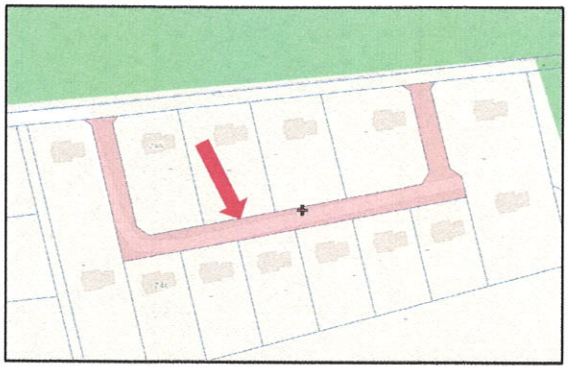
11.09.24

Operat szacunkowy

nieruchomości gruntowej rolnej niezabudowanej

Działka nr: 4/8 obręb 0013 Międzylesie
Gmina: Dobre Miasto
Powiat: olsztyński
Województwo: warmińsko – mazurskie
KW nr: OL1O/00160071/0



Sporządziła:
Marta Sułowska
upr. zaw. nr 5668

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MARTA SUŁOWSKA TEL. 500 531 745

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
Marta Sułowska
mgr inż. Marta Sułowska

5

Gierzwałd, 10 września 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa rolna niezabudowana, którą stanowi działka ewidencyjna nr 4/8 obręb 0013 Międzylesie o łącznej powierzchni 0,2780 ha położona w gminie Dobre Miasto, powiat olsztyński, województwo warmińsko – mazurskie.

Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą nr OL1O/00160071/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny obejmuje określenie:

- wartości rynkowej udziału w wysokości 1/4 prawa własności działki ewidencyjnej nr 4/8 obręb Międzylesie przysługującego Emilii Ancewicz oraz
- wartości rynkowej udziału w wysokości 1/4 prawa własności działki ewidencyjnej nr 4/8 obręb Międzylesie przysługującego Andrzejowi Ancewicz.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto przyjętym Uchwałą nr XLVI/292/2017 dnia 28 września 2017 roku działka ewidencyjna nr 4/8 obręb 0013 Międzylesie położone są na obszarze oznaczonym jako tereny rolne.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb prowadzonego sądowego postępowania upadłościowego.

3. SPOSÓB WYCENY

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

4. WARTOŚĆ OKREŚLONA W WYNIKU WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności działki ewidencyjnej nr 4/8 obręb Międzylesie o powierzchni 0,2780 ha wynosi: **17 063 zł (słownie:** siedemnaście tysięcy sześćdziesiąt trzy złote**).**

w tym:

- Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 prawa własności działki ewidencyjnej nr 4/8 obręb Międzylesie stanowiącej własność Emilii Ancewicz wynosi: **4 266 zł (słownie:** cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć złotych**).**
- Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 prawa własności działki ewidencyjnej nr 4/8 obręb Międzylesie stanowiącej własność Andrzeja Ancewicz wynosi: **4 266 zł (słownie:** cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć złotych**).**

5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

Wycena została sporządzona w dniu 10 września 2024 r.

6. AUTOR OPERATU SZACUNKOWEGO

Marta Sułowska – rzeczoznawca majątkowy upr. zaw. nr 5668.

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
Marta Sułowska
mgr inż. Marta Sułowska

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MARTA SUŁOWSKA
14-[illegible] NIDZICA
GIE[illegible]
TEL. 5[illegible] 531 745
UPR[illegible]

SPIS TREŚCI

1. STRONA TYTUŁOWA 1
2. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO 2
3. SPIS TREŚCI 3
4. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY 4
   4.1. Przedmiot wyceny 4
   4.2. Zakres wyceny 4
5. OKREŚLENIE CELU WYCENY 4
6. OKREŚLENIE PODSTAW SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDEŁ DANYCH O NIERUCHOMOŚCI 4
   6.1. Podstawa formalna 4
   6.2. Podstawy materialno – prawne 4
   6.3. Materiały pomocnicze 5
   6.4. Źródła danych o nieruchomości 5
7. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO 5
8. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY 6
   8.1. Stan prawny przedmiotu wyceny 6
   8.2. Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów 7
   8.3. Uwarunkowania planistyczne 7
   8.4. Opis przedmiotu wyceny 8
      8.4.1. Lokalizacja 8
      8.4.2. Opis działek 9
9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 10
   9.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości 10
   9.2. Wybór podejścia i metody wyceny 10
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 12
   10.1. Trend czasowy zmiany cen 13
   10.2. Wagi cech rynkowych 14
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY 16
   11.1. Opis nieruchomości podobnych 16
   11.2. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny 17
12. KLAUZULE I OGRANICZENIA 18
13. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA 19
14. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW 19
15. ZAŁĄCZNIKI ..... 20 – 23

4. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

4.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa rolna niezabudowana, którą stanowi działka ewidencyjna nr 4/8 obręb 0013 Międzylesie o łącznej powierzchni 0,2780 ha położona w gminie Dobre Miasto, powiat olsztyński, województwo warmińsko – mazurskie.

Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą nr OL1O/00160071/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

4.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie:

- wartości rynkowej prawa własności udziału w wysokości 1/4 przysługującego Emilii Ancewicz oraz
- wartości rynkowej prawa własności udziału w wysokości 1/4 przysługującego Andrzejowi Ancewicz.

5. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb prowadzonego sądowego postępowania upadłościowego.

6. OKREŚLENIE PODSTAW SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDEŁ DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

6.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 5 września 2024 r. Pana Piotra Jankowskiego - Syndyka upadłości Andrzeja Ancewicz i Emilii Ancewicz.

Wykonawca: rzeczoznawca majątkowy Marta Sułowska, uprawnienia nr 5668.

6.2. Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2024 poz. 1145 z późn. zm.),
- Ustawa Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2004 poz.794),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832).

6.3. Materiały pomocnicze

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obejmujące niektóre standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne.

6.4. Źródła danych o nieruchomości

- Księga Wieczysta nr OL1O/00160071/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Ewidencja gruntów.
- Mapa ewidencyjna.
- Mapa sytuacyjno – wysokościowa.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto przyjęte Uchwałą nr XLVI/292/2017 dnia 28 września 2017 roku.
- Rejestr transakcji kupna – sprzedaży udostępniony w Starostwie Powiatowym w Olsztynie.
- Inne dokumenty i informacje własne zebrane w toku wyceny.
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 22 sierpnia 2024 r.

7. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 10 września 2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 10 września 2024 r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: 10 września 2024 r.
- Data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: 22 sierpnia 2024 r.

8. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

8.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie wglądu do księgi wieczystej nr OL1O/00160071/0 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie, która na dzień 2024-09-10 zawierała następujące wpisy:

Dział I – O – **„Oznaczenie nieruchomości"**
numer bieżący nieruchomości: 1,
Lp.1
numer działki: 4/8,
obręb ewidencyjny: 13, Międzylesie,
położenie: *nr porządkowy:* 1,
województwo: warmińsko-mazurskie,
powiat: olsztyński,

gmina: Dobre Miasto,
miejscowość: Międzylesie,

sposób korzystania: R – grunty orne,
przyłączenie: OL1O/00131745/4, obszar: 0,2780 ha,

obszar całej nieruchomości: 0,2780 ha,

Dział I – Sp – **„Spis praw związanych z własnością"**
brak wpisów,

Dział II – **„Własność"**

Lp.1
numer udziału w prawie: 12,
wielkość udziału: 1/4,
osoba fizyczna: Emilia Ancewicz, rodzice Stanisław i Irena, PESEL 78031416688,
Lp.2
numer udziału w prawie: 13,
wielkość udziału: 1/4,
osoba fizyczna: Andrzej Artur Ancewicz, rodzice Władysław i Bronisława, PESEL 75092213418,

UWAGA! W dziale II KW widnieją wpisy dotyczącego innych współwłaścicieli nieruchomości.

Dział III – **„Prawa, roszczenie i ograniczenia"**

Lp. 1.	---		
Numer wpisu			**1**
Rodzaj wpisu			**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**
Treść wpisu			SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA DZIAŁCE NR 4/8 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA I UŻYWANIA SIECI ENERGETYCZNEJ I WODOCIĄGOWEJ WRAZ Z PRZYŁĄCZAMI NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁEK NR 4/6 I 4/9 OBJĘTYCH KW NR OL1O/00159519/3
Wskazania innej nieruchomości - *nieruchomość władnąca*	Lp. 1.	Numer księgi	OL1O / 00159519 / 3
		Inne informacje	DZIAŁKI NR 4/6 I 4/9
Lp. 2.	---		
Numer wpisu			**2**
Rodzaj wpisu			**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu			EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI
Przedmiot wykonywania			1/2 UDZIAŁU PRZYSŁUGUJĄCA EMILII I ANDRZEJOWI MAŁŻONKOM ANCEWICZ
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	OL1O / 00131745 / 4
		Numer wpisu	3
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*		Lp. 1.	**MALBORSKIE ZAKŁADY CHEMICZNE "ORGANIKA" SPÓŁKA AKCYJNA**, MALBORK, 17001364000000
Lp. 3.	---		
Numer wpisu			**3**
Rodzaj wpisu			**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu			OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI MIĘDZY STANEM PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI UJAWNIONYM W KSIĘDZE WIECZYSTEJ A RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM WPISANE W ZWIĄZKU Z USTANIEM WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ MAŁŻEŃSKIEJ ANDRZEJA ANCEWICZA I EMILII ANCEWICZ
Lp. 4.	---		
Numer wpisu			**4**
Rodzaj wpisu			**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu			EGZEKUCJA Z 1/4 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ANDRZEJA ANCEWICZA
Skarb Państwa *(Nazwa, siedziba, REGON)*		Lp. 1.	**NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OLSZTYNIE**, OLSZTYN, 00102291400156
Rola instytucji			ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

Dział IV – „Hipoteka

Lp. 1.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)			1	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA**	
Suma (słownie), waluta			**18000,00** (OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY ZŁOTYCH) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE GROŻĄCEGO PRZEPADKU OSIĄGNIĘTYCH KORZYŚCI MAJĄTKOWYCH, NARZĘDZI LUB PRZEDMIOTU, KTÓRY SŁUŻYŁ LUB BYŁ PRZEZNACZONY DO POPEŁNIENIA PRZESTĘPSTWA SKARBOWEGO, ZABEZPIECZENIE GROŻĄCEJ GRZYWNY
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1O / 00131745 / 4	
		Nr hipoteki	1	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*		Lp. 1.	**PROKURATURA OKRĘGOWA**, GORZÓW WIELKOPOLSKI, 00056948600000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 2.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)			2	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta			**121802,00** (STO DWADZIEŚCIA JEDEN TYSIĘCY OSIEMSET DWA) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1O / 00131745 / 4	
		Nr hipoteki	2	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*		Lp. 1.	**NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO**, OLSZTYN, 51001472800000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

