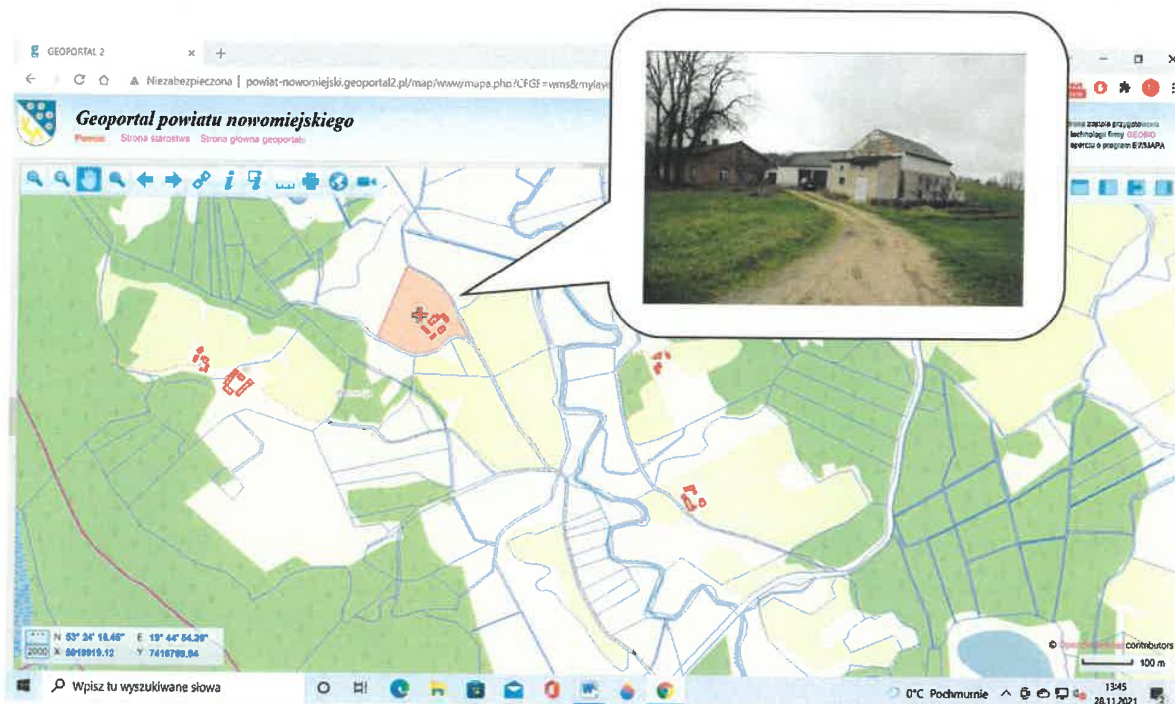


OPERAT SZACUNKOWY

**z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości
rolnej zabudowanej, oznaczonej działką nr 146 o pow. 1,9500 ha
położonej w miejscowości Nowe Grodziczno 66 w gminie
Grodziczno, powiecie nowomiejskim, woj. warmińsko-mazurskim,
zapisanej w KW nr EL1N/00036288/5**




AUTOR OPERATU: Hanna Olszewska upr. nr 224

Karbowo, 6 grudzień 2021 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości Nowe Grodziczno 66, gmina Grodziczno, powiat nowomiejski, woj. warmińsko-mazurskie	
Określenie nieruchomości Przedmiotem wyceny jest nieruchomość rolna zabudowana, oznaczona działką nr 146 o pow. 1,9500 ha położona w miejscowości Nowe Grodziczno 66, w gminie Grodziczno, powiecie nowomiejskim, woj. warmińsko-mazurskim, zapisana w KW nr EL1N/00033564/3. Na nieruchomości znajdują się budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa oraz budynek mieszkalny.	
Zakres i uwarunkowania wyceny Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny.	
Cel wyceny Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej dla celu nabycia na własność Gminy Grodziczno z przeznaczeniem na budowę oczyszczalni ścieków.	
Metoda wyceny Zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami do określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości.	
Data określenia wartości rynkowej	06.12.2021 r.
Określone wartości: <div style="background-color: black; height: 40px; width: 100%;"></div>	
Specjalne założenia do wyceny: W myśl Ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością rolną.	
Opracowanie <div style="text-align: center;"></div>	
Data sporządzenia operatu	06.12.2021 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1.Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne	4
3.3. Podstawy merytoryczne wyceny	4
3.4. Źródła danych o nieruchomości	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	5
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	7
5.3. Ocena przydatności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	13
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY.....	15
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	19
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	22
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	23
12. PODPIS AUTORA OPERATU:	23
13. ZAŁĄCZNIKI.....	24

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość rolna zabudowana, oznaczona działką nr 146 o pow. 1,9500 ha położona w miejscowości Nowe Grodziczno 66 w gminie Grodziczno, powiecie nowomiejskim, woj. warmińsko-mazurskim, zapisane w KW nr EL1N/00036288/5. Na nieruchomości znajduje się budynki: mieszkalny, inwentarski z przybudówkami, stodoła z przybudówkami, budynek garażowy i budynek gospodarczy z przybudowanym budynkiem warsztatowym nie ujawnionym na mapie i w ewidencji gruntów i budynków.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości rolnej zabudowanej dla celu nabycia na własność Gminy Grodziczno z przeznaczeniem na budowę oczyszczalni ścieków.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie Gminy Grodziczno.

