

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym

Położenie nieruchomości:**Śmitowo, ul. Pilska 20****Oznaczenie nieruchomości:**

Województwo: wielkopolskie
Powiat: pilski
Gmina: Kaczory
Obręb: 0011 – Śmitowo
Działka gruntu: **259/1** o powierzchni 0,1546 ha
KW nr **PO1H/00001153/0**

Zleceniodawca:

Syndyk masy upadłości Elżbiety Kuśnierek Damian Czaplicki
Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Damian Czaplicki,
ul. Mickiewicza 14, 60-834 Poznań

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania upadłościowego.

Sporządził:

Maciej Dyguła
Rzeczoznawca majątkowy
Upr. nr 3848
Biegły Sądu Okręgowego w Poznaniu
o specjalności wycena nieruchomości

Chodzież, dnia 25.06.2024 r.

RAPORT Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie nieruchomości	Śmitowo, ul. Piłska 20
Dane ewidencyjne	Województwo: wielkopolskie Powiat: pilski Gmina: Kaczory Obręb: 0011 – Śmitowo Działka gruntu: 259/1 o powierzchni 0,1546 ha KW nr PO1H/00001153/0
Skrócony opis nieruchomości	Działka nr 259/1 o powierzchni 0,1546 ha położona jest w miejscowości Śmitowo, przy ul. Piłskiej 20. Zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym obejmującym dwa mieszkania, o pow. użytkowej 99,7 m ² oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej 32,0 m ² . Teren działki przy budynku utwardzony kostką betonową, wjazd na teren posesji zamykany bramą konstrukcji metalowej, z furtką metalową. Utwardzenie wjazdu: kostka betonowa, ażurowa, żużel. Teren działki zagospodarowany trawnikiem z nasadzeniami ozdobnymi. Przez działkę przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia, podziemna sieć kanalizacji sanitarnej.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania upadłościowego.
Oszacowana wartość rynkowa:	Wartość rynkowa udziału ½ w nieruchomości gruntowej zabudowanej KW nr PO1H/00001153/0 wynosi: <u>W_{R1/2} = 153.500 zł</u> (słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych) W tym: <ul style="list-style-type: none">- wartość rynkowa działki gruntu w udziale ½ części: 63.000 zł- dla budynku mieszkalnego w udziale ½ części: <u>76.925 zł</u>- dla budynku gospodarczego w udziale ½ części: <u>10.860 zł</u>- pozostałe elementy zagospodarowania terenu – nasadzenia ozdobne, ogrodzenie, utwardzenie) w udziale ½ części: <u>2.715 zł</u>
Data, na którą określono wartość:	25.06.2024 r.
Data sporządzenia operatu:	25.06.2024 r.

.....
(podpis rzeczoznawcy majątkowego)

SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT WYCENY	4
2.	ZAKRES WYCENY	4
3.	CEL WYCENY	4
4.	PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
5.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	5
6.	OPIS STANU I PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI	6
7.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	21
8.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	24
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	36
10.	WNIOSKI	42
11.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	43
12.	ZAŁĄCZNIKI	44

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, stanowiąca działkę gruntu nr 259/1 położoną w miejscowości Śmitowo, przy ul. Pilskiej 20, gmina Kaczory. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr PO1H/00001153/0, przez Sąd Rejonowy w Chodzieży, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dane ewidencyjne:

Województwo: wielkopolskie

Powiat: pilski

Gmina: Kaczory

Obręb: 0011 – Śmitowo

Działka gruntu: 259/1 o powierzchni 0,1546 ha

KW nr PO1H/00001153/0

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto **udział ½** części w prawie własności nieruchomości gruntowej **KW nr PO1H/00001153/0** położonej w Śmitowie, przy ul. Pilskiej 20, gmina Kaczory, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z uzbrojeniem i urządzeniem terenu.

Określenia wartości rynkowej dokonano według stanu z dnia wizji terenowej.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie od Syndyka masy upadłości Elżbiety Kuśnierek Damiana Czaplickiego, Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Damian Czaplicki, ul. Mickiewicza 14, 60-834 Poznań.

4.2. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA

- a) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, (Tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 344),
- b) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
- c) Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.

4.3. PODSTAWA METODOLOGICZNE

- a) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

4.4.1. O PRZEDMIOCIE WYCENY

- a) Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 15.06.2024 r.
- b) Wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr PO1H/00001153/0 z dnia 25.06.2024 r.
- c) Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 17.05.2024 r.
- d) Kopia mapy ewidencyjnej z skali 1:1000 z dnia 14.05.2024 r.
- e) Badanie przeznaczenia nieruchomości z dnia 25.06.2024 r.
- f) Informacje uzyskane od zleceniodawcy.

4.4.2. O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

- a) Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku będące w posiadaniu wyceniającego.
- b) Informacje o cenach uzyskane w biurach obrotu nieruchomościami.
- c) Prasa lokalna.
- d) Zbiór danych nieruchomości porównawczych.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- | | |
|---|---------------|
| a) Data sporządzenia wyceny | 25.06.2024 r. |
| b) Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 25.06.2024 r. |
| c) Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny | 15.06.2024 r. |
| d) Data dokonania oględzin nieruchomości | 15.06.2024 r. |

6. OPIS STANU I PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

6.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

a) opis ogólny położenia

Opis ogólny położenia

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Śmiłowo, przy ul. Piłskiej 20, w gminie Kaczory, w powiecie pilińskim.

Gmina Kaczory - malowniczo położona w pasie Ziemi Nadnoteckich, w północno-zachodniej Wielkopolsce. W jej skład wchodzi 12 sołectw: Kaczory, Brodna, Dziembowo, Dziembówko, Jeziorki, Krzewina, Morzewo, Prawomyśl, Równopole, Rzadkowo, Śmiłowo, Zelgniewo. Powierzchnia gminy Kaczory obejmuje obszar 150 km². Gmina należy do gmin dynamicznie rozwijających się, stwarza dobre warunki do rozwoju przedsiębiorczości. Obecnie na terenie gminy działalność gospodarczą prowadzi około 410 podmiotów, w tym kilkanaście bardzo silnych, stale inwestujących firm. Główny potencjał gospodarczy ulokowany jest w Śmiłowie i w Kaczorach. Malowniczy krajobraz jest niewątpliwym atutem gminy. O jego specyfice zadecydowała działalność lodowca w minionym okresie. Najbardziej urozmaicone formy występują w obrębie Doliny Środkowej Noteci na południu gminy. Koryto rzeki Noteć okalają rozległe łąki i pastwiska z nielicznymi enklawami zarośli i krzewów. Dolinę zamykają wzgórza morenowe, przeciętne jarami. Obcowanie z tutejszą naturą niewątpliwie koi nerwy, pozwala na chwilę relaksu i zapomnienia. A miejscowe okazy cieszą oko nie tylko botaników, zootechników, ale także miłośników fotografii.

Źródło: www.kaczory.com.pl

Administracja lokalna w Kaczorach. Starostwo Powiatowe w Pile.

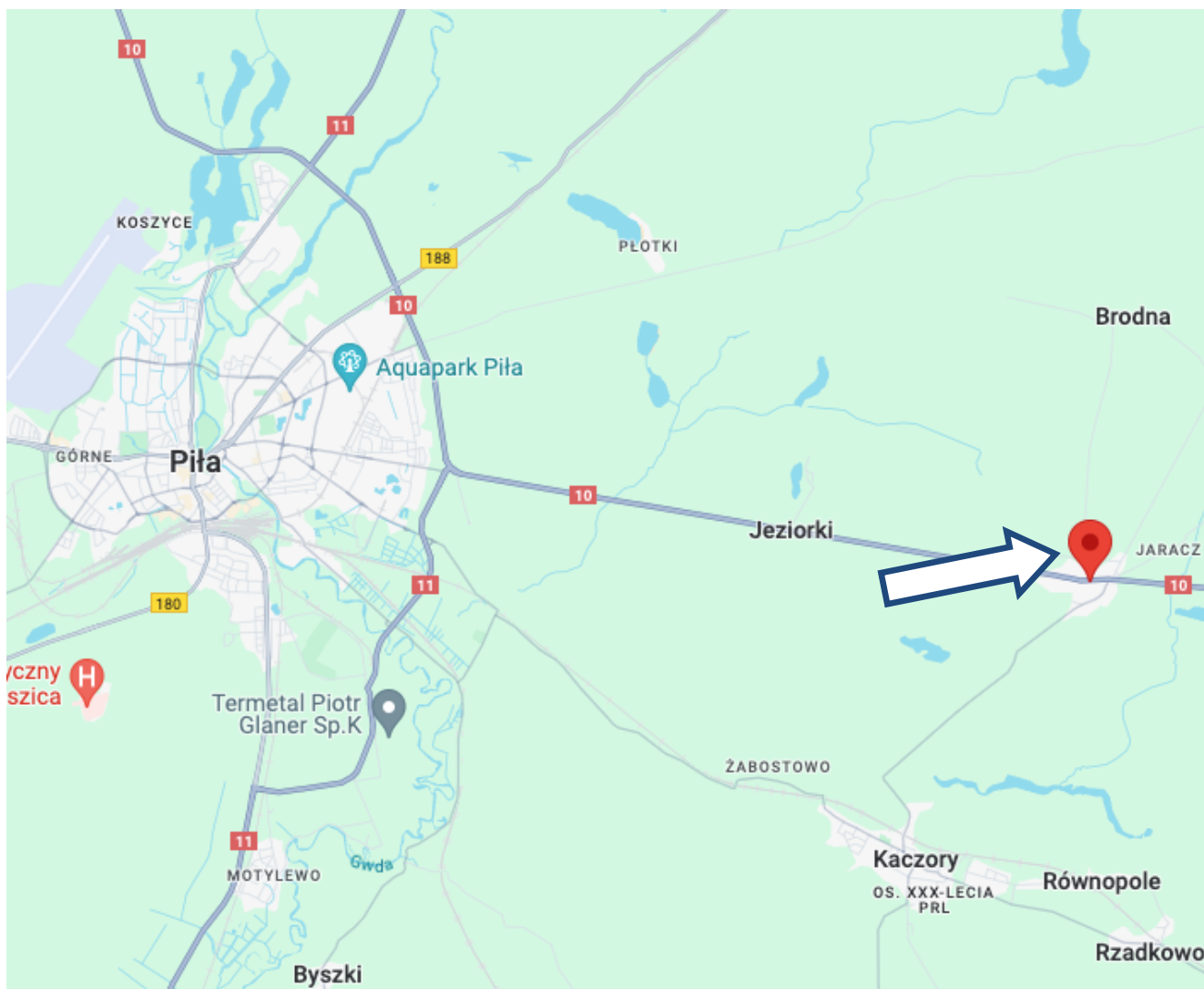
Główne punkty zaopatrzenia mieszkańców w Kaczorach.

