

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności
Znieruchomości gruntowych , w tym dz.120/17
zabudowanej budynkiem mieszkalnym(Pustniki nr 25)
i niemieszkalnym

położonych w:

**obręb 0012 Pustniki – dz. 120/17 o pow.0,1142ha
(KW nr OL1M/00013154/9)**

**obręb 0012 Pustniki – dz. 120/12 o pow.0,0501ha
(KW nr OL1M/00013150/1)**

gmina Sorkwity

powiat mrągowski
województwo warmińsko-mazurskie

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 1/8 W NIERUCHOMOŚCI KW nr OL1M/00013154/9

wg stanu na 16-05-2025r. i cen na dzień 20-05-2025 r. :

27 240 zł.

słownie złotych : dwadzieścia siedem tysięcy dwieście czterdzieści
Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/8 : 21 100 zł.

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 1/8 W NIERUCHOMOŚCI KW nr OL1M/00013150/1

wg stanu na 16-05-2025r. i cen na dzień 20-05-2025 r. :

860 zł.

słownie złotych : osiemset sześćdziesiąt
Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/8 : 670 zł.

Autor opracowania : mgr inż. Janusz Truskowski

– rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPIB nr 1781

- biegły sądowy ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

- Olsztyn, 20 maja 2025 r. –



BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO :

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0012 Pustniki Pustniki nr 25 gmina Sorkwity Powiat: mrągowski Województwo: warmińsko – mazurskie Nr Księgi Wieczystej: OL1M/00013154/9 – dz.120/17 o pow.0,1142ha OL1M/00013150/1 – dz.120/12 o pow. 0,0501ha
Rodzaj nieruchomości :	2 nieruchomości gruntowe , w tym KW OL1M/00013154/9 zabudowana budynkiem mieszkalnym i niemieszkalnym
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości - dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności udziału 1/8 w nieruchomościach :	wg. stanu na 16-05-2025r. i cen na dzień 20-05-2025 r. : KW nr OL1M/00013154/9 : 27 240 zł. KW nr OL1M/00013150/1 : 860 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży (udziału 1/8 w nieruchomości) :	KW nr OL1M/00013154/9 : 21 100 zł. KW nr OL1M/00013150/1 : 670 zł.
Data określenia wartości :	20-05-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	20-05-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 mgr inż. Janusz Truskowski

SPIS TREŚCI:

WYCIĄG Z OPERATU

str.2

I. DANE WYJŚCIOWE

A. Podstawy formalne wyceny

str.4

1. Zleceniodawca wyceny
2. Przedmiot wyceny
3. Cel wyceny
4. Daty formalne

B. Podstawy prawne wyceny

str.5

1. Podstawa prawna

C. Podstawy merytoryczne

str.5

1. Materiały źródłowe

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. Stan prawny nieruchomości

str.6

B. Oznaczenie w ewidencji gruntów

str.7

C. Uwarunkowania planistyczne

str.7

D. Opis techniczno – użytkowy

str.8

III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

A. Metoda szacowania

Str. 11

B. Analiza rynku

Str. 14

C. Uwarunkowania wyceny

Str. 17

D. Daty szacowania

Str.18

E. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości

Str.20

F. Zestawienie wyników , komentarz i wnioski

Str.27

G. Klauzule i ograniczenia

Str.29

IV. ZAŁĄCZNIKI

- Tabela porównawcza szt.2
- Mapy szacowanego terenu
- Wydruk treści KW (z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) szt.2
- Akt poświadczenia dziedziczenia
- O.C. Rzecznawcy Majątkowego



I. DANE WYJŚCIOWE

A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

1. Zleceniodawca wyceny:

Kancelaria Radcy Prawnego Piotr Jankowski ,
Al. M. J. Piłsudskiego 11/17 , lok. 400 , 10-575 Olsztyn .

2. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest udział 1/8 w dwóch nieruchomościach gruntowych częściowo zabudowanych-dz.120/17 - **położony na terenie obrębu 0012 Pustniki – dz.120/17 o pow. 0,1142ha (KW nr OL1M/00013154/9) i dz.120/12 o pow. 0,0501ha , niezabudowana (KW nr OL1M/00013150/1)** , gmina Sorkwity , powiat mrągowski , województwo warmińsko – mazurskie .

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/8 w dwóch nieruchomościach wg stanu na 16-05-2025r. i cen na dzień 20-05-2025 r. – dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .

4. Data opracowania operatu: 20 maja 2025 r.

- Data stanu nieruchomości: 16-05-2025 r. (stanu prawnego : 15-05-2025r.)
- Poziom cen : 20 maja 2025 r.



B. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

1. Podstawa prawna wyceny.

1.1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. z zm.

(tekst jednolity : Dz.U.2024 poz.1145 z zm.)

1.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 08.09.2023r. , poz.1832 z zm.)

1.3. Ustawa z dn. 28.02.2003 r. - Prawo upadłościowe (tekst jednolity : Dz.U. z 2024r. , poz. 794 , z zm.) .

1.4. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny z zm. , w tym Dz.U. z 2024r. – poz.10161 i 1237(tekst jednolity : Dz.U. z 2022r. ,

C. PODSTAWY MERYTORYCZNE

1. Materiały źródłowe

1.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity oraz inne wytyczne planistyczne dla gminy Sorkwity .

1.2. Dane z ewidencji gruntów gminy Sorkwity .

1.3. Dane dotyczące rynku nieruchomości.

- *zbiór notowań cen rynkowych Wykonawcy,*
- *dane na temat nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i nieruchomości gruntowych - na terenie powiatu mławowskiego > 12.2023 r.*

1.4. Wyniki wywiadu terenowego przeprowadzonego dnia 16-05-2025 r.

1.5. Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę .

1.6. Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych .



II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej KW nr OL1M/00013154/9 i OL1M/00013150/1 dnia 15.05.2025 r. (w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr OL1M/00013154/9 Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko - mazurskie , gmina Sorkwity , miejscowość Pustniki Numer działki : 120/17 , obręb ew.12,Pustniki Sposób korzystania : B – tereny mieszkaniowe Budynek : brak wpisu Obszar : 0,1142 ha I-Sp : brak wpisów
Dział II	Właściciel : Jan Nastaj s.Jana i Krystyny oraz Barbara Nastaj c. Henryka i Zofii – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Dział III	Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym , dot. osób fizycznych (z tyt. dziedziczenia) : Barbara Nastaj , Elżbieta Tadeusiak , Dariusz Nastaj i Łukasz Nastaj
Dział IV	Hipoteka – brak wpisów

Księga Wieczysta Nr OL1M/00013150/1 Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo warmińsko - mazurskie , gmina Sorkwity , miejscowość Pustniki Numer działki : 120/12 , obręb ew.12,Pustniki Sposób korzystania : R – grunty orne Budynek : brak wpisu Obszar : 0,0501 ha I-Sp : brak wpisów
Dział II	Właściciel : Jan Nastaj s.Jana i Krystyny oraz Barbara Nastaj c. Henryka i Zofii – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Dział III	Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym , dot. osób fizycznych (z tyt. dziedziczenia) : Barbara Nastaj , Elżbieta Tadeusiak , Dariusz Nastaj i Łukasz Nastaj
Dział IV	Hipoteka – brak wpisów



Stan prawny ujawniono na podstawie treści księgi wieczystej przy założeniu że jest on zgodny ze stanem faktycznym .

B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Szacowane nieruchomości gruntowe (w tym dz.120/17 zabudowana) , oznaczone są w ewidencji gruntów:

- ✓ województwo: warmińsko-mazurskie
- ✓ powiat: mrągowski
- ✓ gmina Sorkwity

KW nr OL1M/00013154/9 -

Obręb 0012 Pustniki :

Nr dz. :	120/17
Pow. w ha :	0,1142
Rodzaj użytków :	B

KW nr OL1M/00013150/1 -

Obręb 0012 Pustniki :

Nr dz. :	120/12
Pow. w ha :	0,0501
Rodzaj użytków :	RIVa



C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany teren brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Zgodnie z zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity (Uchwała XL/352/2014 z dnia 2014-07-29) – szacowane działki posiadają przeznaczenie :

- działka nr 120/17 : tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej – tereny zabudowane oraz o rozpoczętym procesie urbanizacji (kierunki zagospodarowania) ,
- działka nr 120/12 : tereny rolne (kierunki zagospodarowania) .

Szacowane nieruchomości posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

1. Lokalizacja

Szacowana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym , budynkiem niemieszkalnym - położona jest na terenie powiatu mrągowskiego – w części pośredniej , na obrzeżach wsi , przy drodze utwardzonej kamieniem , ok. 60m. od lokalnej trasy asfaltowej Sorkwity – Zyndaki – Warpuny , **120m. od brzegu jeziora Gielądzkiego** , ok. 4 km. od wsi gminnej Sorkwity i trasy Olsztyn – Mrągowo i ok. 15km. od granicy miasta Mrągowo .