3.2. Podstawy prawne

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899.);

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004 r. z późn. zm.);

3.3. Podstawy merytoryczne wyceny

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW),
- Mieczysław Prystupa – „Wycena mienia”, Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000 r.;
- „Wartość rynkowa nieruchomości”, Ewa Kucharska - Stasiak, Wyd. TWIGGER, Warszawa 2000;
- „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2014;

- „Wycena nieruchomości” Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Jerzy Dydenko, Tomasz Telega Wyd. Wolters Kluwer, Warszawa 2016.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 08.11.2021 r.;
- Księga wieczysta nr EL1N/00036288/5, prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nowym Mieście Lubawskim - stan na 06.12.2021 r.;
- Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskanych z odpisów Aktów Notarialnych gromadzonych w Starostwach Powiatowych;
- Informacje z lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 06.12.2021 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 06.12.2021 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 08.11.2021 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 08.11.2021 r. |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Księga wieczysta

Przedmiotowa nieruchomość rolna zabudowana opisana jest w księdze wieczystej nr EL1N/00036288/5, prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nowym Mieście Lub. Na podstawie badania w centralnym podsystemie ksiąg wieczystych dnia 26.11. 2021 r. stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: Warmińsko-mazurskie

Powiat: nowomiejski

Gmina: Grodziczno

Miejscowość: Nowe Grodziczno

Działka ewidencyjna

Numer działki: 128

Sposób korzystania: ROLA IV B, ROLA V

Numer działki: 129

Sposób korzystania: ROLA IV B, ROLA V, ROLA VI

Numer działki: 146

Sposób korzystania: ROLA IV B, ROLA V, ROLA VI, PASTWISKO IV, NIEUŻYTEK

Numer działki: 147

Sposób korzystania: ROLA V, ROLA VI, LAS IV

Obszar: 8,3200 ha

Dział I – SP – Spis praw związanych z własności

- brak wpisu

Dział II – Własność

Właściciel

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

Rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna:

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

- brak wpisów

Dział IV – Hipoteka

Rejestr gruntów

Na podstawie informacji uzyskanych dnia 06.12.2021 roku w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Nowym Mieście Lubawskim ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość:

- rolna zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr 146 położona jest w województwie warmińsko-mazurskim, powiecie nowomiejskim, gminie Grodziczno, miejscowości Nowe Grodziczno 66. Działka posiada powierzchnię

Karbowo, 06.12.2021 r.

1,9500 ha.

Stwierdza się zgodność danych ewidencyjnych z danymi zawartymi w księdze wieczystej.

Poniżej przedstawiono szczegółowe dane ewidencyjne działki.

Tabela 1

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Opis konturów – użytków i klas gleboznawczych			Nr księgi wieczystej
		opis	Ozn.	Pow. [ha]	
146	1,9500	Grunty orne	RIVb	0,9600	EL1N/00032288/5
		Grunty orne	RV	0,2100	
		Grunty orne	RVI	0,1700	
		Pastwisko	Ps IV	0,3100	
		NieuzYTEK	N	0,0300	
		Grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0,2700	
Razem				1,9500	

Dostęp do drogi publicznej

Na podstawie informacji uzyskanych dnia 06.12.2021 roku w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Nowym Mieście Lubawskim ustalono, iż działka nr 146 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej o nawierzchni gruntowej, oznaczonej działką nr 130.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i otoczenie

Nieruchomość oznaczona działkami nr 146 położona jest w miejscowości Nowe Grodziczno 66 w gminie Grodziczno w terenie rozproszonej zabudowy wsi w sąsiedztwie gruntów rolnych w odległości około 850 m od drogi asfaltowej i ok 1600 m od zwartej zabudowy wsi Nowe Grodziczno. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową. Przedmiotowa nieruchomość z racji położenia w oddaleniu od zabudowy zwartej wsi Nowe Grodziczno z dojazdem drogą gruntową, cechuje się mniej korzystną dostępnością do obiektów użyteczności publicznej, placówek oświaty, służby zdrowia oraz punktów handlowo – usługowych. W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajduje się rozproszona zabudowa zagrodowa oraz grunty rolne. W pobliżu nieruchomości przebiega rzeka Well w odległości

ok. 200 m .Lokalizację i otoczenie nieruchomości na tle nieruchomości przyjętych do wyceny określono, jako mniej korzystna.