W Kaczorach i Pile zlokalizowane są centrum opieki społecznej, bankowości, kultury, sportu i inne.

Położenie nieruchomości wg warunków lokalnych:

- Dla celów mieszkaniowych średnio korzystne,
- Dla szlaków komunikacyjnych korzystne,
- W stosunku do dróg lokalnych korzystne.

Mapa położenia – lokalizacja ogólna



Źródło: www.maps.google.pl

Mapa satelitarna z lokalizacją działki nr 259/1 – obręb Śmitowo



źródło: <http://polska.e-mapa.net/>

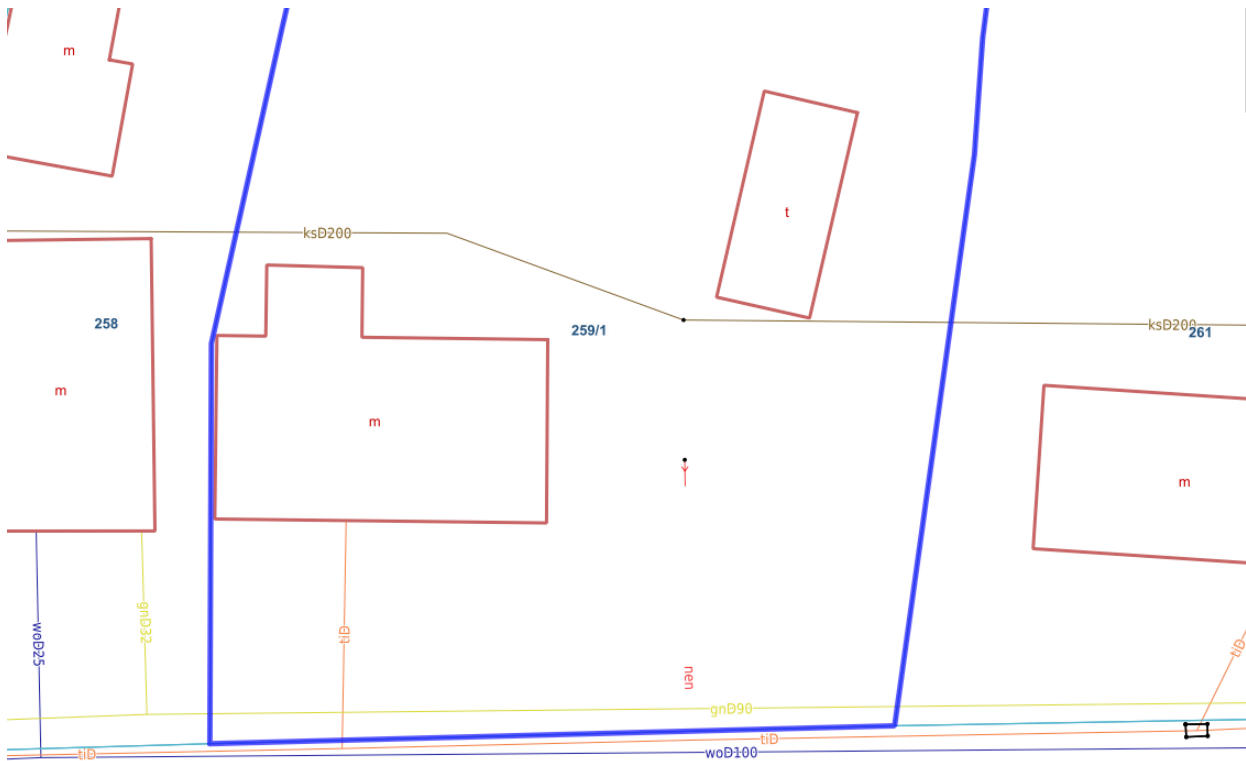
Opis szczegółowy nieruchomości

KW nr PO1H/00001153/0

Działka nr 259/1 o powierzchni 0,1546 ha położona jest w miejscowości Śmitowo, przy ul. Pilskiej 20. Zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny obejmującym dwa mieszkania oraz budynkiem gospodarczym. Teren działki przy budynku utwardzony kostką betonową, wjazd na teren posesji zamykany bramą konstrukcji metalowej, z furtką metalową. Utwardzenie wjazdu: kostka betonowa, ażurowa, żużel. Teren działki zagospodarowany trawnikiem z nasadzeniami ozdobnymi. Przez działkę przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia, podziemna sieć kanalizacji sanitarnej. Na działce również nietrwałe elementy zagospodarowania w postaci 2 garaży wykonanych z blachy na szkieletie stalowym.

Dostęp do sieci uzbrojenia terenu (w zasięgu):

- Sieć elektryczna,
- Sieć wodociągowa,
- Sieć kanalizacyjna,
- Sieć gazowa (brak przyłącza),
- Sieć telekomunikacyjna,



Dokumentacja fotograficzna

Dojazd i otoczenie



Widok działki





6.1.1. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

Dane ogólne:

Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, parterowy z poddaszem częściowo użytkowym. Obiekt wzniesiony w technologii tradycyjnej murowany. Rok budowy – lata przedwojenne.

Budynek oznaczony w ewidencji jako: 301903 5.0011.259/1.1 BUD.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy - 133,00 m²
(na podstawie danych ewidencyjnych serwisu www.polska.e-mapa.net i ewidencji gruntów)

Powierzchnia użytkowa - 99,7 m²
(powierzchnia użytkowa przyjęta na podstawie własnej inwentaryzacji i obmiaru budynku dokonanej podczas oględzin nieruchomości)

Program funkcjonalno-użytkowy 1/2 części budynku zajmowanej przez panią Elżbietę Kuśnierek (na podstawie oględzin nieruchomości):

L.p.	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa [m ²]	Powierzchnia mierzona na wysokości 1,4 m
	PARTER		
1	Pokój	4,7	9,5
2	Pokój	5,3	10,6
3	Łazienka	5,6	5,6
4	Kuchnia	9,5	9,5
5	Wiatrołap	2,4	4,7
6	Kotłownia	1,2	2,4
	powierzchnia użytkowa:	28,7*	42,3
7	Pokój na poddaszu	11,1	11,1
8	Korytarz na poddaszu	4,1	4,1
	łącznie	43,9*	57,5

* Zgodnie z Polską Normą powierzchnie pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40m – powierzchnię tę pomija się.

Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi: 133 m² x 0,75 = 99,7 m²

Do obliczeń przyjęto powierzchnię użytkową: 99,7 m², gdyż w analogiczny sposób uzyskano informacje nieruchomości porównawczych. W tym przypadku kluczowy jest dobór takiej samej metody ustalania powierzchni użytkowej dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych.

Elementy konstrukcji i wykończenia budynku:

- Fundamenty: kamienne, pruski mur;
- Ściany: cegła, glina, ocieplenie od środka, suprema;
- Posadzki: drewniana, częściowo pos. betonowa;
- Strop: drewniany;
- Dach: konstrukcja drewniana;
- Pokrycie dachu: ondulina;
- Elewacja: tynk;
- Stolarka okienna: PCV;
- Stolarka drzwiowa wewnętrzna płytowa/drewniana;
- Rynny i rury spustowe: z blachy;
- Schody zewnętrzne: betonowe;

Stan wykończeniowy wnętrza:

Parter i piętro

Pokój1: podłoga drewniana, panele, okno PCV, grzejnik;

Pokój2: podłoga drewniana, panele, okno PCV, grzejnik;

Łazienka: na podłodze płytki ceramiczne, na ścianie płytki ceramiczne, wyposażenie: kabina prysznicowa, sedes – instalacja podtynkowa, umywalka;

Kuchnia: posadzka betonowa + panele podłogowe, pas ścienny z płytek ceramicznych, okno pcv;

Wiatrołap: na podłodze płytki ceramiczne, na ścianie tynk strukturalny, schody na poddasze drewniane;

Kotłownia: kocioł na paliwo stałe, na podłodze płytki ceramiczne, ściany tynkowane;

Pokój na poddaszu: na podłodze panele, ściany malowane, drzwi drewniane;

Korytarz na poddaszu: na podłodze panele, ściany malowane,

Instalacje:

- Elektryczna,
- Wodociągowa,
- Kanalizacyjna,
- Gazowa – butla gazowa do kuchenki,
- C.O. – piec na paliwo stałe, instalacja grzejnikowa,

Stan techniczny i standard wykończenia:

Przedmiotowy budynek mieszkalny jednorodzinny został wzniesiony w technologii tradycyjnej w latach przedwojennych. Obecnie widoczne są znaczne ślady zużycia wynikające z wieku, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu prowadzenia gospodarki remontowej oraz eksploatacji obiektu. Budynek utrzymany w zadowalającym stanie techniczno-użytkowym. Standard wnętrza lokalu (zajmowanego przez p. Kuśnierek) średni. Stopień zużycia technicznego określono w oparciu o wiek budynku oraz trwałość elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych na poziomie 45 %. Stan techniczno-użytkowy przyjęto jako średni.

Na podstawie informacji uzyskanych podczas oględzin sąsiednie mieszkanie przedstawia podobny standard jak mieszkanie, w którym zamieszkuje p. Elżbieta Kuśnierek.

Uznano jednocześnie na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oraz udostępnionej dokumentacji, iż w niniejszym przypadku zużyciem wpływającym na wartość jest zużycie techniczne, które jest wypadkową wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego oraz prowadzonej gospodarki remontowej.

