



OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI DĘBORZYCE NR 58, DZIAŁKA EW. NR. 161, GMINA PNIEWY



Województwo	wielkopolskie
Powiat	szamotulski
Gmina	Pniewy
Obręb	0405 Dęborzyce
Arkusz mapy nr	01
Numer działki	161
Powierzchnia	717 m ²
Księga wieczysta	PO1A/00022079/3
	V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach

OPRACOWAŁ:
PRZEMYSŁAW MĄKA

SZAMOTUŁY, DNIA 21 GRUDNIA 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Dęborzyce nr 58, działka ew. nr 161, gmina Pniewy
Księga Wieczysta	KW nr PO1A/0002079/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Szamotułach, V Wydział Ksiąg Wieczystych
Oznaczenie w ewidencji gruntów	obręb: 0405 Dęborzyce; arkusz: 01; działka ew.nr: 161; powierzchnia: 717 m ²
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności
Opis nieruchomości	– <i>na datę wizji lokalnej</i> : grunt niezabudowany, teren nieruchomości nieogrodzony, niezagospodarowany.
Lokalizacja	Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Dęborzyce numer 58, na terenie działki ewidencyjnej numer 161, w gminie Pniewy. Nieruchomość oddalona jest o około 10 kilometrów w kierunku południowo-wschodnim od miejscowości Pniewy. Miejscowość Dęborzyce cechuje zabudowa zwarta i częściowo rozproszona, wyceniana nieruchomość usytuowana jest w południowo-wschodniej części miasta. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, tereny użytkowane rolniczo, tereny leśne oraz pojedyncze punkty handlowo - usługowe.
Dostęp do nieruchomości	Na dzień wizji lokalnej działka posiada dostęp do drogi publicznej. Dojazd drogą gruntową.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Dla potrzeb postępowania skarbowego.
Podejście, metoda, technika wyceny	Podejście porównawcze,
Wartość rynkowa	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej według stanu na datę wizji lokalnej: 51 400 zł <i>(słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta złotych)</i>
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 21 grudnia 2023 roku, • według stanu na dzień 29 listopada 2023 roku, • na poziomie cen na dzień 21 grudnia 2023 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 29 listopada 2023 roku.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot wyceny	4
2. Zakres wyceny	4
3. Cel wyceny	4
4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
5. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.....	5
6. Opis i określenie stanu nieruchomości.....	5
6.1. LOKALIZACJA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI	5
6.2. OPIS GRUNTU	8
6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	10
6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	12
7. Przedstawienie sposobu wyceny.....	12
7.1. WSTĘP.....	12
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE.....	13
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	14
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej.....	16
10. Wynik końcowy – wnioski i uzasadnienia	18
11. Klauzule i zastrzeżenia	18
12. Załączniki.....	18

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa niezabudowana zlokalizowana w Dęborzycach numer 58, na terenie działki ewidencyjnej numer 161, w gminie Pniewy, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą KW nr PO1A/0002079/3.

Dane ewidencyjne:

Województwo	wielkopolskie
Powiat	szamotulski,
Gmina	Pniewy
Obręb	0405 Dęborzyce
Arkusze mapy	01
Numer działki	161
Powierzchnia	717 m ²
Księga wieczysta	PO1A/00022079/3 V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności gruntu działki ewidencyjnej numer 161 o powierzchni 717 m², obręb 0405 Dęborzyce, arkusz 01, zapisana w księdze wieczystej KW nr PO1A/00022079/3, prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach według stanu na dzień wizji lokalnej.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania skarbowego.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie Urzędu Skarbowego w Szamotułach.

4.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonanych czynności

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dn. 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych;
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 146, 614)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048)

4.3. Podstawy metodologiczne

- „Inwestowanie w nieruchomości” – praca zbiorowa pod redakcją Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR, 1999 r.,
- „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.,

- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

4.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja terenowa w dniu 29 listopada 2023 r.,
- Protokół z badania księgi wieczystej KW nr PO1A/00022079/3 z dnia 21 grudnia 2023 r.,
- Protokół z badania ewidencji gruntów z dnia 21 grudnia 2023 r.,
- Informacje o ruchu cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości będące we własnej bazie,
- Zaświadczenie o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- Informacje z prasy lokalnej, specjalistycznej i Internetu.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny 21.12.2023 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 21.12.2023 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 29.11.2023 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 29.11.2023 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Wyceniana nieruchomość jest położona w miejscowości Dęborzyce numer 58, na terenie działki ewidencyjnej 161, w gminie Pniewy, powiecie szamotulskim.

