

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności 1/2 niewydzielonej części zabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 201 zlokalizowanej we wsi Obręb gm. Przasnysz.

Sporządził:

mgr inż. Radosław Kowalczyk
Rzeczoznawca Majątkowy. Licencja nr 3533
Wpisany na listę biegłych sądowych w zakresie:
wyceny nieruchomości, przedsiębiorstw, gospodarki
nieruchomościami.



SPIS TREŚCI

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.	3
II. CEL WYCENY.	3
III. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.	3
1. Podstawy formalne opracowania operatu szacunkowego.....	3
2. Podstawy materialno - prawne opracowania operatu szacunkowego.	3
3. Źródła danych merytorycznych.	4
4. Materiały pomocnicze.....	4
IV. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.	5
V. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.	5
1. Stan prawny nieruchomości.	5
2. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	8
3. Lokalizacja, położenie i sąsiedztwo.	10
4. Opis nieruchomości wycenianej - zabudowanej działki o nr ewid. 201 zlokalizowanej we wsi Obręb gm. Przasnysz.....	12
5. Opis trwałej zabudowy zlokalizowanej na terenie wycenianej nieruchomości.....	16
VI. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	24
1. Rodzaj określanej wartości.....	24
2. Wybór podejścia, metody, techniki.	24
VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	26
VIII. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI.	29
1. Analiza transakcji porównawczych i określenie zakresu cen.	29
2. Określenie granic współczynników korygujących.	30
3. Określenie cech rynkowych nieruchomości wycenianej.	30
4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z zabudowanej działki o numerze ewidencyjnym 201 zlokalizowanej we wsi Obręb gm. Przasnysz.	30
IX. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI.	31
X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.	32
XI. ZAŁĄCZNIKI.	32

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

- ❑ **Rodzaj wycenianej nieruchomości** – zabudowana nieruchomość gruntowa.
- ❑ **Położenie nieruchomości** – województwo: mazowieckie, powiat: przasnyski, gmina: Przasnysz, wieś: Obrąb, nr adresowy: 9.
- ❑ **Oznaczenie w ewidencji gruntów** – działka o numerze ewidencyjnym 201.
- ❑ **Księga Wieczysta nieruchomości** – OS1P/00023408/9 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przasnyszu.
- ❑ **Rodzaj wycenianych praw do nieruchomości** – prawo własności.
- ❑ **Zakres wyceny** – ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej wraz z wartością trwale z gruntem związanych części składowych nieruchomości dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości związanego z postępowaniem upadłościowym Pana Tomasza Nawrockiego.
- ❑ **Właściciel nieruchomości zgodnie z zapisami wieczysto-księgowymi:**
 - w udziale 1/2 – Tomasz Nawrocki;
 - w udziale 1/2 – Renata Nawrocka.

II. CEL WYCENY.

Określenie wartości rynkowej prawa własności 1/2 niewydzielonej części zabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 201 zlokalizowanej we wsi Obrąb gm. Przasnysz dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości związanego z postępowaniem upadłościowym Pana Tomasza Nawrockiego.

III. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

1. Podstawy formalne opracowania operatu szacunkowego.

Zlecenie Syndyka Tomasza Szadkowskiego z dnia 19.03.2026r. dokonania wyceny nieruchomości dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości związanego z postępowaniem upadłościowym Pana Tomasza Nawrockiego.

2. Podstawy materialno - prawne opracowania operatu szacunkowego.

- ❑ Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964r. (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 25.07.2025r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy, Dz.U. z dnia 06.08.2025r. poz. 1071 ze zm.).
- ❑ Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997r. (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28.06.2024r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy, Dz.U. z dnia 23.07.2024r. poz. 1145 ze zm.).
- ❑ Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece z dnia 06.07.1982r. (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 06 marca 2025r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy, Dz.U. z dnia 18.03.2025r. poz. 341 ze zm.).
- ❑ Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r. (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 czerwca 2024r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy, Dz.U. z dnia 29.07.2024r. poz. 1130 ze zm.).

- Ustawa z dnia 4 kwietnia 2025r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 22.04.2025r. poz. 527).
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 kwietnia 2025r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy, Dz.U. z dnia 28.04.2025r. poz. 559).
- Ustawa z dnia 17 marca 2021r. o zmianie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2021 poz. 760).
- Ustawa prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003r. (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 marca 2025r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy, Dz.U. z dnia 09.05.2025r. poz. 614 ze zm.).
- Ustawa kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopad 1964r. (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 października 2024r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy, Dz. U. z dnia 23.10.2024 poz. 1568 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z dnia 08.09.2023r. poz. 1832).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

3. Źródła danych merytorycznych.

- Badanie elektronicznej księgi wieczystej OS1P/00023408/9 przeprowadzone m.in. w dniu 27.03.2026r.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów i budynków z dnia 05.03.2026r.
- Mapa zasadnicza w skali 1:1000 z dnia 09.03.2026r.
- Odpis skrócony aktu zgonu z dnia 06.02.2023r.
- Oględziny terenu nieruchomości przeprowadzone w dniu 26.03.2026r.
- Informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Przasnysz.
- Informacje zaczerpnięte ze strony <https://przasnysz.geoportal2.pl>.
- Informacje o lokalnym obrocie nieruchomości pochodzące z aktów notarialnych – umów kupna sprzedaży transakcji nieruchomości podobnych do wycenianej.
- Informacje od pośredników obrotu nieruchomościami.
- Analiza rynku ofert sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej.

4. Materiały pomocnicze.

- M. Prystupa - Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Warszawa 2003r.
- R Cymerman, A. Hopfer. – Wycena nieruchomości. Zasady i procedury. Warszawa 2005r., Wyd. PFSRM.
- Nieruchomości – miesięcznik C.H. Beck.
- WACAETOB – Zużycie obiektów budowlanych oraz podstawowe nazewnictwo budowlane. Warszawa 2000.
- Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych. BISTYP III kwartał 2025. Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

IV. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.

1. Data sporządzenia wyceny – 30 marzec 2026r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 30 marzec 2026r.
3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 26 marzec 2026r.
4. Data dokonania oględzin nieruchomości – 26 marzec 2026r.

V. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

1. Stan prawny nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej OS1P/00023408/9 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przasnyszu. Powyższe zostało ustalone na podstawie badania elektronicznej księgi wieczystej (<https://ekw.ms.gov.pl>) przeprowadzonego m.in. w dniu 27.03.2026r. Przedmiotowa księga wieczysta wg. stanu na dzień przeprowadzenia badania wieczysto - księgowego zawierała następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości			Nr podstawy wpisu 1, 2
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki			201
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 PRZASNYSZ, OBRAB
Sposób korzystania		ZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ ROLNA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00009037 /	
Obszar całej nieruchomości			Nr podstawy wpisu 1, 2
0,4000 HA			1, 2
Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			Nr podstawy wpisu ---
2			---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
1	MAPA I OPIS: 5 (podstawa oznaczenia: położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003782/98/, 1998-12-15 00:00:00, 1999-05-11 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
2	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH: 6 (podstawa oznaczenia: położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003782/98/, 1998-12-15 00:00:00, 1999-05-11 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2 1 / 2 ---
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		TOMASZ NAWROCKI, FRANCISZEK, MARIANNA, 72091510775	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	3 1 / 2 ---
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		RENATA NAWROCKA, STANISŁAW, FRANCISZKA, 75010916766	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			

Określenie wartości rynkowej prawa własności 1/2 niewydzielonej części zabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 201 zlokalizowanej we wsi Obręb gm. Przasnysz.



4	UMOWA DAROWIZNY, UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ I UŻYTKOWANIA DZIAŁKI GRUNTU , 1998-12-11: 9 <i>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00003782/98/, 1998-12-15 00:00:00, 1999-05-11 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	
3	UMOWA DAROWIZNY, UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ I UŻYTKOWANIA DZIAŁKI GRUNTU , 1998-12-11: 9 <i>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00003781/98/, 1998-12-15 00:00:00, 1999-05-11 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	
5	UMOWA DAROWIZNY, UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ I UŻYTKOWANIA DZIAŁKI GRUNTU , 6011/1998, 1998-12-11, ARLETA KOŁODZIEJSKA, PRZASNYSZ; 23-25 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00006109/23/001, 2023-08-22 10:39:00, 2023-08-30-12.43.40.853468, NIE, 48-49 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
5	PRAWOMOCNY WYROK ORZEKAJĄCY ROZWÓD , IC 287/17, 2017-09-21, SĄD OKRĘGOWY W OSTROŁĘCE WYDZIAŁ I CYWILNY, OSTROŁĘKA; 50 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00006109/23/001, 2023-08-22 10:39:00, 2023-08-30-12.43.40.853468, NIE, 48-49 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Wzmianki <i>(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)</i>		
1. DZ. KW. / OS1P / 2083 / 26 / 1 - 2026-03-24, 12:49:33 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI		
Lp. 1.	---	
Numer wpisu	1	
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	PRAWO SŁUŻEBNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I POMIESZCZEŃ GOSPODARSKICH ORAZ PRAWO UŻYTKOWANIA, WYNIKAJĄCE Z 4, UMOWY DAROWIZNY, UMOWY O USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ I UŻYTKOWANIA DZIAŁKI GRUNTU Z DNIA 11.12.1998 R. NR 9, AKT TEJ KW.	
Przedmiot wykonywania	0,05 HA DZIAŁKI OGRÓDKOWEJ	
Osoba fizyczna <i>(imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)</i>	Lp. 1.	FRANCISZEK NAWROCKI , LEON, KAZIMIERA
	Lp. 2.	MARIANNA NAWROCKA , JULIAN, ALEKSANDRA
Lp. 2.	---	
Numer wpisu	2	
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA TOMASZA NAWROCKIEGO Z WNIOSKU WIERZCIELA SANTANDER CONSUMER BANK S.A. W POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM PROWADZONYM PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAWA WESOŁEGO W SPRAWIE O SYGN. KM 772/24.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną <i>(nazwa, siedziba, REGON)</i>	Lp. 1.	SANTANDER CONSUMER BANK SPÓŁKA AKCYJNA , WROCLAW, 012736938
Komentarz do migracji		
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu	---	
4	UMOWA DAROWIZNY, UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ I UŻYTKOWANIA DZIAŁKI GRUNTU , 1998-12-11: 9 <i>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00003782/98/, 1998-12-15 00:00:00, 1999-05-11 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 772/24, 2025-01-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU PRZEMYSŁAW WESOŁY; 59 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1P/00000524/25/001, 2025-01-14 11:10:00, 2025-02-05-09.15.37.516341, NIE, 56-57 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
BRAK WPISÓW		