Lp. 3.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)			3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta			**24793,73** (DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE SIEDEMSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT TRZY 73/100) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1O / 00131745 / 4	
		Nr hipoteki	3	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*		Lp. 1.	**MALBORSKIE ZAKŁADY CHEMICZNE "ORGANIKA" SPÓŁKA AKCYJNA**, MALBORK, 17001364000000	
Lp. 4.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)			4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta			**187610,04** (STO OSIEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY SZEŚĆSET DZIESIĘĆ 04/100) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1O / 00131745 / 4	
		Nr hipoteki	4	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*		Lp. 1.	**MALBORSKIE ZAKŁADY CHEMICZNE "ORGANIKA" SPÓŁKA AKCYJNA**, MALBORK, 17001364000000	

W księdze wieczystej nr OL1O/00160071/0 stwierdzono brak wzmianek o wnioskach.

8.2. Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów

TABELA 1. Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów

Województwo	**warmińsko – mazurskie**
Powiat	**olsztyński**

Jednostka ewidencyjna	**281403_5 Dobre Miasto**	
Obręb	**0013 Międzylesie**	
Jednostka rejestrowa	**G.114**	
Nr działki	4/8	
Położenie działki	-	
Opis użytku	grunty orne	
Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	R VI	R V
Powierzchnia użytku [ha]	0,1447	0,1333
Powierzchnia działki [ha]	0,2780	
Nr KW lub inny dokument własności	OL1O/00160071/0	
Razem powierzchnia działek	**0,2780 ha**	
Słownie	**dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt metrów kwadratowych**	

8.3. Uwarunkowania planistyczne

Dla terenu na którym położona jest wyceniana nieruchomość nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto przyjętym Uchwałą nr XLVI/292/2017 dnia 28 września 2017 roku działka ewidencyjna nr 4/8 obręb 0013 Międzylesie położona jest na obszarze oznaczonym jako tereny rolne.

Dla ww. działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Nieruchomość będąca przedmiotem operatu położona jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny.

8.4. Opis przedmiotu wyceny

8.4.1. Lokalizacja

Przedmiotem operatu jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Międzylesie w gminie Dobre Miasto – powiat olsztyński, województwo warmińsko – mazurskie. Nieruchomość stanowi działka ewidencyjna nr 4/8 o powierzchni 0,2780 ha, położona w obrębie 0013 Międzylesie.

Gmina Dobre Miasto jest to gmina miejsko-wiejska położona w centralnej części województwa warmińsko-mazurskiego, w północnej części powiatu olsztyńskiego. Siedziba gminy znajduje się w Dobrym Mieście. Gmina Dobre Miasto jest to gmina przemysłowo-rolnicza położona na Pojezierzu Olsztyńskim, posiadająca liczne walory przyrodnicze i krajobrazowe sprzyjające rozwojowi turystyki, w tym agroturystyki.

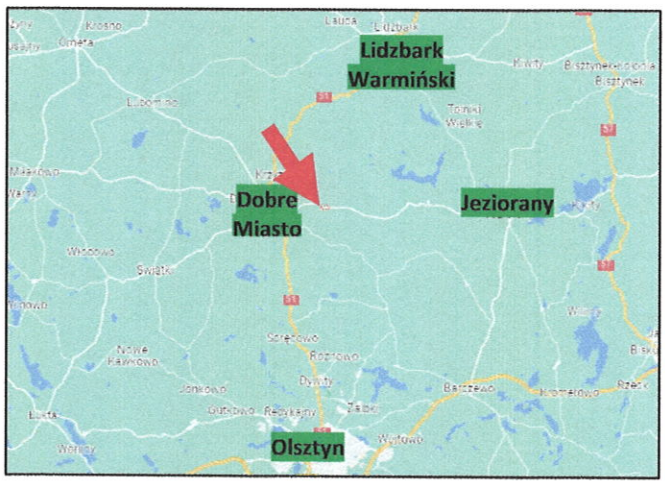
Gmina Dobre Miasto znajduje się w II okręgu podatkowym.

Miejscowość Międzylesie jest położona w północnej części Pojezierza Olsztyńskiego, w odległości ok. 6 km od Dobrego Miasta i ok. 32 km od Olsztyna.

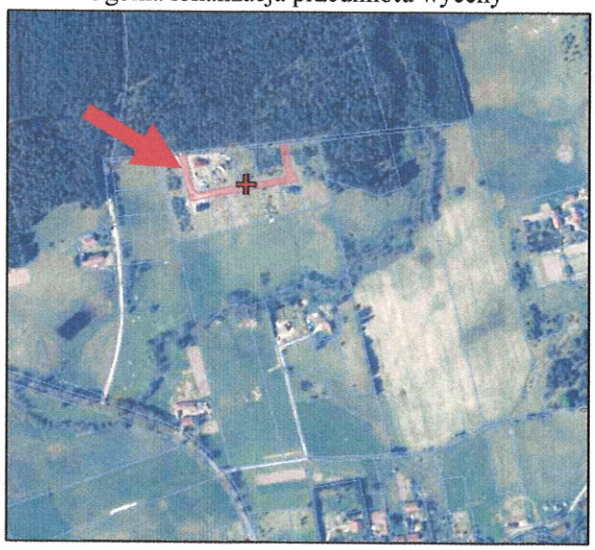
Międzylesie zamieszkiwane jest przez ok. 250 mieszkańców. We wsi dominuje zabudowana siedliskowa i mieszkaniowa niska. Przez wieś przebiega droga wojewódzka nr 593 o nawierzchni asfaltowej.