PUSTNIKI – wieś w powiecie mrągowskim , gminie Sorkwity , leżąca na zachodnim brzegu jeziora Gielądzkiego (o pow. 475,5ha , głębokości śr6,8m. , III klasa czystości) , we wsi mieszka 200 osób .

Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkalna oraz rekreacyjna , tereny zieleni / rolne / leśne , jezioro .

Wypożyczenie w instalacje : w.-k. , eN .



***Lokalizację lokalu w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji
należy uznać za dobrą .***

Kształt działek urozmaicony , teren lekko pofalowany .

Dla KW nr OL1M/00013154/9 – grunt o klasyfikacji B (tereny mieszkaniowe) , zabudowany budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej oraz budynkiem niemieszkalnym .

Dla KW nr OL1O/00013150/1 – grunt o klasyfikacji RIVa , stanowiący nie użytkowany ogródek .

Teren średnio zagospodarowany , dz. 120/17 częściowo ogrodzona , z utwardzeniami .

Elementy dodatkowe / zagospodarowanie : średnie .

***Lokalizację nieruchomości w kontekście celu szacowania i pełnionej funkcji
należy uznać za dobrą .***

1. Budynek mieszkalny -

Budynek mieszkalny przedwojenny w zabudowie bliźniaczej , po remoncie / modernizacji w 20013-2014r. , 1-kondygnacyjny z poddaszem użytkowym , podpiwniczony .

Struktura budynku :

Parter (P.u. 47,4m²) – 2pokoje , kuchnia , łazienka , WC , komunikacja

Poddasze (P.u. 29,2m²) – 3pokoje , łazienka z WC

Pow. użytkowa budynku 76,6m²



Charakterystyka konstrukcyjna budynku :

Fundamenty – betonowe / kamienne ;

Ściany zewnętrzne – murowane z cegły pełnej , zewnętrzne z ociepleniem styropianem ;

Ściany wewnętrzne – murowane i typu „lekkiego” ;

Dach – 2-spadowy drewniany , ocieplony , kryty blachodachówką ;

Obróbki blacharskie – PCV ;

Stropy – drewniane i betonowy ;

Schody – na poddasze drewniane ;

Stolarka okienna i drzwiowa – stolarka okienna PCV , drzwi drewniane z przeszkleniami ,
drzwi zewnętrzne ozdobne (z witrażem) ;

Posadzki – panele , w srefach „mokrych” : terakota ;

Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki / malowanie / w łazienkach , WC i kuchni – na ścianach
glazura (w kuchni ponadto panele ściennie) ;

Stale zabudowy – stała zabudowa kuchni z osprzętem ;

- **Wyposażenie w instalacje** : inst. elektryczna oświetleniowa , wod.-kan. , c.o. lokalne (piec na paliwo stałe na parterze) .

Stan i standard wykończenia budynku – dość dobry .

2.Budynek niemieszkalny -

Budynek o konstrukcji murowano-drewnianej o pow. zabudowy 42m² , 1-kondygnacyjny , z dachem 1-spadowym , krytym blachą trapezową - w średnim stanie technicznym .

Obiekt zawiera garaż i pom. gospodarcze .

Elementy dodatkowe : średnie .





-Pustniki 25, dz. 120/17 -





- Pustki 25, 02-100 17 -



↓ dz. 120/12



→ Pustulka 25, dz. 120/17 -



dz. 120/12





- Pusteniul 25, de Pop 7 -

III. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

A. METODA SZACOWANIA

*Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym - określono jej wartość jako **wartość przedmiotu prawa własności gruntu , budynków i budowli – KW nr OL1M/00013154/9 oraz własności gruntu – KW nr OL1M/00013150/1 .***

Wartość tę określono według aktualnego sposobu użytkowania oraz zgodnie ze stanem nieruchomości na dzień oględzin terenowych i poziomem cen na dzień wyceny.

Wartość rynkową praw do nieruchomości określono dla AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA (WRU) przy przyjęciu następujących założeń:

a) strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami

b) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

c) są świadome istniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości

d) nie działają w sytuacji przymusowej

e) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

o przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania

• Przyjęta do szacowania wartość rynkowa praw do nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) wyklucza element



spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami.

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodzie porównywania nieruchomości parami , uwzględniając warunki wymienione w art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami mające wpływ na wartość nieruchomości:

- rodzaj i położenie nieruchomości,
- sposób użytkowania i przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
- sposób wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania,
- aktualnie kształtujące się ceny nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Wybór metody szacowania –

Przy doborze podejścia oraz metody szacowania kierowano się przede wszystkim uwarunkowaniami wynikającymi z podstaw materialno-prawnych wyceny , a także celem i zakresem szacowania , cechami szacowanej nieruchomości oraz dostępnością danych o cenach rynkowych kształtujących się w obrocie obiektami podobnymi .

Dla potrzeb wyceny określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego , metody porównywania parami (ze względu na wystarczającą dostępność danych transakcyjnych sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanego).

Wartość tę określono zgodnie ze stanem nieruchomości na dzień 16 maja 2025r. i poziomem cen na dzień wyceny (20.05.2025r.) .

Jako jednostkę odniesienia (porównawczą) przyjęto 1m2 pow. użytkowej budynków mieszkalnych (powierzchnia będąca nośnikiem wartości) – KW nr OL1M/00013154/9 oraz 1m2 gruntu – KW nr OL1M/00013150/1 .



Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu , że wartość ta odpowiada cenom , jakie uzyskano za nieruchomości podobne , które

były przedmiotem obrotu rynkowego . Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się ew. zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu .

Zastosowano podejście porównawcze , bowiem znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej .

Metoda porównywania parami polega na porównaniu nieruchomości wycenianej , z co najmniej 3 nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach . Porównania dokonuje się na podstawie cech rynkowych .

Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami :

- 1) Utworzenie zbioru transakcji nieruchomościami podobnymi , stanowiącego podstawę wyceny .
- 2) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości .
- 3) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej) .
- 4) Ew. aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny (o trend czasowy) .
- 5) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych .
- 6) Wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny , z ich opisem i charakterystyką.
- 7) Ocena wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 8) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań .
- 9) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek .
- 10) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen skorygowanych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach , lub średniej ważonej , jeżeli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana .



11) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych .

B. ANALIZA RYNKU

- „Na każdym rynku i w każdej chwili istnieje wielu nabywców i sprzedających, każdy z nich mieć będzie własne poglądy, pragnienia oraz ocenę w kwestii wartości danego towaru. Rynek stanowi zatem amalgamat poszczególnych jednostek, które poszukiwać będą okazji na tymże rynku, a zatem cena rynkowa może być tylko odzwierciedleniem uśrednionych poglądów odnośnie wszystkich tych czynników”
- Rzeczoznawca określa wartość rynkową nieruchomości. Na rynku, w procesie transakcji, kształtuje się cena nieruchomości. Cena jest miarą wartości, ale wartość nie zawsze jest ceną. Pomiędzy ceną i wartością powstają rozbieżności, które mogą być spowodowane między innymi: zmianami na rynku pomiędzy popytem i podażą, wpływem państwa, sztuką negocjacji, szczególnymi warunkami transakcji.
- Rynek ma wiele znaczeń i może być rozpatrywany jako kategoria techniczna (historyczna), przestrzenna, ekonomiczna. Jako kategoria techniczna, rynek oznacza miejsce, na którym nabywca i sprzedawca chcą dokonać wymiany. Jako kategoria przestrzenna (geograficzna) rynek nieruchomości obejmuje obszar o zbliżonych warunkach dokonywania transakcji.
- W zależności od typu nieruchomości, rynek może być rynkiem o różnym zasięgu terytorialnym zainteresowania klientów. Im bardziej unikalnymi fizycznie i im rzadziej pojawiającymi się na rynku są różne typy nieruchomości, tym większy obszar należy traktować jako ich „rynek”, ze szczególnym zwróceniem uwagi na stan jego rozwoju i funkcjonowania. W ten sposób wyodrębnia się rynek krajowy, regionalny, wojewódzki lub lokalny, dla którego ustalamy granicę interesującego nas obszaru.
- Współcześnie ten termin jest kategorią ekonomiczną i oznacza ogół stosunków wymiennych między sprzedającymi – reprezentującymi podaż, a kupującymi – zgłaszającymi zapotrzebowanie na towary i usługi znajdujące potwierdzenie w sile nabywczej.