Na podstawie Uprozczonego wypisu z rejestru gruntów i budynków sporządzonego przez Starostwo Powiatowe w Przasnyszu w dniu 05.03.2026r., dla działki o numerze ewidencyjnym 201 we wsi Obręb oraz zabudowy usytuowanej na jej terenie ustalono, co następuje:

Autor mgr inż. Radosław Kowalczyk	Podpis i pieczęć:	Strona nr 6
--------------------------------------	-------------------	-----------------------

STAROSTA PRZASNYSKI

Województwo : MAZOWIECKIE
Powiat : PRZASNYSKI
Jednostka ewidencyjna : 142207_2 PRZASNYSZ
Obręb : 0027 OBRĄB

Nr kancelaryjny : REGB.6621.1.486.2026

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 05.03.2026

Jednostka rejestrowa : G.36

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	TOMASZ NAWROCKI Rodzice:FRANCISZEK,MARIANNA OBRĄB 9; 06-300 gm. PRZASNYSZ;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
201		grunty rolne zabudowane grunty orne	Br-R111a R111a	0,2600 0,1400	0,4000	AN 6011/98 OS1P/00023408/9 OS1P/00023408/9

Id działki: 142207_2.0027.201

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 142207_2.0027.25_BUD
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne
Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0
Pow zabud. [m2]: 55
Adres budynku: OBRĄB; 9

Ident. działek: 142207_2.0027.201

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 142207_2.0027.26_BUD
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne
Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 2/0
Pow zabud. [m2]: 121
Adres budynku:

Ident. działek: 142207_2.0027.201

UWAGA.

1. Na podstawie informacji oraz dokumentacji pozyskanych w trakcie oględzin nieruchomości od Pani Renaty Nawrockiej (współwłaścicielki nieruchomości) ustalono, iż ujawniona w dziale III księgi wieczystej służebności lokalu mieszkalnego ustanowiona na rzecz Pana Franciszka Nawrockiego (zgon w 2000r. zgodnie z ustnym oświadczeniem) i Pani Marianny Nawrockiej (zgon 05.02.2023r. zgodnie z okazanym skróconym odpisem aktu zgonu) wygaśa wraz ze śmiercią osób uprawnionych.
2. Na terenie działki, w jej północno-wschodniej, narożnej części zlokalizowane są naziemne i podziemne fragmenty dawnej zabudowy gospodarczej, które w części wykraczają na teren posesji sąsiedniej niestanowiącej przedmiotu wyceny. Naniesienia nieujawnione w kartotece budynków oraz na aktualnej dokumentacji kartograficznej. Powierzchnia części przedmiotowej zabudowy zlokalizowanej na terenie szacowanej parceli zgodnie z obmiarami bieglego wynosi ok. 60m².

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi do jej funkcjonowania i zielenią i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
3. Niedozwolone jest lokalizowanie nowych ferm hodowlanych o obsadzie zwierząt powyżej 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP);
4. Dla ferm hodowlanych już istniejących, w tym o obsadzie powyżej 40 (DJP) dopuszcza się zwiększenie pogłowia w stosunku do obecnego o 30% (DJP);
5. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1,
 - b) budynki mieszkalne wolnostojące, związane z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1,
 - c) budynki usługowe wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny, związane z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1 i 3,
 - d) dopuszczalne garaże, budynki gospodarcze jako obiekty wolnostojące lub wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku, związane z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt. 2,
 - e) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, wiaty, zadaszenia itp., zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszczalne urządzenia rekreacyjne,
 - g) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu,
 - h) dopuszczalna wysokość zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo–usługowej do 13m,
 - i) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej – trzy kondygnacje, w tym ostatnia poddaszowa,
 - j) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy garażowej i gospodarczej – dwie,
 - k) rodzaj dachu – dwu lub wielospadowy, dopuszcza się dachy płaskie,
 - l) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu,
 - m) kolorystyka dachów stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu,
 - n) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800m², dla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oraz usług,
 - o) minimalna powierzchnia czynna biologicznie na działce budowlanej – 50% powierzchni działki;
 - p) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5 dla zabudowy zagrodowej, 0,6 dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej,
 - q) dopuszczalna wysokość ogrodzenia do 1.80m,
 - r) dopuszczalne maksimum 30% wysokości ogrodzenia w formie pełnej,
 - s) od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek.
6. Warunki parkingowe:
 - a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny,
 - b) minimum 1 stanowisko postojowe na każde 25m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz dodatkowo 1 stanowisko postojowe dla osób niepełnosprawnych, dla usług uciążliwych.
7. Obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

8. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
9. Zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych;
10. Dla fragmentu wsi Obręb (załącznik nr 28), dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 29-RM ustala się obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej, klasy głównej nr 2361W, z drogi powiatowej, klasy lokalnej nr 3225W i z drogi gminnej, klasy dojazdowej, położonych poza obszarem planu.

Zgodnie z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XVI/83/2003 Rady Gminy Przasnysz z dnia 30.12.2003r., dla terenów rolnych brak jest szczegółowych zapisów kształtujących jego zagospodarowanie.

3. Lokalizacja, położenie i sąsiedztwo.

Wyceniana nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, na terenie powiatu przasnyskiego, w gminie Przasnysz, we wsi Obręb.

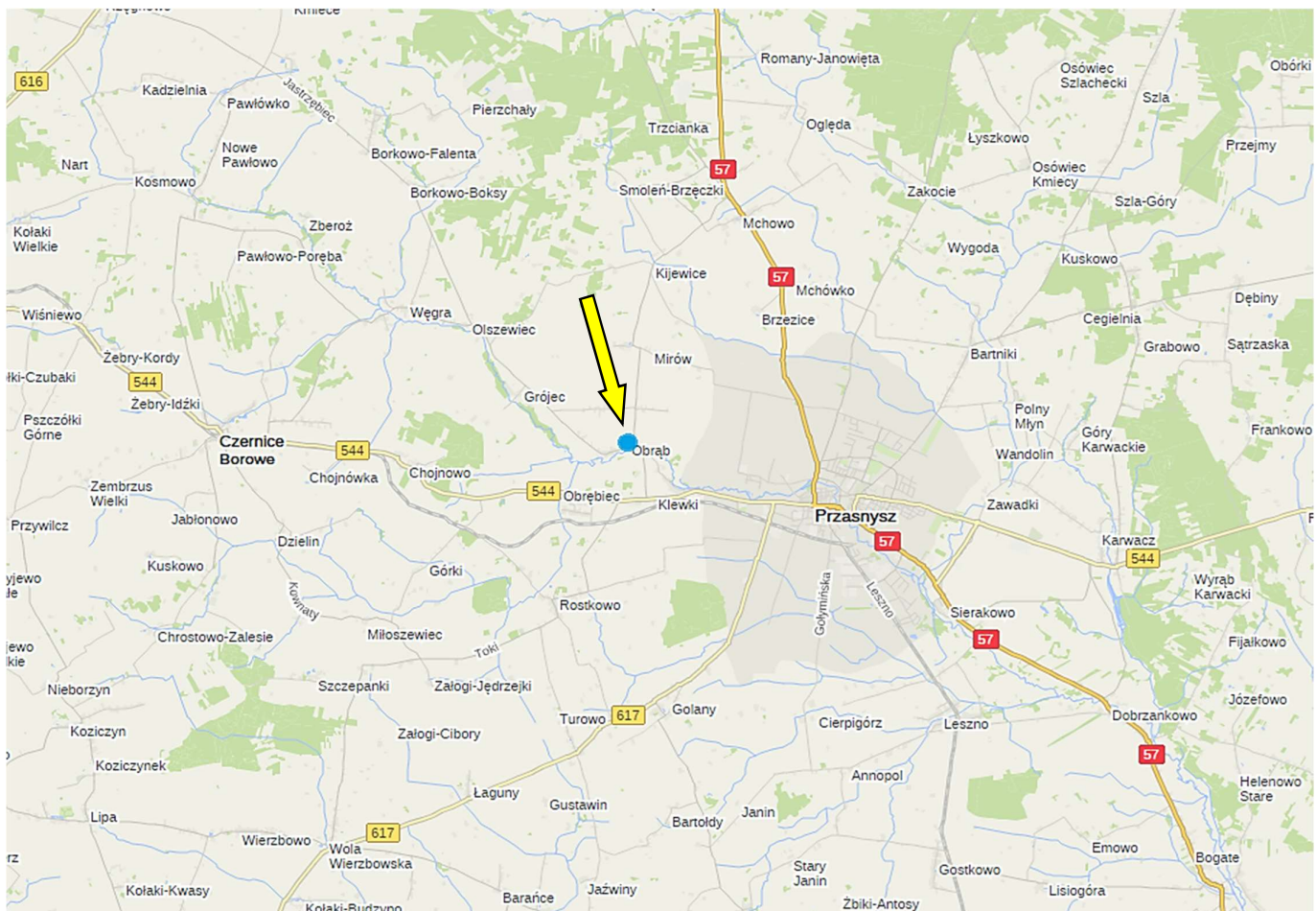
- Powiat przasnyski - położony jest w północnej części województwa mazowieckiego. Jego obszar obejmuje 1.219km², co stanowi około 0,4% powierzchni Polski i 3,4% powierzchni województwa. Powiat przasnyski na wschodzie graniczy z powiatem ostrołęckim, na południowym wschodzie z powiatem makowskim, na południowym zachodzie z powiatem ciechanowskim, na zachodzie z powiatem mławskim, na północnym zachodzie z powiatem nidzickim, a na północy z powiatem szczywieńskim. Obszar administracyjny powiatu obejmuje 7 gmin, 2 miasta, 186 sołectw i 245 wiosek. W skład powiatu wchodzi następujące gminy: Przasnysz, Chorzele wraz z miastem Chorzele, Czernice Borowe, Jednorzec, Krasne, Krzynowłoga Mała oraz gmina miejska Przasnysz. Teren powiatu przasnyskiego zamieszkuje ok. 53 tys. osób, z czego 37,6% mieszka w miastach, 62,4% na wsi. Na 1km² przypadają 44 osoby, co sprawia, że powiat zajmuje jedno z ostatnich miejsc na Mazowszu pod względem gęstości zaludnienia. Powiat ten w ostatnim czasie jest w fazie rozwoju wynikającego z faktu uruchomienia Przasnyskiej Strefy Gospodarczej, której część została włączona do podstrefy Tarnobrzesckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Tereny związane z Przasnyską Strefą Gospodarczą są zlokalizowane na terenie miasta i gminy Przasnysz oraz miasta i gminy Chorzele. Największy i najbardziej zaawansowany w przygotowaniach jest obecnie teren Przasnyskiej Strefy Gospodarczej w Sierakowie koło Przasnysza.