Opis nieruchomości

Nieruchomość oznaczona działką nr 146 jest zabudowana bardzo starym budynkiem mieszkalnym oraz budynkami produkcyjnymi usługowymi i gospodarczymi dla rolnictwa .

Na działce nr 146 znajdują się budynki takie jak:

- budynek mieszkalny
- budynek inwentarski z dwoma przybudówkami
- budynek stodoły z dwoma przybudówkami
- budynek garażowy
- budynek gospodarczy
- dobudowany do budynku gospodarczego budynek warsztatowy nie naniesiony na mapę i nie ujęty w ewidencji gruntów i budynków.

Łączna powierzchnia zabudowy budynków ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków wynosi: 686 m². Łączna kubatura budynków wynosi ok. 2000 m³.

Łączna powierzchnia użytkowa budynków wg pomiarów rzeczoznawcy wynosi: 597,77 m².

Budynek mieszkalny

Budynek murowany, parterowy poddaszem nieużytkowym strychem wybudowany w 1912 roku, z dachem dwuspadowym krytym papą zwykłą

Dane użytkowe:

- pow. zabudowy – 114,00 m² (na podstawie kartoteki budynków)
- pow. użytkowa – 86,46 m² (według pomiarów rzeczoznawcy)

w tym:

- parter: 80,75 m²

L.P.	Pomieszczenie	Powierzchnia w m ²
1	Korytarz	7,26
2	Korytarz	8,50
3	Pokój	16,06
4	Pokój	15,89
5	Pokój	20,81
5	Kuchnia	12,24
6	Spizarnia	2,48
7	Łazienka	3,22
	Razem	86,46

Opis techniczny budynku i ocena stanu technicznego:

- fundamenty z kamienia
- ściany murowane z cegły czerwonej gr. 1,5 c, widoczne pęknięcia ścian zewnętrznych,
- dach o konstrukcji drewnianej kryty papa zwykła , dach nieszczelny widoczne przecieki,
- podłogi z desek z lat budowy pokryte gumolitem lub płyta pilśniową w łazience wylewka betonowa + płytki, na podłodze i na ścianach ,
- wyposażenie łazienki , wanna , sedes i umywalka ,
- tynki wew. z stare z lat budowy wykończone tapetą lub malowane,
- strop nad parterem drewniany,
- okna stare drewniane skrzynkowe,
- drzwi zewnętrzne i wew. stare drewniane.
- instalacje:
 - * elektryczne,
 - * wodociągowa z wodociągu wiejskiego,
 - * kanalizacyjna do lokalnego prowizorycznego szamba,
 - * ogrzewanie z pieców kaflowych

Stan techniczny budynku ocenia się, jako niezadawalający, dach nieszczelny budynek zawilgocony i zagrzybiały kwalifikuje się do rozbiórki lub ewentualnego kapitalnego remontu mało p

Budynek inwentarski z przybudówkami

Budynek wolnostojący murowany, parterowy z poddaszem użytkowym wybudowany w 1935 r nadbudowane poddasze w latach późniejszych z dobudowanymi przybudówkami w 1970 r.

Dane użytkowe:

- pow. zabudowy – $81 + 18 + 19 = 118 \text{ m}^2$ (na podstawie kartoteki budynków)
 - powierzchnia użytkowa – $75,53 \text{ m}^2$ (według pomiarów rzeczoznawcy)
- w tym:
- parter: $90,25 \text{ m}^2$

L.P.	Pomieszczenie	Powierzchnia w m2
1	Pom. inwentarskie	36,98
2	Pom. inwentarskie.	21,67
3.	Pom gospodarcze	2,00
3	Przybudówka	7,50

4	Przybudówka	7,38
	Razem	75,53

Opis techniczny budynku i ocena stanu technicznego:

- fundamenty z kamienia,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły czerwonej gr. 1,5 c., poddasze z bloczka
- drzwi i wrota drewniane,
- dach o konstrukcji drewnianej dwuspadowy kryty eternitem,
- strop kleina,
- posadzki betonowe
- instalacje:
 - * elektryczne,
 - * wodociągowa.

Stan techniczny budynku ocenia się, jako średni.

Budynek stodoły z przybudówkami

Budynek wolnostojący murowany, parterowy, z dachem 2-spadowym kryty eternitem, wybudowany w 1995r. Przybudówki kryte papą wybudowane w 1970 r.