Wyceniana nieruchomość położona jest poza zwartą zabudową wsi, w odległości ok. 600 m od zwartej zabudowy miejscowości. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowią grunty rolne i leśne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze kolonijnym.

Działka ewidencyjne nr 44/8 obręb Międzylesie posiada, przez działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 5 i 1 obręb Międzylesie (działki o nawierzchni gruntowej), pośredni dostęp do drogi publicznej – drogi wojewódzkiej nr 593, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 95 obręb Międzylesie.



Ogólna lokalizacja przedmiotu wyceny



Szczegółowa lokalizacja przedmiotu wyceny

8.4.2. Opis działki

Działka ewidencyjna nr 4/8 obręb Międzylesie ma powierzchnię 0,2780 ha. W skład działki wchodzą następujące użytki R V – 0,1333 ha oraz R VI – 0,1447 ha). Działka ma kształt znacznie wydłużony, przypominający literę „U". Działka jest

niezabudowana, w części nieużytkowana - porośnięta jest wysoką niekoszoną trawą, chwastami i samosiewami drzew i krzaków, które nie są nośnikiem wartości, a w części użytkowana jako droga dojazdowa o nawierzchni gruntowej do nieruchomości sąsiednich Teren działki jest o łagodnej konfiguracji.

Przez środkową część działki przebiega sieć elektroenergetyczna i wodociągowa.

Widok nieruchomości

Droga dojazdowa

9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

9.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

W niniejszym operacie szacunkowym określono **wartość rynkową nieruchomości.**

Zgodnie z *art. 151. 1. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

9.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z *art. 154.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami* wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Biorąc pod uwagę zapisy ww. art. 154.1 do wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami.**

W myśl *art. 153 ust. 1 ww. ustawy* 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 zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 4. pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, iż przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zgodnie z *§ 4. rozporządzenia z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 poz. 1832 z późn. zm.)* przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Na podstawie *§ 8. 1. ww. rozporządzenia* przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny 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 transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie wzoru:

$$W_R = W_J * L_{JP},$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości,
W_J – wartość jednostkowa,
L_{JP} – liczba jednostek porównawczych.

9.3. Wybór jednostki porównawczej

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1 ha fizyczny powierzchni gruntu.

10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Mając na uwadze informacje uzyskane w Urzędzie Miasta w Dobrym Mieście dot. planowania przestrzennego, a także uwzględniając charakter miejscowości, sposób zabudowy oraz w oparciu o własne doświadczenie, w celu określenia wartości nieruchomości przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych, które ze względu na swoje cechy i uwarunkowania wskazują wysokie prawdopodobieństwo faktycznego wykorzystania na cele inne niż typowo rolne.

Podczas analizy rynku badaniem została objęta baza danych o transakcjach kupna – sprzedaży udostępniona w Starostwie Powiatowym w Olsztynie. Analizie poddano transakcje kupna – sprzedaży zawarte na terenie gminy Dobre Miasto w okresie pomiędzy grudniem 2022 r., a wrześniem 2024 r. Badaniem objęto nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej pod względem przeznaczenia, lokalizacji, warunków zagospodarowania, uzbrojenia, dojazdu oraz posiadające inne cechy porównywalne do przedmiotu wyceny.

W analizowanej bazie transakcji kupna – sprzedaży odnaleziono kilkanaście transakcji nieruchomościami gruntowymi rolnymi niezabudowanymi położonymi na terenie gminy Dobre Miasto. Zanotowane transakcje oceniono pod względem wiarygodności, zbadano warunki ich zawarcia, określono przedmiot kupna – sprzedaży oraz przeanalizowano uzyskane ceny transakcyjne. Wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, które z powodu cech odbiegających w znacznym stopniu od nieruchomości wycenianej zostały uznane za nieporównywalne z nieruchomością wycenianą.

W toku dalszego badania rynku, w analizowanym okresie zanotowano 4 transakcje nieruchomościami gruntowymi rolnymi niezabudowanymi, które można było wykorzystać w późniejszym procesie wyceny.

TABELA 3. Baza danych nieruchomości podobnych

Lp.	Data transakcji	Obręb	Pow. gruntu [ha]	Cena transakcyjna	Cena 1 ha gruntu
1	29.03.2024	Jesionowo	0,3440	50000	145 348,84
2	09.11.2023	Międzylesie	0,2005	35000	174 563,59
3	03.02.2023	Międzylesie	0,3005	35000	116 472,55
4	02.12.2022	Międzylesie	0,1505	47900	318 272,43

Na podstawie danych przedstawionych w Tabeli 3 określono:

1. Cenę średnią 1 ha pow. gruntu: $C_{śr}$ = 217 372,49 zł/ha
2. Cenę maksymalną: C_{max} = 318 272,43 zł/ha
3. Cenę minimalną: C_{min} = 116 472,55 zł/ha
4. Zakres kwotowy: $\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 201 799,88 zł/ha

10.1. Trend czasowy zmiany cen

Analizując rynek nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych na badanym rynku w analizowanym okresie nie odnotowano wyraźnego ruchu cen – trend zmiany cen utrzymywał się wokół 0 %.