Tabela nr 1.
„Przykładowe okresy trwałości obiektów budowlanych”

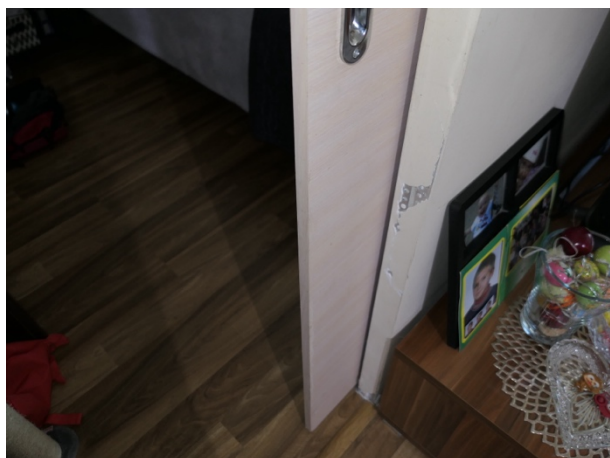
Rodzaj budynku	Przewidywany okres trwałości w latach (T)		
	Konstrukcja drewniana – ściany, stropy i dach drewniany	Konstrukcja mieszana – budynki z cegły lub materiałów podobnych, stropach i dachu drewnianym	Konstrukcja masywna – ściany murowane, żelbetowe, itp., ze stropami i schodami masywnymi
Budynki mieszkalne	80 – 100*	90 – 120*	100 – 150*

Dokumentacja fotograficzna

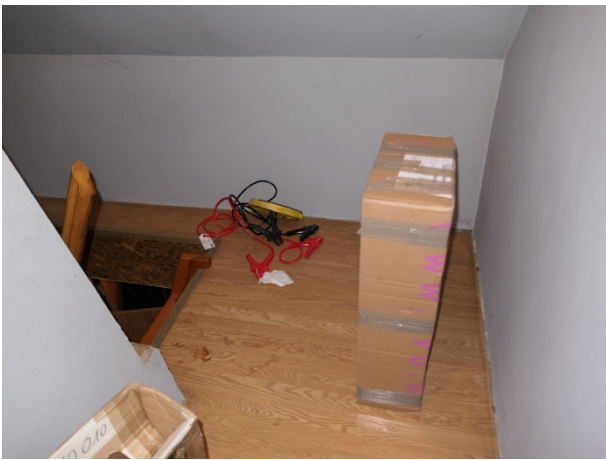
Widok budynku



Widok wnętrza budynku







6.1.2. OPIS BUDYNKU GOSPODARCZY

Dane ogólne:

Budynek parterowy z poddaszem nieużytkowym, wykonany w technologii tradycyjnej. Budynek oznaczony w ewidencji jako: 301903_5.0011.259/1.2_BUD.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy - ok. 40 m²
(na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków)

Powierzchnia użytkowa - 32,0 m²
(powierzchnia użytkowa przyjęta na podstawie przemnożenia pow. zabudowy przez wsp. 0,8)

Elementy konstrukcji i wykończenia budynku:

- Fundamenty: kamienne,
- Ściany: o konstrukcji murowanej z cegły;
- Dach: dwuspadowy, o konstrukcji drewnianej, przekryty eternitem;
- Stolarka okienna: metalowa;
- Stolarka drzwiowa zewnętrzna: drewniana/płytowa;
- Posadzka: betonowa;

Instalacje:

- brak

Stan techniczny i standard wykończenia:

Przedmiotowy budynek gospodarczy o konstrukcji murowanej, został wzniesiony w latach przedwojennych. Obecnie widoczne są znaczne ślady zużycia wynikające z wieku, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu prowadzenia gospodarki remontowej oraz eksploatacji obiektu. Stopień zużycia technicznego określono w oparciu o wiek budynku oraz trwałość elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych na poziomie 50 %

Stan techniczno-użytkowy przyjęto jako średni.

Uznano jednocześnie na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oraz udostępnionej dokumentacji, iż w niniejszym przypadku zużyciem wpływającym na wartość jest zużycie techniczne, które jest wypadkową wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego oraz prowadzonej gospodarki remontowej.



6.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

- a) Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr PO1H/00001153/0 przez Sąd Rejonowy w Chodzieży.
- b) Na podstawie badania księgi wieczystej KW nr PO1H/00001153/0 z dnia 25.06.2024 r. wpisano:

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---		
Numer działki	259/1		8, 9
Identyfikator działki	301903_5.0011.259/1		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, ŚMIŁOWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WIELKOPOLSKIE, PILSKI, KACZORY, ŚMIŁOWO	
Ulica	PILSKA 20		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00001060 / , 0,1546 HA		
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości			0,1546 HA
			8

Dział I-Sp (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów.

Dział II (własność)

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)				Lp. 1.	1	1 / 2	---	1, 2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)				WŁADYSŁAW KUCZYŃSKI, FELIKS, STANISŁAWA				
Lp. 2.	---							Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)				Lp. 1.	3	1 / 2	---	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				ELŻBIETA IZABELA KUŚNIEREK, JAN, STEFANIA, 68032103506				

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Lp. 1.	---							Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4							11
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE							
Treść wpisu	WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU NR 3 W NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 79/23 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W CHODZIEŻY MONIKĘ GMEREK NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA BIMS PLUS FHH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ POZNAŃ SP. K ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU Z DNIA 24.02.2023R., SYGN. AKT XII GNC 588/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 16.11.2023R., POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 14.11.2023R., SYGN. AKT XII GCO 4502/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 16.11.2023R.							
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 3 WYNOŚĄCY 1/2 CZĘŚCI W NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCY DO ELŻBIETY KUŚNIEREK							
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1.	BIMS PLUS FHH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ POZNAŃ SP. K, POZNAŃ, 0000240122						

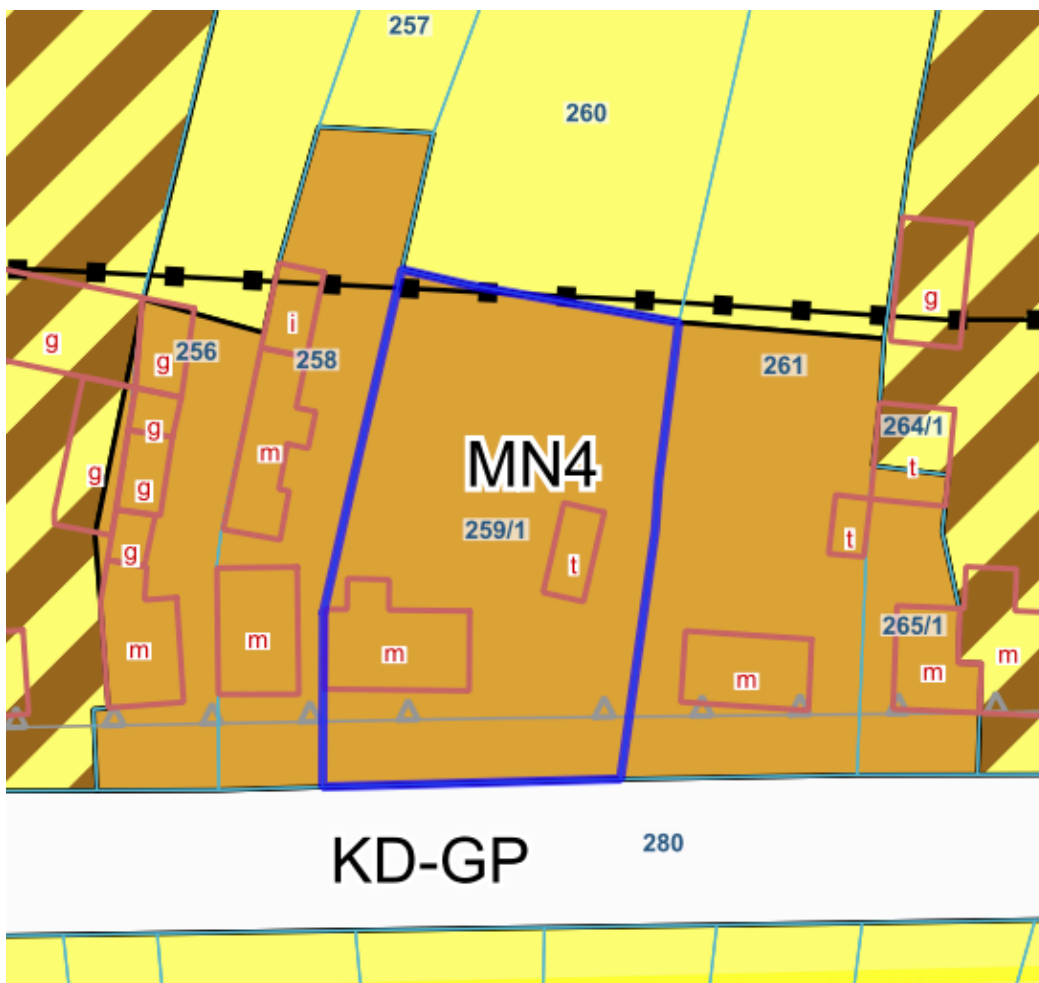
Dział IV (hipoteki)

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	53274,45 (PIĘDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT CZTERY 45/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BIMS PLUS FHH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, POZNAŃ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, POZNAŃ, 300103392, 0000240122

6.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działka gruntu nr 259/1 położona w **Śmitowie, w gminie Kaczory**, objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie Uchwałą Nr VI(39)2007 z dnia 2007-05-25 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Śmitowo (Publikacja: Dz. Urz. Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 129 z 2007-09-10, poz. 2937) przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest jako: MN4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



<https://polska.e-mapa.net/>

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. ZAŁOŻENIA WSTĘPNE

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości - a także Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, dały podstawę do zastosowania:

- *Podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej zabudowanej działki;*
- *pomocniczo oszacowano wartość rynkową gruntu pod zabudowę w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;*

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku, uwzględniając aktualne przepisy prawa. Ponadto, powinien uzyskać wszelkie niezbędne informacje o nieruchomości, które określą stan zagospodarowania, sposób użytkowania, planowane inwestycje na nieruchomości i kierunek ich rozwoju, itp.

7.2. METODYKA

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i jest ustalana w czasie żmudnego i wnikliwego procesu wyceny przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym), a opinią o wartości.

Dla celu wyceny podstawą określenia wartości w niniejszym operacie jest wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkową określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Wartość rynkowa nieruchomości podlega oszacowaniu w procesie wyceny. Wartość rynkowa określana jest zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości. Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

— zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,

- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Metoda porównywania parami. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- a) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- b) Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- c) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- d) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- e) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- f) Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- g) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- h) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- i) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- j) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- k) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

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

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

- C_{sr} – średnia cena
- u_i – wielkość i -tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia: 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.