- Rynek jest miejscem redystrybucji praw do nieruchomości – to miejsce zawierania umów kupna – sprzedaży, najmu, dzierżawy, użytkowania ... czy też przenoszenia praw w drodze spadku, darowizny itp. - to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki, połączone z władaniem nieruchomościami.
- Na rynku nieruchomości woj. warmińsko-mazurskiego o przeznaczeniu na cele mieszkalne, w latach 1990-1999 zauważalny był wyraźny trend wzrostu popytu (w roku 2000 - o mniejszej dynamice niż w latach poprzednich, a od 2001 do połowy 2003 roku praktycznie nie był odnotowywany wzrost wartości nieruchomości tego rodzaju). Od II półrocza 2003 do 2008 r. widać było ożywienie na rynku nieruchomości mieszkalnych: zwiększony był popyt na tego typu nieruchomości, odnotowano znaczny wzrost cen.
- Po 2008 roku nastąpił etap stagnacji i obniżki cen.
- Od połowy 2013 roku nastąpił etap stabilizacji cen, a w ostatnich latach wzrost cen (m.in. rządowy program „bezpieczny kredyt 2%” spowodował znaczny wzrost cen lokali mieszkalnych, co spowodowało też wzrost cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi).
- Największy popyt występuje na budynki o niewielkim metrażu (do 120m² pow. użytkowej) w „nowej technologii” zlokalizowane blisko miast oraz w pobliżu jezior, z korzystną pow. gruntu, standardem wykończenia i zagospodarowaniem – ceny jednostkowe tych nieruchomości są najwyższe.
- Na terenie powiatu mrągowskiego odnotowuje się wystarczającą ilość wiarygodnych transakcji rynkowych sprzedaży domów mieszkalnych.
Zakres analizy rynku nieruchomości: DOMY MIESZKALNE.
 - Badaniem objęto rynek lokalny o obszarze gminy Sorkwity.
 - Ze względu na przeznaczenie wycenianej nieruchomości zbadano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi
 - Okres badań rynku ograniczono do okresu > 12.2023 r.
 - Podstawą analiz rynku nieruchomości były głównie:
 - **informacje o cenach nieruchomości znajdujące się w banku danych Starostwa Powiatowego w Mrągowie,**



- informacje o cenach i wartościach nieruchomości będących w posiadaniu autora wyceny, wywiady i uzyskane informacje w biurach nieruchomości.

Próbka nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi sprzedanych na rynku lokalnym (gmina Sorkwity) :

Lp.	Lokalizacja :	Data transakcji	Pow. działki [m2]	Pow. użytkowa budynku [m2]	Cena transakcyjna [zł.]	Cena 1 m ² pow. zabudowy [zł.]
1.	Kozłowo gm.Sorkwity	12-2024	3 642	84	265 000	3 155
2.	Rybno gm.Sorkwity	12-2024	2 178	53	96 000	1 811
3.	Stama gm.Sorkwity	11-2024	545	84,5	149 000	1 763
4.	Surmówka gm.Sorkwity	09-2024	7 019	134	550 000	4 104
5.	Pustniki gm.Sorkwity	07-2024	1 210	97,6	235 000	2 408
6.	Borowo gm.Sorkwity	06-2024	862	94	160 000	1 702
7.	Zyndaki gm.Sorkwity	06-2024	400	95	460 000	4 842
8.	Zyndaki Bałowo gm.Sorkwity	03-2024	3 204	182	700 000	3 846
9.	Choszczewo gm.Sorkwity	01-2024	2 053	125	330 000	2 640

$$\text{DeltaC} = C_{\text{max}} - C_{\text{min}} = 4\,842 \text{ zł./m}^2 - 1\,702 \text{ zł./m}^2 = 3\,140 \text{ zł.}$$

Aktualnie ceny domów mieszkalnych na terenie gminy Sorkwity - kształtują się najczęściej w przedziale : **cena 1m2 pow. użytkowej budynków mieszkalnych łącznie z ceną gruntu i budowli : 1702 – 4842 zł. (po pominięciu skrajnych notowań)**.



Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny :

Na rynku nie wystąpiła wystarczająca liczba par nieruchomości , na podstawie których można byłoby w sposób wiarygodny określić trend zmiany cen . Transakcji tych jest zbyt mało , aby dobrać z nich kilka par , w których nie występują istotne różnice cech poza datami transakcji . Dlatego klasyczny sposób obliczenia trendu czasowego jest niemożliwy . W związku z tym , a także dlatego , że przyjęte transakcje pochodzą z okresu ostatnich 10 miesięcy , nie korygowano cen na dzień wyceny .

C. UWARUNKOWANIA WYCENY

Uwarunkowania wyceny wynikające z charakteru nieruchomości oraz jej atrybutów.

Wycenianą nieruchomość w aspekcie wyceny charakteryzują następujące cechy:

Atrybuty mające wpływ na wartość:

- ⇒ Dość dobry stan i standard wykończenia budynku ,
- ⇒ Optymalna pow. gruntu ,
- ⇒ Dobra jakość lokalizacji ,
- ⇒ Elementy dodatkowe / zagospodarowanie : średnie.

Jako cechy rynkowe mające wpływ na cenę transakcyjną gruntu przyjęto jedynie cechy różniące nieruchomość szacowaną od nieruchomości przyjętych do porównań . Są to : JAKOŚĆ LOKALIZACJI , STAN I STANDARD WYKOŃCZENIA BUDYNKÓW , POLE POWIERZCHNI GRUNTU oraz STRUKTURA BUDYNKU , ELEMENTY DODATKOWE / ZAGOSPODAROWANIE.

Analityczny sposób określenia wag cech rynkowych wiarygodny jest wówczas , gdy dysponuje się bazą danych liczącą co najmniej kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji z analizowanego rynku nieruchomości . Na rynku nie wystąpiła tak duża liczba przedmiotowych transakcji , w związku z powyższym do określenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji , którą wykonano na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród specjalistów – rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami .

Wyniki przeprowadzonej ankiety przedstawiono w Tabeli poniżej :

Wagi cech rynkowych :



Rodzaj cechy :	Wag cechy wg. respondentów w %					Średnia	Przyjęto
	1	2	3	4	5	W %	W %
<u>Jakość lokalizacji</u>	15	15	20	15	15	16	<u>15</u>
<u>Stan techniczny i standard wykończenia budynków</u>	50	50	50	50	50	50	<u>50</u>
<u>Pole pow. gruntu</u>	30	30	25	30	30	29	<u>30</u>
<u>Elementy dodatkowe / Zagospodarowanie</u>	5	5	5	5	5	5	<u>5</u>

Najistotniejszy wpływ na ostateczną cenę takich nieruchomości (zabudowanych budynkami mieszkalnymi 1-rodzinnymi) ma :

- JAKOŚĆ LOKALIZACJI (obiekty w bardzo bliskim sąsiedztwie miast , z korzystnym dojazdem , w bliskim sąsiedztwie jezior – są najbardziej poszukiwane) ,
- STAN TECHNICZNY I STANDARD WYKOŃCZENIA OBIEKTÓW (obiekty o bardzo dobrym stanie i standardzie uzyskują wyższe ceny niż nieruchomości o słabym stanie i standardzie) ,
- POLE POWIERZCHNI GRUNTU (jeżeli pow. przynależnego gruntu jest większa to wpływa to na wzrost ceny nieruchomości / korzystniejszy jest niższy wskaźnik zurbanizowania (pow. uż. budynku / pow. gruntu) ,
- STRUKTURA BUDYNKU / ELEMENTY DODATKOWE / ZAGOSPODAROWANIE (nieruchomości o dobrej strukturze , dobrze zagospodarowane o korzystnych powierzchniach dodatkowych np. budynki gospodarcze , garaże , podpiwniczenie , strych , garaż , o korzystnym wygradzeniu , utwardzeniach , korzystnym kształcie działki itp. : uzyskują wyższe ceny niż nieruchomości o słabszej strukturze , słabiej zagospodarowane o niewielkich powierzchniach dodatkowych) .

Zakres skali ocen dla przyjętych cech rynkowych :

Cecha :	Skala porządkowa	Opis skali porządkowej poszczególnych cech:	Zakres kwotowy
Jakość lokalizacji	bardzo dobra / dobra / dość dobra / średnia	Ocena indywidualna	471 zł.
Stan techniczny obiektów i standard	bardzo dobry / dobry / dość dobry / średni /	Ocena indywidualna	1 570 zł.



wykończenia	słaby		
Pole pow. gruntu: <i>(stopień zurbanizowania)</i>	Najbardziej korzystne : niskie wartości stopnia zurbanizowania	Przedziały : < 0,03 0,03-0,049 0,05-0,099 0,1-0,149 0,15-0,199 0,2 i powyżej	942 zł.
Elementy dodatkowe / Zagospodarowanie	Dobre ----- Średnie ----- Słabe	Poza p.u. bardzo korzystne pow. dodatkowe (np. garaż , bud. gosp. , podpiwniczenie itp.) i zagospodarowanie terenu / mała architektura ----- Poza p.u. średnie pow. dodatk. , zagospodarowanie i mała architektura ----- Brak pow. dodatkowych lub pow. niewielka , słabe zagosp.	157 zł.