Powiat szamotulski, w skład którego wchodzi miasta i gminy: Duszniki, Kaźmierz, Obrzycko,



Ostroróg, Pniewy, Szamotuły oraz Wronki, rozciąga się w północno - zachodniej części województwa wielkopolskiego, w dorzeczu dolnej Warty. Obszar 1119,6 km² - położony w większości na Równinie Szamotulskiej, stanowiącej część Wysoczyzny Poznańskiej, zamieszkuje łącznie 86. tys. mieszkańców. Północna część powiatu wchodzi w skład Kotliny Gorzowskiej, zachodnia natomiast - w skład Pojezierza Międzychodzko - Sierakowskiego. Powiat Szamotulski sąsiaduje z 5 innymi: na północy z Powiatem Czarnkowsko - Trzcianeckim, na zachodzie - Międzychodzkiem, na południowym - zachodzie - Nowotomyskim, na wschodzie natomiast z Powiatem Obornickim a na południowym - wschodzie z centrum gospodarczym Wielkopolski - Powiatem Poznańskim. Powiat Szamotulski jest ważnym

węzłem komunikacyjnym. Przez obszar powiatu przebiegają drogi o znaczeniu międzynarodowym, krajowym wojewódzkim i lokalnym. Krzyżują się tutaj dwie ważne arterie: szlak kolejowy Północ - Południe (Wybrzeże Bałtyku - Poznań, Warszawa Śląsk) i drogowy Zachód - Wschód (Paryż - Berlin - Moskwa). Powiat odznacza się także gęstą siecią dróg lokalnych (do Poznania, Pniew, Wroniek, Czarnkowa i Obornik).

Gmina Pniewy leży w południowo-zachodniej części powiatu szamotulskiego, na Pojezierzu Poznańskim. Gmina podzielona jest na 21 sołectw i zajmuje obszar 158 km² zamieszkały przez 12,2 tys. osób. Wskaźnik feminizacji na poziomie 107 obrazuje przewagę liczebną kobiet. Z analizy struktury wiekowej ludności wynika, że prawie 43% mieszkańców gminy ma mniej niż 30 lat. Udział osób w wieku produkcyjnym wynosi 66%, a na 100 osób z tej grupy wiekowej przypadają 52 osoby w wieku nieprodukcyjnym. Wskaźnik obciążenia demograficznego jest tu niższy niż w powiecie i w województwie. Obszary leśne zajmują około 16% powierzchni gminy. Wskaźnik lesistości kształtuje się na poziomie 15,6%. Walory przyrodnicze gminy Pniewy podkreślają rezerваты przyrody „Las Grądowy nad Mogilnicą”, gdzie ochronie podlega zespół lasu liściastego (grądu) oraz „Jakubowo”, który obejmuje obszar starego lasu dębowo-grabowego z dużą domieszką buków i pojedynczych

chronionych brekini. Istnieje tu ponadto 25 pomników przyrody. W gminie Pniewy użytki rolne stanowią około 73% powierzchni. Poza gospodarstwami indywidualnymi w rolnictwie działalność gospodarczą na terenie gminy prowadzą 1154 podmioty gospodarki narodowej, wśród których przeważają jednostki handlowe, a także budowlane i przemysłowe. W podmiotach o liczbie pracujących powyżej 9 pracuje 2829 osób, co w przeliczeniu na 1000 ludności daje wskaźnik pracujących na poziomie 232. Liczba bezrobotnych mieszkańców gminy, zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w Szamotułach, według stanu na koniec roku wynosiła 528 osób. Na 100 km² powierzchni przypada 110,4 km sieci wodociągowej, z której korzysta 91% mieszkańców (przy średniej dla województwa 92%). Gmina Pniewy posiada również sieć kanalizacyjną (34,8 km/100 km²) dostępną dla 58% mieszkańców (w województwie dla 60%) oraz sieć rozdzielczą gazu ziemnego (24,7 km/100 km²). W 2009 r. z budżetu gminy Pniewy wydatkowano łącznie 41633,3 tys. zł, z czego 14,7% stanowiły wydatki majątkowe inwestycyjne.

Dęborzyce – wieś sołecka w Polsce położona w województwie wielkopolskim, w powiecie szamotulskim, w gminie Pniewy. Miejscowość znajduje się w odległości 45 km na zachód od Poznania i 15 km na północny wschód od Szamotuł, przy trasie drogi wojewódzkiej nr 187. Wieś liczy 169 mieszkańców. W latach 1934-1954 miejscowość należała do gminy Otorowo. W latach 1975-1998 wieś administracyjnie należała do województwa poznańskiego.