Dane użytkowe:

- pow. zabudowy – $224 \text{ m}^2 + 42 \text{ m}^2 + 14 \text{ m}^2 = 280 \text{ m}^2$ (na podstawie kartoteki budynków),
- powierzchnia użytkowa – $260,63 \text{ m}^2$ (według pomiarów rzeczoznawcy)

w tym:

L.P.	Pomieszczenie	Powierzchnia w m ²
1	Stodoła	209,00
2	Pom. inwentarskie	28,24
3.	Pom inwentarskie-bark na mapie	16,33
3	Pom. gospodarcze	3,58
4.	Pom gospodarcze	3,48
	Razem	260,63

Opis techniczny budynku i ocena stanu technicznego:

- fundamenty betonowe,
- ściany zewnętrzne murowane z pustaka żuźlowego i bloczka, przybudówki z cegły białej,
- drzwi i wrota drewniane,

- stodoła z dachem 1 spadowym krytym eternitem przybudówki z dachem jednospadowym kryte papą,
- posadzki betonowe
- instalacje:
 - * elektryczne,
 - * wodna w przybudówce.

Stan techniczny budynku ocenia się, jako średni.

Budynek garażowy

Budynek wolnostojący murowany, parterowy z dachem jednospadowym krytym eternitem wybudowany w 1985 r.

Dane użytkowe:

- pow. zabudowy – 108,00 m² (na podstawie kartoteki budynków),
 - powierzchnia użytkowa – 92,53 m² (według pomiarów rzeczoznawcy),
- w tym:

L.P.	Pomieszczenie	Powierzchnia w m ²
1	Pom. garażowe	41,16
2	Pom. gospodarcze	19,51
3	Pom. garażowe	14,47
4	Pom. garażowe	17,39
	Razem	92,53

Opis techniczny budynku i ocena stanu technicznego:

- fundamenty betonowe,
- ściany zewnętrzne murowane 0,5 c. plus filarki na 1c.,
- dach drewniany jednospadowy kryty eternitem,
- drzwi i wrota drewniane,
- posadzki betonowe,
- instalacje brak.

Stan techniczny budynku ocenia się, jako średni.

Budynek gospodarczy

Budynek wolnostojący murowany, parterowy z poddaszem z dachem jednospadowym krytym eternitem wybudowany w 1960 r.

Dane użytkowe:

- pow. zabudowy – 66,00 m² (na podstawie kartoteki budynków),

- powierzchnia użytkowa – 52,65 m² (według pomiarów rzeczoznawcy),
w tym:

L.P.	Pomieszczenie	Powierzchnia w m ²
1	Pom. gospodarcze	15,51
2	Pom. gospodarcze	14,57
3	Pom. gospodarcze	9,87
4	Pom. gospodarcze	12,70
	Razem	52,65

Opis techniczny budynku i ocena stanu technicznego:

- fundamenty betonowe,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły białej gr.1,5 c. ,ściana na szczycie popękana,
- strop betonowy,
- dach drewniany jednospadowy kryty eternitem,
- drzwi i wrota drewniane,
- posadzki betonowe,
- instalacje brak.

Stan techniczny budynku ocenia się, jako średni.

Część dobudowana

Do budynku gospodarczego dobudowany jest budynek warsztatowy nie ujęty w ewidencji gruntów i budynków oraz brak na mapie .

Budynek jest murowany z pustaków keramzytowych , z dachem jednospadowym krytym blachą falistą, wrota z blachy trapezowej, brak danych odnośnie lat budowy . Pow. użytkowa wg pomiarów rzeczoznawcy : 29,97 m².

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obecnie brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grodziczno. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodziczno uchwalonego

Uchwałą nr XIII/99/2011 z dnia 10 listopada 2011 roku, przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest w terenie rolniczym.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości rolnych zabudowanych;
- obszar rynku – powiat nowomiejski, ławski;
- okres badania cen: od kwietnia 2020 roku do dnia wyceny.

Analiza rynku nieruchomości podobnych

W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości rolnych zabudowanych w okresie od kwietnia 2020 roku do dnia wyceny. Ze względu na to, że na terenie powiatu nowomiejskiego odnotowano mało transakcji podobnych do przedmiotu wyceny, zdecydowano się na poszerzenie analizy rynku na sąsiedni powiat ławski.

W analizie skupiono się na transakcjach nieruchomościami rolnymi zabudowanymi charakteryzującymi podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowej, głównie, jeżeli chodzi o parametry powierzchniowe oraz stan techniczny.

z różnic porównywanych nieruchomości w zakresie przede wszystkim lokalizacji i otoczenia, wielkości gruntów, wielkości powierzchni zabudowy budynków, stanu technicznego budynków. Wyższe ceny transakcyjne osiągały nieruchomości zabudowane budynkami utrzymanymi w dobrym stanie technicznym zlokalizowanymi niewielkiej odległości od głównych tras komunikacyjnych. Z kolei niższe ceny osiągały nieruchomości położone w większej odległości od głównych tras komunikacyjnych utrzymane w gorszym stanie technicznym.