Suma : 3 140 zł.

D. DATY SZACOWANIA

1. Stan nieruchomości na dzień - 16 maja 2025 r. (data wizji lokalnej)
2. Poziom cen na dzień wyceny - 20 maja 2025 r.



**E. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ -**

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami wprowadzając poprawki ze względu na stopień zróżnicowania powyższych cech obiektów porównawczych z cechami wycenianej nieruchomości.

Jako parametr porównawczy użyto wartość szacunkową 1m² powierzchni użytkowej budynków, obliczono ją jako średnią wartość skorygowanych w/w poprawkami cen obiektów porównawczych.

**Przyjęto następujące obiekty porównawcze
(grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi) :**

Obiekt Nr 1

Obręb Pustniki, gmina Sorkwity (powiat mławowski)

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. uż. 97,6 m²

Powierzchnia gruntu: 1 210 m²
Data transakcji: 07.2024 r.
Cena transakcyjna : 235.000 zł.
Cena 1m² pow. zab. : **2 408 zł.**

Obiekt Nr 2

Obręb Surmówka, gmina Sorkwity (powiat mławowski)

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. uż. 134 m²

Powierzchnia gruntu: 7.019 m²
Data transakcji: 09.2024 r.
Cena transakcyjna : 550.000 zł.
Cena 1m² pow. zab. : **4 104 zł.**



Obiekt Nr 3

Obręb Choszczewo , gmina Sorkwity (powiat mrągowski)

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. uż. 125 m²

Powierzchnia gruntu: 2 053 m²

Data transakcji: 01.2024 r.

Cena transakcyjna : 330.000 zł.

Cena 1m² pow. zab. : 2 640 zł.

W tabeli porównawczej nr 1 - oszacowano wartość rynkową prawa własności nieruchomości.

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej
zabudowanej KW nr OL1M/00013154/9 : 242 100 zł.**

Zgodnie z Standardem Zawodowym Rzeczoznawców Majątkowych nr III.7 pkt. 6.2 :

przy szacowaniu nieruchomości KW nr OL1M/00013154/9 –

*zastosowano współczynnik korekcyjny 0,9 – ze względu na znaczne ograniczenia i możliwości
zbycia szacowanego udziału w nieruchomości*

**Wartość rynkowa udziału 1/8 w prawie własności nieruchomości
gruntowej częściowo zabudowanej : 27 240 zł.**

$$242\ 100\ \text{zł.} \times 1/8 \times 0,9 = \sim 27\ 240\ \text{zł.}$$



**E.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ – KW NR
OL1M/00013150/1 :**

**Zakres analizy: grunty rolne w pobliżu jezior / zabudowy - na terenie gminy
Sorkwity**

♦ analizy : 2024-2025 r.

- ♦ Cena w/w nieruchomości zależy w głównej mierze od lokalizacji szczegółowej (w tym dostępności komunikacyjnej) , wyposażenia w infrastrukturę techniczną (media) oraz stanu zabudowy i zagospodarowania .
- ♦ Do roku 1999 obserwowano wzmożony popyt na nieruchomości gruntowe . W latach 2000-Ipółrocze 2003 w wyniku spowolnienia gospodarczego ceny tych nieruchomości nie rosły, popyt był niewielki, a większość kupujących „szukała okazji tanich zakupów„. Od II półrocza 2003 roku następował stały stopniowy (w niektórych momentach dość gwałtowny) wzrost wartości tych nieruchomości (przy wzroście popytu). *Od połowy 2008 r. nastąpił etap stabilizacji cen , potem wzrost cen , a w ostatnim okresie ponownie stabilizacja cen.* Dużym zainteresowaniem cieszą się szczególnie nieruchomości gruntowe położone w bliskim sąsiedztwie jednostek mieszkalnych / jezior , z korzystnym uzbrojeniem lokalnym . W związku z powyższym, przedmiotowa nieruchomość spełnia aktualne wymagania i preferencje potencjalnych nabywców.
- ♦ Aktualnie ceny gruntów podobnych do szacowanego na badanym obszarze - kształtują się najczęściej w przedziale: cena 1m² gruntu : 8,05 – 27,75 zł./m² gruntu .

Próbka gruntów na badanym obszarze (gmina Sorkwity) –

	Obręb	Data transakcji	Powierzchnia [m ²]	Cena 1m ² gruntu [zł] z przynależnościami
1.	Maradki	01-2025	172	27,73
2.	Szymanowo	12-2024	1 029	21,10
3.	Zyndaki	11-2024	14 900	8,05
4.	Sorkwity	10-2024	11 375	11,05
5.	Jędrychowo	06-2024	3 603	27,75



Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny :

Na rynku nie wystąpiła wystarczająca liczba par nieruchomości , na podstawie których można byłoby w sposób wiarygodny określić trend zmiany cen . Transakcji tych jest zbyt mało , aby dobrać z nich kilka par , w których nie występują istotne różnice cech poza datami transakcji . Dlatego klasyczny sposób obliczenia trendu czasowego jest niemożliwy . W związku z tym , a także dlatego , że przyjęte transakcje pochodzą z okresu ostatnich 15 miesięcy , nie korygowano cen na dzień wyceny .

UWARUNKOWANIA WYCENY :

Uwarunkowania wyceny wynikające z charakteru nieruchomości oraz jej atrybutów.

_Wycenianą nieruchomość w aspekcie wyceny charakteryzują następujące cechy:

Atrybuty mające wpływ na wartość:

⇒ Dość dobra jakość lokalizacji.

⇒ Dostęp do lokalnej infrastruktury technicznej – brak.

⇒ Średni zagospodarowania : średni.

Jako cechy rynkowe mające wpływ na cenę transakcyjną gruntu przyjęło jedynie cechy różniące nieruchomość szacowaną od nieruchomości przyjętych do porównań . Są to : JAKOŚĆ LOKALIZACJI , INFRASTRUKTURA TECHNICZNA i STAN ZAGOSPODAROWANIA.

Analityczny sposób określenia wag cech rynkowych wiarygodny jest wówczas , gdy dysponuje się bazą danych liczącą co najmniej kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji z analizowanego rynku nieruchomości . Na rynku nie wystąpiła tak duża liczba przedmiotowych transakcji , w związku z powyższym do określenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji , którą wykonano na podstawie ankiety przeprowadzonej pośród specjalistów – rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami . Wyniki przeprowadzonej ankiety przedstawiono w Tabeli poniżej :

Wagi cech rynkowych :

Rodzaj cechy :	Wag cechy wg. respondentów w %					Średnia	Przyjęto
	1	2	3	4	5	w %	W %
<u>Jakość lokalizacji</u>	35	30	40	45	35	37	<u>35</u>
<u>Infrastruktura techniczna</u>	15	20	10	10	15	14	<u>15</u>
<u>Stan zabudowy i zagospodarowania</u>	50	50	50	45	50	49	<u>50</u>

Najistotniejszy wpływ na ostateczną cenę takich nieruchomości ma : JAKOŚĆ LOKALIZACJI (działki położone w w bliskim sąsiedztwie jezior / zabudowy , w atrakcyjnych miejsc. uzyskują przeważnie wyższą cenę 1m2 gruntu od działek położonych w innych strefach) , INFRASTRUKTURA TECHNICZNA (działki z korzystnym uzbrojeniem uzyskują wyższe ceny) i STAN ZAGOSPODAROWANIA (działki o korzystnym kształcie , bez utrudnień i ograniczeń , dobrze zagospodarowane - uzyskują wyższe ceny niż działki z ograniczeniami) .

Zakres skali ocen dla przyjętych cech rynkowych :



Cecha :	Skala porządkowa	Opis skali porządkowej poszczególnych cech :	Zakres kwotowy
Jakość lokalizacji:	Dobra	Położenie w pobliżu znacznych jezior/zabudowy , w większych miejsc. oraz atrakcyjnych turystycznie	6,895 zł.
	Dość dobra	Położenie w strefach pośrednich z dobrym dojazdem	
	Średnia	Położenie w „słabych” wsiach	
Infrastruktura techniczna :	Dobra	Nieruchomość wyposażona w pełne uzbrojenie	2,955 zł.
	Średnia	Niepełne uzbrojenie	
	Słaba	Brak uzbrojenia	
Stan zagospodarowania:	Dobry	Korzystny kształt , brak utrudnień i ograniczeń , teren dobrze zagospodarowany	9,850 zł.
	Średni	Niekorzystny do zabudowy kształt lub utrudnienia i ograniczenia wpływające na możliwości zabudowy , średnio zagospodarowanie.	
	Słaby	Skumulowanie kilku czynników z w/w	

Suma : 19,70 zł.

