając szczególną uwagę na cechy nieruchomości. Widoczne jest niewielkie natężenie obrotu nieruchomościami o charakterze siedliskowym. Nieruchomości o charakterze siedliskowym mają utrudnioną zbywalność, potrzebują dłuższego okresu ekspozycji. W analizowanym segmencie rynek głównie tworzą następujące czynniki: lokalizacja, powierzchnia siedliska, rodzaj i standard wykończenia budynków, dodatkowa zabudowa, dojazd oraz zagospodarowanie działki.

Analiza rynku lokalnego nieruchomościami niezabudowanymi o charakterze rolnym

W Polsce w okresie od 2005 do 2008 rynek gruntami rolnymi zanotował wysoką dynamikę, ceny nieruchomości rolnych wzrosły nawet 2-3 krotnie. Sytuacja ta miejsce w związku z nowymi regulacjami prawnymi w zakresie rolnictwa, dopłatami jakie otrzymują rolnicy do swojej produkcji a także brakiem ofert na rynku. W okresie 2009÷2013 zauważalne było zahamowanie wzrostu a wręcz spadek cen gruntów rolnych, II połowa 2014 oraz lata kolejne charakteryzują się względną stabilizacją cen z wahaniami w górę i w dół z lekkim trendem rosnącym – zauważalnym w kolejnych latach. Od maja 2016 roku, po początkowym ograniczeniu sprzedaży gruntów rolnych i lekkim spadku ich wartości nastąpiła względna stabilizacja cen jednostkowych. Badając zbiór danych rejestru cen i wartości nieruchomości niezabudowanych o charakterze typowo rolnym udostępnionych z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego uzyskanych w Starostwie Powiatowym w Płońsku z okresu monitorowania z gminy Naruszewo, zgodnie z pkt. 4.2.6 P.K.Z.W., pozwoliła wiarygodnie określić stan faktyczny rynku. Badaniem objęto transakcje, które były przedmiotem obrotu rynkowego na przestrzeni roku 2021 do dnia wyceny. Na rynku odnotowano około 24 transakcji kupna-sprzedaży dotyczących nieruchomości gruntowych o podobnym przeznaczeniu co nieruchomość wyceniana, z których utworzono próbkę reprezentatywną traktowaną jako model analizowanego rynku nieruchomości, składającą się z 13 transakcji. Analizując transakcje wzięte do porównań, wyraźnie widać, że ceny jednostkowe (1 ha pow. gruntu) uzależnione są od szeregu dodatkowych czynników, takich jak: lokalizacja, położenie i dojazd do nieruchomości, warunki gruntowe – rodzaj użytków, wielkość działki, kulturę rolną, walory działki. Dane te zamieszczono w tabeli nr 4. Ceny gruntów rolnych kształtowały się w zakresie od 42.332 zł/ha do 60.587 zł/ha przy średniej cenie w gminie w okresie monitorowania na poziomie 54.182 zł/ha.

❖ Analiza trendu czasowego

Do określenia trendu czasowego posilkowano się analizami i raportami przeprowadzanymi przez firmy specjalizujące się w badaniu rynku krajowego raporty firm: Colliers International, Ekspander. Na podstawie analizy cen nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych na analizowanym terenie nie stwierdzono trendów cenowych w tym segmencie rynku, a w szczególności spadków cen nieruchomości będących konsekwencją spowolnienia gospodarki, a także spowodowanych sytuacją na rynku bankowym (związaną ze zmniejszeniem dostępności kredytów; wyższy udział własny kredytobiorcy, większa zdolność kredytowa itp.). W mojej ocenie nie bez znaczenia na łagodny przebieg kryzysu w tym segmencie rynku nieruchomości pozostaje fakt, iż na terenie analizowanym występuje niewiele ofert sprzedaży nieruchomości podobnych. Oferty te pojawiają się najczęściej z uwagi na zmianę planów życiowych dotychczasowego właściciela i zwykle są znacznie różniące się od siebie, zatem trudno wywołać tzw. lawinowe trendy spadku czy wzrostu cen. Odnotowane ceny nie uległy zasadniczym zmianom, lecz odnotowano pojawienie się wahań cen w górę i w dół bez wyraźnego trendu.

Badany okres dla nieruchomości gruntowych zaliczał się do zrównoważonego rynku. Ewentualne gwałtowne zmiany akceptowanych cen są mało prawdopodobne, natomiast za prawdopodobne można przyjąć ewentualną ścieżkę zmiany cen nieruchomości wynikającą ze zmiany – zwiększenia rozpiętości pomiędzy najniższymi i najwyższymi oraz wyrównywania się w ramach UE. Dlatego też na analizowanym rynku nieruchomości sprzedaży nieruchomości gruntowych wpływ gospodarki był bardziej widoczny poprzez wydłużenie okresu ekspozycji ofert przeznaczonych do zbycia oraz spadek ilości zawieranych transakcji, a nie poprzez spadek cen nieruchomości, w związku, z czym nie aktualizowano cen transakcyjnych ze względu na trend czasowy.

❖ **Analiza cech nieruchomości i ich wag**

Na badanym rynku lokalnym ilość zawartych transakcji była niewystarczająca dla prawidłowego ustalenia cech nieruchomości i ich wag. Rodzaje wag cech rynkowych oraz ich gradacje określono na podstawie Jakościowych Badań Marketingowych przeprowadzonych systematycznie wśród rzeczoznawców majątkowych, pośredników i zarządców nieruchomości, właścicieli nieruchomości oraz nabywców nieruchomości na podstawie znajomości cech rynkowych nieruchomości oraz kierując się wieloletnim doświadczeniem zawodowym. Badania marketingowe przeprowadzane są sukcesywnie w okresie od 2004 r. i na bieżąco są uzupełniane. Służą do poszukiwania opinii oraz motywów zachowań i przejawianych postaw konsumenckich, pozwalają na dotarcie do nieujawnionych w sposób bezpośredni motywów zachowań oraz umożliwiają ich dogłębne zrozumienie i właściwe zinterpretowanie, czyli pozwalają rozpoznać zjawiska zachowań rynkowych i praktyczne ich wykorzystanie. Badania rynkowe i marketingowe są zespołem analiz (przeprowadzonych w środowiskach specjalistów w zakresie nieruchomości oraz dodatkowo w zakresie preferencji nabywców nieruchomości) służących do poznawania zjawisk i procesów rynkowych w celu podejmowania trafnych i racjonalnych decyzji. Badania te mają na celu poznawanie sytuacji rynkowej oraz czynne oddziaływanie na układ stosunków rynkowych.