- Gmina Przasnysz - leży w południowej części powiatu przasnyskiego, prawie w całości na Wysoczyźnie Ciechanowskiej, należącej do makroregionu Niziny Północno-mazowieckiej. Niewielkie obrzeża północno - zachodniej części gminy leżą w obrębie Wzniesień Mławskich. Gmina zajmuje obszar 183,91km², który zamieszkuje około 6900 mieszkańców. W strukturze powierzchniowej dominują użytki rolne – 78%, użytki leśne zajmują 16% terytorium. Gęstość zaludnienia wynosi 38 os/km². Terytorium Gminy stanowi 15,1% powierzchni powiatu przasnyskiego. W skład gminy wchodzi 34 sołectwa i 50 miejscowości. Gmina graniczy z miastem Przasnysz oraz gminami wiejskimi: Płoniawy Bramura, Krasne, Czernice Borowe, Krzynowłoga Mała i Jednorzec.

- Wieś Obrąb – to niewielka wieś, położona tuż przy zachodniej granicy miasta Przasnysz, na styku z gminą Czernice Borowe, w średnich odległościach: około 4km od centralnej części miasta Przasnysz, około 26km od centrum Ciechanowa, około 28km od centrum Makowa Mazowieckiego, około 35km od centrum Mławy a także około 1km od drogi wojewódzkiej nr 544 i około 4km od drogi krajowej nr 57. Na terenie wsi dominują zabudowa zagrodowa głównie skoncentrowana w południowej części wsi. Zgodnie z ogólnodostępnymi danymi wieś zamieszkiwana jest przez około 350 mieszkańców. W obrębie zurbanizowanej części miejscowości znajdują się: jednostka OSP, zabytkowy zespół pałacowo – parkowy z XVIII/XIX w., kilka nieruchomości wykorzystywanych do celów działalności gospodarczej oraz koryto niewielkiej rzeki Węgierki.
- Wyceniana nieruchomość – usytuowana jest w głównie zurbanizowanej części wsi, w otoczeniu zabudowy mieszkalno-gospodarczej oraz terenów wykorzystywanych rolniczo. W niedalekiej odległości znajdują się także niewielkie obszary zadrzewionych/zakrzewionych nieużytków okalające koryto niewielkiej rzeki Węgierki. Nieruchomość położona jest w średniej odległości około 4km od centrum Przasnysza i drogi krajowej nr 57 oraz około 1,5km od drogi wojewódzkiej nr 544.

Poniżej zamieszczono fragment mapy z orientacyjną lokalizacją wycenianej nieruchomości:



4. Opis nieruchomości wycenianej - zabudowanej działki o nr ewid. 201 zlokalizowanej we wsi Obręb gm. Przasnysz.

Oględziny przedmiotowej nieruchomości biegły sądowy Radosław Kowalczyk przeprowadził w dniu 27.03.2026r. w obecności pracownika biura oraz przy udziale Pani Renaty Nawrockiej (współwłaścicielki nieruchomości) oraz Pana Krzysztofa Iwaśkiewicza. Na nieruchomości przebywała także córka Pani Renaty Nawrockiej oraz inna domowniczka o nieustalonej tożsamości. Biegłemu podczas oględzin nie udostępniono do wglądu żadnej dokumentacji technicznej oraz formalno-prawnej związanej z realizacją zabudowy zlokalizowanej na nieruchomości. Biegłemu został natomiast okazany odpis skrócony aktu zgonu z dnia 06.02.2023r. dotyczący śmierci Marianny Nawrockiej.

□ Wielkość i kształt nieruchomości:

Działka o kształcie zbliżonym do litery „L”: o szerokości zmiennej w orientacyjnym przedziale 24-62 i długości zmiennej w orientacyjnym przedziale 38-100m. Powierzchnia gruntu przedmiotowej działki wynosi 0,4000ha. Poniżej zamieszczono fragment mapy ewidencyjnej oraz zdjęcie satelitarne z zaznaczonymi orientacyjnymi granicami przedmiotowej parceli.



□ Dostęp do drogi publicznej:

Opiniowana nieruchomość z dwóch stron posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych: od południa do drogi utwardzonej nawierzchnią asfaltową, od zachodu do drogi o gruntowym, prowizorycznie utwardzonym podłożu.

□ Stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej (ustalony na podstawie mapy zasadniczej oraz informacji pozyskanych w trakcie oględzin nieruchomości):

- przyłącze do sieci wodociągu gminnego. Zgodnie z mapą zasadniczą na terenie opiniowanej działki znajduje się także przyłącze wodociągowe do zabudowy zlokalizowanej na terenie nieruchomości sąsiedniej;

- przyłącze do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, naniesione na mapie zasadniczej szambo jest obecnie wyłączone z eksploatacji;
- przyłącze do sieci energii elektrycznej niskiego napięcia;
- przyłącze do sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z mapą linia zlokalizowana jest na terenie przedmiotowej parceli.

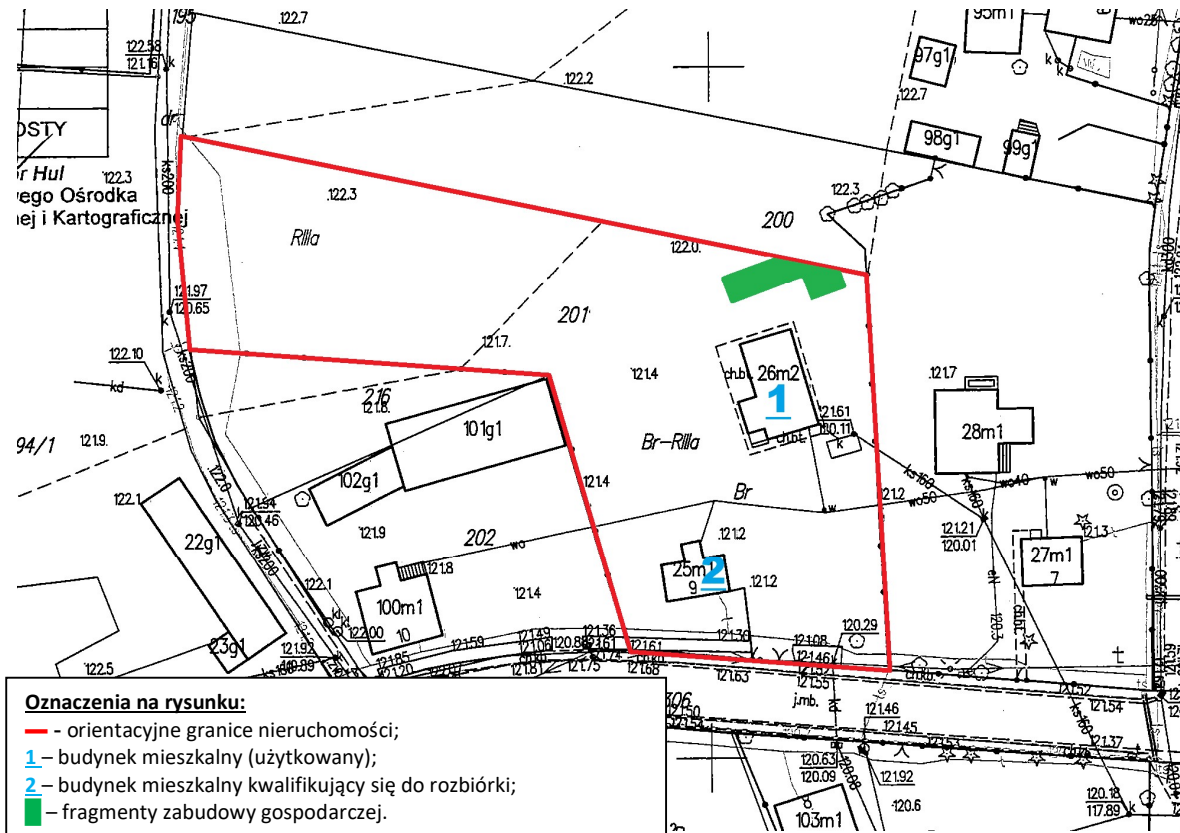
□ Zagospodarowanie nieruchomości:

Na terenie opiniowanej nieruchomości zlokalizowane są dwa obiekty o funkcji mieszkalnej - pierwszy z nich pozostający w czynnym użytkowaniu, drugi nieużytkowny w mało atrakcyjnym stanie technicznym, zdaniem biegłego oraz uczestnika oględzin kwalifikujący się do rozbiórki. Ponadto na terenie posesji znajdują się murowane i żelbetowe naziemne i podziemne fragmenty dawnej zabudowy gospodarczej stanowiące „ziemiankę” posadowioną poniżej poziomu gruntu oraz niewielkie pomieszczenie gospodarcze (stanowiące także wejście do „ziemianki”) sklepione jednospadowym dachem o konstrukcji drewnianej i pokryciu eternitowym. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe tych zabudowań mają duży stopień zużycia i zdaniem biegłego kwalifikują się bądź do remontu generalnego lub też do rozbiórki. Zabudowania te w części wykraczają na teren posesji sąsiedniej niestanowiącej przedmiotu wyceny i są nieujawnione w kartotece budynków oraz na aktualnej dokumentacji kartograficznej. Powierzchnia części przedmiotowej zabudowy zlokalizowanej na terenie szacowanej parceli zgodnie z obmiarami biegłego wynosi ok. 60m². Na działce znajduje się także blaszany garaż stanowiący obiekt o charakterze tymczasowym, nieujawniony na mapach oraz ewidencji gruntów, w związku z powyższym nieujęty w niniejszej wycenie. Niezabudowany obszar posesji przy zabudowie fragmentami utwardzony monolityczną nawierzchnią betonową o zróżnicowanym okresie eksploatacji i stanie technicznym (miejscowo nawierzchnia wykończona płytkami terakoty z ubytkami), w niewielkiej części utwardzony także kostką betonową, w pozostałej przeważającej części prowizorycznie utwardzony lub porośnięty dziką roślinnością trawiastą z miejscowo występującymi nasadzeniami ozdobnymi (głównie żywotniki zachodnie) oraz zróżnicowanym drzewostanem i zakrzewieniem (incydentalny drzewostan iglasty i owocowy o długim okresie plonowania). Tereny zielone zaniedbane i zachwaszczone, w co najmniej części wymagające uporządkowania. Zabudowana część parceli ogrodzona za pomocą siatki stalowej rozpiętej pomiędzy stalowymi słupkami osadzonymi w betonowej podmurówce. Poza tylną częścią większość ogrodzenia wymaga prac remontowych lub całkowitej wymiany ze względu na długi okres eksploatacji i mało atrakcyjny stan techniczny. Wjazd na teren podwórza zabezpieczony za pomocą rozwieranej, dwuskrzydłowej bramy oraz furtki, wykonanych z kształtowników stalowych wymagającymi wykonania zabiegów konserwacyjno – naprawczych. Ponadto w tylnej części ogrodzenia znajduje się dodatkowa stalowa furtka. Pozostała niezabudowana część nieruchomości na powierzchni około 0,19ha użytkowana jako grunt orny (w dniu oględzin zaorany).

Poniżej zamieszczono fragment mapy zasadniczej obrazującej zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości:

Autor mgr inż. Radosław Kowalczyk	Podpis i pieczęć:	Strona nr 13
--------------------------------------	-------------------	------------------------

Określenie wartości rynkowej prawa własności 1/2 niewydzielonej części zabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 201 zlokalizowanej we wsi Obręb gm. Przasnysz.



Dokumentacja fotograficzna z dnia oględzin



Autor
mgr inż. Radosław Kowalczyk

Podpis i pieczęć:

Strona nr

14





5. Opis trwałej zabudowy zlokalizowanej na terenie wycenianej nieruchomości.

1. Budynek mieszkalny – nieużytkowany.

- ❑ **Rok budowy** – 1950r. (wg. portalu <https://przasnysz.geoportal2.pl>);
- ❑ **Konstrukcja** – drewniana;
- ❑ **Funkcja** – mieszkalna;
- ❑ **Liczba kondygnacji** – parter mieszkalny, poddasze gospodarcze nad bryłą główną;
- ❑ **Ściany** – drewniane;
- ❑ **Komin** – ponad dachem ceglasty, z uszkodzonym budulcem;
- ❑ **Elewacje** – w przeważającej części pokryte płytami pilśniowymi z widocznymi śladami degradacji biologicznej;
- ❑ **Dach** – dwuspadowy, o konstrukcji drewnianej, nad bryłą główną pokryty blachą płaską, nad gankiem papą. Pokrycie blaszane z miejscowymi śladami korozji, nieuszczelne, konstrukcja dachu zawilgocona;
- ❑ **Strop** – drewniany, miejscowo zarwany;
- ❑ **Orynowanie** – brak;
- ❑ **Schody zewnętrzne** – betonowe, bez okładzin;
- ❑ **Stolarka drzwiowa i okienna** – drewniana, o długim okresie eksploatacji, uszkodzona, w mało atrakcyjnym stanie technicznym;
- ❑ **Instalacje:**
 - pozostałości instalacji elektrycznej;
- ❑ **Powierzchnia zabudowy budynku** – 55m² (wg. kartoteki budynków);
- ❑ **Powierzchnia użytkowa budynku** – z uwagi na zły stan techniczny budynku rzeczoznawca odstąpił od kompleksowej inwentaryzacji pomieszczeń w nich zlokalizowanych;
- ❑ **Stan techniczny budynku oraz standard jego wykończenia** - obiekt o kilkudziesięcioletnim okresie eksploatacji, od długiego czasu jest niezamieszkały, z technicznego i ekonomicznego punktu widzenia zdaniem biegłego kwalifikuje się do rozbiórki.

Dokumentacja fotograficzna z dnia oględzin





2. Budynek mieszkalny – użytkowany.

- ❑ **Rok budowy** – 1956r. (wg. portalu <https://przasnysz.geoportal2.pl>);
- ❑ **Konstrukcja** – tradycyjna;
- ❑ **Funkcja** – mieszkalna;
- ❑ **Liczba kondygnacji** – parter i poddasze mieszkalne;
- ❑ **Ściany** – murowane;
- ❑ **Kominy** – ponad dachem ceglaste, nieotynkowane;
- ❑ **Elewacje** – miejscowo docieplone styropianem, w pozostałej części bez ocieplenia. Elewacje wykończone wybarwionym tynkiem typu „baranek”, miejscowo także wykończone okładziną glazurowaną, na elewacjach widoczne są miejscowe zawilgocenia oraz zabrudzenia natury organicznej, wynikające z okresu eksploatacji;
- ❑ **Dach** – nad bryłą główną dwuspadowy z lukarną, nad gankiem jednospadowy, o konstrukcji drewnianej, w przeważającej części pokryty onduliną, w części eternitem falistym. Pokrycie dachu miejscowo uszkodzone lub nieuszczelne powodujące przedostawanie się wód opadowych do wnętrza budynku. Konstrukcja dachu częściowo zawilgocona. Dach bez wykonanej podbitki;
- ❑ **Strop** – betonowy;
- ❑ **Orynowanie** – brak;
- ❑ **Schody zewnętrzne i wewnętrzne** – żelbetowe, wykończone terakotą;
- ❑ **Stolarka drzwiowa zewnętrzna** – w części drewniana (od wewnątrz wygłuszona), w części PCV przeszkłona, stolarka o różnicowanym okresie eksploatacji i stanie technicznym, z widocznymi śladami użytkowania;
- ❑ **Stolarka drzwiowa wewnętrzna** – drzwi płycinowe w okleinie drewnopodobnej, częściowo z naświetlami, stolarka z widocznymi śladami użytkowania;
- ❑ **Stolarka okienna** – w części drewniana, w części PCV. Stolarka o różnicowanym okresie eksploatacji, w tym okna drewniane z widocznym stopniem zużycia technicznego (miejscowo z uszkodzonym szkleniem);

□ **Instalacje:**

- wodno–kanalizacyjna – z osprzętem instalacyjnym o podstawowej jakości i zróżnicowanym okresie eksploatacji, w przeważającej części o znacznym stopniu zużycia;
- energii elektrycznej – z osprzętem instalacyjnym o podstawowej jakości i zróżnicowanym okresie eksploatacji, w przeważającej części o znacznym stopniu zużycia;
- instalacja centralnego ogrzewania – zasilana z pieca na paliwo stałe z 2016r. Instalacja wyposażona w grzejniki, członowe aluminiowe, ozdobne drabinkowe oraz płytowe stalowe.