DATY SZACOWANIA :

3. Stan nieruchomości na dzień - 16 - 05 - 2025 r. (data wizji lokalnej)
4. Poziom cen na dzień wyceny - 20 - 05 - 2025 r.



OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ -

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami wprowadzając poprawki ze względu na stopień zróżnicowania powyższych cech obiektów porównawczych z cechami wycenianej nieruchomości.

Jako parametr porównawczy użyto wartość szacunkową 1m² powietrzni gruntu , obliczono ją jako średnią wartość skorygowanych w/w poprawkami cen obiektów porównawczych.

Przyjęto następujące obiekty porównawcze :

Obiekt Nr 1

obręb Maradki (gmina Sorkwity)

Powierzchnia: 172 m²
Data transakcji: 01.2025 r.
Cena 1m² : **27,73 zł.**

Obiekt Nr 2

obręb Szymanowo (gmina Sorkwity)

Powierzchnia: 1029 m²
Data transakcji: 12.2024 r.
Cena 1m² : **21,10 zł.**

Obiekt Nr 3

obręb Sorkwity (gmina Sorkwity)

Powierzchnia: 11 375 m²
Data transakcji: 10.2024 r.
Cena 1m² : **11,05 zł.**



W tabeli porównawczej nr 2 - oszacowano wartość rynkową prawa własności szacowanej nieruchomości OL1M/00013150/1 .

Zgodnie z Standardem Zawodowym Rzeczoznawców Majątkowych nr III.7 pkt. 6.2 :

przy szacowaniu nieruchomości j.w. –

zastosowano współczynnik korekcyjny 0,9 – ze względu na znaczne ograniczenia i możliwości zbycia szacowanego udziału w nieruchomości

Wartość rynkowa udziału 1/8 w prawie własności nieruchomości

ozn. nr dz. 120/12 (obręb 0012 Pustniki) : ~ 860 zł.

$$7\ 615\ \text{zł.} \times 1/8 \times 0,9 = \sim 860\ \text{zł.}$$

E.2. Określenie wartości szacowanej nieruchomości do celów sprzedaży

wymuszonej :

Dodatkowo na podstawie analizy rynku określono wartość praw do nieruchomości do celów sprzedaży wymuszonej , która odzwierciedla wartość przedmiotu wyceny przy „ szybkiej sprzedaży „ , , gdy stronie sprzedającej **bardzo zależy na szybkiej sprzedaży** (czyli inaczej niż przy definicji wartości rynkowej : gdzie upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy) .

Z analizy rynku podobnych nieruchomości (jak również na podstawie sprzedaży likwidacyjnej i komorniczej) wynika , że w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości wartość ta jest mniejsza o średnio 15 - 30 % ,

Przyjęto na poziomie średnim : 22,5% .

w związku z powyższym :

$$27\ 240 \times (1 - 0,225) = \sim 21\ 100\ \text{zł.}$$

$$860 \times (1 - 0,225) = \sim 670\ \text{zł.}$$

Wartość prawa własności udziału 1/8 w nieruchomości do celów sprzedaży

wymuszonej wynosi , wg. stanu na 16-05-2025r. i cen na 20-05-2025r. :

udz. 1/8 w KW nr OL1M/00013154/9 : 21 100 zł.

udz. 1/8 w KW nr OL1M/00013150/1 : 670 zł.



F. ZESTAWIENIE WYNIKÓW , KOMENTARZ I WNIOSKI :

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 1/8 W NIERUCHOMOŚCI KW nr OL1M/00013154/9

wg stanu na 16-05-2025r. i cen na dzień 20-05-2025 r. :

27 240 zł.

słownie złotych : dwadzieścia siedem tysięcy dwieście czterdzieści

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/8 : 21 100 zł.

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 1/8 W NIERUCHOMOŚCI KW nr OL1M/00013150/1

wg stanu na 16-05-2025r. i cen na dzień 20-05-2025 r. :

860 zł.

słownie złotych : osiemset sześćdziesiąt

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/8 : 670 zł.


mgr inż. Janusz Truskowski

- Na podstawie analizy ostatnio zawartych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi można stwierdzić , że ustalona w niniejszym Operacie wartość rynkowa jest adekwatna do miejscowego rynku nieruchomości . Uzyskana wartość rynkowa w podejściu porównawczym jest porównywalna do wartości rynkowej uzyskiwanej przy sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych / niezabudowanych będących przedmiotem transakcji w ostatnim czasie.
- Niniejsza wycena została przeprowadzona wg. stanu , cen i metod obowiązujących w dniu oszacowania wartości .
- Wynik uwzględnia cechy nieruchomości wycenianej , można go uznać za wiarygodny i możliwy do uzyskania na dzień sporządzenia wyceny .
- Wartość 1 m² pow. użytkowej wycenianej nieruchomości wynosi: **3.160 zł. x0,9** i odpowiada **obecnym cenom rynkowym podobnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (w podobnym stanie technicznym)**.

OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ :

I. OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ	OCENA RYZYKA – OPIS
1. Ryzyko rynku (rodzaj nieruchomości)	ŚREDNIE
2. Cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnia, standard)	ŚREDNIE
3. Ryzyko prawne (informacje dotyczące uregulowania stanu prawnego, dokumentacji, pozwoleń na budowę, użytkowanie itp.)	ŚREDNIE
4. Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	NISKIE

5. Ryzyko techniczne (związane ze stanem zaawansowania inwestycji, dostępnością mediów, stopniem zużycia)	ŚREDNIE
6. Ryzyko inwestora indywidualnego (związanego z możliwością niewykonania prac przez inwestora indywidualnego)	NIE DOTYCZY
7. Ryzyko spowodowane obciążeniami publiczno-prawnymi oraz zmianami administracyjnymi	ŚREDNIE
8. Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	ŚREDNIE
9. Zagrożenia środowiskowe (tereny zalewowe, skażenie środowiska itp.)	NISKIE
10. Możliwość generowania trwałych dochodów (jeśli dotyczy)	NIE DOTYCZY
II. PRZEWIDYWANE ZMIANY NA DANYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI W RELACJI DO SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI	OCENA – OPIS
1. Przewidywane zmiany popytu mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. nowe inwestycje w miejscowości skutkujące wzrostem ilości miejsc pracy)	RYZYO ŚREDNIE
2. Przewidywane zmiany podaży mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. wzrost podaży wynikający z realizacji nowych projektów w toku lub realizacji projektów planowanych)	RYZYO ŚREDNIE
3. Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianą funkcji nieruchomości	RYZYO NISKIE
4. Trend zmiany cen na rynku na dzień wyceny i prognozowany	STABILIZACJA
5. Przewidywany okres ekspozycji na rynku	9-12 miesięcy
6. Przewidywany kierunek zmian na rynku nieruchomości (cykle koniunkturalne – krótko i długoterminowe)	STABILIZACJA
7. Przewidywane/prawdopodobne zmiany lokalnych trendów ekonomicznych (np. prognoza wskazująca na wzrost populacji)	STABILIZACJA
III. RYZYKO ZWIĄZANE Z OCENĄ DANEJ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ INWESTORÓW (POTENCJALNYCH KLIENTÓW)	OCENA – OPIS
1. Ocena wartości nieruchomości w okresie kilku lat	ŚREDNIA
2. Ogólna atrakcyjność nieruchomości (atuty)	ŚREDNIA
3. Niekorzystne cechy nieruchomości	RYZYO ŚREDNIE
4. Obciążenia na nieruchomości	RYZYO ŚREDNIE
5. Przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości	RYZYO ŚREDNIE
6. Ryzyko wzrostu poziomu pustostanów i opóźnienia w płatnościach (jeśli dotyczy)	NIE DOTYCZY
7. Ryzyko zmian lokalnych preferencji	RYZYO ŚREDNIE
8. Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa	RYZYO ŚREDNIE
9. Kierunki rozwoju terenów przyległych (nieuciążliwe/uciążliwe/inne-jakie)	NIEUCIĄŻLIWE
10. Ryzyko wynikające z reputacji inwestora (jeśli dotyczy)	
11. Ryzyko wynikające np. z procesu budowlanego (jeśli dotyczy)	
IV. OGÓLNA OPINIA NA TEMAT KIERUNKU WPŁYWU POWYŻSZYCH RYZYK NA POZIOM WARTOŚCI WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI W PRZYSZŁOŚCI	OCENA KORZYSTNA
(Należy odpowiedzieć czy występuje ryzyko – niekwantyfikowane w procesie wyceny, związane z wyceną nieruchomości. Ewentualne sugestie dla banku oraz istotne okoliczności np. w przypadku podjęcia decyzji o zbyciu nieruchomości.)	RYZYO ŚREDNIE
PO ANALIZIE POWYŻSZYCH KRYTERIÓW KLASYFIKACYJNYCH PRZYZNANO SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI : <u>KLASĘ RYZYKA "A" – NAJKORZYSTNIEJSZĄ</u> (NIERUCHOMOŚCI SZYBKO I ŚREDNIO ZBYWALNE.)	