Położenie ceny średniej w przedziale [P_{cs}] oblicza się na podstawie wzoru:

$$P_{cs} = \frac{C_{sr} - C_{min}}{C_{min} - C_{min}}$$

gdzie:

- P_{cs} - położenie ceny średniej
- C_{sr} - Cena średnia
- C_{min} - Cena minimalna
- C_{max} - Cena maksymalna

Wielkość współczynnika P_{cs} wykorzystuje się do obliczenia współczynników korygujących u_i w taki sposób, że suma poprawek dla wszystkich cech ze środka przedziału ocen równa się 1.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI

8.1.1. OKREŚLENIE ZAKRESU BADANIA RYNKU LOKALNEGO

- rodzaj – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, z towarzyszącą zabudową gospodarczą lub garażową,
- obszar – miasto i gmina Kaczory, inne gminy powiatu pilskiego, powiat chodzieski;
- okres badania cen transakcyjnych – 2022 r. – 2024 r.
- trend czasowy – trend czasowy ustalony na podstawie analizy własnej – biorąc pod uwagę tendencje od 2022 roku do dnia wyceny. W oparciu o analizę cen ustalono, iż trend czasowy nie występował. Przy analizie brano pod uwagę aktualne panujące trendy oraz prognozy rozwoju kraju wynikające również z sytuacji gospodarczej w Polsce na świecie.

8.1.2. ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Przedmiotem analizy była baza danych będąca w posiadaniu wyceniającego. Analizą objęto transakcje zanotowane na lokalnym rynku w okresie 2022 r. - 2024 r. Obszarem badań była gmina i miasto Kaczory. Ze względu na ograniczoną liczbę transakcji porównawczych rynku lokalnego analizę rynku rozszerzono na gminy o podobnych uwarunkowaniach – z obszaru powiatu pilskiego oraz sąsiedniego powiatu chodzieskiego.

Brano pod uwagę nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi w technologii murowanej, w stanie technicznym oraz charakterze zabudowy jak najbardziej zbliżonym do przedmiotu wyceny. Analizą objęto takie cechy jak położenie, stan techniczno-użytkowy budynku, stan zagospodarowania, powierzchnia użytkowa, powierzchnia działki. Decydującym czynnikiem wpływającym na wartość nie jest przynależność do określonej jednostki administracyjnej, lecz lokalizacja na obszarze o określonych warunkach i walorach. Do porównania przyjęto obiekty o podobnym, zbliżonym stanie techniczno-użytkowym budynku (na tyle na ile pozwalał stan rynku). Ponadto powierzchnia użytkowa nieruchomości porównawczych przedstawiona została w oparciu o dane źródłowe, własne obliczenia według równych kryteriów.

Analizę rynku i określenie wysokości poprawek korygujących przeprowadzono ze szczególną starannością w celu uzyskania sumy końcowej, która odzwierciedlałaby faktyczną wartość rynkową nieruchomości. Wartość nieruchomości porównawczych uwzględnia ich wszystkie znane wyceniającemu cechy mające wpływ na ich wartość. Wagi cech ustalono na podstawie badania relacji podobnych nieruchomości pod względem ich charakterystyki (badano różnice cen nieruchomości różniących się możliwie jedną cechą jak i również w wyniku badań preferencji kupujących).

Najwyższe ceny uzyskiwane są za budynki o dość typowych rozwiązaniach konstrukcyjnych i korzystnym układzie funkcjonalnym. W obrocie wolnorynkowym jest wystarczająco transakcji podobnymi budynkami aby zastosować podejście porównawcze. Te, które są sprzedawane przeważnie prezentują stan wymagający określonych prac remontowych lub przystosowawczych do indywidualnych potrzeb kupującego.

Cecha stan techniczno-użytkowy budynku jest odnoszona do porównywanych transakcji, na obszarze badanego rynku. Do porównania wybrano nieruchomości jak najbardziej podobne do przedmiotu wyceny z uwzględnieniem podobieństwa charakteru zabudowy, aby uzyskać jak najbardziej zbliżony poziom cenowy. Ponadto powierzchnia użytkowa nieruchomości porównawczych przedstawiona została w oparciu o dane źródłowe, własne obliczenia według równych kryteriów.

W okresie ostatnich 2 lat wystąpił na rynku wzrost cen za nieruchomości mieszkaniowe - w porównaniu do lat wcześniejszych. Z drugiej strony w ostatnim czasie zostają podwyższane/ lub utrzymane na stosunkowo wysokim poziomie stopy procentowe przez RPP. Sytuacja na

świecie jest niestabilna i można się spodziewać zwiększania kosztów utrzymywania gospodarstw domowych i firm – zwłaszcza w zakresie energii. W dalszej perspektywie rynek nieruchomości czeka trudny okres, przy ciągle wysokich kosztach budowy, zmieniających się zdolnościach kredytowych potencjalnych nabywców. Przewiduje się, iż większym zainteresowaniem cieszyć się będą nieruchomości tańsze, w tym również o mniejszych powierzchniach (minimalizacja kosztów utrzymania).

8.1.3. RODZAJ I LICZBA CECH RYNKOWYCH

Wycenę prawa własności nieruchomości przeprowadzono w oparciu o następujące cechy (atrybuty):

Tabela 1 Atrybuty i wagi cech

Lp.	RODZAJ CECHY	WAGA CECHY
1	Położenie	35%
2	Powierzchnia użytkowa	10%
3	Powierzchnia działki	15%
4	Stan techniczno-użytkowy budynku	30%
5	Stan zagospodarowania	10%
Razem:		100%

Tabela 2 Rozróżnia się następującą gradacją poszczególnych cech:

Założenia przyjęte w procedurze wyceny (gradacja cech rynkowych):

Lp.	Cecha	Gradacja cech / opis
1.	Położenie	bardzo dobre: tereny o wyższym zainteresowaniu, dogodny dostęp do komunikacyjny oraz infrastruktury społecznej. Walory korzystnie wpływające na warunki mieszkaniowe, np. las, tereny zieleni, obszar rozwoju funkcji mieszkaniowej.
		dobrze: tereny o średnim zainteresowaniu, dość blisko do infrastruktury społecznej, dobry dostęp do komunikacji. Obszary istniejącej zabudowy. W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa oraz tereny rolne. Możliwe uciążliwości w otoczeniu np. tereny kolejowe, obiekty gospodarcze i inne
		przeciętne: tereny o przeciętnym zainteresowaniu, zabudowa o niższym współczynniku zabudowy lub położenie na peryferiach, ograniczony dostęp do infrastruktury społecznej i komunikacji. Mało atrakcyjne otoczenie, np. tory kolejowe, zakłady produkcyjne, starsza zabudowa mieszkaniowa, itp.
2.	Powierzchnia użytkowa	mała: do 90 m ² , wraz ze spadkiem powierzchni cena jednostkowa rośnie.
		średnia: od 90,1 m ² - 160 m ²
		duża: powyżej 160 m ² wraz ze wzrostem powierzchni cena jednostkowa maleje.
3.	Powierzchnia działki	duża: powyżej 1300 m ² , wraz ze wzrostem powierzchni cena jednostkowa rośnie.
		średnia: od 601 m ² - 1300 m ²
		mała: do 600 m ² , wraz ze spadkiem powierzchni cena jednostkowa maleje.
4.	Stan techniczno-użytkowy budynku	dobry: budynek w dobrym stanie technicznym, zastosowano dobrej/bardzo dobrej jakości materiały budowlane i typowe rozwiązania funkcjonalne. Budynek lub wnętrze wymaga przeprowadzenia stosunkowo drobnych prac remontowych i modernizacyjnych bądź wykończenia. Budownictwo nowsze (z okresu ostatnich kilkunastu/20 lat) lub obiekty starsze po generalnym remoncie, utrzymane w dobrym stanie techniczno-użytkowym.
		średni: budynek w średnim stanie technicznym, wymaga przeprowadzenia określenia prac remontowych i modernizacyjnych, zastosowano przeciętnej jakości materiały budowlane. Obiekt wzniesiony w technologii murowanej, wnętrze do odświeżenia – część elementów wykończenia wewnętrznego wykazuje zużycie techniczne i funkcjonalne. Obiekty przekryte blachodachówką lub dachówką, stolarka okienna PCV lub drewniana.
		pogorszony: budynki w pogorszonym stanie technicznym, dla których konieczne są prace wykończeniowe lub remontowe (brak ocieplenia, elewacja do remontu, wymiana okien, drzwi, okładzin ścian, podłóg, wyposażenia łazienki itp.) znaczne zużycie funkcjonalne elementów wykończenia, możliwe zawilgocenia ścian. Obiekty przekryte eternitem, papą, onduliną, bądź dachówką cementową w złym stanie technicznym.
5.	Stan zagospodarowania	korzystny: działka zagospodarowana, ogrodzenie, utwardzenia, nasadzenia ozdobne lub drzew owocowych, dodatkowa zabudowa gospodarcza lub garażowa o większym znaczeniu.
		przeciętny: przeciętne zagospodarowanie np. pojedyncze nasadzenia lub zadrzewienia wymagające pielęgnacji(drzewa owocowe, ozdobne), ogrodzenie lub brak utwardzeń, dodatkowej zabudowy lub starsza zabudowa gospodarcza/utwardzenia w przeciętnym stanie technicznym, itp.
Na końcowy wynik wpływ miała wypadkowa wszystkich ocen stanu zagospodarowania nieruchomości oraz sposobu użytkowania dodatkowej zabudowy, jak i powierzchnia użytkowa budynków.		