Po wprowadzeniu nowelizacji Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego na rynku nieruchomości rolnych nastąpił spadek w ilości transakcji gruntami rolnymi. Spadek dostępności nieruchomości rolnych nie spowodował jednak spadku cen jednostkowych tych gruntów.

Na podstawie analizy rynku obrotu nieruchomościami rolnymi na terenie gminy Dobre Miasto, dostępnych publikacji, literatury fachowej oraz własnego doświadczenia popartego konsultacjami z innymi specjalistami z dziedziny rynku nieruchomości (tj. innymi rzeczoznawcami majątkowymi, pośrednikami w obrocie i zarządcami nieruchomościami) założono, że nie występują przesłanki do aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny. Dlatego też w procesie wyceny nie wprowadzono korekty cen z tytułu upływu czasu.

10.2. Wagi cech rynkowych

Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną ze zbioru zaktualizowanych cech transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.

Na podstawie analizy własnej i badania preferencji uczestników rynku nieruchomości, którą wykonano na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród potencjalnych nabywców nieruchomości tożsamych z przedmiotem wyceny oraz specjalistów – rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami ustalono, że na wartość nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych największy wpływ mają następujące czynniki:

- **lokalizacja** – największą popularnością wśród potencjalnych nabywców cieszą się nieruchomości położone w dużych miejscowościach, w zwartej zabudowie wsi; czym mniejsza wieś i mniejsza liczba mieszkańców tym niższe ceny jednostkowe nieruchomości. Ważnym czynnikiem jest również bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości.
- **warunki zagospodarowania** – nieruchomości uporządkowane, o regularnym kształcie i korzystnej rzeźbie terenu, bez drzew, krzewów i elementów infrastruktury przeznaczonych do likwidacji lub przeniesienia osiągają wyższe ceny niż nieruchomości z ograniczeniami w użytkowaniu lub zagospodarowaniu.
- **uzbrojenie** – położenie nieruchomości na terenie, do którego doprowadzone są sieci uzbrojenia technicznego (sieć elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna).
- **droga dojazdowa** – rodzaj i typ nawierzchni drogi dojazdowej prowadzącej do nieruchomości.

Rodzaj i liczbę cech rynkowych wraz z określeniem wag cech rynkowych przedstawiono w poniższej tabeli nr 4.

TABELA 4. Wyniki analizy preferencji potencjalnych nabywców

Atrybut	Waga cechy (wskazania poszczególnych respondentów)										Średnia	Przyjęta waga cechy
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Lokalizacja	35	35	30	35	25	25	25	25	30	35	30	30%
Warunki zagospodarowania	15	15	30	25	40	30	20	20	30	25	25	25%
Uzbrojenie	20	30	25	20	15	15	20	20	15	20	20	20%
Droga dojazdowa	30	20	15	20	20	30	35	35	25	20	25	25%
										Razem:	100	100%

Potencjalni nabywcy jako najważniejszą cechę nieruchomości rolnej wskazują lokalizację (waga 30 %), następnie równoważnie jakość drogi dojazdowej i warunki zagospodarowania (waga 25%) i na końcu uzbrojenie (waga 20%).

Na potrzeby wyceny przyjęto następującą gradację:

TABELA 5. Gradacja i opis cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Gradacja cechy	Opis
1	**Lokalizacja**	Bardzo dobra	Nieruchomość położona w sąsiedztwie miejsc użyteczności publicznej takich jak szkoły, sklepy itp. Nieruchomość położona w sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, nienarażona na uciążliwość sąsiedztwa i hałasu komunikacyjn1ego.
		Dobra	Nieruchomość położona w sąsiedztwie miejsc użyteczności publicznej, w dalszej odległości od budynków o tożsamym przeznaczeniu bądź w sąsiedztwie budynków wielorodzinnych (bloków), zakładów produkcyjnych lub narażona na uciążliwość sąsiedztwa i hałasu komunikacyjnego. **lub** Nieruchomość w dalszej odległości od miejsc użyteczności publicznej takich jak szkoły, sklepy itp., położona w sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, nienarażona na uciążliwość sąsiedztwa i hałasu komunikacyjnego.
		Średnia	Nieruchomość położona w dalszej odległości od miejsc użyteczności publicznej takich jak szkoły, sklepy, przychodnia, kościół itp. nieruchomość położona z dala od budynków o tożsamym przeznaczeniu bądź w sąsiedztwie budynków wielorodzinnych (bloków), zakładów produkcyjnych lub narażona na uciążliwość sąsiedztwa i hałasu komunikacyjnego.
2	**Warunki zagospodarowania**	Korzystne	Działka o kształcie umożliwiającym racjonalną zabudowę i zagospodarowanie. Teren płaski lub o nieznacznym zróżnicowaniu wysokościowym, brak ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości.
		Średnio korzystne	Kształt działki stwarza trudności w racjonalnej zabudowie i zagospodarowaniu. Teren o zróżnicowaniu wysokościowym, na nieruchomości występują ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości (drzewa i krzewy lub niekorzystnie zlokalizowane sieci urządzeń podziemnych i nadziemnych/budowle).
		Niekorzystne	Teren działki ze względu na swój kształt uniemożliwia zabudowę. Przez teren działki przebiegają urządzenia infrastruktury technicznej.
3	**Uzbrojenie**	Pełne	Nieruchomość położona na terenie uzbrojonym co najmniej w sieć elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.
		Niepełne	Nieruchomość położona na terenie uzbrojonym w co najmniej z w/w sieci.
		Brak	Nieruchomość położona na terenie nieuzbrojonym.
4	**Dojazd**	Korzystny	Bezpośredni dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gruntową (łącznikiem do drogi asfaltowej) nie dłuższą niż 250 m^2
		Średnio korzystny	Bezpośredni dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gruntową (łącznikiem do drogi asfaltowej) dłuższą niż 250 m^2.