7. METODOLOGIA WYCENY

W procesie niniejszej wyceny dokonano oszacowania wartości rynkowej nieruchomości (WR). *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*

Wartość rynkowa nieruchomości (WR) oznacza wartość rynkową przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) KSWP 1

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

3.6 Sposób optymalnego użytkowania nieruchomości inny niż aktualny w dniu wyceny może być przyjęty do wyceny tylko wtedy, gdy istnieje na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla tego sposobu jej użytkowania. Pod uwagę należy wziąć także konkurencję ze strony innych nieruchomości tak samo lub podobnie użytkowanych.

Rodzaj wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania przyjęto w oparciu o założenie, że przedmiotowa nieruchomość będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym przeznaczeniem określonym w przepisach dotyczących zagospodarowania przestrzennego.

Do wyceny niewydzielonej części nieruchomości rolnej zabudowanej siedliskiem o charakterze mieszkalnym i pozostałego gruntu ornego, zastosowano:

podejście porównawcze:

1. metodę porównywania parami dla siedlisk

Polega ono na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej wartość jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości. Przy ustaleniu wartości uwzględniono atrybuty charakteryzujące nieruchomość.

2. metodę korygowania ceny średniej dla gruntów ornym

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, szczegółowo regulują Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM – Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1).

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, zgodnie z pkt. 4.2.6 do porównań należy wybrać z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

Według Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny KSWS 3, nieruchomości zajmowane przez właściciela wycenia się przy założeniu, że nieruchomość jest wystawiana na sprzedaż lub oferowana do wynajęcia, jako wolna (nie zajęta przez właściciela). Wszelkie korzyści nie związane z nieruchomością a wynikające z faktu zajmowania nieruchomości przez właściciela powinny być oddzielone od wartości nieruchomości.

Dodatkowo dla nieruchomości, zastosowano współczynnik korekcyjny „K”. Dopuszcza się stosowanie tego współczynnika wtedy gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe, lub występuje wyraźna zmiana relacji między popytem i podażą. W niniejszej wycenie zastosowano współczynnik korekcyjny „K” ze względu na brak ocieplenia i elewacji budynku mieszkalnego oraz gorszy standard części mieszkalnej budynku mieszkalno-gospodarczego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych. Wybór powyższego podejścia i metody został podyktowany znajomością cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także tych cech nieruchomości, które wpływają na poziom ich cen. Zgodnie z metodyką wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego można stosować w uzasadnionych przypadkach dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,8-1,1].

8. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

8.1 Wycena nieruchomości (niewydzielonego siedliska)

8.1.1 Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

W celu określenia wartości rynkowej zabudowanej części nieruchomości, zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości pod względem przyjętych atrybutów do przedmiotu wyceny. Do przeprowadzenia analiz porównawczych wytypowano 3 z zaistniałych z okresu monitorowania transakcji nieruchomościami z zabudową siedliskową, starszymi budynkami z lat 60/70-tych, po kapitalnych remontach. Informacje o cenach sprzedaży oraz atrybutach tych nieruchomości zamieszczono w tabeli nr 1. Nieruchomości te stanowią grupę reprezentatywną, dotyczyły nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności, znajdują się na rynku lokalnym, są zabudowane budynkami mieszkalnymi i typowymi budynkami gospodarczymi.

Różnice w cenach poszczególnych nieruchomości wynikają z ich lokalizacji, wielkości zabudowy i terenu zabudowanego a także innych cech szczególnych, właściwych dla danej nieruchomości. Za jednostkę porównawczą do analiz przyjęto cenę jednostkową z powierzchni ogólnej stanowiącej powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego i ½ powierzchni zabudowy budynków gospodarczych.

Tabela nr 1

Lp.	RODZAJ CECHY	OBIEKTY PORÓWNAWCZE		
		A	B	C
1.	Lokalizacja/ nr działki/ nr aktu Notarialnego	Drochówka 97/2 AN-11729/2022	Łazęki 80/4 AN-7518/2022	Wronino 46/1 AN-12795/2021
2.	Data transakcji	31.10.2022	13.07.2022	15.10.2021
3.	Powierzchnia działki siedliska [m ²]	4 956	3 073	4 000
4.	Cena transakcji cena siedliska [zł]	455 000	390 000	300 000
5.	Cena jednostkowa [zł/m ²]	1 140,35	1 648,35	1 382,49
6.	Opis zabudowy			
A	1. budynek mieszkalny z 1960 r. po kapitalnym remoncie, o konstrukcji tradycyjnej, jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, ocieplony, z nową elewacją, pow. zab. 122 m ² , pow. uz. 128,50 m ² , stan techniczny budynku dobry, standard średni 2. budynek gospodarczy z 1950 r., murowany, pow. zab. 220 m ² , 3. budynek gospodarczy z 1960 r., murowany, pow. zab. 155 m ² , 4. budynek gospodarczy z 1970, murowany, pow. zab. 118 m ² , 5. budynek gospodarczy z 1960, murowany, pow. zab. 48 m ² , łączna pow. zabudowy budynków gospodarczych – 541 m ² Stan techniczny budynków gospodarczych średni/zadawalający *łączna pow. ogólna (do porównań) – 399 m ² Media: energia elektryczna, wodociąg gminny, szambo bezodpływowe Siedlisko ogrodzone, teren częściowo zagospodarowany z licznymi nasadzeniami Nieruchomość położona przy drodze asfaltowej			
B	1. budynek mieszkalny z lat 70-tych, o konstrukcji tradycyjnej, jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, ocieplony, z nową elewacją, pow. zab. 126 m ² , pow. uz. 137,60 m ² , stan techniczny budynku dobry, standard średni 2. budynek gospodarczy z lat 70-tych, murowany, pow. zab. 126 m ² , 3. budynek gospodarczy z lat 70-tych, pow. zab. 72 m ² , łączna pow. zabudowy budynków gospodarczych – 198 m ² Stan techniczny budynków gospodarczych średni *łączna pow. ogólna (do porównań) – 236,60 m ² Media: energia elektryczna, wodociąg gminny, szambo bezodpływowe, Siedlisko ogrodzone, teren zagospodarowany z licznymi nasadzeniami Nieruchomość położona przy drodze asfaltowej			
C	1. budynek mieszkalny z roku 1960, po kapitalnym remoncie, o konstrukcji tradycyjnej, jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, ocieplony, z nową elewacją, pow. zab. 150 m ² , pow. uz. 163 m ² , stan techniczny budynku dobry, standard średni 2. budynek gospodarczy z roku 1960, murowany, pow. zab. 108 m ² , łączna pow. zabudowy budynków gospodarczych – 108 m ² Stan techniczny budynków gospodarczych średni/zadawalający *łączna pow. ogólna (do wyceny) – 217 m ² Media: energia elektryczna, wodociąg gminny, szambo bezodpływowe, Siedlisko ogrodzone, teren częściowo zagospodarowany- obsiany trawa i zielenia			