□ **Powierzchnia zabudowy budynku – 121m² (wg. kartoteki budynków);**

□ **Powierzchnia użytkowa budynku oraz standard wykończenia pomieszczeń w budynku -** poniżej zamieszczono zestawienie powierzchni pomieszczeń wykonane na podstawie pomiarów inwentaryzacyjnych wykonanych przez rzeczoznawcę w dniu oględzin:

L.p	Pomieszczenie	Powierzchnia wg. pomiarów
PARTER		87,00
1	Kotłownia	28,22
2	Wiatrołap	9,12
3	Kuchnia	14,59
4	Łazienka	9,10
5	Komunikacja (bez klatki schodowej)	0,96
6	Pokój	13,49
7	Pokój	11,52
PODDASZE		57,36
8	Pokój	10,87
9	Pokój	10,74
10	Komunikacja (bez klatki schodowej)	6,82
11	Pokój	11,42
12	Łazienka	4,83
13	Pokój	12,68
Powierzchnia użytkowa budynku		144,36

Powierzchnia pomieszczeń poddasza, w których występują skosy została oszacowana zgodnie z polską normą PN-70/B-02365 z następującymi założeniami:

- powierzchnię pomieszczenia o wysokości powyżej 2,20m liczy się w 100%;
- powierzchnię pomieszczeń o wysokości od 1,40m do 2,20m liczy się w 50%;
- powierzchnię pomieszczeń o wysokości poniżej 1,40m nie wlicza się.

Standard wykończenia pomieszczeń określono jako średni. Okładziny ścienne i podłogowe użyte do wykończenia pomieszczeń w budynku są podstawowej jakości i w znacznej części posiadają długi okres eksploatacji, a także widoczne ślady zużycia technicznego i funkcjonalnego (stopień nowoczesności). Ponadto w części pomieszczeń widoczne są ślady

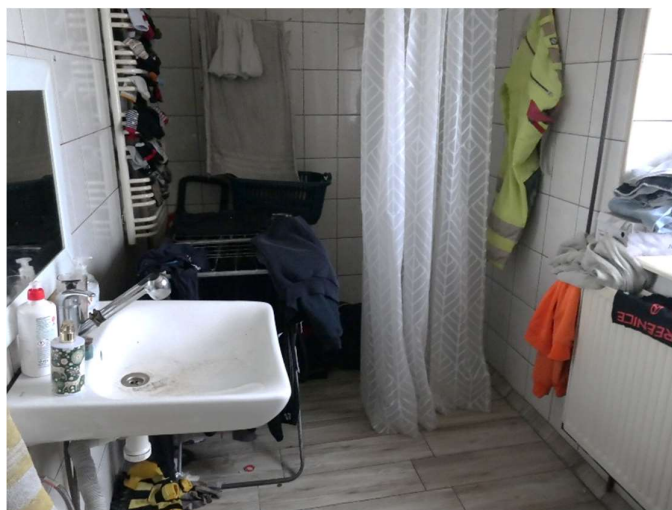
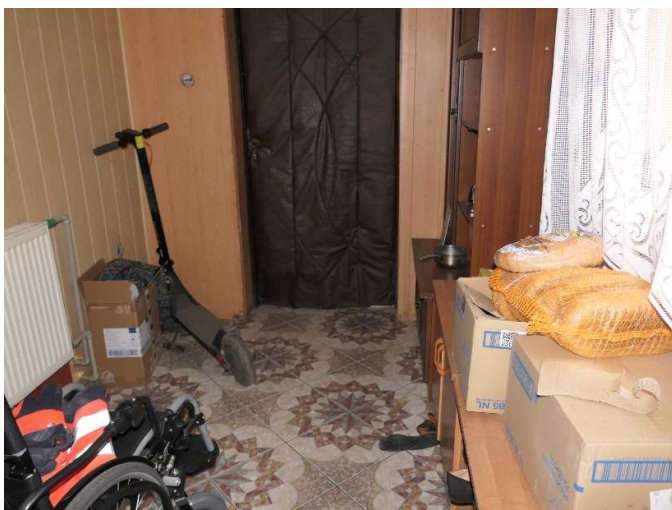
po zalaniach, odparzenia tynku, liczne zabrudzenia powłok malarskich itp. Niemniej jednak dalsze użytkowanie budynku zgodnie z jego przeznaczeniem jest możliwe.

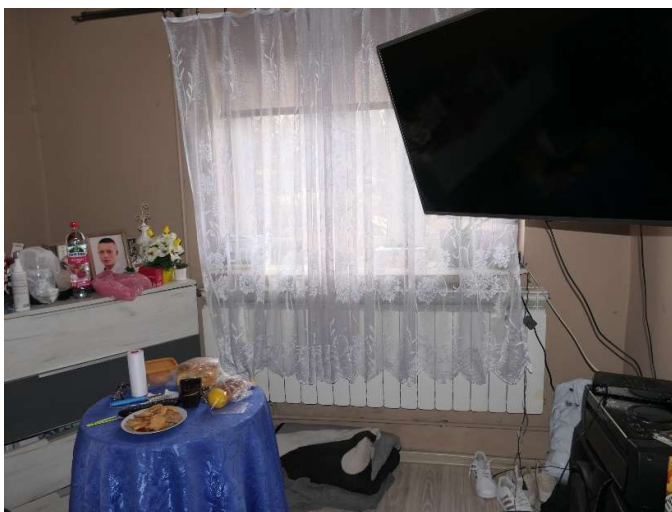
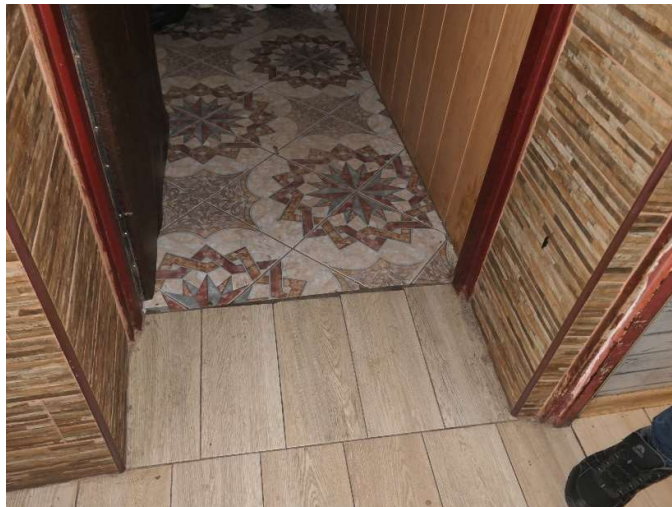
- **Stan techniczny budynku** - obiekt o kilkudziesięcioletnim okresie eksploatacji, w przeszłości poddany częściowym pracom remontowym, obecnie wskazuje na potrzebę wykonania prac remontowych.

Dokumentacja fotograficzna z dnia oględzin

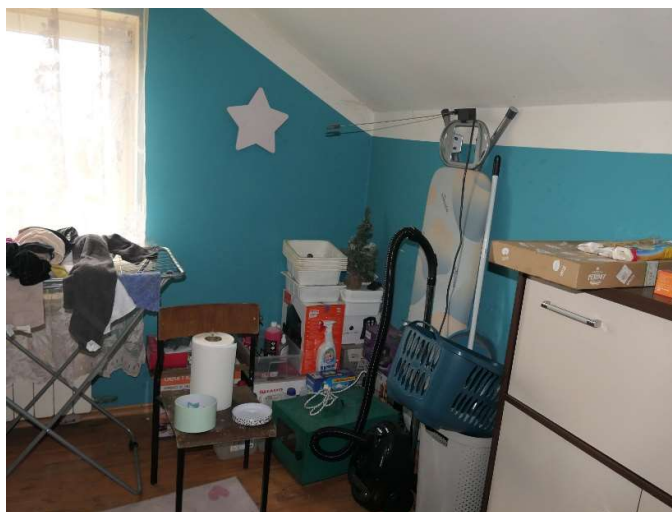
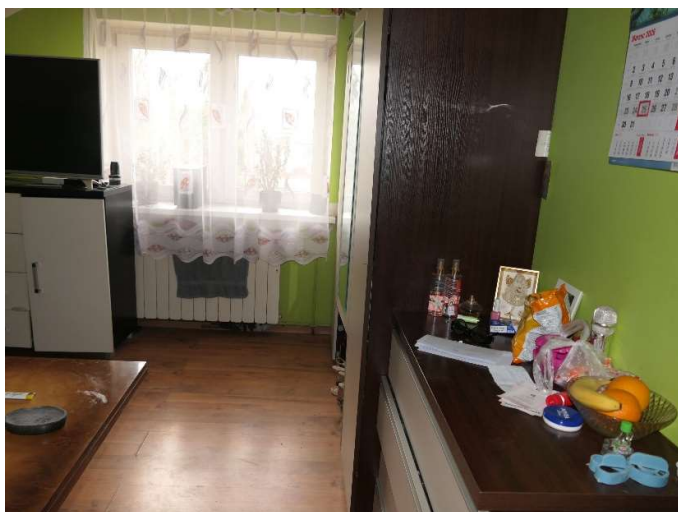


PARTER





PODDASZE







VI. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.