Lokalizacja ogólna



Lokalizacja szczegółowa



Widok satelitarny

Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Dęborzyce numer 58, na terenie działki ewidencyjnej numer 161, w gminie Pniewy. Nieruchomość oddalona jest o ok. 10 km w kierunku południowo-wschodnim od miejscowości Pniewy. Miejscowość Dęborzyce cechuje zabudowa zwarta i częściowo rozproszona, wyceniana nieruchomość usytuowana jest w południowo-wschodniej części miasta. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, tereny użytkowane rolniczo, tereny leśne oraz pojedyncze punkty handlowo - usługowe. Na dzień wizji lokalnej działka posiada dostęp do drogi publicznej. Dojazd drogą gruntową.

Dokumentacja fotograficzna - droga dojazdowa i otoczenie nieruchomości



6.2. Opis gruntu

Zgodnie z zapisami w Ewidencji Gruntów przedmiotowe działki oznaczone są w sposób następujący:

Działka ew. nr 161:

Województwo: wielkopolskie,
Powiat: szamotulski,
Gmina: Pniewy,
Obręb : 0405 Dęborzyce,
Arkusze mapy: 01,
Powierzchnia: 0,0717 ha.



Widok na działkę ew. nr 161

W skład nieruchomości wchodzi działka ewidencyjna numer 161 o powierzchni 717 m². Nieruchomość posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta. Teren nieogrodzony, porośnięty dziką roślinnością trawiastą. Na dzień wizji lokalnej działka posiada dostęp do drogi publicznej. Dojazd drogą gruntową.

Działka posiada dostęp do następujących sieci infrastruktury technicznej:

- sieć wodociągowa,
- sieć elektryczna.

Dane ewidencyjne	
Województwo	wielkopolskie
Powiat	szamotulski
Jednostka ewidencyjna	Pniewy
Obręb	302406_5.0405 Dęborzyce
Numer ew. działki	302406_5.0405.161
Księga wieczysta gruntu	PO1A/00022079/3
Adres	Dęborzyce nr 58

Brak aspektów środowiskowych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości znajdujących się na nieruchomości jak i w jej bliskim sąsiedztwie. Położenie nieruchomości należy zaliczyć do korzystnych w warunkach lokalizacyjnych gminy Pniewy



Dokumentacja fotograficzna - widok działki

6.3. Stan prawny nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach księga wieczysta KW nr PO1A/00022079/3.

Opisu stanu prawnego dokonano na podstawie protokołu badania księgi wieczystej KW nr PO1A/00022079/3 z dnia 21 grudnia roku.

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Dęborzyce, w skład której wchodzi działka ewidencyjna numer: 161, sposób korzystania: teren niezabudowany, przyłączenie księgi wieczystej KW /00005671/, obszar: 0,0717 ha.

Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków:

Zgodność: B,

Chwila sprawdzenia: 2009-11-17 07:22:25

Wersja bazy EGiB: 1.3_SOM-EG

Komentarz: wpisu dokonano na podstawie wniosku nr 4063-64/92

DZIAŁ I – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

1/1 Karolina Kwaśniewska syn Andrzeja i Marii o numerze PESEL: 77102202825

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

- Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością: wszczęcie egzekucji w sprawie egzekucyjnej prowadzonej przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Szamotułach z wniosku naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady na podstawie administracyjnych tytułów wykonawczych.
- Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością: wszczęcie egzekucji w sprawie egzekucyjnej 3029-SEE.711.143.2019.V.MR prowadzonej przez naczelnika urzędu skarbowego w Szamotułach z wniosku wierzyciela - Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady
- Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością: komornik sądowy przy sądzie rejonowym w Szamotułach Lech Siuda wszczął egzekucję z nieruchomości w sprawie KM 1343/21 na wniosek wierzyciela - prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu
- Zajęcie nieruchomości i wezwanie do zapłaty. Sygnatura EA/511-59/16/IV/MR z dnia 09 czerwca 2016 roku przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Szamotułach;
- Zajęcie nieruchomości i wezwanie do zapłaty należności. Sygnatura 3029-SEE.711.143.2019.V.MR z dnia 07 listopada 2019 roku przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Szamotułach;
- Wezwanie do zapłaty w egzekucji nieruchomości. Sygnatura KM 1343/21 z dnia 25 października 2021 roku przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Lecha Siudę