Aktualizacji cen transakcyjnych dokonano na podstawie obserwacji rynku, gdzie przyjęto, że nieruchomości typowo siedliskowe, mają utrudnioną zbywalność, potrzebują dłuższego czasu ekspozycji, ceny na nieruchomości siedliskowe osiągnęły minimum i nie podlegają zbytnim wahaniom cen. Miesięczny trend cen w prognozowanym okresie przyjęto na poziomie 0,0 %.

8.1.2 Określenie zakresu cen

Na podstawie danych z rynku zaktualizowanych przez rzeczoznawcę: cena transakcyjna nieruchomości w odniesieniu powierzchni ogólnej stanowiącej powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego i ½ powierzchni zabudowy budynków gospodarczych, zawiera się pomiędzy ceną minimalną (1.140,35 zł/m²) i ceną maksymalną (1.648,35 zł/m²)

od $C_{\min} = 1\,140,35 \text{ zł/m}^2$

do $C_{\max} = 1\,648,35 \text{ zł/m}^2$

stąd: $\Delta C \approx 500 \text{ zł/m}^2$

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Określa się je o ile zmieni się cena nieruchomości jeśli zmieni się jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną C_{\min} , a ceną maksymalną C_{\max} , poszukuje się zmian cen i zmian wartości w przedziale $\Delta C [C_{\min}, C_{\max}]$

8.1.3 Wpływ poszczególnych atrybutów na ceny poszczególnych nieruchomości

Rodzaje wag cech rynkowych oraz ich gradacje określono na podstawie badań JBM przeprowadzonych wśród rzeczoznawców, pośredników, właścicieli nieruchomości oraz na podstawie znajomości cech rynkowych nieruchomości sprzedanych i preferencji klientów, biur obrotu nieruchomościami.

Tabela nr 2

Lp.	Rodzaj cechy	Max. wpływ na cenę	Częściowy wpływ na cenę		
1.	Powierzchnia siedliska – skala interpolacji	10 %	duża 10 %	-	średnia 0 %
2.	Powierzchnia uz. budynku mieszkalnego	10 %	średnia 10 %	-	duża 0 %
3.	Standard budynku mieszkalnego	35 %	średni (+) 35 %	-	średni 0 %
4.	*Powierzchnia ogólna łączna budynków	15 %	średnia 15 %	-	duża 0 %
5.	Stan budynków gospodarczych	30 %	średni 30 %	-	średni/ zadawalający 0 %
		100 %			

Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

W analizowanym segmencie rynek głównie tworzą następujące czynniki: *lokalizacja, powierzchnia siedliska, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, standard budynku mieszkalnego, powierzchnia użytkowa łączna budynków, stan budynków gospodarczych, infrastruktura techniczna, oraz zagospodarowanie działki.*

Ze względu na fakt, iż zarówno nieruchomość wyceniana jak i nieruchomości wybrane do procesu wyceny położone są na terenie tej samej gminy, posiadają infrastrukturę w takim samym zakresie oraz zagospodarowanie działki podobne, przy wycenie pominięto te cechy.

➤ Powierzchnia siedliska:

- duża (powyżej 3500 m²),
- średnia (do 3500 m²),

➤ Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego:

- średnia (do 150 m²);
- duża (od 150 do 190 m²);

➤ **Standard budynku mieszkalnego:**

- średni (+) (budynek z lat wcześniejszych po kapitalnym remoncie przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych, lepszej jakości, standard wykończenia wewnętrznego bardzo dobry, przystosowany do obowiązujących standardów),
- średni (budynek z lat wcześniejszych przy zastosowaniu starszych technologii, remontowany, standard wykończenia wewnętrznego dobry);

➤ ***Powierzchnia ogólna łączna budynków:**

- średnia (do 300 m²),
- duża (powyżej 300 m²).

➤ **Stan budynków gospodarczych:**

- średni – budynki w stanie dobrym,
- średni/zadawalający – budynki w średnim stanie technicznym.