8.1.4. TRANSAKCJE NIERUCHOMOŚCIAMI PODOBNYMI

Analizą objęto kilkanaście nieruchomości, a po selekcji przyjęto do porównania nieruchomości jak najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej. Cechy nieruchomości przyjętych do analizy i porównania przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi:

I.p.	Data transakcji	Położenie	Pow. działki w m ²	Pow. uż. w m ²	Cena transakcyjna w zł	Opis
1	2023-12-28	Jeziorki Ul. Spacerowa Gm. Kaczory	2590	99,00	450000	Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym dwukondygnacyjnym, w części podpiwniczonym o pow. zabudowy 125 m ² . Rok budowy – lata 90 XX w./2000 r. Obiekt murowany z dachem dwuspadowym przekrytym blachą. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
2	2023-06-15	Wysoka Ul. Kościelna	381	104,40	405000	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym parterowym z poddaszem użytkowym, murowanym z dachem dwupołaciowym przekrytym blachodachówką, elewacja obita deskami. Teren działki zagospodarowany, z nasadzeniami ozdobnymi, ogrodzenie murowane z segmentów prefabrykowanych z przętami drewnianymi. W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa. Bezpośredni dostęp do DW nr 190.
3	2022-06-03	Śmitowo Ul. Klonowa Gm. Kaczory	1089	71,00	289000	Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym murowanym, parterowym z poddaszem użytkowym, w zabudowie wolnostojącej. W otoczeniu dominują lasy, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Dojazd droga gruntową. Na działce znajduje się także dodatkowa zabudowa gospodarcza o pow. zabudowy 46 m ² .
4	2022-11-24	Wysoka Mała Gm. Wysoka	3425	178,50	299000	Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym murowanym, wolnostojącym, dwukondygnacyjnym. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej. Na działce zadrzewienia, brak dodatkowej zabudowy. W sąsiedztwie zabudowa gospodarcza i zagrodowa oraz tereny rolne.
5	2023-04-27	Chodzież Ul. Topolowa	591	210,00	450000	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym dwukondygnacyjnym (parter, piętro) z częścią gospodarczą. Teren działki w części utwardzony, pojedyncze drzewa – głównie świerki,. Dostęp do drogi publicznej asfaltowej poprzez drogę wysięgnik utwardzony kamieniem. W otoczeniu zabudowa MN i usługowo-handlowa, las.
6	2023-11-22	Dębiniec Gm. Margonin	3649	119,00	450000	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym

						parterowym, w zabudowie wolnostojącej. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej. Obiekt murowany, dach dwupołaciowy, teren działki nieutwardzony, z licznymi zadrzewieniami i porośnięty roślinnością trawiastą. W otoczeniu zabudowa gospodarcza, tereny rolne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
7	2024-04-30	Lipia Góra, gm. Szamocin	886	76,0	210000	Zabudowana budynkiem mieszkalnym, przyległym do budynku sklepu. Budynek parterowy, z dachem płaskim, stan techniczno-użytkowy zadowolający. Ogrodzenie metalowe, dojazd drogą asfaltową.
8	2023-10-31	Radwanki, gm. Margonin	900	150,00	285000	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, murowanym z białej cegły, parterowy z poddaszem/piętrem, dach dwuspadowy. Brak ocieplenia, częściowo stary tynk. Lata budowy ok. 1980. Na działce bud. Gospodarczy o pow. zab. 31,0 m ² . Działka przeciętnie zagospodarowana.

Wyniki obliczeń istotnych wielkości statystycznych:

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł)	354 750,00
Odchylenie standardowe (zł)	94 861,93
Współczynnik zmienności (-)	0,27
Mediana	352 000,00
Minimalna cena transakcyjna (zł)	210 000,00
Maksymalna cena transakcyjna (zł)	450 000,00
Rozstęp (zł)	240 000,00

Współczynnik zmienności przy tak dobranych transakcjach wynosi 0,27 (poniżej 0,40), co wskazuje na zadowolający zbiór, mogący być wykorzystany do obliczeń. Zbiór ten jest spójny cenowo, co skłoniło do zastosowania podejście porównawczego metody porównywania parami.

8.2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

8.2.1. OKREŚLENIE ZAKRESU BADANIA RYNKU LOKALNEGO

- rodzaj – nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową, obszary jednostek osadniczych oraz strefa zurbanizowana wsi wraz z funkcjami towarzyszącymi;
- obszar – miasto i gmina Kaczory oraz inne podobne z obszaru powiatu pilskiego i chodzieskiego;
- okres badania cen transakcyjnych – 2022 r. – 2024 r.
- trend czasowy ustalony na podstawie analizy własnej – biorąc pod uwagę tendencje od początku 2022 roku do dnia wyceny. W odniesieniu do zbioru danych transakcyjnych określono, iż trend czasowy nie występował. Przy analizie brano pod uwagę aktualne panujące trendy oraz prognozy rozwoju kraju wynikające również z sytuacji gospodarczej w Polsce na świecie.

8.2.2. ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizując obszar badanego rynku wyszukano transakcje kupna - sprzedaży, w których brały udział nieruchomości gruntowe niezabudowane – grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, obszary jednostek osadniczych.

W pierwszej kolejności analizą objęto rynek lokalny gminy i miasta Kaczory. Jednakże liczba transakcji nieruchomościami podobnymi była ograniczona, następnie badanie rynku rozszerzono na obszar całego powiatu pilskiego oraz sąsiedniego powiatu chodzieskiego. Wzięto pod uwagę grunty o możliwie podobnych uwarunkowaniach, parametrach, lokalizacji, itp.

Do procesu porównawczego przyjęto transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych, które ostatnio miały miejsce na terenie badanego rynku. Popyt jest duży na nieruchomości gruntowe o korzystnej lokalizacji i dobrym otoczeniu. Bardzo atrakcyjne są działki o optymalnej powierzchni w stosunku do przeznaczenia. Przeanalizowano transakcje na sprzedaż nieruchomości podobnych na obszarze badanego rynku w latach 2022-2024 do chwili obecnej tj. do daty wyceny.

Obecnie tendencje wykazują zależność wyższych cen od położenia nieruchomości gruntowych na obszarze podmiejskim o sprzyjającym otoczeniu, np. w pobliżu jeziora, lasu. Dostęp do pełnego uzbrojenia jeszcze bardziej wpływa na podwyższenie atrakcyjności.

W związku z sytuacją niepewności gospodarczej w Polsce i na świecie może obniżyć się zasobność portfela u wielu potencjalnych kupców.

Analizując segment nieruchomości gruntowych niezabudowanych - na rynku pojawia się coraz więcej ofert gruntów budowlanych. Tak wysoki poziom podaży był jedną z przyczyn zatrzymania wzrostów cen ziemi. Dodatkowym czynnikiem hamującym wzrost cen gruntów budowlanych są koszty budowy nieruchomości, rosnące szybciej niż inflacja. Ponadto zakup grunt pod budowę i budowa budynku realizowana jest głównie z kredytów, a te obecnie z uwagi na wysokie stopy procentowe są drogie i wielu potencjalnych nabywców nie jest w stanie osiągnąć odpowiednią zdolność finansową. W wycenie nie było podstaw do zastosowania trendu czasowego, ceny były zróżnicowane bez wyraźnie zaznaczonego trendu.

Transakcje przyjęte do analizy:

Lp.	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Pow. działek w m ²	Cena działek w zł	Cena 1 m ² w zł	Opis
1	2022-05-25	Kaczory	Dziembowo	1001	50000	49,95 (odrzucono)	Dla działki wydane zostały warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
2	2022-04-07	Kaczory	Kaczory Ul. Leśna	1931	173790	90,00 (odrzucono)	Działka przeznaczona jest w planie miejscowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dostęp do drogi publicznej zapewniony jest poprzez udział w drodze wewnętrznej.
3	2023-08-24	Kaczory	Dziembowo	1000	80000	80,00	Działka niezabudowana i nieuzbrojona w sieci infrastruktury technicznej, posiada dostęp do drogi publicznej. Wydane zostały warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
4	2023-02-23	Budzyń	Wyszyny	952	57120	60,00	Działka niezabudowana, przeznaczona w planie miejscowym pod 3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w niewielkim fragmencie pod R – tereny rolnicze. Dostęp do drogi gminnej.
5	2023-09-29	Ujście	Ługi Ujskie Ul. Liliowa	1000	108000	108,00	Przeznaczenie w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dostęp do drogi publicznej poprzez udział w drodze wewnętrznej.
6	2023-11-21	Kaczory	Rzadkowo	1096	90000	82,12	Działka niezabudowana i nieuzbrojona w sieci infrastruktury technicznej, posiada dostęp do drogi publicznej. Wydane zostały warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczego oraz wiaty gospodarczej z niezbędną infrastrukturą techniczną.
7	2023-06-16	Ujście	Nowa Wieś Ujska	1300	69000	53,08	Wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku niemieszkalnego – gospodarczo-garażowego, w budowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
8	2023-08-22	Szydłowo	Jaraczewo	809	69000	85,29	Działka gruntu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową na podst. decyzji o warunkach zabudowy. Dojazd gruntowy,

							ulepszony (udział w drodze dojazdowej). Otoczenie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obszary pod zabudowę, uzbrojenie ograniczone.
9	2023-08-04	Chodzież	Konstantynowo	1226	60000	48,94 (odrzucono)	W planie miejscowym 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W otoczeniu nowopowstająca zabudowa MN oraz tereny rolne. Dojazd drogą gruntową - udział w drodze wewnętrznej.
10	2023-05-11	Chodzież	Milcz	1024	80000	78,13	Działka przeznaczona w planie miejscowym pod M - tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.
11	2022-10-27	Kaczory	Kaczory ul. Dziembowska	1762	175000	99,32	Działka przeznaczona w planie miejscowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dojazd zapewniony został poprzez udział w drodze wewnętrznej.
12	2023-07-20	Kaczory	Śmitowo	1025	70000	68,29	Działka przeznaczona w planie miejscowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dojazd zapewniony jest poprzez udział w drodze wewnętrznej.
13	2023-06-23	Kaczory	Zelgniewo	1350	135000	100,00	Działka przeznaczona w planie miejscowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dojazd zapewniony przez drogę wewnętrzną.
14	2022-11-22	Wysoka	Wysoka Ul. Strzelecka	423	25000	59,10	Działka przeznaczona jest w planie miejscowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1). Bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
15	2022-05-11	Ujście	Ujście Os. Wichrowe Wzgórze	654	60000	91,74 (odrzucono)	Przeznaczenie w planie miejscowym pod tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego. Dojazd zapewniony poprzez udział w drodze wewnętrznej.

Z powyższego zestawienia odrzucono transakcje skrajnie cenowo, nieporównywalne cenowo.