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

11.1. Opis nieruchomości podobnych

Do określenia wartości nieruchomości przyjęto 3 nieruchomości porównawcze, oznaczone w Tabeli 3 numerami 1, 2 i 3. Za jednostkę porównawczą przyjęto 1 ha fizyczny powierzchni gruntu.

Obiekt nr 1

Nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 0,3440 ha położona w obrębie Jesionowo.

Nieruchomość o dobrej lokalizacji, korzystnych możliwościach zagospodarowania, niepełnym uzbrojeniu i średnio korzystnym dojeździe.

Nieruchomość była przedmiotem obrotu rynkowego w dniu 29 marca 2024 r.

Cena transakcyjna: 50 000,00 zł.

Cena transakcyjna 1 ha pow. gruntu: 145 348,84 zł.

Obiekt nr 2

Nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 0,2005 ha położona w obrębie Międzylesie.

Nieruchomość o dobrej lokalizacji, korzystnych możliwościach zagospodarowania, niepełnym uzbrojeniu i korzystnym dojeździe.

Nieruchomość była przedmiotem obrotu rynkowego w dniu 9 listopada 2023 r.

Cena transakcyjna: 35 000,00 zł.

Cena transakcyjna 1 ha pow. gruntu: 174 563,59 zł.

Obiekt nr 3

Nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 0,3005 ha położona w obrębie Międzylesie.

Nieruchomość o dobrej lokalizacji, korzystnych możliwościach zagospodarowania, niepełnym uzbrojeniu i korzystnym dojeździe.

Nieruchomość była przedmiotem obrotu rynkowego w dniu 3 lutego 2023 r.

Cena transakcyjna: 35 000,00 zł.

Cena transakcyjna 1 ha pow. gruntu: 116 672,55 zł.

11.2. Określenie wartości rynkowej gruntu

TABELA 7. Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych

Lp.	Cechy	Przedmiot wyceny	Zakres kwotowy (W_i*ΔC)	Obiekty porównawcze					
				1	W [zł]	2	W [zł]	3	W [zł]
1	Data transakcji			29.03.2024		09.11.2023		03.02.2023	
2	Obręb	Międzylesie		Jesionowo		Międzylesie		Międzylesie	
3	Cena 1 ha pow. gruntu			145 348,84		174 563,59		116 472,55	
4	Lokalizacja	dobra	60 539,96 zł	dobra	0,00 zł	dobra	0,00 zł	dobra	0,00 zł
5	Warunki zagospodarowania	niekorzystne	50 449,97 zł	korzystne	-50 449,97 zł	korzystne	-50 449,97 zł	korzystne	-50 449,97 zł
6	Uzbrojenie	niepełne	40 359,98 zł	niepełne	0,00 zł	niepełne	0,00 zł	niepełne	0,00 zł
8	Dojazd	średnio korzystny	50 449,97 zł	średnio korzystny	0,00 zł	korzystny	-50 449,97 zł	korzystny	-50 449,97 zł
Suma poprawek			201 799,88 zł	-50 449,97 zł		-100 899,94 zł		-100 899,94 zł	
Cena jednostkowa skorygowana o sumę poprawek				94 898,87		73 663,65 zł		15 572,61 zł	

Wartość rynkowa 1 ha powierzchni gruntu wynosi:

$$W = \frac{94\,898{,}87\,\frac{zł}{ha} + 73\,663{,}65\,\frac{zł}{ha} + 15\,572{,}61\ zł/ha}{3} = \mathbf{61\,378{,}37\ zł/ha}$$

12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności działki ewidencyjnej nr 4/8 obręb Międzylesie o powierzchni 0,2780 ha wynosi

$$W_{R\ 4/8} = 61\ 378{,}37\ zł/ha * 0{,}2780\ ha = 17\ 063{,}19\ zł,$$

Przyjęto: W_N = 17 063 zł

(słownie: siedemnaście tysięcy sześćdziesiąt trzy złote)

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
mgr inż. Marta Sulowska

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 prawa własności działki ewidencyjnej nr 4/8 obręb Międzylesie stanowiącej własność Emilii Ancewicz wynosi:

$$W_{R\ 4/8} = 61\ 378{,}37\ zł/ha * 0{,}2780\ ha * 1/4 = 4\ 265{,}80\ zł,$$

Przyjęto: $W_{N\ udział\ 1/4}$ = 4 266 zł

(słownie: cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć złotych)

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 prawa własności działki ewidencyjnej nr 4/8 obręb Międzylesie stanowiącej własność Andrzeja Ancewicz wynosi:

$$W_{R\ 4/8} = 61\ 378{,}37\ zł/ha * 0{,}2780\ ha * 1/4 = 4\ 265{,}80\ zł,$$

Przyjęto: $W_{N\ udział\ 1/4}$ = 4 266 zł

(słownie: cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć złotych)

Otrzymana wartość jest wartością rynkową i została określona w oparciu o dane z rynku lokalnego przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wartość ta uwzględnia między innymi następujące cechy nieruchomości:

- lokalizację,
- warunki zagospodarowania,
- uzbrojenie i
- jakość drogi dojazdowej.