1. Rodzaj określonej wartości.

Oszacowano określoną w Ustawie o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową prawa własności nieruchomości.

Rodzaj wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania przyjęto w oparciu o założenie, że nieruchomość będzie wykorzystana zgodnie z aktualnym sposobem przeznaczenia i sposobem użytkowania.

2. Wybór podejścia, metody, techniki.

Wycenę opiniowanej nieruchomości wykonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Zgodnie z art. 153. ustęp 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Autor mgr inż. Radosław Kowalczyk	Podpis i pieczęć:	Strona nr 24
--------------------------------------	-------------------	------------------------

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Zgodnie z §7 i §8 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Istotą metody skorygowanej ceny średniej jest założenie, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną ze zbioru reprezentatywnego. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną na podstawie wzoru:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

C_{sr} – średnia cena jednostkowa nieruchomości podobnych, określona na podstawie próbkii reprezentatywnej,

u_i – współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym.

Wybór powyższego podejścia i metody został podyktowany znajomością cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także tych cech nieruchomości, które wpływają na poziom ich cen. Wybór metody i techniki szacowania wartości nieruchomości jest to wyłączna kompetencja biegłego wynikająca z art. 154 ustęp 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu „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”. Biegły wskazuje także kwalifikacje obiektów podobnych – w kwestii doboru obiektów porównawczych oraz ich podobieństwa Sąd wielokrotnie już się wypowiedział, jednoznacznie wskazując, że nieruchomość podobna to nie taka sama nieruchomość zarówno w kwestii wielkości, jak walorów lokalizacyjnych jak i innych cech techniczno – użytkowych. Wyraz temu dał m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w Wyroku z dnia 29 czerwca 2022r. w sprawie sygnatura I OSK 1821/21 wskazując, że „Żaden przepis prawa - w szczególności art. 4 pkt 16 u.g.n., zawierający definicję nieruchomości podobnej - nie stanowi, że nieruchomością podobną może być wyłącznie działka o takiej samej powierzchni i położona w tej samej miejscowości co nieruchomość wyceniana. Co więcej, pomiędzy nieruchomościami podobnymi mogą występować różnice (odnoszące się np. do ich powierzchni, czy lokalizacji), na co wskazuje wyraźnie art. 153 ust. 1 u.g.n., który mówi o cechach różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej”. W bardzo podobny sposób wypowiedział się także Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 15 marca 2022r. w sprawie sygnatura II SA/OI 1069/21 twierdząc, iż „Porównywalność nie oznacza identyczności parametrów, lecz wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Ustalenie zaś tych cech zależy w konkretnym przypadku od oceny rzeczoznawcy posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości”.

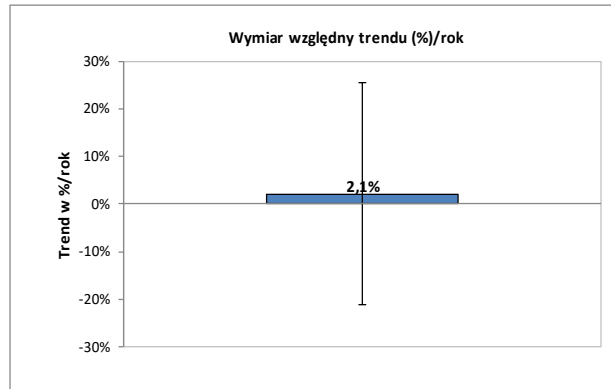
VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

- **rodzaj rynku** – rynek nieruchomości z zabudową o dominującej funkcji mieszkalnej;
- **obszar rynku** – tereny wiejskie powiatów: przasnyskiego i makowskiego;
- **okres monitorowania cen** – kwiecień 2024r. – marzec 2026r.;
- **powierzchnia działek** – od 2 000m² do 10 000m²;
- **powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych** – od 70m² do 200m²;
- **charakterystyka rynku** – rynek o małej ilości transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości z zabudową o dominującej funkcji mieszkalnej.

W wyniku analizy rynku lokalnego ustalono:

- Analizę rynku lokalnego rozpoczęto od miejscowości Obręb, czyli wsi na terenie, której znajduje się opiniowana nieruchomość. Niemniej jednak w analizowanym okresie czasu na terenie tej miejscowości obrót nieruchomościami podobnymi do wycenianej nie występował. Również na terenie całej gminy wiejskiej Przasnysz, obrót nieruchomościami podobnymi nie występował. Dlatego też celem wykonania wiarygodnej analizy rynku rozszerzono analizowany obszar na tereny wiejskie powiatu przasnyskiego i makowskiego. Rozszerzanie analizowanego obszaru jest typową czynnością podczas wyceny nieruchomości na mało aktywnych rynkach i znajduje uzasadnienie w §3 ustęp 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Także wielkość działek nieruchomości porównawczych oraz wielkość ich zabudowy jest niejako funkcją aktywności badanego rynku – jeśli rynek jest aktywny można ograniczać zróżnicowanie tych parametrów, zaś jeśli rynek jest umiarkowanie aktywny nie jest to możliwe, szczególnie w aspekcie analiz trendów zmian cen metodami statystycznymi. Wynikiem tak zdefiniowanego rynku dotarto do kilkunastu transakcji nieruchomości z zabudową o dominującej funkcji mieszkalnej podobnych do opiniowanej nieruchomości, dlatego nie występowała potrzeba dalszego zwiększania obszaru analizy ani wydłużania jej okresu.
- Mając na względzie przedmiot niniejszej wyceny z obszaru niniejszej analizy wyłączone nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o krótkim, kilku i kilkunastoletnim okresie eksploatacji.
- Analiza cen transakcyjnych nieruchomości z zabudową o dominującej funkcji mieszkalnej na terenach wiejskich powiatów: przasnyskiego i makowskiego wskazuje, iż na analizowanym rynku nieruchomości podobnych, występuje trend wzrostowy. Przeprowadzone obliczenia wskazują, iż **w analizowanym okresie czasu występował trend wzrostowy, którego wymiar względny w okresie rocznym wynosi 2,1%**. Jest to dynamika wzrostu cen mniejsza niż w minionych okresach co jednak wynika z faktu, że wcześniej wzrost cen był istotnie stymulowany przez potrzebę izolowania się ludzi na terenach wiejskich, a obecnie większe natężenie popytowe występuje na rynku lokali mieszkalnych jako najbardziej płynnych nieruchomości celem ochrony kapitału przed inflacją. Poniżej przedstawiono arkusz obliczeń trendu zmian cen.

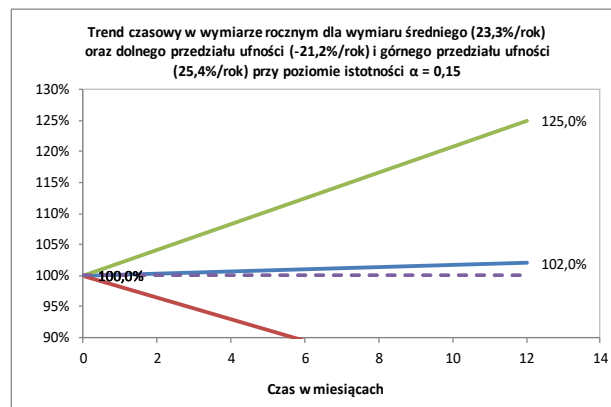
Lp.	Parametr / Data wyceny	30.03.2026
1.	Od najwcześniejszej transakcji	12.04.2024
2.	Od najpóźniejszej transakcji	09.02.2026
3.	Rozstęp czasowy (dni)	668
4.	Nachylenie równania trendu (b1)	0,1025
5.	Rzędna równania trendu (b0)	-2 877,00
6.	Rodzaj trendu i charakter trendu	lekkie rosnący
7.	Współczynnik korelacji (R)	4,4%
8.	Współczynnik determinacji (R2)	0,2%
9.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	1 776 zł/m ²
10.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	1 844 zł/m ²
11.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	68 zł/m ²
12.	Okres badania rynku (lata)	1,83
13.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	3,8%
14.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,01%
15.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	0,2%
16.	Wymiar względny trendu (%)/rok	2,1%



Wymiar względny trendu (%)/rok wynosi ok. 2,1% i można określić go jako lekko rosnący.

wartość współczynnika regresji trendu	0,103
błąd w spólc. regresji Se(bn)	0,732
Wartość empiryczna stały styki t-Studenta(emp.)	0,1407
poziom istotności (alfa)	15%
liczba stopni swobody (n-2)	10
wartość teoret. stały styki t-Studenta(teoret., alfa, n-2)	1,559
p-value (prawdopodob. popełn. błędu I-go rodzaju)	89,1%

Wartość parametrów trendu	%
Wartość względna trendu w %/rok	2,1%
Błąd średni określenia wartości trendu	14,9%
Przedział ufności trendu (± %/rok)	23,3%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	-21,2%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	25,4%



- Istotne znaczenie dla cen nieruchomości z zabudową o dominującej funkcji mieszkalnej ma stan techniczny zabudowy oraz jakość materiałów użytych do jej budowy, a także jego stopień zużycia (w tym niezbędne naprawy i konserwacje). Jeśli zabudowa jest prawidłowo wybudowana i odpowiednio wyizolowana termicznie, daje szansę na spore oszczędności w przyszłości. Niemniej jednak należy pamiętać, iż na rynku materiałów budowlanych i wykończeniowych stosunkowo szybko zmieniają się trendy atrakcyjności i bardzo często bywa, iż nieużyty technicznie materiał budowlany jest uznany przez nabywcę za mało atrakcyjny i zastępowany innym materiałem wykończeniowym. Bardzo indywidualny wpływ na wartość nieruchomości ma standard wykończenia pomieszczeń w budynkach, którego ocena bywa niezmiernie subiektywna, niemniej jednak obiekty wykończone materiałami dobrej jakości osiągają znacznie wyższe ceny jednostkowe od obiektów w stanie niewykończonym lub obiektów wykończonych materiałami uznanymi za przestarzałe lub zużyte.
- Dla potencjalnych nabywców nieruchomości podobnych do opiniowanej na analizowanym terenie istotne znaczenie ma także lokalizacja, położenie i sąsiedztwo nieruchomości – na atrybut ten ma wpływ zarówno odległość od najbliższej aglomeracji miejskiej oraz jej wielkość, ale także szczegółowe sąsiedztwo i otoczenie oraz zalety i wady z tego wynikające. W atrybucie tym znajduje się także dogodność komunikacyjna wynikająca z dostępu do drogi i jej jakości.