Transakcje przyjęte do analizy po selekcji:

Lp.	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Pow. działek w m ²	Cena działek w zł	Cena 1 m ² w zł	Opis
1	2023-08-24	Kaczory	Dziembowo	1000	80000	80,00	Działka niezabudowana i nieuzbrojona w sieci infrastruktury technicznej, posiada dostęp do drogi publicznej. Wydane zostały warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne.
2	2023-02-23	Budzyń	Wyszyny	952	57120	60,00	Działka niezabudowana, przeznaczona w planie miejscowym pod 3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w niewielkim fragmencie pod R – tereny rolnicze. Dostęp do drogi gminnej.
3	2023-09-29	Ujście	Ługi Ujskie Ul. Liliowa	1000	108000	108,00	Przeznaczenie w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dostęp do drogi publicznej poprzez udział w drodze wewnętrznej.
4	2023-11-21	Kaczory	Rzadkowo	1096	90000	82,12	Działka niezabudowana i nieuzbrojona w sieci infrastruktury technicznej, posiada dostęp do drogi publicznej. Wydane zostały warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne, budynku gospodarczego oraz wiaty gospodarczej z niezbędną infrastrukturą techniczną.
5	2023-06-16	Ujście	Nowa Wieś Ujska	1300	69000	53,08	Wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinne i budynku niemieszkalnego – gospodarczo-garażowego, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
6	2023-08-22	Szydłowo	Jaraczewo	809	69000	85,29	Działka gruntu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową na podst. decyzji o warunkach zabudowy. Dojazd gruntowy, ulepszony (udział w drodze dojazdowej). Otoczenie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obszary pod zabudowę, uzbrojenie ograniczone.
7	2023-05-11	Chodzież	Milcz	1024	80000	78,13	Działka przeznaczona w planie miejscowym pod M – tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.
8	2022-10-27	Kaczory	Kaczory ul. Dziembowska	1762	175000	99,32	Działka przeznaczona w planie miejscowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dojazd zapewniony został poprzez udział w drodze wewnętrznej.
9	2023-07-20	Kaczory	Śmitowo	1025	70000	68,29	Działka przeznaczona w planie miejscowym pod tereny

							zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dojazd zapewniony jest poprzez udział w drodze wewnętrznej.
10	2023-06-23	Kaczory	Zelgniewo	1350	135000	100,00	Działka przeznaczona w planie miejscowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dojazd zapewniony przez drogę wewnętrzną.
11	2022-11-22	Wysoka	Wysoka Ul. Strzelecka	423	25000	59,10	Działka przeznaczona jest w planie miejscowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1). Bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Wyniki obliczeń istotnych wielkości statystycznych:

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł/m ²)	79,39
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	18,13
Współczynnik zmienności (-)	0,23
Mediana	80,00
Minimalna cena transakcyjna (zł/m ²)	53,08
Maksymalna cena transakcyjna (zł/m ²)	108,00
Rozstęp (zł/m ²)	54,92

Współczynnik zmienności przy tak dobranych transakcjach wynosi 0,23 (poniżej 0,40), co wskazuje na zadowalający zbiór, mogący być wykorzystany do obliczeń. Zbiór ten jest dość spójny cenowo, co skłoniło do zastosowania podejście porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

8.2.3. RODZAJ I LICZBA CECH RYNKOWYCH

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

Wycenę prawa własności działek niezabudowanych przeprowadzono w oparciu o następujące cechy (atrybuty) nieruchomości:

Lp.	RODZAJ CECHY	WAGA CECHY
1	Położenie	30%
2	Potencjał inwestycyjny	25%
3	Sąsiedztwo i otoczenie	20%
4	Wielkość działki (powierzchnią)	15%
5	Uzbrojenie	10%
Razem		100%

Założenia przyjęte w procedurze wyceny (gradacja cech rynkowych):

POŁOŻENIE	
Przeciętne:	Tereny o przeciętnym zainteresowaniu, niższy współczynnik zabudowy i rozwoju obszaru, przeciętny dostęp do infrastruktury społecznej, możliwe utrudnienia związane z dostępem do środków komunikacji.
Dobre:	Tereny o wyższym zainteresowaniu i średniej intensywności zabudowy, obszary nowopowstającej zabudowy. Lokalizacja w oddaleniu od centrum miasta, dobry dostęp komunikacyjny. Walory przyrodnicze.
Bardzo dobre:	Obszar atrakcyjny, tereny o najwyższej intensywności zabudowy, blisko do centrum zabudowy miejskiej. Dogodny dostęp do środków komunikacji oraz infrastruktury społecznej, w tym handlu i usług lub lokalizacja na obszarze o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych.
POTENCJAŁ INWESTYCYJNY	
Niekorzystny:	Działki o niekorzystnym kształcie, niekorzystny potencjał inwestycyjny. Działki niemogące samodzielnie pełnić funkcji budowlanej.
Przeciętny:	Działki o dość foremnym kształcie. Możliwość wykorzystania terenu w zakresie zabudowy z ograniczeniami wynikającymi z zapisów z planu zagospodarowania, studium, decyzji, specyfiki położenia, bądź przebiegu infrastruktury technicznej. Teren wymagający przygotowania pod inwestycję.
Korzystny:	Działki o foremnym kształcie. Możliwość optymalnego wykorzystania terenu. Teren wymaga przygotowania pod inwestycję. Nieznaczne ograniczenia terenowe. Dojazd do nieruchomości uregulowany prawnie.
OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO	
Przeciętne:	Przeważające sąsiedztwo terenów starszej zabudowy mieszkaniowej, tereny rolne lub mogący występować hałas (np. ruchliwa droga, tereny kolejowe, zakłady produkcyjne itp.)
Korzystne:	Tereny o funkcji mieszanej z dominującą zabudową mieszkaniową, tereny niezainwestowane, zieleń, itp.
Bardzo korzystne:	Przeważające sąsiedztwo terenów zabudowy o podobnej funkcji jak nieruchomość analizowana, w sąsiedztwie tereny zielone korzystnie wpływające na warunki mieszkaniowe. Atrakcyjne otoczenie.
WIELKOŚĆ DZIAŁKI	
<p>Interpolacja liniowa. Wraz ze wzrostem powierzchni cena jednostkowa maleje i odwrotnie. Interpolacja obliczana jest przy uwzględnieniu relacji powierzchni wycenianej do powierzchni maksymalnej i minimalnej.</p> <p>Wzór arytmetyczny interpolacji liniowej przedstawić można następująco:</p> $L(x) = y_0 + (y_1 - y_0) \times (x_1 - x_n) / (x_1 - x_0), \text{ gdzie:}$ <p>x_0 –powierzchnia minimalna w zbiorze, x_1 –powierzchnia maksymalna w zbiorze, x_n –powierzchnia działki wycenianej, y_0 –wartość współczynnika korygującego minimalnego V_{min}, y_1 –wartość współczynnika korygującego maksymalnego V_{max},</p> <p>metoda ekstrapolacji – znajduje zastosowanie w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej.</p>	
UZBROJENIE	
Ograniczone:	Częściowy dostęp do sieci uzbrojenia terenu. P, W, bądź pełne uzbrojenie, ale z uwagi konfigurację brak możliwości wykorzystania wszystkich przyłączy, bądź brak informacji o warunkach przyłączeniowych.
Korzystne:	Pełny dostęp do sieci uzbrojenia terenu. P,W,K i dodatkowe.

8.2.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI O MAX I MIN CENIE JEDNOSTKOWEJ

Charakterystyka nieruchomości niezabudowanych o cenie jednostkowej minimalnej i maksymalnej

Cmin

Położenie: Nowa Wieś Ujska, gm. Ujście

Data transakcji: 2023-06-16

Działka o powierzchni: 1300 m²

Położenie: dobre

Uzbrojenie w drodze: ograniczone

Sąsiedztwo i otoczenie: korzystne

Potencjał inwestycyjny: przeciętny

Cena jednostkowa: **53,08 zł/m²**

Opis: Wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku niemieszkalnego – gospodarczo-garażowego, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Kształt działki regularny.

Cmax

Położenie: Ługi Ujskie, ul. Liliowa, gm. Ujście

Data transakcji: 2023-09-29

Działka o powierzchni 1000 m²

Położenie: bardzo dobre

Uzbrojenie w drodze: korzystne

Sąsiedztwo i otoczenie: bardzo korzystne

Potencjał inwestycyjny: korzystny

Cena jednostkowa: **108,00 zł/m²**

Opis: Przeznaczenie w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dostęp do drogi publicznej poprzez udział w drodze wewnętrznej. W otoczeniu dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8.2.5. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓLCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Określenie ceny średniej oraz zakresu współczynników korygujących:

Vmin	=	$\frac{53,08 \text{ zł}}{79,39 \text{ zł}}$	=	0,669	Vmax	=	$\frac{108,00 \text{ zł}}{79,39 \text{ zł}}$	=	1,360
------	---	---	---	-------	------	---	--	---	-------

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny analizą objęto kilkanaście transakcji (opis w pkt. 8) nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Do porównania wybrano 3 transakcje najbardziej podobne do wycenianej.

Opis transakcji porównawczej (nr 1)

Data transakcji	2022-06-03
Lokalizacja	Śmiłowo, gm. Kaczory
Powierzchnia działki (m ²)	1089
Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	71,00
Charakterystyka	Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodinnym murowanym, parterowym z poddaszem użytkowym, w zabudowie wolnostojącej. W otoczeniu dominują lasy, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Dojazd droga gruntową. Na działce znajduje się także dodatkowa zabudowa gospodarcza o pow. zabudowy 46 m ² . <i>Położenie: bardzo dobre</i> <i>Stan techniczno-użytkowy budynku: średni</i> <i>Stan zagospodarowania: korzystny</i>
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	289000 zł

Opis transakcji porównawczej (nr 2)

Data transakcji	2022-10-24
Lokalizacja	Heliodorowo, gm. Szamocin
Powierzchnia działki (m ²)	1100
Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	64,6
Charakterystyka	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, wolnostojącym, konstrukcji murowanej, z dachem dwuspadowym. Dodatkowo zabudowa nietrwąta w postaci garażu/pom. gospodarczego, budynek gospodarczy. Dojazd asfaltowy. <i>Położenie: przeciętne</i> <i>Stan techniczno-użytkowy budynku: średni</i> <i>Stan zagospodarowania: korzystny</i>
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	229.000 zł,

Opis transakcji porównawczej (nr 3)

Data transakcji	2024-04-30
Lokalizacja	Lipia Góra, gm. Szamocin
Powierzchnia działki (m ²)	886
Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	76,0
Charakterystyka	Zabudowana budynkiem mieszkalnym, przyległym do budynku sklepu. Budynek parterowy, z dachem płaskim, stan techniczno-użytkowy zadowalający. Ogrodzenie metalowe, dojazd drogą asfaltową. Położenie: przeciętne Stan techniczno-użytkowy budynku: dobry Stan zagospodarowania: korzystny
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	210.000 zł

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest cena transakcyjna całych nieruchomości,
- powierzchnia użytkowa budynku wynosi: 99,7 m²
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi (analiza w punkcie 8),
- trend czasowy przyjęto 0,0%/miesięcznie,
- dla transakcji przyjętych do analizy określono następujące wartości:
 - cena minimalna: 210000 zł
 - cena maksymalna: 450000 zł
 - różnica cen – zakres kwotowy poprawek: 240000 zł
- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych, a następnie określono wartość nieruchomości,
- wynik wyceny i tabele porównawcze załączono poniżej.