8.1.4 Porównanie różnic nieruchomości wyrażone procentowo

Tabela Nr 3

Lp.	Cechy porównawcze	Max wpływ na cenę [%]	Nieruch. wyceniana	Nieruchomość „A”		Nieruchomość „B”		Nieruchomość „C”	
				cecha	waga	cecha	waga	cecha	waga
1	Cena transakcji [zł]	-	-	455 000		390 000		300 000	
2	Data transakcji [zł]	-	31.01.2023	31.10.2022		13.07.2022		15.10.2021	
3	Cena jednostkowa [zł/m ²] skorygowana na dzień wyceny			1 140,35		1 648,35		1 382,49	
4	Powierzchnia siedliska	10	średnia	duża	-10	średnia	0	duża	-10
5	Pow. uz. budynku mieszkalnego	10	duża	średnia	-10	średnia	-10	duża	0
6	Standard bud. mieszkalnego	35	średni	średni	0	średni (+)	-35	średni	0
7	*Pow. ogólna łączna budynków	15	średnia	duża	+15	średnia	0	średnia	0
8	Stan budynków gospodarczych	30	średni	średni/ zadawal.	+30	średni	0	średni/ zadawal.	+30
9	Suma poprawek % x ΔC [zł]	100	-	+25 / +125		-45 / -225		+20 / +100	
10	Wartość 1m ² poprawiona [zł]	-	-	1 265,35		1 423,35		1 482,49	
11	*Współczynnik ekspercki	K = 0,9	-	1 138,82		1 281,02		1 334,24	

*Dla nieruchomości szacowanej zastosowano współczynnik korekcyjny (eksperecki) z przedziału (0,8 do 1,1), który uwzględnia szczególne zalety lub wady nieruchomości szacowanej – K_i=0,9 brak ocieplenia i elewacji budynku mieszkalnego oraz gorszy standard części mieszkalnej budynku mieszkalno-gospodarczego

8.1.5 Oszacowanie wartości rynkowej niewydzielonej części nieruchomości zabudowanej siedliskiem

$$W_{NZ} = \frac{1\ 138,82 + 1\ 281,02 + 1\ 334,24}{3} \times (145,26 + 38,04) + \frac{1}{2} (204,30) \quad [\text{zł/m}^2 \times \text{m}^2]$$

$$W_{NZ} = 1\ 251,36 \times 285,45 \quad [\text{zł/m}^2 \times \text{m}^2]$$

$$W_{NZ} = 357\ 201 \quad [\text{zł}]$$

Przyjęto: $W_{NZ} = 357\ 200 \text{ zł}$

8.2 Oszacowanie wartości rynkowej pozostałego gruntu rolnego na działce nr ew. 51/3 oraz działka rolna nr ew. 51/1

8.2.1 Zestawienie obrotu nieruchomościami z rynku lokalnego

Do porównań przyjęto ceny z transakcji kupna sprzedaży 13 nieruchomości rolnych niezabudowanych, które odbyły się na terenie gminy Naruszewo w okresie monitorowania. Wyodrębniono działki podobne do wycenianej nieruchomości pod względem funkcji w SUiKZP, lokalizacji, warunków glebowych i kultury rolnej. Nieruchomości wzięte do porównań zamieszczono w tabeli nr 4. Za jednostkę porównawczą przyjęto 1 ha gruntu.

Tabela Nr 4

L.p.	Nr aktu	Data	Miejscowość/ nr działki/ główne klasy gruntu	Powierzchnia [ha]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna za 1ha/zł
1	12483/2022	2022-11-21	Radzanowo / 63/1 RIVa, RIVb	0,6300	30 000	47 619
2	10733/2022	2022-10-19	Skarboszewo / 17/4 RIIIb, RIVa	3,2079	160 000	49 877
3	10137/2022	2022-10-07	Potyry / 32/1, 32/3 RIVb, RV, RVI	7,6454	458 724	60 000
4	8717/2022	2022-08-11	Skarszyn / 10 RIIIa, RIIIb, RIVa	1,3200	72 600	55 000
5	5750/2022	2022-08-11	Radzimin / 196/2+6,196/8 RIVa, RIVb	1,8847	100 000	53 059
6	7649/2022	2022-07-15	Wronino / 7/2, 8/2, 46/2 RIIIb, RIVa, RIVb	4,0159	170 000	42 332
7	6187/2022	2022-06-24	Drochowo / 112 RV, RVI	2,1200	123 000	58 019
8	5258/2022	2022-05-25	Wola Kryska / 18/1, 33/4 RIVa, RIVb, RV	2,9484	150 000	50 875
9	4711/2022	2022-04-27	Nowy Nacpolsk / 33/2 RIIIb, RIVa	1,8109	99 600	55 000
10	4701/2022	2022-04-27	Skarszyn / 20/2 RIVa, RIVb, RV	2,9418	161 799	55 000
11	2755/2022	2022-03-17	Zaborowo / 240/1 RIIIa	1,0000	57 000	57 000
12	690/2022	2022-03-29	Radzimin / 119/2 RIIIb, RIVa	0,6272	38 000	60 587
13	1815/2022	2022-02-17	Skwary / 113/1, 114/4 RIIIb, RIVa	1,9001	114 000	59 997
Cena maksymalna						60 587
Cena minimalna						42 332
Cena średnia						54 182

Średnia, jednostkowa cena transakcyjna: $C_{1st} = 704\,365 / 13 = 54\,182$ zł/ha

8.2.2 Ustalenie cech różnicujących nieruchomości i granic zakresu sumy współczynników korygujących

Rodzaje oraz wagi cech rynkowych określono na podstawie znajomości cech rynkowych nieruchomości sprzedanych oraz preferencji klientów i biur obrotu nieruchomościami.