Ze względu na stabilizację cen w analizowanym okresie czasu w procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%.

Tabela 2

[illegible]

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości rolnej zabudowanej.

Wartość rynkowa nieruchomości

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Zgodnie z art. 154.1. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury techniczne, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami i korygowania ceny średniej dla określenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu

mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego). Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości rolnej zabudowanej w stanie z dnia wizji lokalnej. Ponieważ przedmiotowa nieruchomość stanowi zabezpieczenie wierzytelności, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS 3 – wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich wartości rynkowej.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji produkcji rolnej o profilu produkcji bydła część niezabudowana produkcja rolna roślinna. Z uwagi na lokalizację oraz rodzaj zabudowy uznano, że najbardziej efektywną funkcję jaką może pełnić przedmiotowa nieruchomość jest funkcja rolnicza. Wielkość poszczególnych powierzchni w budynku, jego stan techniczny, rozkład pomieszczeń, standard przyszłego wykończenia a także lokalizacja – decydują o pełnej przydatności wycenianej nieruchomości do pełnienia tej funkcji.

Wspomnianą wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899) art.151.1, 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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Przy określaniu wartości rynkowej zgodnie z art. 134 ust.2 (u. o.g.n.) uwzględniono:

rodzaj nieruchomości, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości,

oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Def stanu nieruchomości zgodnie z art. 4 pkt 17 u.o.g.n.

„ Stanie nieruchomości - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia

infrastruktury technicznej, a także otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, której nieruchomość jest położona.”

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego). Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych do określenia wartości rynkowej nieruchomości rolnej zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, **metodę porównywania parami**. Decydując się na przyjęcie wymienionych metod wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (D.U. Nr 207 poz. 2109 ze zm.):

„4.1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

4.2. W podejściu porównawczym stosuje się:

- *metodę porównywania parami*
- *metodę korygowania ceny średniej*

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nieznana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią arytmetyczną otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Procedura wyceny w metodzie porównywania parami jest następująca:

- Oględziny nieruchomości,
- Określenie rynku lokalnego (rodzaj, obszar, okres badania cen, informacje o popycie i podaży, itp.),
- Określenie jednostki porównawczej (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu),
- Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- Wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych, pod względem cech rynkowych, do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich opisem i charakterystyką,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- 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,
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

W przypadku, gdy szacowana nieruchomość posiada oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie

najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w opisywanej metodzie.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości rolnych zabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Lokalizacja ogólna
- Stan techniczny budynków
- Powierzchnia gruntu
- Powierzchnia zabudowy budynków

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w

Tabeli 4.

Tabela 4

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomość położona w niewielkiej odległości od granic administracyjnych miasta lub w miejscowościach gminnych, z bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną oraz dobrą dostępnością do obiektów użyteczności publicznej.
		Średnio korzystna	Nieruchomość położona w przeciętnej odległości do miast lub miejscowości gminnych, z dobrą dostępnością komunikacyjną oraz z dobrą dostępnością do obiektów użyteczności publicznej.
		Mniej korzystna	Nieruchomość położona w terenie rozproszonej zabudowy, najbliższe sąsiedztwo stanowią grunty rolne, dojazd drogą gruntową.
2.	Stan techniczny budynków	Korzystny	Budynki w dobrym stanie technicznym niewymagające remontu
		Średnio-korzystny	Budynki w części w stanie średnim w części wymagające przeprowadzenia remontu.
		Mniej	Budynki ok 100 letnie i młodsze wymagające

		korzystny	przeprowadzenia generalnego remontu
3.	Powierzchnia gruntu	Duża	Powyżej 1,00 ha do 2,00
		Średnia	Powyżej 0,5000 ha do 1,000 ha
		Mała	do 0,5000 ha
4.	Powierzchnia zabudowy budynków	Mała	Poniżej 300,00 m ² pow. zab.
		Średnia	Od 300 m ² do 500 m ² pow. zab. (włącznie)
		Duża	Powyżej 500 m ² pow. zab.

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech (Tabela 5).

Tabela 5

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]

Do porównania przyjęto trzy transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości rolnych zabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech, mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Stan techniczny budynków – mniej-korzystny

Nieruchomość „B”

Stan techniczny budynków – Średnio- korzystny

Nieruchomość „C”

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności zabudowanej nieruchomości w stanie z dnia wyceny w odniesieniu do całej nieruchomości

Tabela 6.