Rozróżnia się następującą gradacją poszczególnych cech dla wycenianej nieruchomości:

1	Położenie	35%	przeciętne	dobre	bardzo dobre
2	Powierzchnia użytkowa	10%	powyżej 160 m ²	od 90,1 do 160 m ²	do 90 m²
3	Powierzchnia działki	15%	powyżej 1300 m² /duża/	601 m ² – 1300 m ² /średnia/	do 600 m ² /mała/
4	Stan techniczno-użytkowy budynku	30%	pogorszony	średni	dobry
5	Stan zagospodarowania	10%	przeciętny		korzystny

Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nier. nr 1	p.	Nier. nr 2	p.	Nier. nr 3	p.
1.	Położenie	Śmitowo Ul. Piłska /bardzo dobre/	Śmitowo Gm. Kaczory /bardzo dobre/	0	Heliodorowo, gm. Szamocin /dobre/	+1	Lipia Góra, gm. Szamocin /dobre/	+1
2.	Powierzchnia użytkowa /m ² /	99,7 /średnia/	71,0 /mała/	+1	64,6 /mała/	+1	76,0 /mała/	+1
3.	Powierzchnia działki /m ² /	1546 /duża/	1089 /średnia/	+1	1100 /średnia/	+1	886 /średnia/	+1
4.	Stan techniczno-użytkowy budynku	Średni	Średni	0	Średni	0	Dobry	-1
5.	Stan zagospodarowania	Korzystny	Korzystny	0	Korzystny	0	Korzystny	0

Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 1

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Położenie	35%	84 000,00	0,00
2.	Powierzchnia użytkowa	10%	24 000,00	12 000,00
3.	Powierzchnia działki	15%	36 000,00	18 000,00
4.	Stan techniczno-użytkowy	30%	72 000,00	0,00
5.	Stan zagospodarowania	10%	24 000,00	0,00
SUMA		100%	240 000,00	30 000,00

Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 2

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Położenie	35%	84 000,00	42 000,00
2.	Powierzchnia użytkowa	10%	24 000,00	12 000,00
3.	Powierzchnia działki	15%	36 000,00	18 000,00
4.	Stan techniczno-użytkowy	30%	72 000,00	0,00
5.	Stan zagospodarowania	10%	24 000,00	0,00
SUMA		100%	240 000,00	72 000,00

Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 3

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Położenie	35%	84 000,00	42 000,00
2.	Powierzchnia użytkowa	10%	24 000,00	12 000,00
3.	Powierzchnia działki	15%	36 000,00	18 000,00
4.	Stan techniczno-użytkowy	30%	72 000,00	-36 000,00
5.	Stan zagospodarowania	10%	24 000,00	0,00
SUMA		100%	240 000,00	36 000,00

Obliczenie średniej arytmetycznej:

	N1	N2	N3
Wartość [zł]	289 000,00	210 000,00	285 000,00
Suma poprawek ze względu na różnicę cech [zł]	30000,00	72000,00	36000,00
Wartość poprawiona /skorygowana/ [zł]	319000,00	282000,00	321000,00
Wartość uśredniona [zł]	307333,33		

$$W_R = 307.333 \text{ zł} \approx \mathbf{307.000 \text{ zł}}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej KW nr PO1H/00001153/0 wynosi:

$W_R = 307.000 \text{ zł}$

(słownie: trzysta siedem tysięcy złotych)

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości gruntowej zabudowanej KW nr PO1H/00001153/0 wynosi:

$307.000 \text{ zł} \times \frac{1}{2} = 153.500 \text{ zł}$

$W_{R1/2} = 153.500 \text{ zł}$

(słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych)

9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI GRUNTU

Założenia przyjęte do wyceny:

- jednostką odniesienia jest jeden 1 m² powierzchni działki niezabudowanej,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości niezabudowanymi,
- określono zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- wynik wyceny załączono poniżej.

Określenie współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych:

1.	Położenie	30%	Przeciętne	Dobre	Bardzo dobre
2.	Potencjał inwestycyjny	25%	Niekorzystny	Przeciętny	Korzystny
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	Przeciętne	Korzystne	Bardzo korzystne
4.	Powierzchnia	15%	Interpolacja liniowa*		
5.	Uzbrojenie	10%	Ograniczone	Korzystne	

*objaśnienie w pkt. 8.3.

Wycena działki 259/1 o pow. 1546 m²

Określenie współczynników korygujących dla przedmiotowej nieruchomości:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników ui
1.	Położenie	30%	0,2007	-	0,4080	0,3000
2.	Potencjał inwestycyjny	25%	0,1673	-	0,3400	0,3400
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	0,1338	-	0,2720	0,1338
4.	Powierzchnia	15%	0,1004	-	0,2040	0,1164
5.	Uzbrojenie	10%	0,0669	-	0,1360	0,1360
SUMA		100%	0,669	-	1,360	1,026
Współczynniki korygujące						
Lp.	1	2	3	4	5	
1.	0,2007	0,3000	0,4080	-	-	
2.	0,1673	0,2500	0,3400	-	-	
3.	0,1338	0,2000	0,2720	-	-	
4.	Interpolacja i ekstrapolacja liniowa					
5.	0,0669	0,1360	-	-	-	
Położenie ceny średniej w przedziale, Pcś =						0,4791

Określenie wartości rynkowej 1 m² pow. działki niezabudowanej:

$$W_{1ha} = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

$$W = 79,39 \text{ zł/m}^2 \times 1,026$$

$$W \approx 81,45 \text{ zł/m}^2$$

Określenie wartości rynkowej działki gruntu nr 484 (bez zabudowy):

$$W_{RG} = 81,45 \text{ zł/m}^2 \times 1546 \text{ m}^2 = 125921,70 \text{ zł}$$

$$W_{RG} \approx 126.000 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa działki gruntu nr 484 wynosi:

$$\mathbf{W_{RG} = 126.000 \text{ zł}}$$

(słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy złotych)

9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZĘŚCI SKŁADOWYCH

Wartość rynkowa działki zabudowanej w udziale 1/2 części wynosi: **153.500 zł**

Wartość rynkowa działki gruntu w udziale 1/2 części: 126000 zł x 1/2 = **63.000 zł**

Łączna wartość rynkowa budynku wraz z elementami zagospodarowania terenu w udziale 1/2 części wynosi: 153.500 zł – 63.000 zł = **90.500 zł**

W tym określono udziały w wartości rynkowej dla każdego obiektu odpowiednio do powierzchni użytkowej, funkcji, stanu techniczno-użytkowego oraz złożoności:

- dla budynku mieszkalnego w udziale 1/2 części: 85 % = 90.500 zł x 0,85 = **76.925 zł**
- dla budynku gospodarczego w udziale 1/2 części: 12 % = 90.500 zł x 0,12 = **10.860 zł**
- pozostałe elementy zagospodarowania terenu – nasadzenia ozdobne, ogrodzenie, utwardzenie) w udziale 1/2 części: 3% wartości rynkowej; 90.500 zł x 0,03 = **2.715 zł**

10. WNIOSKI

Oszacowane wartości rynkowe wynoszą:

**Wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości gruntowej zabudowanej
KW nr PO1H/00001153/0 wynosi:**

WR_{1/2} = 153.500 zł

(słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych)

W tym:

- wartość rynkowa działki gruntu w udziale 1/2 części: **63.000 zł**
- dla budynku mieszkalnego w udziale 1/2 części: **76.925 zł**
- dla budynku gospodarczego w udziale 1/2 części: **10.860 zł**
- pozostałe elementy zagospodarowania terenu – nasadzenia ozdobne, ogrodzenie, utwardzenie) w udziale 1/2 części: **2.715 zł**

.....

Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększana przez rzeczoznawcę o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, a w szczególności podatkiem VAT.

Analizując lokalne uwarunkowania rynkowe na dzień wyceny, dotychczasowy sposób użytkowania oraz lokalizację nieruchomości, otrzymaną wartość przyjęto za najbardziej adekwatną do stron rynku, biorąc pod uwagę stan rynku oraz utratę wartości pieniądza w czasie.

Wielkość poprawek korygujących określono na podstawie analizy rynku podobnych nieruchomości, biorąc pod uwagę dostępne transakcje z obrotu innymi nieruchomościami, zlokalizowanymi na terenie analizowanego rynku.

Analizę rynku i określenie wysokości poprawek korygujących przeprowadzono ze szczególną starannością w celu uzyskania sumy końcowej, która odzwierciedlałaby faktyczną wartość rynkową nieruchomości.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- a) Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3.
- b) Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach.
- c) Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- d) Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.