- Istotne znaczenie ma także wielkość działki (uwzględniona poprzez relacje powierzchni działki do powierzchni zabudowy budynku) i jej zagospodarowanie. Największą popularnością cieszą się działki ze współczynnikiem powierzchni działki do powierzchni budynku o znacznej wielkości, ogrodzone, z urządzonymi ogrodami, z utwardzonymi pieszymi i jezdnymi ciągami komunikacyjnymi.
- Nabywcy nieruchomości podobnych do opiniowanej zwracają także uwagę na wielkość i stan techniczno - użytkowy dodatkowych budynków garażowych, gospodarczych bowiem pożądane jest by nieruchomość z zabudową o dominującej funkcji mieszkalnej wyposażona była w garaż oraz miejsca do składowania. W atrybucie uwzględniono także standard wykończenia tych pomieszczeń.
- Wpływ na ceny nieruchomości podobnych do opiniowanej zaobserwowano także w obszarze liczby kondygnacji zabudowy mieszkalnej – zabudowa parterowa osiąga najniższe ceny zaś wyższe ceny osiągają budynki, które mają większą liczbę kondygnacji.
- Na analizowanym rynku nieruchomości podobnych zauważalna jest tendencja, iż większe budynki mieszkalne mają cenę jednostkową niższą od zabudowy mniejszej.
- Na podstawie transakcji zawartych w badanym okresie, uwzględniając przy tym informacje pozyskane od prywatnych inwestorów oraz z rynków równoległych, a także od pośredników obrotu nieruchomości ustalono cechy rynkowe mające wpływ na poziom ceny nieruchomości z zabudową o dominującej funkcji mieszkalnej na analizowanym rynku lokalnym. Cechy rynkowe i ich wagi dla wyżej określonego rynku lokalnego są następujące:

L.p.	Rodzaj cechy	Wpływ na cenę [%]
1	Stan techniczny i technologia wykonania budynku mieszkalnego	20%
2	Lokalizacja, położenie, sąsiedztwo, dostęp do drogi	15%
3	Powierzchnia działki (w przeliczeniu na pow. zab. bud. mieszk.) i jej zagospodarowanie	15%
4	Wielkość i stan techniczno - użytkowy zabudowy garażowo - gospodarczej	15%
5	Ilość kondygnacji w budynku mieszkalnym	15%
6	Wielkość i funkcjonalność budynku mieszkalnego	10%
7	Standard wykończenia pomieszczeń i ich wyposażenie techniczne	10%
SUMA		100%

Ww. cechy rynkowe mogą mieć następujący poziom wag dla poszczególnych atrybutów:

Cechy rynkowe	Poziom wag				
Stan techniczny i technologia wykonania budynku mieszkalnego	mało atrakcyjna	zadowolająca	średnia	dobra	b. dobra
Lokalizacja, położenie, sąsiedztwo, dostęp do drogi	mało atrakcyjne	zadowolające	średnie	dobre	b. dobre
Powierzchnia działki (w przeliczeniu na pow. zab. bud. mieszk.) i jej zagospodarowanie	mało atrakcyjne	zadowolające	średnie	dobre	b. dobre
Wielkość i stan techniczno - użytkowy zabudowy garażowo - gospodarczej	mało atrakcyjny	zadowolający	średni	dobry	b. dobry
Ilość kondygnacji w budynku mieszkalnym	mało atrakcyjny	zadowolający	średni	dobry	b. dobry
Wielkość i funkcjonalność budynku mieszkalnego	mało atrakcyjny	zadowolający	średni	dobry	b. dobry
Standard wykończenia pomieszczeń i ich wyposażenie techniczne	mało atrakcyjny	zadowolający	średni	dobry	b. dobry

VIII. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI.

1. Analiza transakcji porównawczych i określenie zakresu cen.

W badanym okresie na przedmiotowym rynku zaobserwowano kilkanaście transakcji nieruchomości z zabudową o dominującej funkcji mieszkalnej. Analiza położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną wskazuje na poprawność doboru zbioru obiektów porównawczych. Po odrzuceniu transakcji o skrajnych cenach jednostkowych i zaktualizowaniu cen transakcyjnych uzyskano poniższy zbiór transakcji:

L.p.	Nr aktu notarialnego	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Pow. gruntu [m ²]	Pow. zab. bud. miesz.	Pow.zab. bud. gosp.	Pow. działki / Pow. zab. bud. mieszkalnego	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na 1m ² powierzchni zabudowy bud. mieszkalnego	Zaktualizowana cena transakcyjna w przeliczeniu na 1m ² powierzchni zabudowy bud. mieszkalnego
1	4607/2025	07.08.2025	Chorzele	Zaręby	2448	106	78	23	100 000 zł	943 zł	956 zł
2	3680/2024	30.07.2024	Krasne	Bartoldy	3200	96	0	33	100 000 zł	1 042 zł	1 078 zł
3	563/2026	09.02.2026	Chorzele	Czaplice Wielkie	5241	143	88	37	200 000 zł	1 399 zł	1 403 zł
4	642/2024	12.04.2024	Szelków	Przeradowo	3000	93	75	32	140 000 zł	1 505 zł	1 567 zł
5	8387/2024	26.07.2024	Jednoróżec	Parciaki	2413	117	85	21	180 000 zł	1 538 zł	1 592 zł
6	2736/2024	22.08.2024	Płoniawy-Bramura	Węgrzynowo	2200	90	72	24	147 500 zł	1 639 zł	1 694 zł
7	4934/2024	23.07.2024	Krzynowłoga Mała	Krzynowłoga Mała	4000	162	0	25	300 000 zł	1 852 zł	1 918 zł
8	310/2026	23.01.2026	Chorzele	Zdziwój Nowy	6191	92	58	67	200 000 zł	2 174 zł	2 182 zł
9	69/2025	03.01.2025	Rzewnie	Słoki	2500	128	0	20	275 000 zł	2 148 zł	2 204 zł
10	581/2025	17.04.2025	Jednoróżec	Żelazna Rządowa	3500	120	59	29	285 000 zł	2 375 zł	2 422 zł
11	1667/2024	29.04.2024	Krasnosielc	Krasnosielc	2721	123	68	22	300 000 zł	2 439 zł	2 537 zł
12	1777/2025	23.05.2025	Krasnosielc	Pienice	5100	73	59	70	190 000 zł	2 603 zł	2 650 zł
MAKSIMUM					6191	162	88	70	300 000 zł	2 603 zł	2 650 zł
MINIMUM					2200	73	0	20	100 000 zł	943 zł	956 zł
ŚREDNIA					3543	112	54	34	201 458 zł	1 805 zł	1 850 zł

Cena nieruchomości została przeliczona na metr kwadratowy powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych znajdujących się na terenach nieruchomości przyjętych do porównań. Biegły nie miał możliwości przeprowadzić inwentaryzacji pomieszczeń w budynkach porównawczych co miało wpływ na przyjętą jednostkę przeliczeniową.

Nieruchomość o cenie jednostkowej minimalnej – położona w dalszej odległości od większych aglomeracji miejskich, na terenie o umiarkowanym stopniu zurbanizowania, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy zagrodowej o długim okresie eksploatacji, terenów użytkowanych rolniczo oraz obszarów leśnych. Nieruchomość składa się z jednej działki o powierzchni 2448m² (współczynnik pow. gruntu do pow. budynku 23). Parcela posiada dostęp do drogi gruntowej. Na terenie działki zlokalizowany jest budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 106m² – obiekt wykonany w technologii konstrukcji murowanej, parterowy z poddaszem gospodarczym, kryty eternitem, obiekt wskazuje na potrzebę przeprowadzenia prac remontowych. Ponadto na działce

znajduje się drewniany budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 78m², kryty eternitem w stanie technicznym do remontu generalnego lub co bardziej prawdopodobne do rozbiórki. Niezabudowana część parceli niezagospodarowana, porośnięta roślinnością trawiastą, miejscowo zadrzewiona i prowizorycznie ogrodzona.