Ustalono następującą gradację poszczególnych cech:

- Lokalizacja:
 - dobra (położenie w pobliżu miejscowości gminnej i skupu płodów rolnych);
 - średnia (położenie w pobliżu siedlisk, gospodarstw rolnych);
 - gorsza (położenie w dalszej odległości od zabudowań siedliskowych);
- Powierzchnia i kształt:
 - duża (powyżej 4 ha);
 - średnia (od 1,0 do 4 ha);
 - mała (do 1,0 ha)
- Rodzaj użytków rolnych w przewadze:
 - dobre (przewaga gruntów klas IIIa, IIIb);
 - średnie (przewaga gruntów klas IVa, IVb);
 - gorsze (przewaga gruntów klas V i Ps);
- Kultura rolna:
 - dobra (grunt uprawiany);
 - średnia (grunt częściowo uprawiany lub krótko odlogowany);
 - gorsza (grunt nieuprawiany);
- Walory użytkowe:
 - dobre (możliwość budowy siedliska);
 - gorsze (grunt podmokły i zakrzewiony, grunt rolny bez zmiany przeznaczenia);

8.2.3 Ustalenie granic zakresu sumy współczynników korygujących

Zakres współczynników korygujących:

$$U_{\min} = 42\,332 : 54\,182 = 0,781$$

$$U_{\max} = 60\,587 : 54\,182 = 1,118$$

Ustalenie zakresu cech różnicujących z uwzględnieniem ich wag przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 5

L.p.	Cechy rynkowe	Waga [%]	Zakres współczynników korygujących	
1	Lokalizacja	25	0,195	0,280
2	Powierzchnia i kształt	10	0,079	0,112
3	Rodzaj użytków	20	0,156	0,223
4	Kultura rolna	20	0,156	0,223
5	Walory użytkowe	25	0,195	0,280
Razem		100	0,781	1,118

8.2.4 Charakterystyka nieruchomości o największej i najmniejszej cenie transakcyjnej

Tabela nr 6

L.p.	Cechy różnicujące działki	Nieruchomość o cenie min	Nieruchomość o cenie max
		Nr 6 P=4,0159 ha	Nr 12 P=0,6272 ha
1	Lokalizacja	gorsza	dobra
2	Powierzchnia	duża	mała
3	Rodzaj użytków	dobre	dobre
4	Kultura rolna	dobra	dobra
5	Walory użytkowe	dobre	dobre

8.2.5 Analiza wycenianych działek rolnej w świetle cech różnicujących

Tabela nr 7

l.p.	Cechy różnicujące działki	Nr działki, powierzchnia		Nr działki, powierzchnia	
		51/3 P = 0,8758 ha		51/1 P = 0,8528ha	
1	Lokalizacja	średnia	0,250	gorsza	0,195
2	Powierzchnia	mała	0,112	mała	0,112
3	Rodzaj użytków	dobrze/ średnie	0,200	gorsze	0,156
4	Kultura rolna	dobra	0,223	dobra	0,156
5	Walory użytkowe	dobrze	0,280	gorsze	0,195
Σ 1-5		1,065		0,814	
$W_{1,1ha}$ [zł/ha]		1,065 x 54 182 = 57 704		0,814 x 54 182 = 44 104	
W_{GR} [ha x zł/ha]		0,8758 x 57 704 = 50 537		0,8258 x 44 104 = 36 421	
Przyjęto: W_{GR} [zł]		$W_{GR 51/3} = 50 500$		$W_{GR 51/1} = 36 400$	

8.3 Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do gospodarstwa rolnego

Wyceniana nieruchomość stanowi sumę jej wartości składowych: niewydzielonego siedliska oraz pozostałego gruntu rolnego

$$W_N = W_{NZ} + \Sigma W_{GR}$$

gdzie:

W_N – wartość rynkowa nieruchomości

W_{NZ} – wartość rynkowa niewydzielonego siedliska na działce nr ew. 51/3

ΣW_{GR} – suma wartości rynkowej działki nr ew. 51/1 oraz niewydzielona część działki nr ew. 51/3 stanowiąca grunt orny

$$W_N = 357 200 + (50 500 + 36 400) \quad [\text{zł}]$$

$$W_N = 357 200 + 86 900 \quad [\text{zł}]$$

$$W_N = \underline{444 100 \text{ zł}}$$

8.4 Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności ½ niewydzielonej części nieruchomości

$$W_{N \frac{1}{2}} = W_N \times \frac{1}{2}$$

$$W_{N \frac{1}{2}} = 444 100 \times \frac{1}{2} \quad [\text{zł}]$$

$$W_{N \frac{1}{2}} = \underline{222 050 \text{ zł}}$$

9. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej rolnej położonej we wsi Pięscidła nr 19, gm. Naruszewo, działka nr ew. 51/3 o pow. 1,1767 ha, zabudowanej: siedliskiem z dodatkowym gruntem ornym, oraz działka nr ew. 51/1 o pow. 0,8528 ha, jako najbardziej prawdopodobna cena do uzyskania na wolnym nieograniczonym rynku, oszacowana wg stanu rzeczy, praw oraz cen na dzień 31.01.2023 r., wynosi:

Wartość rynkowa nieruchomości jako całości

444 100 zł

Słownie: (czteryście czterdzieści cztery tysiące sto złotych)

Wartość rynkowa udziału ½ w nieruchomości jako całości			
<u>222 050 zł</u>			
Słownie: (dwieście dwadzieścia dwa tysiące pięćdziesiąt złotych)			
L.p.	Poszczególne części nieruchomości	Wartość [zł]	Wartość udziału ½ w poszczególnych częściach nieruchomości [zł]
1	siedlisko- dz. 51/3	357 200	178 600
2	działka 51/3- pozostała część	50 500	25 250
3	działka nr ew. 51/1	36 400	18 200

- ✓ Wyceny dokonano zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.



WNIOSKI

Do szacowania wartości rynkowej nieruchomości, wykorzystano podejście porównawcze, metodę porównywania parami dla siedliska oraz metodę korygowania ceny średniej dla gruntu ornego (ze względu na wystarczającą ilość transakcji), które wiążą oszacowane wartości rynkowe nieruchomości z cenami uzyskanymi za nieruchomości podobne na rynku lokalnym. W toku szacowania dbano o to, aby z bazy danych wykorzystywać te transakcje, które dotyczą nieruchomości najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny. Wartości rynkowe uzyskane w wyniku szacowania mieszczą się w przedziale $C_{max} - C_{min}$ z transakcji na rynku lokalnym i zdaniem autora, odzwierciedlają cechy szacowanej nieruchomości. Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości ma swoje potwierdzenie w transakcjach na lokalnym rynku. Wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.