RODZAJ CECH	NIERUCHOMOŚĆ	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ			
Stan techniczny budynków	Średnio-korzystny	Mniej-korzystny	Średnio-korzystny	Średnio-korzystny	

[REDACTED]	
[REDACTED]	
Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej	200 000 zł

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSEKAMI I UZASADNIENIEM

[REDACTED]

takie jak: lokalizacja ogólna, stan techniczny budynków, powierzchnia gruntu, powierzchnia zabudowy. W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży praw własności nieruchomości rolnych zabudowanych zlokalizowanych na badanym obszarze wartość przedmiotowej nieruchomości w odniesieniu ceny nieruchomości znajduje się w zakresie wyznaczonym przez cenę minimalną i maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku regionalnym, skłania się do ceny średniej. Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości rolnej zabudowanej przeanalizowano rynek powiatu nowomiejskiego i iławskiego.

Określona wartość rynkowa nieruchomości jest wartością rynkową uwzględniającą przydatność nieruchomości do użytkowania zgodnego z przeznaczeniem w oparciu o analizę lokalnego rynku nieruchomości. Określona wartość rynkowa mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne, a wynik wyceny można uznać bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

11.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu na dzień 08.11.2021r.

11.3. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.

11.4. Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej nieruchomości.

11.5. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.

11.6. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

11.7. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

11.8. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką

11.9. Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy i zdolności kredytowej podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.

11.10. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela.

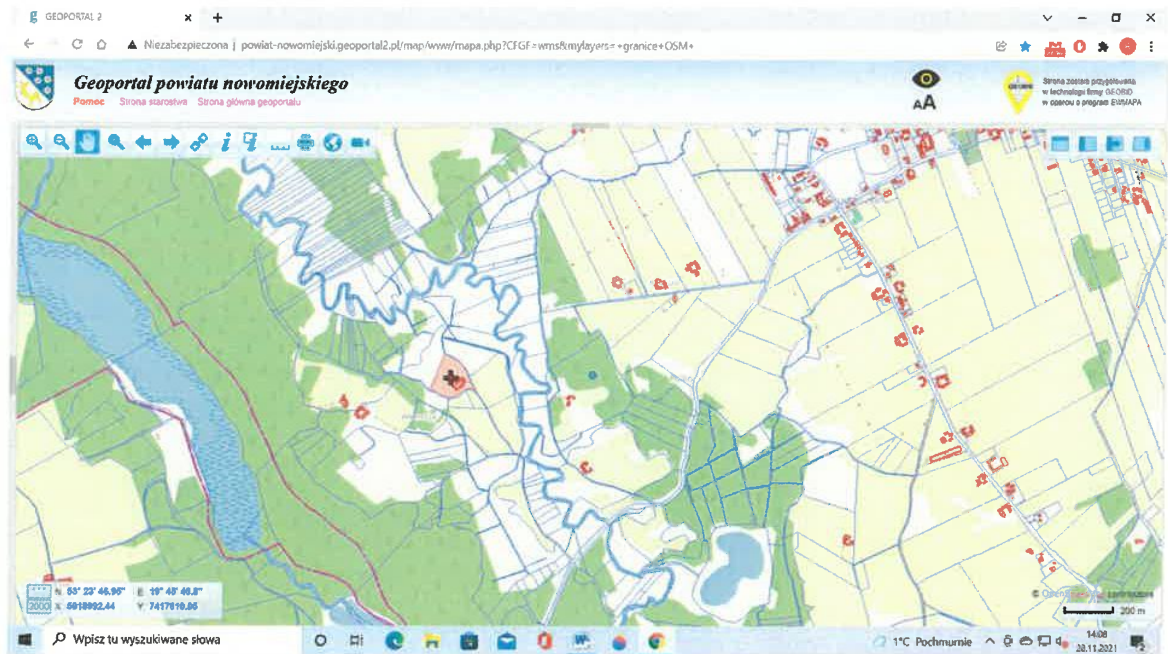
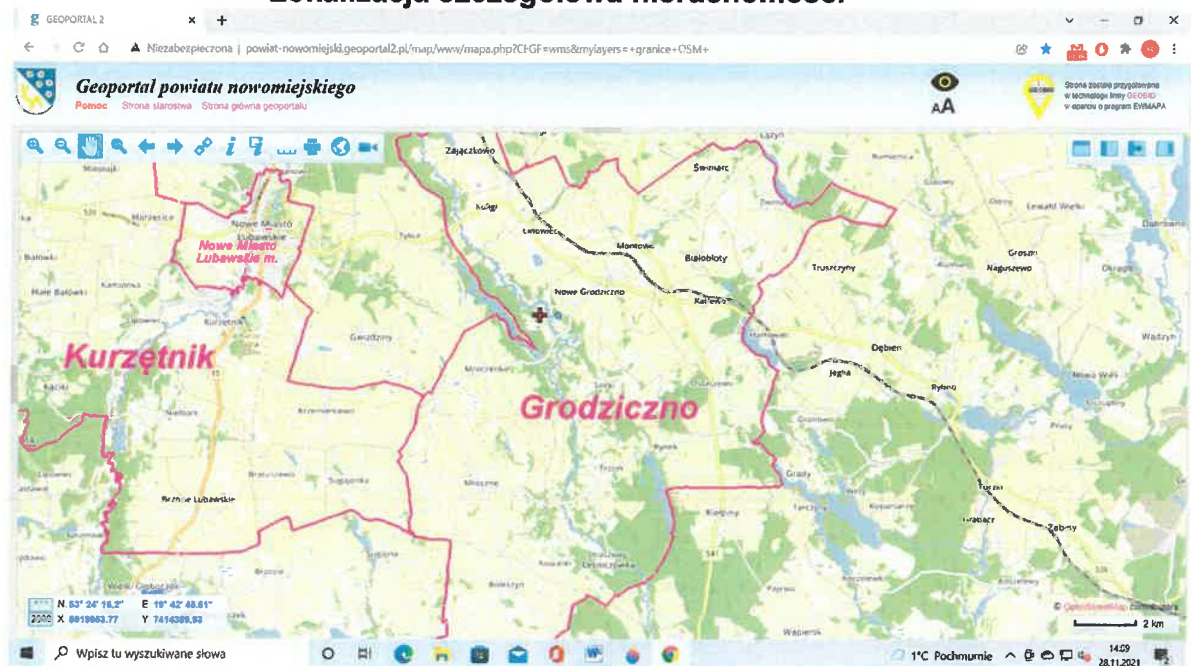
11.11. Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.