Uzyskana wartość jednostkowa zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym.

12. KLAUZULE I OGRANICZENIA

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
2. Operat niniejszy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
3. Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu wyceny.

4. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej, ani na podstawie dokumentów techniczno – prawnych.
5. Autor operatu przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny oraz inne informacje zebrane w procesie wyceny niezbędne do opracowania niniejszego raportu. Przedstawione dokumenty, a także zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
6. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
7. Autor operatu oświadcza, że nie pozostają w konflikcie interesów w związku z wykonaniem niniejszego operatu szacunkowego.
8. Niniejszy operat szacunkowy jest ważny 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że nastąpi zmiana uwarunkowań prawnych lub technicznych dotyczących przedmiotowej nieruchomości.
9. Określona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.
10. Wartość rynkową określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić, w tym podatku VAT.
11. Określona w operacie wartość nieruchomości została wyrażona w kwocie zaokrąglonej, co nie zniekształca wyniku wyceny.
12. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym, stąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
13. Sporządzono wyciąg z operatu szacunkowego.

13. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
Marta Sułowska
mgr inż. Marta Sułowska

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MARTA SUŁOWSKA
TEL. 531 745

14. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- Wypis z księgi wieczystej.
- Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.

Załącznik nr 1

Wypis z księgi wieczystej nr OL1O/00160071/0

Dział I – O – **„Oznaczenie nieruchomości"**
numer bieżący nieruchomości: 1,
Lp.1
numer działki: 4/8,
obręb ewidencyjny: 13, Międzylesie,
położenie: *nr porządkowy:* 1,
województwo: warmińsko-mazurskie,
powiat: olsztyński,
gmina: Dobre Miasto,
miejscowość: Międzylesie,

sposób korzystania: R – grunty orne,
przyłączenie: OL1O/00131745/4, obszar: 0,2780 ha,

obszar całej nieruchomości: 0,2780 ha,

Dział I – Sp – **„Spis praw związanych z własnością"**
brak wpisów,

Dział II – **„Własność"**
Lp.1
numer udziału w prawie: 12,
wielkość udziału: 1/4,
osoba fizyczna: Emilia Ancewicz, rodzice Stanisław i Irena, PESEL 78031416688,
Lp.2
numer udziału w prawie: 13,
wielkość udziału: 1/4,
osoba fizyczna: Andrzej Artur Ancewicz, rodzice Władysław i Bronisława, PESEL 75092213418,

UWAGA! W dziale II KW widnieją wpisy dotyczącego innych współwłaścicieli nieruchomości.

Dział III – **„Prawa, roszczenie i ograniczenia"**

Lp. 1.	---		
Numer wpisu			1
Rodzaj wpisu			**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**
Treść wpisu			SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA DZIAŁCE NR 4/8 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA I UŻYWANIA SIECI ENERGETYCZNEJ I WODOCIĄGOWEJ WRAZ Z PRZYŁĄCZAMI NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁEK NR 4/6 I 4/9 OBJĘTYCH KW NR OL1O/00159519/3
Wskazania innej nieruchomości - *nieruchomość władnąca*	Lp. 1.	Numer księgi	OL1O / 00159519 / 3
		Inne informacje	DZIAŁKI NR 4/6 I 4/9
Lp. 2.	---		
Numer wpisu			2
Rodzaj wpisu			**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu			EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI
Przedmiot wykonywania			1/2 UDZIAŁU PRZYSŁUGUJĄCA EMILII I ANDRZEJOWI MAŁŻONKOM ANCEWICZ
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	OL1O / 00131745 / 4
		Numer wpisu	3
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*		Lp. 1.	**MALBORSKIE ZAKŁADY CHEMICZNE "ORGANIKA" SPÓŁKA AKCYJNA**, MALBORK, 17001364000000
Lp. 3.	---		
Numer wpisu			3
Rodzaj wpisu			**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu			OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI MIĘDZY STANEM PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI UJAWNIONYM W KSIĘDZE WIECZYSTEJ A RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM WPISANE W ZWIĄZKU Z USTANIEM WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ MAŁŻEŃSKIEJ ANDRZEJA ANCEWICZA I EMILII ANCEWICZ
Lp. 4.	---		
Numer wpisu			4
Rodzaj wpisu			**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu			EGZEKUCJA Z 1/4 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ANDRZEJA ANCEWICZA
Skarb Państwa *(Nazwa, siedziba, REGON)*		Lp. 1.	**NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OLSZTYNIE**, OLSZTYN, 00102291400156
Rola instytucji			ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