Nieruchomość o cenie jednostkowej maksymalnej – położona jest na obszarze zurbanizowanej części miejscowości, pomiędzy dwoma drogami o nawierzchni asfaltowej, w otoczeniu zabudowy mieszkalno – gospodarczej, mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomość składa się z jednej działki o powierzchni 5100m² (współczynnik pow. gruntu do pow. budynku 70). Na terenie działki zlokalizowany jest budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 73m² – obiekt wykonany w technologii konstrukcji murowanej, parterowy z poddaszem użytkowym, kryty blachodachówką, elewacje ocieplone i otynkowane, budynek po częściowych pracach remontowych. Ponadto na działce znajduje się murowany budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 59m², kryty w części eternitem, w części blachą, w stanie technicznym do częściowego remontu. Niezabudowana część parceli zagospodarowana na przydomowe tereny zielone, z roślinnością ozdobną oraz owocową, ogrodzenie frontowe po remoncie. Ponadto na działce znajduje się tymczasowa zabudowa garażowo – gospodarcza, nie ujawniona na mapach i w zasobie geodezyjno - kartograficznym.

2. Określenie granic współczynników korygujących.

Z wybranego zbioru określono:

$$\begin{aligned} C_{\max} &= 2650 \text{ [zł/m}^2 \text{ pow. zab. bud. mieszkalnego]} \\ C_{\min} &= 956 \text{ [zł/m}^2 \text{ pow. zab. bud. mieszkalnego]} \\ C_{\text{śr}} &= 1850 \text{ [zł/m}^2 \text{ pow. zab. bud. mieszkalnego]} \end{aligned}$$

stąd:

$$G_{\text{dół}} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{956 \text{ [zł/m}^2 \text{ pow. zab. bud. mieszkalnego]}}{1850 \text{ [zł/m}^2 \text{ pow. zab. bud. mieszkalnego]}} = 0,517$$

$$G_{\text{gór}} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{2650 \text{ [zł/m}^2 \text{ pow. zab. bud. mieszkalnego]}}{1850 \text{ [zł/m}^2 \text{ pow. zab. bud. mieszkalnego]}} = 1,432$$

3. Określenie cech rynkowych nieruchomości wycenianej.

L.p.	Rodzaj cechy	Poziom atrybutu wycenianej nieruchomości
1	Stan techniczny i technologia wykonania budynku mieszkalnego	średnie
2	Lokalizacja, położenie, sąsiedztwo, dostęp do drogi	dobrze
3	Powierzchnia działki (w przeliczeniu na pow. zab. bud. mieszk.) i jej zagospodarowanie	średnie
4	Wielkość i stan techniczny - użytkowy zabudowy garażowo - gospodarczej	zadowalające
5	Ilość kondygnacji w budynku mieszkalnym	dobra
6	Wielkość i funkcjonalność budynku mieszkalnego	średnie
7	Standard wykończenia pomieszczeń i ich wyposażenie techniczne	średnie

4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z zabudowanej działki o numerze ewidencyjnym 201 zlokalizowanej we wsi Obręb gm. Przasnysz.

W niniejszej wycenie szacunek wykonano poprzez przeliczenie zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości porównawczych na 1m² powierzchni zabudowy budynków

Autor mgr inż. Radosław Kowalczyk	Podpis i pieczęć:	Strona nr 30
--------------------------------------	-------------------	------------------------

mieszkalnych znajdujących się na ich terenie, a następnie korygowanie ceny średniej w aspekcie atrybutów nieruchomości wycenianej. Wartość szacowanej nieruchomości uzyskano poprzez pomnożenie uzyskanej w wyniku powyższych procedur wartości jednostkowej przez powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego znajdującego się na terenie opiniowanej nieruchomości. Na tą wartość jednostkową wpływ mają (zarówno w nieruchomościach porównawczych jak i wycenianej) niżej wymienione cechy nieruchomości ustalone podczas analizy rynku lokalnego.

L.p.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres granic współczynników korygujących		Wartość współczynnika korygującego dla szacowanej nieruchomości
			granica dolna	granica górna	
			C min	C max	
1	Stan techniczny i technologia wykonania budynku mieszkalnego	20%	0,103	0,286	0,195
2	Lokalizacja, położenie, sąsiedztwo, dostęp do drogi	15%	0,078	0,215	0,181
3	Powierzchnia działki (w przeliczeniu na pow. zab. bud. mieszk.) i jej zagospodarowanie	15%	0,078	0,215	0,147
4	Wielkość i stan techniczno - użytkowy zabudowy garażowo - gospodarczej	15%	0,078	0,215	0,112
5	Ilość kondygnacji w budynku mieszkalnym	15%	0,078	0,215	0,181
6	Wielkość i funkcjonalność budynku mieszkalnego	10%	0,052	0,143	0,098
7	Standard wykończenia pomieszczeń i ich wyposażenie techniczne	10%	0,052	0,143	0,098
SUMA		100%	0,517	1,432	1,012
Średnia cena nieruchomości na analizowanym rynku lokalnym w przeliczeniu na 1m.kw powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych:					1 850 zł
Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości w przeliczeniu na 1m.kw powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego:					1 872 zł
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na terenie opiniowanej nieruchomości:					121
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z zabudowanej działki o numerze ewidencyjnym 201 zlokalizowanej we wsi Obrąb gm. Przasnysz wynosi:					226 512 zł
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z zabudowanej działki o numerze ewidencyjnym 201 zlokalizowanej we wsi Obrąb gm. Przasnysz po zaokrągleniu wynosi:					226 500 zł

IX. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z zabudowanej działki o numerze ewidencyjnym 201 zlokalizowanej we wsi Obrąb gm. Przasnysz wynosi:		226 500 zł
słownie:	dwieście dwadzieścia sześć tysięcy pięćset zł	
w tym:		
Wartość rynkowa prawa własności 1/2 niewydzielonej części nieruchomości gruntowej składającej się z zabudowanej działki o numerze ewidencyjnym 201 zlokalizowanej we wsi Obrąb gm. Przasnysz wynosi:		113 250 zł
słownie:	sto trzysta dwie tysiące pięćdziesiąt zł	

Otrzymała w procesie wyceny wartość rynkowa zabudowanej nieruchomości jest niższa od łącznych kosztów poniesionych na zakup podobnej działki oraz kosztów poniesionych na wybudowanie budynku o zbliżonej do wycenianego konstrukcji, standardzie wykończenia, wyposażeniu technicznym oraz zagospodarowaniu działki. Zależność ta oprócz stopnia zużycia (technicznego i funkcjonalnego) budynku wynika także z faktu, iż potencjalny nabywca często ma własną koncepcję zagospodarowania powierzchni użytkowych budynku oraz jego wyposażenia i część wykonanych przez właściciela prac uznaje za niecelowe lub nie spełniające jego oczekiwań w konsekwencji czego jest zainteresowany nabyciem nieruchomości za cenę niższą od jej wartości odtworzeniowej. Oszacowana wartość jednostkowa opiniowanej nieruchomości wynosi ok. 1870 zł/m² w przeliczeniu na powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego i jest zbliżona do ceny średniej ustalonej na podstawie analizy rynku nieruchomości podobnych. Powyższe wynika m.in. z faktu, iż budynek mieszkalny zlokalizowany na terenie opiniowanej działki jest budynkiem o średnim poziomie atrakcyjności w stosunku do obiektów porównawczych tj. nieruchomości ze starszą zabudową o dominującej funkcji mieszkalnej na terenach wiejskich powiatów makowskiego i przasnyskiego. Niekorzystny wpływ na oszacowaną wartość ma stan techniczno - użytkowy pomocniczej zabudowy o funkcji garażowo-gospodarczej na terenie opiniowanej nieruchomości. Natomiast korzystny wpływ na poziom oszacowanej wartości ma fakt, iż nieruchomość znajduje się w bliskiej odległości od miasta Przasnysz oraz że budynek mieszkalny posiada dwie w pełni użytkowe kondygnacje nadziemne.

Powyższe wnioski potwierdzają poprawność założeń przyjętych do wyceny nieruchomości oraz poziom otrzymanej w jej wyniku wartości rynkowej nieruchomości.

X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

1. Niniejsza opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa.
2. Niniejsza opinia została opracowana w oparciu o oględziny nieruchomości oraz na podstawie dokumentów geodezyjnych, wieczysto – księgowych i planistycznych. Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć znaczący wpływ na wartość nieruchomości.
3. Wykonawca opinii nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie wad fizycznych przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy wykonywaniu oględzin.
4. Ocena stanu technicznego budynku nie jest ekspertyzą.
5. Powierzchnię zabudowy budynku ustalono na podstawie kartoteki budynków Starostwa Powiatowego oraz pomiarów inwentaryzacyjnych przeprowadzonych przez biegłego.
6. Powierzchnię użytkową budynku ustalono na podstawie pomiarów inwentaryzacyjnych przeprowadzonych przez biegłego.
7. Niniejsza opinia (w całości lub w części) nie może być publikowana bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
8. Opinii nie można wykorzystywać do żadnego innego celu aniżeli w niej określony.

XI. ZAŁĄCZNIKI.

1. Wydruk księgi wieczystej OS1P/00023408/9 z dnia 27.03.2026r z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Autor mgr inż. Radosław Kowalczyk	Podpis i pieczęć:	Strona nr 32
--------------------------------------	-------------------	------------------------

2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów i budynków z dnia 05.03.2026r.
3. Mapa zasadnicza w skali 1:1000 z dnia 09.03.2026r.
4. Odpis skrócony aktu zgonu z dnia 06.02.2023r.
5. Kopia polisy OC obowiązkowego ubezpieczenia rzeczoznawcy majątkowego.