Opracowanie:

mgr inż. Maciej Dyguła
Rzeczoznawca majątkowy
Upr. nr 3848

Chodzież, dnia 25.06.2024 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

- a) Wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr PO1H/00001153/0 z dnia 25.06.2024 r.
- b) Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 17.05.2024 r.
- c) Kopia mapy ewidencyjnej z skali 1:1000 z dnia 14.05.2024 r.
- d) Ubezpieczenie biegłego.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PO1H/00001153/0**, STAN Z DNIA 2024-06-25
11:50

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W CHODZIEŻY, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1H

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV****DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	4	Nr podstawy wpisu	---
-----------------------------	----------	-------------------	-----

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	---
Numer działki	259/1		8, 9	
Identyfikator działki	301903_5.0011.259/1			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, ŚMIŁOWO			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WIELKOPOLSKIE, PILSKI, KACZORY, ŚMIŁOWO		
Ulica	PILSKA 20			
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00001060 / , 0,1546 HA			

Obszar całej nieruchomości	0,1546 HA	Nr podstawy wpisu	8
----------------------------	------------------	-------------------	---

Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGiB)	B	2011-04-08 09:43:12, 1.3_SOM-EG	---
--	---	---------------------------------	-----

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub		Nr podstawy wpisu	---
------------------------------	--	-------------------	-----

wykreślonego wpisu w danym dziale w | 4 |
dotychczasowej księdze wieczystej

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	<p>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW - WYKAZ ZMIAN, 2017-12-08, STAROSTA PILSKI, PIŁA; 51 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./PO1H/00001646/18/001, 2018-05-14 09:34:00, 2018-08-20-14.39.53.206239, TAK, 51 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
9	<p>ZAWIADOMIENIE O ZMIANACH W DANYCH EWIDENCYJNYCH, 2022-01-17, STAROSTA PILSKI, PIŁA; 58-60 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./PO1H/00007096/22/001, 2022-10-05 11:56:00, 2023-03-22-08.55.03.854450, TAK, 58-60 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PO1H/00001153/0**, STAN Z DNIA 2024-06-25
11:50

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W CHODZIEŻY, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1H

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1H/00001153/0, STAN Z DNIA 2024-06-25
11:50

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W CHODZIEŻY, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1H

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 2	---	1, 2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	WŁADYSŁAW KUCZYŃSKI, FELIKS, STANISŁAWA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 2	---	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ELŻBIETA IZABELA KUŚNIEREK, JAN, STEFANIA, 68032103506				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	DECYZJA , 1989-12-01 (przedmiot decyzji, data wydania decyzji) DZ. KW./00000271/92/, 1992-02-04 00:00:00, 1992-02-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WARUNKOWA UMOWA DAROWIZNY , 544/81, 1981-10-21 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) 1981-12-04 00:00:00, NIE (chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA O PRZENIESIENIE PRAWA WŁASNOŚCI , 1981-12-04; ZBD. 6 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) 1981-12-04 00:00:00, NIE (chwila wpisu, czy z urzędu)
6	POSTANOWIENIE O DZIAŁ SPADKU I ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI PO STANISŁAWIE KUŚNIEREK I DANUCIE KUŚNIEREK , I NS 859/10, 2011-05-10, SĄD REJONOWY W PILE WYDZIAŁ I CYWILNY, PIŁA; 33

(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./PO1H/00000903/16/001, 2016-04-05 09:12:02, 2016-05-06-15.59.56.000285, NIE, 44-45

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PO1H/00001153/0**, STAN Z DNIA 2024-06-25
11:50

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W CHODZIEŻY, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1H

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4	11
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU NR 3 W NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 79/23 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W CHODZIEŻY MONIKĘ GMEREK NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA BIMS PLUS FHH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ POZNAŃ SP. K ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU Z DNIA 24.02.2023R., SYGN. AKT XII GNC 588/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 16.11.2023R., POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 14.11.2023R., SYGN. AKT XII GCO 4502/23 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 16.11.2023R.	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 3 WYNOŚĄCY 1/2 CZĘŚCI W NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCY DO ELŻBIETY KUŚNIEREK	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1. BIMS PLUS FHH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ POZNAŃ SP. K , POZNAŃ, 0000240122	

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub	---	Nr podstawy wpisu

wykreślonego wpisu w danym dziale w | 2 |
dotychczasowej księdze wieczystej

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
11	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 79/23, 2023-12-11, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W CHODZIEŻY MONIKA GMERK KANCELARIA KOMORNICZA NR IV; 90 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./PO1H/00003791/23/001, 2023-12-11 09:20:00, 2024-01-04-15.10.42.470694, NIE, 83-84 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PO1H/00001153/0**, STAN Z DNIA 2024-06-25
11:51

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W CHODZIEŻY, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1H

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	53274,45 (PIĘĆDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT CZTERY 45/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BIMS PLUS FHH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ POZNAŃ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, POZNAŃ, 300103392, 0000240122	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM , XII GNC 588/23, 2023-02-24, SĄD REJONOWY POZNAŃ- STARE MIASTO W POZNANIU WYDZIAŁ XII GOSPODARCZY, POZNAŃ; 69 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1H/00001489/23/001, 2023-05-18 09:32:00, 2023-07-19-14.09.01.009819, NIE, 66-67 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

STAROSTA PILSKI aleja Niepodległości 33-35 64-920 Piła	Województwo: wielkopolskie Powiat: pilski Jednostka ewidencyjna: Kaczory - obszar wiejski Obręb ewidencyjny: 301903_5.0011, ŚMIŁOWO Miejscowość: ŚMIŁOWO (idTERYT: 0526558)
---	--

WGK.6642.1.156.2024

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2024-05-17 09:02:38

Jednostka rejestrowa gruntów: 301903_5.0011.G127
 grupa rejestrowa: 7

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/2 charakter stanu władania: **własność**

KUŚNIEREK ELŻBIETA IZABELA rodzice: JAN, STEFANIA PESEL: *****

Adres zam. na pobyt stały: 64-810 KACZORY ŚMIŁOWO UL. PILSKA 20

UDZIAŁ: 1/2 charakter stanu władania: **własność**

KUCZYŃSKI WŁADYSŁAW rodzice: FELIKS, STANISŁAWA PESEL: *****

OSOBA NIE ŻYJE. INFORMACJĘ WPISANO NA PODSTAWIE BAZY PESEL (DATA ZGONU:1997-06-23, NR AKTU ZGONU:BRAK).

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso-użytku [ha]	działki [ha]	
	259/1	UL. PILSKA 20	Tereny mieszkaniowe	B	0.1546	0.1546	PO1H/00001153/0

Identyfikator działki: 301903_5.0011.259/1

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.1546

BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:

Adres budynku	Rodzaj wg KST	Powierzchnia użytkowa			Pow. zabudowy budynku [m²]	Liczba kondyg. nad/podziemnych
		lokalii wyodrębnionych [m²]	lokali niewyodrębnionych [m²]	pom. przyn. [m²]		
UL. PILSKA 20	budynki mieszkalne (110)				133	1/0
Identyfikator budynku: 301903_5.0011.259/1.1_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 301903_5.0011.259/1						
UL. PILSKA	budynki transportu i łączności (102)				40	1/0
Identyfikator budynku: 301903_5.0011.259/1.2_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 301903_5.0011.259/1						
ŁĄCZNIE BUD. NA WYPISIE: 2	ŁĄCZNIE NA WYPISIE:				173	

KLAUZULE:

Niniejszy dokument nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz.U.2021.1923 z późn. zm.)

W dniu: 17.05.2024

dokument sporządzony przez: Mateusz Ćwiek

Piła, dnia: 17.05.2024

z up. STAROSTY

Monika Kurek

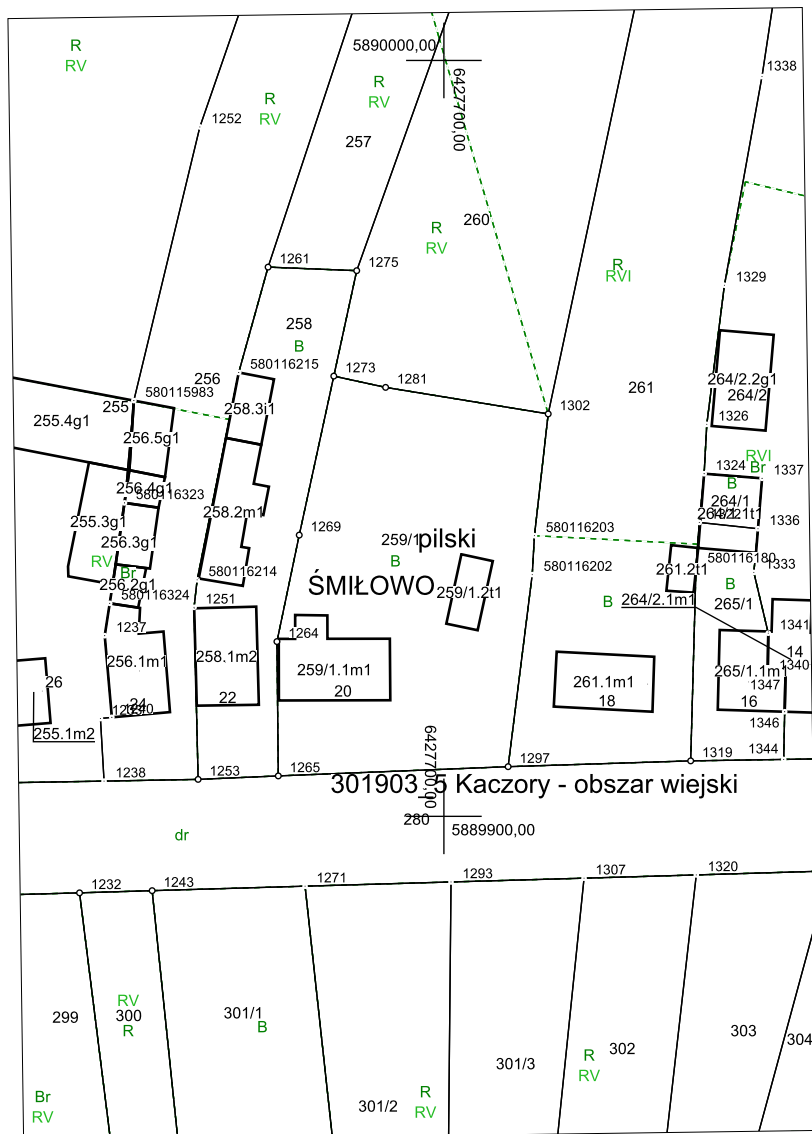
Inspektor w Powiatowym Ośrodku
 Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Mapa ewidencyjna

Skala 1:1000

Województwo: wielkopolskie
Powiat: pilski
Jednostka ewid.: 301903_5 Kaczory - obszar wiejski
Obręb: 0011 ŚMIŁOWO
Układ wsp.: 2000_18
Układ odn.: PL-EVRF2007-NH
Id sprawy: WGK.6642.1.2149.2024





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:
Geoma Maciej Dyguła

64-800 Chodzież, Młyńska 3

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014895

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: 08/08/2023 - 07/08/2024
na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR
słownie: sto tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 746.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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