G. KLAUZULE I OGRANICZENIA -

1. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
2. Operatu szacunkowego nie można wykorzystywać do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie . Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie Operatu bez jego zgody do innego celu , dla którego został wykonany.
3. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny , których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dostępnych dokumentów technicznych i prawnych . Otrzymane od Zleceniodawcy dokumenty i opisany w nich stan prawny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia .
4. Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi wymienionymi w punkcie 1.6., rozdz. I C.
5. Potwierdzam że jestem osobą niezależną , nie pozostającą w żadnym stosunku osobistym lub służbowym ze Zleceniodawcą / właścicielem nieruchomości / krewnym lub powinowatym . Oszacowana w Operacie wartość rynkowa praw do nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat związanych z nabyciem nieruchomości .
6. Operat zawiera 29 ponumerowanych stron + załączniki.

Autor opracowania : mgr inż. Janusz Truskowski

– rzeczoznawca majątkowy , uprawnienia MGPIB nr 1781

- biegły sądowy ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

- Olsztyn, 20 maja 2025 r. –



BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie
mgr inż. Janusz Truskowski

ZAŁĄCZNIKI :

- Tabela porównawcza szt.2
- Mapy szacowanego terenu
- Wydruk treści KW (z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) szt.2
- Akt poświadczenia dziedziczenia
- O.C. Rzeczoznawcy Majątkowego

Załączniki

TABELA PORÓWNAWCZA nr 1
DO WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
podjęcie porównawcze
metoda porównywania nieruchomości parami

Pustniki 25	
gmina Sorkwity	
KW nr OL1M/00013154/9	
POWIERZCHNIA GRUNTU :	1142m²
POZIOM CEN :	05-2025

wg stanu na 16-05-2025 r.

Cena max	4 842 zł
Cena min	1 702 zł
Delta C =	3 140 zł

Pu= 76,6 **Pu=97,6m²** **Pu=134m²** **Pu=125m²**
Pustniki Choszczewo
gm.Sorkwity gm.Sorkwity gm.Sorkwity

Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwotowy	Obiekt wyceniany	Obiekt 1	V	Obiekt 2	V	Obiekt 3	V
Cena 1m2p.u. bud. i z ceną gruntu i budowli w zł.	-			2 408		4 104		2 640	
Data transakcji	-		05-2025	07-2024	0	09-2024	0	01-2024	0
Cena skorygowana (trend czasowy)	-	-	-	2408		4104		2640	
Pow. gruntu w m2 / stopień zurb.	30%	942	1142m2/0,067	1210m2/0,0081	0	7019m2/0,019	-377	2053m2/0,080	0
Jakość lokalizacji	15%	471	dobra	dobra	0	średnia	314	dobra	0,00
Stan i standard wykończenia	50%	1570	dość dobry	średni	392	dobry	-392	średni	392
Elementy dodatkowe	5%	157	średnie	słabe	78	dobre	-78	średnie	0
zagospodarowanie									
Suma poprawek	100%	3140			470		-533		392
Wartość rynkowa 1m2 budynków skorygowana				2878		3571		3032	
Wartość średnia 1m2p.u.bud. w zł.			3160,33						
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości ~ (zł)			242100						



BIEGŁY SĄDOWY
do szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie
mgr inż. Janusz Truskowski

Tabela cenowo porównawcza nr 2

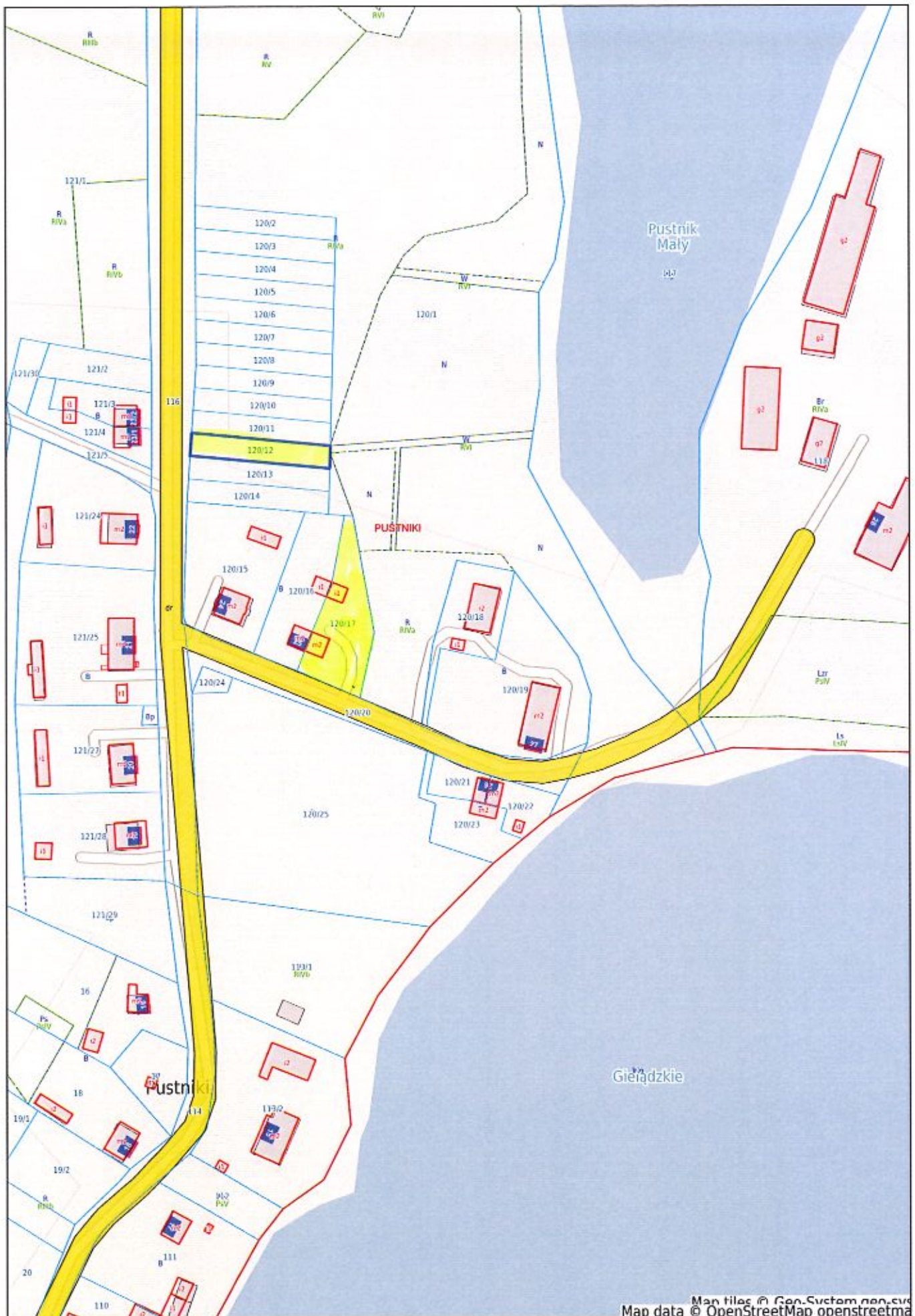
Obiekt : **Grunt - dz. nr 120/12 o pow. 501 m2**
 Adres : **obręb 0012 Pustniki , gmina Sorkwity**