Rzeczywista wartość rynkowa nieruchomości ujawnia się w momencie zawarcia transakcji kupna-sprzedaży na podstawie, której następuje przeniesienie prawa własności. Niniejszą analizę należy, w związku z powyższym, traktować jako próbę określenia przewidywanej (potencjalnej) ceny transakcji, jaka jest możliwa do uzyskania na lokalnym rynku nieruchomości, przy zachowaniu jednak warunków rynkowości ewentualnej transakcji.

Ostateczna cena transakcji w znacznej mierze uzależniona jest m. in. od takich czynników jak:

- ✓ okres ekspozycji nieruchomości na rynku
- ✓ powszechności i dostępności informacji o zamiarach i przedmiocie sprzedaży
- ✓ subiektywnych czynników (proces negocjacji) występujących tak po stronie kupującego jak i sprzedającego

KOMENTARZ

Oszacowana powyżej wartość rynkowa jest uzasadniona tym, że została obliczona na podstawie cen i cech rynkowych wybranej do porównań grupy reprezentatywnej, które odbyły się w przeciągu ostatniego roku i dotyczyły sprzedaży podobnych nieruchomości na badanym rynku lokalnym.

Oszacowane powyżej wartości rynkowe nie odbiegają od typowych cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości w rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości i mieszczą się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych, co jest możliwe do osiągnięcia na badanym rynku lokalnym.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat wykonano zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie z zasadami dobrej praktyki zawartymi w „Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny” opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Zastrzega się prawa autorskie do niniejszego operatu.

- Operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania operatu.
- Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko zleceniodawcy. Dalsze wykorzystanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnienie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione.
- Od momentu przekazania operatu zleceniodawcy autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie danych osobowych, zawartych w niniejszym operacie, osobom trzecim.
- Dalsze publikowanie operatu szacunkowego, w szczególności w sieci Internet, może odbywać się tylko i wyłącznie po anonimizacji wszelkich danych osobowych w nim zawartych.
- Przed skopiowaniem niniejszego operatu lub odwołaniem się do niego w jakimkolwiek dokumencie lub przed ujawnieniem jego treści jakiegokolwiek stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania operatu.
- Zgodnie z art.156.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
- Zgodnie z art.156.3 i art.156.4 operat może być wykorzystana do celu, do którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy. Operat może być wykorzystany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Stan formalnoprawny wycenianej nieruchomości został przyjęty w dobrej wierze przez autora na podstawie dostępnych dokumentów według dat wystawienia tych dokumentów. Przyjęto, że wszystkie informacje mające wpływ na wartość nieruchomości zostały ujawnione rzeczoznawcy majątkowemu.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić podczas oględzin nieruchomości, ani na podstawie dostępnej dokumentacji.
- Wartość rynkowa nieruchomości, określona w operacie nie zawiera żadnych obciążeń publicznoprawnych i bazuje na cenach sprzedaży. Wartość ta abstrahuje od wszelkich kosztów sprzedaży nieruchomości oraz podatków związanych z transakcją.
- Wartość rynkowa nieruchomości, określona w operacie nie zawiera żadnych obciążeń publicznoprawnych i bazuje na cenach sprzedaży transakcyjnych. Wartość ta abstrahuje od wszelkich kosztów sprzedaży nieruchomości oraz podatków związanych z transakcją.
- Ocena stanu technicznego budynków znajdujących się na nieruchomości nie jest ekspertyzą.
- Powierzchnia budynków przyjęta w oparciu o przeprowadzone oględziny, informacje uzyskane od właściciela nieruchomości, dokonano inwentaryzację części budynków mieszkalnych dla potrzeb wyceny podczas wcześniejszych oględzin, tj. 20.10.2015 r. oraz na podstawie wypisu z kartoteki budynków.
- Powierzchnia gruntu została przyjęta na podstawie zapisów wg ewidencji gruntów i księgi wieczystej
- Urządzenia infrastruktury technicznej nieruchomości, tj. przyłącze energetyczne, sieć wodociągowa, ekologiczna oczyszczalnia ścieków, ogrodzenie terenu oraz zieleń, stanowią integralną część nieruchomości niezbędną do prawidłowego funkcjonowania budynku mieszkalnego. Elementy infrastruktury technicznej nie były oddzielnym przedmiotem transakcji kupna sprzedaży. Ich wartość jest częścią składową wartości nieruchomości zabudowanej.
- Operat został opracowany w trzech egzemplarzach.
- Operat zawiera 27 ponumerowanych stron, podpisany oraz załączniki według wykazu;

11. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1/ Odpis księgi wieczystej Kw. nr PL1L/00001612/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych;
- 2/ Informacje o działce nr ew. 51/3 i budynkach ze strony internetowej powiatu płońskiego – Geoportal 2;
- 3/ Informacje o działce nr ew. 51/1 ze strony internetowej powiatu płońskiego – Geoportal2;
- 4/ Polisa ubezpieczeniowa OC rzeczoznawcy:



Operat szacunkowy wykonał :

Rzecznawca Majątkowy

/-/ mgr inż. Zbigniew Malicki

Data: 31.01.2023 r.



Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2	1, 2, 3, 4

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	51/1		1, 2, 3, 4
Obręb ewidencyjny (numer)	17		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, PŁOŃSKI, NARUSZEWO, PIEŚCIDŁA
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	51/3		1, 2, 3, 4
Obręb ewidencyjny (numer)	17		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, PŁOŃSKI, NARUSZEWO, PIEŚCIDŁA

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	2,0295 HA	1, 2, 3, 4

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	
W ŁAMIE 5 PRZY NUMERZE BIEŻĄCYM 2 NIERUCHOMOŚCI WPISANO: "GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE"		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu



[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			39, 40
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 2	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ROBERT PAWEŁ MELIŃSKI , STANISŁAW, DANUTA, 65061412298		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 2	39, 40
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MAŁGORZATA MELIŃSKA , CZESŁAW, GENOWEFA, 66072904589		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
39	UMOWA SPRZEDAŻY , 3306/2007, 2007-03-15, ZBIGNIEW POPŁONKOWSKI, PŁOŃSK; 143-146 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL1L/00005154/17/001, 2017-10-10 09:58:00, 2017-12-28-12.39.56.584777, NIE, 314-317 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
40	WYROK ZAOCZNY , III RC 356/16, 2017-01-09, SĄD REJONOWY W PŁOŃSKU III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH, PŁOŃSK; 318 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL1L/00005154/17/001, 2017-10-10 09:58:00, 2017-12-28-12.39.56.584777, NIE, 314-317 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 50759 / 22 - 2022-04-06, 08:27:29
 1. 1 DZ. KW. / PL1L / 2343 / 22 / 1 - 2022-04-06, 11:07:28 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. REP.C. / KOMO / 21459 / 22 - 2022-02-14, 09:22:52
 2. 1 DZ. KW. / PL1L / 975 / 22 / 1 - 2022-02-14, 13:03:08 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3. REP.C. / KOMO / 19346 / 22 - 2022-02-09, 10:44:42
 3. 1 DZ. KW. / PL1L / 890 / 22 / 1 - 2022-02-09, 12:18:34 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
4. REP.C. / KOMO / 10958 / 22 - 2022-01-25, 11:23:45
 4. 1 DZ. KW. / PL1L / 560 / 22 / 1 - 2022-01-25, 12:30:55 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		5	36, 37, 41, 43
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI W SPRAWIE NR KM 1240/16 I NR KM 518/19.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZYCIELA W SPRAWIE NR KM 1240/16.	
	Lp. 2.	W POLU 3.4.1.2. DOKONANO WYKREŚLENIA WPISU O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ NR KM 600/15,	
	Lp. 3.	W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZYCIELA W SPRAWIE NR KM 518/19.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	STANISŁAW RYTEL , 53112200354	
	Lp. 2.	KAZIMIERZ ROGALSKI , 53022804198	
Lp. 2.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		6	42
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W PŁOCKU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 5 CZERWCA 2018 ROKU ZOSTAŁA OGŁOSZONA UPADŁOŚĆ MAŁGORZATY MELIŃSKIEJ PESEL 66072904589-OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.	

Komentarz do migracji

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		7	23
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta		80000,00 (OSIEMDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ
Termin zapłaty		2019-12-16	
Inne informacje		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA ZABEZPIECZAJĄCA SPŁATĘ KAPITAŁU Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTOWEJ NR 6/M/C/2009 Z DNIA 17 GRUDNIA 2009 ROKU NA REMONT BUDYNKU MIESZKALNEGO, PODLEGAJĄCEGO SPŁACIE W RATACH PÓŁROCZNYCH.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	NADWIŚLAŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W CZERWIŃSKU NAD WISŁĄ Z SIEDZIBĄ W WYSZOGRODZIE, WYSZOGRÓD, 00050891600000	
Lp. 2.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		8	24
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		40000,00 (CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ	
Odsetki (rodzaj, wysokość)		ZMIENNE, 12,00	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	Z TYTUŁU ODSETEK UMOWNYCH OD UDZIELONEGO KREDYTU
Termin zapłaty		2019-12-16	
Inne informacje		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA ZABEZPIECZAJĄCA SPŁATĘ ODSETEK UMOWNYCH OD UDZIELONEGO KREDYTU NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTOWEJ NR 6/M/C/2009 Z DNIA 17 GRUDNIA 2009 ROKU, PODLEGAJĄCEGO SPŁACIE W RATACH PÓŁROCZNYCH.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	NADWIŚLAŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W CZERWIŃSKU NAD WISŁĄ Z SIEDZIBĄ W WYSZOGRODZIE, WYSZOGRÓD, 00050891600000	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	9	27
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	300000,00 (TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 POŻYCZKA WRAZ Z ODSETKAMI, UMOWA POŻYCZKI NR 2690102/47/SP/C/11 Z DNIA 20 LIPCA 2011 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. NADWIŚLAŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W CZERWIŃSKU NAD WISŁĄ Z SIEDZIBĄ W WYSZOGRODZIE, WYSZOGRÓD, 00050891600000	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	10	28, 29, 30
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	8055,45 (OSIEM TYSIĘCY PIĘCDZIESIĄT PIĘĆ 45/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W CIECHANOWIE, CIECHANÓW, 00001775600388	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	11	31, 32, 33
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	1339,20 (JEDEN TYSIĄC TRZYSTA TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 20/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W CIECHANOWIE, CIECHANÓW, 00001775600388	
Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)		12		34
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		187500,00 (STO OSIEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY PIĘCSET) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY, UMOWA KREDYTOWA NR 223/O/C/2012 Z DNIA 29 SIERPNIĄ 2012 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		NADWIŚLAŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W CZERWIŃSKU NAD WISŁĄ Z SIEDZIBĄ W WYSZOGRODZIE, WYSZOGRÓD, 00050891600000	
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		13		35
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		617100,00 (SZEŚĆSET SIEDEMNAŚCIE TYSIĘCY STO) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI, UMOWA KREDYTOWA NR 2690102/6/KONS/C/2013 Z DNIA 20 GRUDNIA 2013 ROKU	✓
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		VISTULA BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZOGRODZIE ODDZIAŁ W CZERWIŃSKU NAD WISŁĄ, WYSZOGRÓD, 00050891600000	
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		14		38
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		7311,90 (SIEDEM TYSIĘCY TRZYSTA JEDENAŚCIE 90/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.		SKARB PAŃSTWA-PREZES KASY RONICZEGO UBEZPIECZENIA SPOŁCZNEGO PŁACÓWKI TERENOWEJ W PŁOŃSKU, PŁOŃSK, 01251326200163, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)		15		44
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		5622,30 (PIĘĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA DWA 30/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	KASA ROLNICZEGO UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO PŁACÓWKA TERENOWA W PŁOŃSKU, PŁOŃSK, 01251326200163		