Dział IV – „Hipoteka

Lp. 1.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)			1	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA**	
Suma (słownie), waluta			**18000,00** (OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY ZŁOTYCH) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE GROŻĄCEGO PRZEPADKU OSIĄGNIĘTYCH KORZYŚCI MAJĄTKOWYCH, NARZĘDZI LUB PRZEDMIOTU, KTÓRY SŁUŻYŁ LUB BYŁ PRZEZNACZONY DO POPEŁNIENIA PRZESTĘPSTWA SKARBOWEGO, ZABEZPIECZENIE GROŻĄCEJ GRZYWNY
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1O / 00131745 / 4	
		Nr hipoteki	1	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*		Lp. 1.	**PROKURATURA OKRĘGOWA**, GORZÓW WIELKOPOLSKI, 00056948600000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 2.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)			2	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta			**121802,00** (STO DWADZIEŚCIA JEDEN TYSIĘCY OSIEMSET DWA) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1O / 00131745 / 4	
		Nr hipoteki	2	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*		Lp. 1.	**NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO**, OLSZTYN, 51001472800000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

Lp. 3.	---				
Numer hipoteki (roszczenia)				3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta				**24793,73** (DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE SIEDEMSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT TRZY 73/100) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)			Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*			Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej		OL1O / 00131745 / 4	
		Nr hipoteki		3	
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*			Lp. 1.	**MALBORSKIE ZAKŁADY CHEMICZNE "ORGANIKA" SPÓŁKA AKCYJNA**, MALBORK, 17001364000000	
Lp. 4.	---				
Numer hipoteki (roszczenia)				4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta				**187610,04** (STO OSIEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY SZEŚĆSET DZIESIĘĆ 04/100) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)			Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*			Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej		OL1O / 00131745 / 4	
		Nr hipoteki		4	
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*			Lp. 1.	**MALBORSKIE ZAKŁADY CHEMICZNE "ORGANIKA" SPÓŁKA AKCYJNA**, MALBORK, 17001364000000	

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MARTA SUŁOWSKA TEL. 605 631 745

BIEGŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości

mgr inż. Marta Sułowska

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1014419525

1 **Okres ubezpieczenia: od 05.09.2024 r. do 04.09.2025 r.**

2 **Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARTA SUŁOWSKA**
Adres korespondencyjny: KS. JERZEGO POPIEŁUSZKI 4 m. 2, 10-693 OLSZTYN
E-mail: MARTA.SULOWSKA@WP.PL
Telefon: +48505631745
REGON: 281538747

3 **Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARTA SUŁOWSKA**
E-mail: MARTA.SULOWSKA@WP.PL
Telefon: +48505631745
REGON: 281538747

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
	50 000 EUR	50 000 EUR

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: 208,37 PLN**

Kwota w PLN	Jednorazowo
Termin płatności	208,37
	13.09.2024

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
07 1240 6960 3014 0110 1053 7122
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1014419525

7 **Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
   1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności 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.

8 **Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☑ * 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.
4. 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.
5. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
6. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
7. ☑ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
8. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
9. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

14419525/pc:100000582289687/BE20 PIN: 3530

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, uposażonemu 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 rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania 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. 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.
2. 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
WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARTA SUŁOWSKA
E-mail: MARTA.SULOWSKA@WP.PL
Telefon: +48505631745

Dodatkowych informacji udzieli:
AGENT UBEZPIECZENIOWY KAROLINA KIELCH-KŁOCZKO
ul. TARASA SZEWCZENKI 7/2, 10-274 OLSZTYN
tel.: +48 784116096

Data zawarcia umowy: 30.08.2024 r.

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

Marta Sułowska
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Lubomira Nazarczuk
SPRZEDAWCA UBEZPIECZEŃ
Pośrednictwo Ubezpieczeniowe Karolina Kielch-Kłoczko
Tarasa Szewczenki 7 lok. 2
10-274 Olsztyn
tel. 501 125 274, lnazarczuk@agentpzu.pl

WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARTA SUŁOWSKA	Marta Sułowska	
Ubezpieczający	Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy	Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

Olsztyn, data wystawienia: 2024-09-10

Sprzedawca:

Wycena Nieruchomości
Marta Sułowska

11.09.24

Adres: Gierzwałd 24A, 14-107 Gierzwałd
NIP: 7411993621
Rachunek: 93 1140 2004 0000 3302 7640 8190 mBank
Telefon: 505 631 745
E-mail: marta.sulowska@wp.pl

Nabywca:

Emilia Ancewicz w upadłości konsumenckiej
Adres: Knopin 44B, 11-040 Knopin
PESEL: 78031416688

Faktura 5/09/24

Lp.	Nazwa towaru/usługi	Ilość	J.m.	Cena netto [zł, gr]	Wartość netto [zł, gr]	Stawka VAT	Kwota VAT [zł, gr]	Wartość brutto [zł, gr]
1	Wycena nieruchomości - księga wieczysta nr OL1O/00160071/0	1	szt.	500,00	500,00	23 %	115,00	615,00
				W tym	500,00	23%	115,00	615,00
				Razem	500,00		115,00	615,00

ZAPŁACONO	DO ZAPŁATY	WALUTA
0,00	**615,00**	**PLN**

Płatność: przelew

Termin zapłaty do: 2023-09-24

Sprzedawca zwolniony podmiotowo z podatku od towarów i usług
(dostawa towarów lub świadczenie usług zwolnione na podstawie art. 113 ust. 1 lub 9 ustawy o podatku od towarów i usług)

podpis osoby uprawnionej do odbioru faktury

podpis osoby uprawnionej do wystawienia faktury

Wycena nieruchomości
Marta Sułowska
Gierzwałd 24A
14-107 Gierzwałd
NIP 741 199 36 21

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