27,75 zł
8,05 zł

19,70 zł															
Cechy porównawcze		Waga		Zakres popr.	Wyceniany obiekt	Obiekty porównawcze									
		%	zł			NR 1	δ %	δ zł	NR 2	δ %	δ zł	NR 3	δ %	δ zł	
Cena transakcyjna (zł/m2gruntu)						27,73			21,10			11,05			
Data transakcji					05-2025	01-2025	0		12-2024	0		10-2024	0		
Skorygowana cena (zł/m2gruntu)						27,73			21,10			11,05			
Lokalizacja :					Pustniki	Maradki			Szymanowo			Sorkwity			
Jakość lokalizacji		35	6,895		dość dobra	dobra	-50	-3,448	dość dobra	0	0,000	średnia	50	3,448	
(w tym dost. komunik.)															
Infrastruktura techniczna		15	2,955		słaba	dobra	-100	-2,955	średnia	-50	-1,478	słaba	0	0,000	
Stan zagospodarowania		50	9,850		średni	dobry	-50	-4,925	dobry	-50	-4,925	średni	0	0,000	
Suma poprawek		100	19,70					-11,328			-6,403			3,448	
Skorygowane ceny						16,403			14,698			14,498			
Średnia cena jedn.(zł/m2 gruntu)					15,199										
					WARTOŚĆ										
dz.120/12 o pow. w m2 :		501													
					7 615 zł										

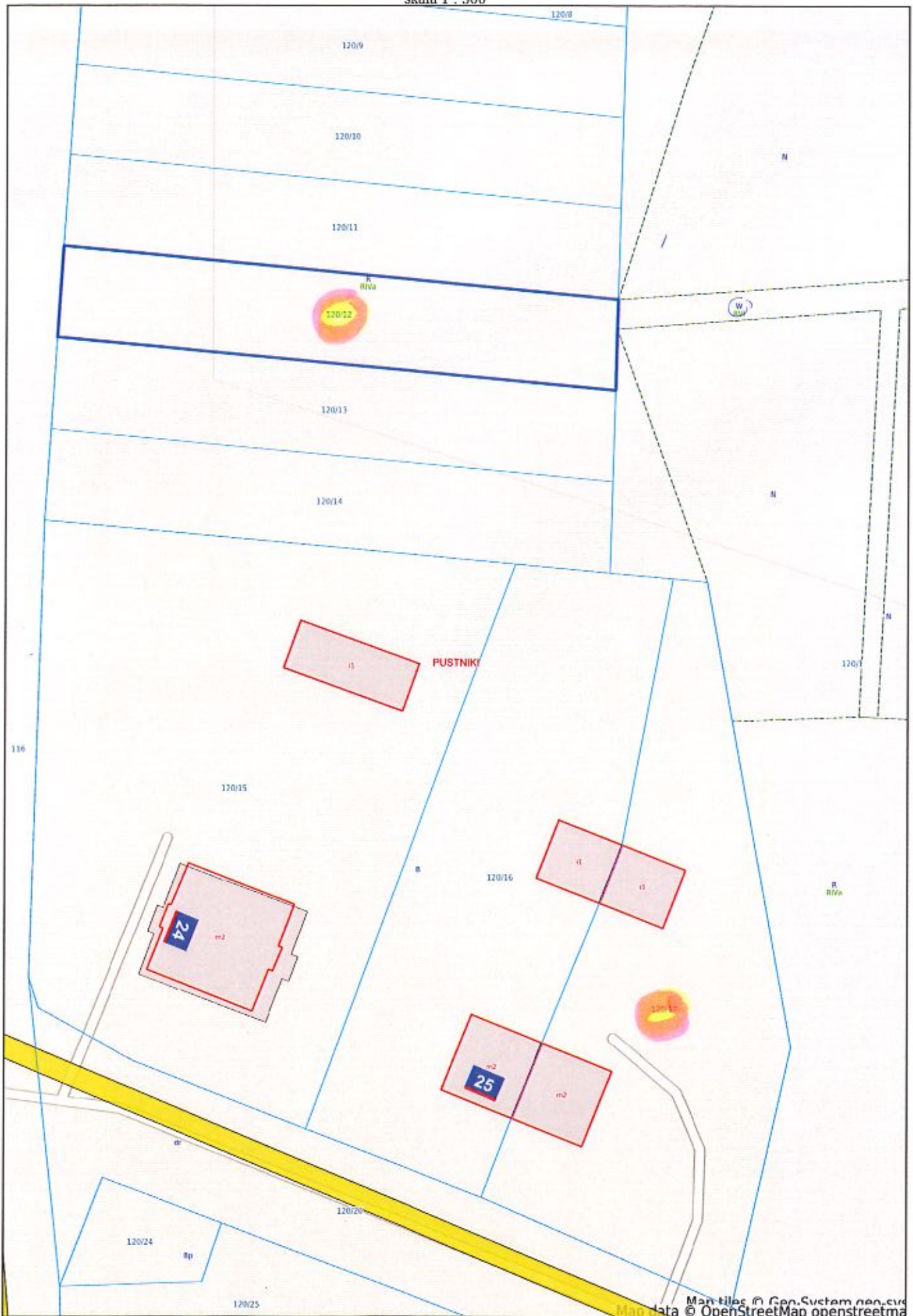

BIEGLY SĄDOWY
 ds. szacowania nieruchomości
 przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

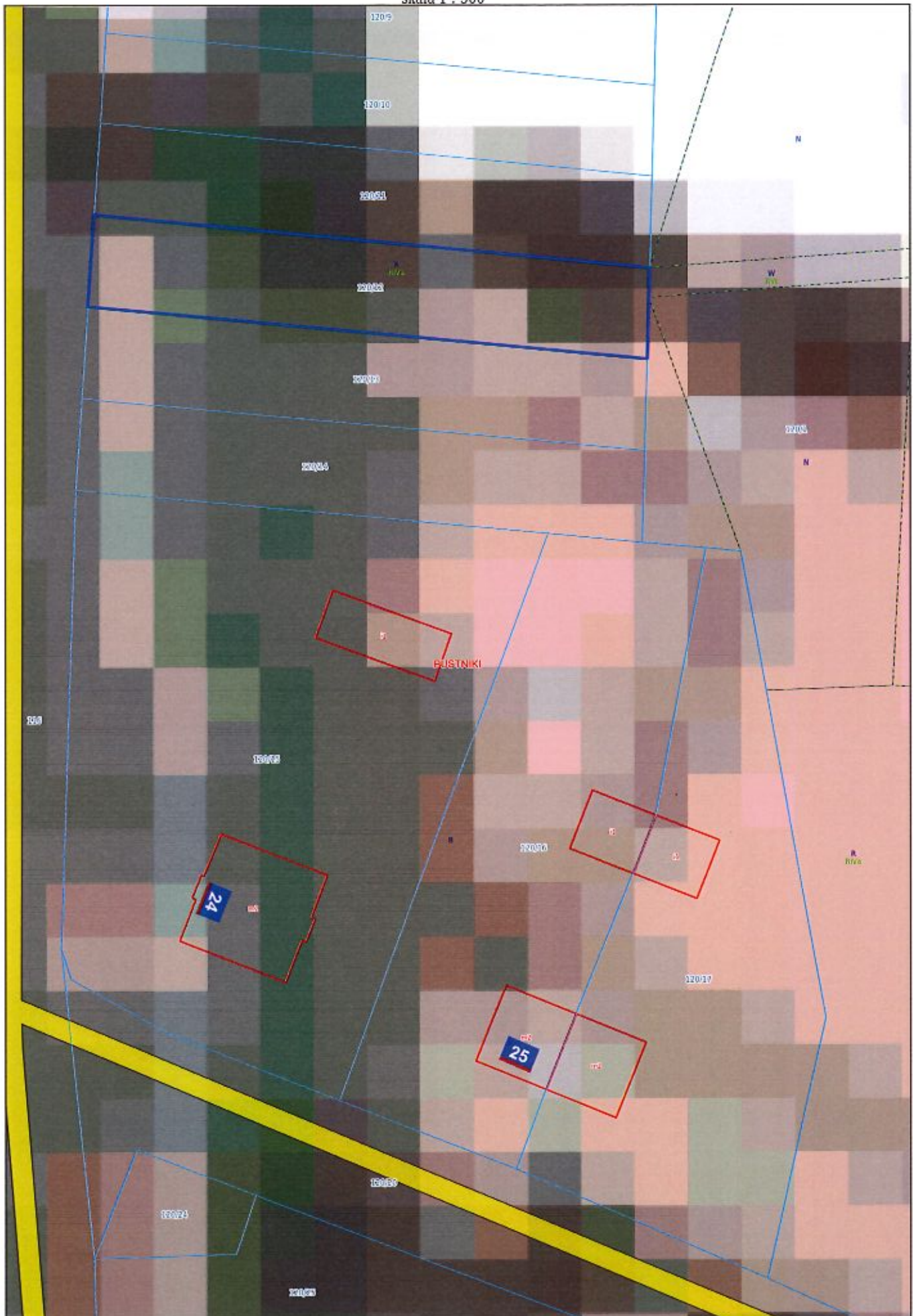
mgr inż. Janusz Truskowski





Sorkwity - System Informacji Przestrzennej
Zagospodarowanie przestrzenne
skala 1 : 500





TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR OL1M/00013154/9, STAN Z DNIA 2025-05-15 16:30

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		120/17		1, 3
Identyfikator działki		281005_2.0012.120/17		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		12, PUSTNIKI		
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	SORKWITY, PUSTNIKI	
Ulica		NR 25		
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1142 HA	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA (podstawa oznaczenia) DZ. KW./00001006/93/, 1993-04-20 00:00:00, NIE, 2-3,5-6,7, /00013140/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
3	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2019-02-04, STAROSTWO POWIATOWE, MRĄGOWO; 21 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1M/00000277/19/001, 2019-01-04 13:30:00, 2019-04-18-13.40.08.416609, NIE, 19 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1M/00013154/9**, STAN Z DNIA 2025-05-15 16:31

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OL1M/00013154/9**, STAN Z DNIA 2025-05-15 16:31

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JAN NASTAJ, JAN, KRYSZYNA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	BARBARA NASTAJ, HENRYK, ZOFIA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 4330/93, 1993-08-04, MRĄGOWO; 7-8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002935/93/, 1993-10-22 00:00:00, NIE, 7-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR OL1M/00013154/9, STAN Z DNIA 2025-05-15 16:31

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		4
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	BARBARA NASTAJ	
	Lp. 2.	ELŻBIETA TADEUSIAK	
	Lp. 3.	DARIUSZ NASTAJ	
	Lp. 4.	ŁUKASZ NASTAJ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 10124/2022, 2022-10-28, ANNA SOSNOWSKA PIĘKOŚ, MRĄGOWO; 30-31 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OL1M/00006839/22/001, 2022-11-02 14:20:00, 2022-11-22-10.56.52.742313, TAK, 29 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1M/00013154/9**, STAN Z DNIA 2025-05-15 16:31

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR OL1M/00013150/1, STAN Z DNIA 2025-05-15 16:29

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		120/12	1, 3
Identyfikator działki		281005 2.0012.120/12	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		12, PUSTNIKI	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WARMIŃSKO-MAZURSKIE, MRĄGOWSKI, SORKWITY, PUSTNIKI	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0501 HA	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA (podstawa oznaczenia) DZ. KW.//00000998/93/, 1993-04-20 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2019-02-04, STAROSTWO POWIATOWE, MRĄGOWO; 11 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1M/00000296/19/001, 2019-01-04 13:30:00, 2019-04-18-12.27.41.661503, NIE, 10 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1M/00013150/1**, STAN Z DNIA 2025-05-15 16:29

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1M/00013150/1**, STAN Z DNIA 2025-05-15 16:29

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA		2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		JAN NASTAJ, JAN, KRYSZYNA				

Lp. 2.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA		2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		BARBARA NASTAJ, HENRYK, ZOFIA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 4330/93, 1993-08-04; 7-8, /00013154/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002936/93/, 1993-12-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OL1M/00013150/1**, STAN Z DNIA 2025-05-15 16:30

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		4
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	BARBARA NASTAJ	
	Lp. 2.	ELŻBIETA TADEUSIAK	
	Lp. 3.	DARIUSZ NASTAJ	
	Lp. 4.	ŁUKASZ NASTAJ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 10124/2022, 2022-10-28, ANNA SOSNOWSKA PIĘKOŚ, MRĄGOWO; 30-31, OL1M/00013154/9 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i>) DZ. KW./OL1M/00006840/22/001, 2022-11-02 14:20:00, 2022-11-22-10.57.23.338623, TAK, 29, OL1M/00013154/9 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi</i>)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OL1M/00013150/1**, STAN Z DNIA 2025-05-15 16:30

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

A K T P O Ś W I A D C Z E N I A D Z I E D Z I C Z E N I A

Dnia dwudziestego ósmego października dwa tysiące dwudziestego drugiego roku ----
(28-10-2022 r.), ja Anna Sosnowska - Piękoś - notariusz prowadząca Kancelarię Notarialną w
Mrągowie przy ulicy Kościuszki numer 2, działając na podstawie przepisu art. 95a ustawy z --
dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, po sporządzeniu dnia 28 października 2022 roku
aktu notarialnego za numerem repertorium „A” 10122/2022 dokumentującego protokół -----
dziedziczenia:-----

P O Ś W I A D C Z A M, Ż E

§ 1. Spadek po **Janie Nastaj**, synu Jana i Krystyny, urodzonym dnia 22 października---
1954 roku w Sępopolu, posiadającym PESEL 54102201870, zmarłym dnia 17 kwietnia 2022 -
roku w miejscowości Lubowicz- Kąty, ostatnio zamieszkałym: 11-731 Pustniki numer 25 m. -
1, gmina Sorkwity, **nabyli z mocy ustawy:** -----
- żona spadkodawcy **Barbara Nastaj**, córka Henryka i Zofii, urodzona dnia 18 maja 1956-----
roku w Bartoszycach, w 1/4 (jednej czwartej) części, -----
- córka spadkodawcy **Elżbieta Ewa Tadeusiak**, córka Jana i Barbary, urodzona dnia 24 -----
listopada 1979 roku w Mrągowie, w 1/4 (jednej czwartej) części, -----
- syn spadkodawcy **Dariusz Nastaj**, syn Jana i Barbary, urodzony dnia 4 grudnia 1977 roku --
w Bartoszycach, w 1/4 (jednej czwartej) części, -----
- syn spadkodawcy **Łukasz Nastaj**, syn Jana i Barbary, urodzony dnia 20 listopada 1981 roku
w Mrągowie, w 1/4 (jednej czwartej) części. -----

§ 2. Notariusz pouczyła osoby zainteresowane stawające przy sporządzaniu uprzednio --
protokołu dziedziczenia o treści art. 95j ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o-----
notariacie, tj. o tym, że zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia ma skutki -----
prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku oraz o obowiązku wynikającym
z art. 4a ustawy o podatku od spadków i darowizn tj. o obowiązku złożenia zeznania-----

podatkowego właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie 6 miesięcy od daty --
zarejestrowania niniejszego poświadczenia w systemie informatycznym do prowadzenia -----
rejstru aktów poświadczenia dziedziczenia utworzonym przez Krajową Radę Notarialną. -----

§ 3. Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponoszą spadkobiercy. -----

§ 4. Pobrano:-----

- § 10a ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku -----
w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473 t.j.)-----
-----zł-----50

- VAT według stawki 23% od kwoty 50 zł-----zł-----11,50

- art. 95i § 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz.U.Nr.2020, poz.1192-
t.j.) oraz na podstawie rozp. Min. Spraw. z dnia 7 września 2016 roku w spr. sposobu-----
uiszczania i wysokości opłat za wpisy dokonywane w Rejestrze Spadkowym przez notariusza-
lub sąd (Dz. U. z 2016 roku, poz.1420)-----zł-----5

Łącznie pobrano 66,50 zł (sześćdziesiąt sześć złotych i pięćdziesiąt groszy). -----

Powyższe wynagrodzenie notariusza nie obejmuje kosztów sporządzenia -----
wypisów niniejszego aktu notarialnego, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną --
podane na każdym z wypisów tego aktu. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany przez notariusza.

Niniejszy akt poświadczenia dziedziczenia został zarejestrowany dnia 28 października --
2022 roku o godzinie 12:27 pod numerem 1928218 w systemie informatycznym do -----
prowadzenia rejestru aktów poświadczenia dziedziczenia, utworzonym przez Krajową Radę --
Notarialną. -----

Na oryginale aktu właściwy podpis notariusza.

KANCELARIA NOTARIALNA

Jadwiga Sosnowska

Anna Sosnowska-Piękoś

Spółka Cywilna w Mrągowie

11-700 Mrągowo, ul. Kościuszki numer 2

tel / fax 89 7413094

NIP 742-10-06-073, REGON 510341261

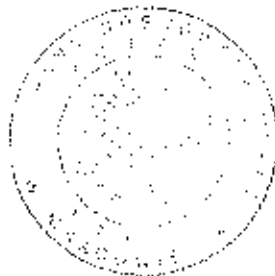
REPERTORIUM „A” Nr *ADMG* / 2022

Wypis ten wydano....*E. Tadeuszyński*

Pobrano z § 12 rozp.Min. Spraw. powołanego wyżej

za sporządzenie wypisu*10* i VAT 23% *2.32* zł

Mrągowo, dnia*26.10*.....2022r.



Anna Sosnowska-Piękoś
Anna Sosnowska-Piękoś
NOTARIUSZ

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**BIURO USŁUG TECHNICZNYCH JANUSZ
TRUSKOWSKI**

10-065 Olsztyn, Lipowa 2a

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018679

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 18/05/2025 - 17/05/2026

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 516.00 PLN


Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48