12. PODPIS AUTORA OPERATU:



13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Mapa lokalizacyjna
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
- 13.4. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego
- 13.5. Wypis z rejestru gruntów

Załącznik 13.1
Mapa lokalizacyjna**Lokalizacja szczegółowa nieruchomości****Lokalizacja szczegółowa nieruchomości**

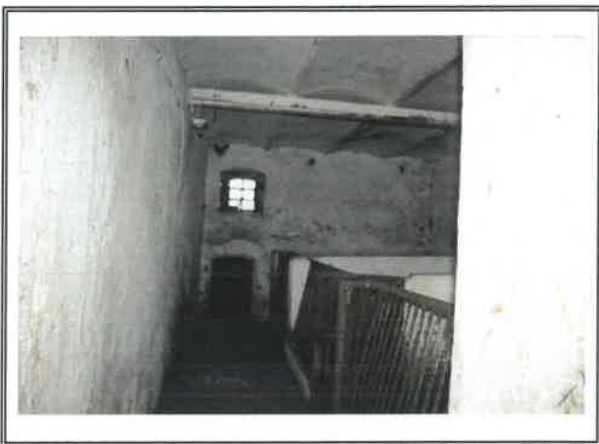
Załącznik 13.2
Dokumentacja fotograficzna

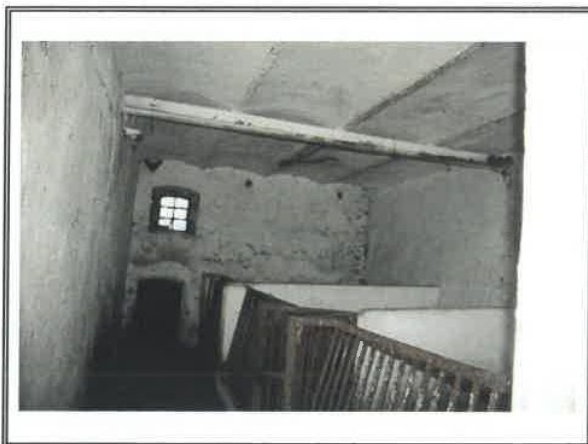


Budynek inwentarski z przybudówkami



Budynek inwentarski





Stodoła z przybudówkami



W głębi po lewej budynek gospodarczy



Budynek garażowy



Budynek gospodarczy

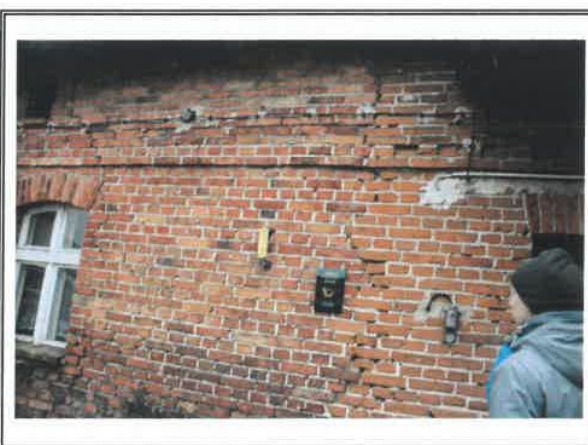


Budynek gospodarczy



Dobudowany warsztat do b. gospodarczego







Załącznik 13.3

**Protokół z badania księgi wieczystej nr EL1N/00036288/5, prowadzonej
przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nowym Mieście
Lubawskim (stan z dnia 06.12.2021 r.)**