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	4	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
23	ZASWIADCZENIE Z BANKU , 2009-12-17, NADWIŚLAŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W CZERWIŃSKU NAD WISŁĄ; 196 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL1L/00008077/09/001, 2009-12-17 10:14:49, 2009-12-18-14.31.36.172876, NIE, 194-195 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
24	ZASWIADCZENIE Z BANKU , 2009-12-17, NADWIŚLAŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W CZERWIŃSKU NAD WISŁĄ; 196 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty a DZ. KW./PL1L/00008077/09/002, 2009-12-17 10:14:49, 2009-12-18-14.31.36.172876, NIE, 194-195 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
27	OŚWIADCZENIE BANKU , 2011-07-20, NADWIŚLAŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W CZERWIŃSKU NAD WISŁĄ Z/S W WYSZOGRODZIE; 221 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL1L/00004226/11/001, 2011-07-20 12:02:00, 2011-07-26-12.40.03.071619, NIE, 218-219 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
28	TYTUŁ WYKONAWCZY , NR H-36/2012, 2012-02-23, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU INSPEKTORAT W CIECHANOWIE; 231-232 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL1L/00001090/12/001, 2012-02-27 09:14:28, 2012-03-12-12.50.39.483483, NIE, 229-230 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Kontur

Identyfikator konturu: 142007_2.0017.KL.79
 Oznaczenie konturu: RIVa
 Numer konturu: 79
 Numer obrębu: 0017
 Nazwa obrębu: PIEŚCIDŁA
 Gmina: NARUSZEWO

Województwo : Mazowieckie

Powiat : Płoński

Jednostka ewidencyjna : Naruszewo

Nazwa obrębu : PIEŚCIDŁA

Numer obrębu : 0017

INFORMACJA O DZIAŁCE

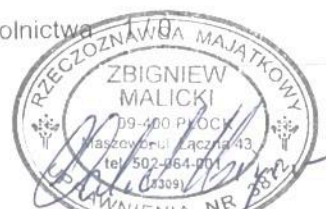
z dnia: 01-02-2023

Jednostka rejestrowa : G.34

Nr działki	Położenie działki	Użytki	Pow. działki[ha]
51/3		Klasoużytek Pow.	1,1767
Id działki :		RIIIb	0,1969
142007_2.0017.51/3		RIVa	0,5046
		S-RIIIb	0,0204
		S-RIVa	0,1082
		S-RIVb	0,0457
		Br-RIVb	0,3009

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondygn / p	Pow. zabud.
51/3;1	PIEŚCIDŁA 19 Naruszewo	Budynki mieszkalne	1 / 0	109
	Id. budynku: 142007_2.0017.51/3.1_BUD (jednostka rej.: G.34) Wybrane dane EGIB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r. Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1990			
51/3;2	PIEŚCIDŁA 19 Naruszewo	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	144
	Id. budynku: 142007_2.0017.51/3.2_BUD (jednostka rej.: G.34) Wybrane dane EGIB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r. Materiał ścian: Mur Rok budowy: 2000			
51/3;3	PIEŚCIDŁA 19 Naruszewo	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	94
	Id. budynku: 142007_2.0017.51/3.3_BUD (jednostka rej.: G.34) Wybrane dane EGIB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r. Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1980			
51/3;4	PIEŚCIDŁA 19 Naruszewo	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa		16
	Id. budynku: 142007_2.0017.51/3.4_BUD (jednostka rej.: G.34) Wybrane dane EGIB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.			



Województwo : Mazowieckie
 Powiat : Płoński
 Jednostka ewidencyjna : Naruszewo
 Nazwa obrębu : PIEŚCIDŁA
 Numer obrębu : 0017

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 01-02-2023

Jednostka rejestrowa : G.34

Nr działki	Położenie działki	Użytki	Pow. działki[ha]
51/1		Klasoużytek	Pow. 0,8528
Id działki :		ŁIV	0,4964
142007_2.0017.51/1		LzIV	0,2517
		W-ŁIV	0,1047

Kontur

Identyfikator konturu: 142007_2.0017.KL.63

Oznaczenie konturu: ŁIV

Numer konturu: 63

Numer obrębu: 0017

Nazwa obrębu: PIEŚCIDŁA

Gmina: NARUSZEWO





1 Okres ubezpieczenia: od 23.11.2022 r. do 22.11.2023 r.

2 Ubezpieczający: "BIO-EKO" RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE ZBIGNIEW MALICKI, RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE WSPÓLNIK SPÓŁKI CYWILNEJ

REGON: 610200155

Adres siedziby: MASZEWO 6C, 09-400 PŁOCK
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48502064001

3 Ubezpieczony: "BIO-EKO" RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE ZBIGNIEW MALICKI, RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE WSPÓLNIK SPÓŁKI CYWILNEJ

REGON: 610200155

Adres siedziby: MASZEWO 6C, 09-400 PŁOCK
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48502064001

4 Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 Składka łączna: 141,68 PLN
Składka została opłacona w całości.

6 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

7 Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Zycie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
- Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Zycie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Zycie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
- Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych

kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

- Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
- W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zycie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Zycie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.



1015519144/pc:10000445347878/BE20 PIN: 0459



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie 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 cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

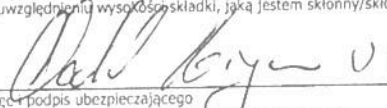
"BIO-EKO" RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE ZBIGNIEW MALICKI,
RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE WSPÓLNIK SPÓŁKI CYWILNEJ

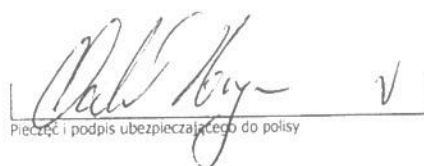
E-mail: Nie ustalono

Telefon: +48502064001

Data zawarcia umowy: 21.11.2022 r.


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


Pieczęć i podpis ubezpieczającego
"BIO-EKO" RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE
ZBIGNIEW MALICKI, RZECZOZNAWSTWO
MAJĄTKOWE WSPÓLNIK SPÓŁKI CYWILNEJ
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Agent Ubezpieczeniowy PZU SA

LECH NEUMAN
tel/fax 264 12 68 kom. 602 777 439
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)