Typ księgi: nieruchomość gruntowa**Dział I – Oznaczenie nieruchomości**

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: Warmińsko-mazurskie

Powiat: nowomiejski

Gmina: Grodziczno

Miejscowość: Nowe Grodziczno

Działka ewidencyjna

Numer działki: 128

Sposób korzystania: ROLA IV B, ROLA V

Numer działki: 129

Sposób korzystania: ROLA IV B, ROLA V, ROLA VI

Numer działki: 146

Sposób korzystania: ROLA IV B, ROLA V, ROLA VI, PASTWISKO IV, NIEUŻYTEK

Numer działki: 147

Sposób korzystania: ROLA V, ROLA VI, LAS IV

Obszar: 8,3200 ha

Dział I – SP – Spis praw związanych z własności

- brak wpisu

Dział II – Własność

Właściciel

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

Rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska


Dział III – Prawa, obciążenia i ograniczenia

- brak wpisów



Załącznik 13.5

Kopia polisy ubezpieczenia OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Szacowanie i Obrót Nieruchomości Hanna
Olszewska**

87-300 Karbowo, Narcyzowa 6

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0011181

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: 31/08/2021 - 30/08/2022

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 228.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437890
NIP 525 235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości

Karbowo, 06.12.2021 r.



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Szacowanie nieruchomości Rafał Olszewski

87-300 Karbowo, Narcyzowa 6

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0009885

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: 04/01/2021 - 03/01/2022

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 162.00 PLN

Lidia Mielniczko
Pracownik Biura ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000126330, REGON 140437830
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.lexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.2665.2021

Województwo : warmińsko-mazurskie

Powiat : nowomiejski

Jednostka ewidencyjna : 281203_2 GRODZICZNO

Obręb : 0010 NOWE GRODZICZNO

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 06.12.2021

Jednostka rejestrowa : G.340

Lp Podmiot ewidencyjny

Charakter
własności / władania

Udział

Własność

1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
146		grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0.27	1.95	EL1N/00036288/5
		nieużytki	N	0.03		
		pastwiska trwałe	PsIV	0.31		
		grunty orne	RIVb	0.96		
		grunty orne	RV	0.21		
		grunty orne	RVI	0.17		

Id działki: 281203_2.0010.146

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281203_2.0010.146.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podcz: 1.0/ 1.0

Pow zabud. [m2]: 114.00

Adres budynku: NOWE GRODZICZNO; 66

Ident. działek: 281203_2.0010.146

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281203_2.0010.146.2_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze
dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podcz: 2.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 42.00

Adres budynku: NOWE GRODZICZNO

Ident. działek: 281203_2.0010.146

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281203_2.0010.146.3_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0		
Pow zabud. [m2]: 14.00		
Adres budynku: NOWE GRODZICZNO		
Ident. działek: 281203_2.0010.146		

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281203_2.0010.146.4_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0		
Pow zabud. [m2]: 19.00		
Adres budynku: NOWE GRODZICZNO		
Ident. działek: 281203_2.0010.146		

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281203_2.0010.146.5_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod: 2.0/ 0.0		
Pow zabud. [m2]: 81.00		
Adres budynku: NOWE GRODZICZNO		
Ident. działek: 281203_2.0010.146		

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281203_2.0010.146.6_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0		
Pow zabud. [m2]: 18.00		
Adres budynku: NOWE GRODZICZNO		
Ident. działek: 281203_2.0010.146		

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281203_2.0010.146.7_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0		
Pow zabud. [m2]: 224.00		
Adres budynku: NOWE GRODZICZNO		
Ident. działek: 281203_2.0010.146		

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281203_2.0010.146.8_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod: 2.0/ 0.0		
Pow zabud. [m2]: 66.00		
Adres budynku: NOWE GRODZICZNO		
Ident. działek: 281203_2.0010.146		

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281203_2.0010.146.9_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 108.00

Adres budynku: NOWE GRODZICZNO

Ident. działek: 281203_2.0010.146

Razem powierzchnia działek :

1.95 ha

Słownie : jeden ha. dziewięćdziesiąt pięć ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 06.12.2021

Sporządził : Agata Chorzelewska

Z up. STAROSTY
Małgorzata Mężykowska
INSPEKTOR

06.12.2021

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Obwód: Nowe Grackie

Gmina: Grackie

Gminnowiejski
Województwo warmińsko-mazurskie

Skala: 1: 1000 RVI

10-125

10.6642-2009 2021

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Nowomiejski
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGiK.64
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Data wykonania kopii materiału zasobu	2021-12-06
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Łup: S. K. KOSTY A. Kuczkowski KIEROWNIK PODGİK

10-126

10-147

RV

RIVb

10-127

10-128

10-146

RVI

PsIV

N

dr

10-130

PsIV

10-145/1

10-145/2

ŁVI

10-143