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

- Hipoteka przymusowa, w wysokości 26 925,60 zł (dwadzieścia sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia pięć złotych i sześćdziesiąt groszy), stanowiąca zabezpieczenie spłaty zaległości podatkowe w podatku dochodowym od osób fizycznych za rok 2007 i 2008 oraz w podatku vat za okres: luty 2010r., czerwiec 2010r., sierpień 2010r., październik 2010r., listopad 2008 r. Nałożona przez Skarb Państwa reprezentowany przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Poznaniu – Winogrady, który ma swoją siedzibę w Poznaniu, o numerze REGON: 63040088400000;
- Hipoteka przymusowa, w wysokości 12 501,16 zł (dwunastu tysięcy pięciuset jeden złotych i szesnastu groszy), stanowiąca zabezpieczenie spłaty należności głównej z tytułu składek:
 - FUS za okres 11/2017 - 05/2018;
 - FUZ za okres 11/2017 - 05/2018;
 - FPIFGSP za okres 11/2017 - 05/2018;
 - odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki. Hipoteka nałożona przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Warszawie o numerze REGON: 00001775600277
- Hipoteka przymusowa, w wysokości 7 187,34 zł (siedmiu tysięcy stu osiemdziesięciu siedmiu złotych i trzydziestu czterech groszy), stanowiąca zabezpieczenie spłaty należności głównej z tytułu składek:
 - FUS za okres 06/2018 - 09/2018;
 - FUZ za okres 06/2018 - 09/2018;
 - FPIFGSP za okres 06/2018 - 09/2018;
 - odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki. Hipoteka nałożona przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Warszawie o numerze REGON: 00001775600277
- Hipoteka przymusowa, w wysokości 8 933,85 zł (ośmiu tysięcy dziewięciuset trzydziestu trzech złotych i osiemdziesięciu pięciu groszy) stanowiąca zabezpieczenie spłaty należności głównej z tytułu składek:
 - FUS za okres 10/2018 - 02/2019;

- FUZ za okres 10/2018 - 02/2019;
- FP, FS i FGŚP za okres 10/2018 - 02/2019;
- odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki. Hipoteka nałożona przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Warszawie o numerze REGON: 00001775600277
- Hipoteka przymusowa, w wysokości 9 603,90 zł (dziewięciu tysięcy sześciuset trzech złotych i dziewięćdziesięciu groszy), stanowiąca zabezpieczenie spłaty należności głównej z tytułu składek:
 - FUS za okres 03/2019 - 07/2019;
 - FUZ za okres 03/2019 - 07/2019;
 - FP, FS i FGŚP za okres 03/2019 - 07/2019;
 - odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki. Hipoteka nałożona przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Warszawie o numerze REGON: 00001775600277
- Hipoteka przymusowa, w wysokości 14 624,77 zł (czternastu tysięcy sześciuset dwudziestu czterech złotych i siedemdziesięciu siedmiu groszy), stanowiąca zabezpieczenie spłaty należności głównej z tytułu składek:
 - FUS za okres 09/2020-09/2021;
 - FUZ za okres 09/2020-09/2021;
 - koszty upomnień,
 - koszty egzekucyjne,
 - odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu. Hipoteka nałożona przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Warszawie o numerze REGON: 00001775600277

Uwaga:

Zgodnie z obowiązującymi zasadami wyceny, przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględniono hipoteki obciążającej nieruchomość.

6.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

W chwili obecnej brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 141 z 2004 r., poz. 1492) :

- W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXXIX/402/18 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 26 kwietnia 2018 r. wyceniana nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym w części jako tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

Zgodnie z nowelizacją Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami z 20 lipca br. (Dz.U. z dnia 08 sierpnia 2017r. poz. 1509), 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

Stosownie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, określenie wartości rynkowej nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości.

Wyboru podejścia, metody i techniki dokonano uwzględniając w szczególności (zgodnie z art. 154 ugn):

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan jej zagospodarowania oraz
- dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych .

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

W podejściu porównawczym stosuje się:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej i
- metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda porównywania parami – porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej – do porównania przyjmuje się z rynku właściwego, ze względu na położenie przedmiotowej nieruchomości, 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

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

gdzie:

- $C_{\text{śr}}$ – 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.

Metoda analizy statystycznej rynku – przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Mając na uwadze stan rynku lokalnego oraz ilość dostępnych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych, wartość rynkową działki określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Wyboru podejścia, metody i techniki dokonano uwzględniając w szczególności (zgodnie z art. 154 ugn): cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizując transakcje stwierdzono, że ceny wahają się od 40 zł do 80 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni działki. Rozbieżności spowodowane są przede wszystkim przez poszczególne cechy różnicujące analizowane nieruchomości. Można do nich zaliczyć m.in.: lokalizację i otoczenie, powierzchnię działki, uzbrojenie, kształt działki, stan zagospodarowania terenu i drogę dojazdową. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości o dobrej lokalizacji, zarówno położone w niedalekiej odległości od miasta jak i w pobliżu terenów wodno – rekreacyjnych, nieopodal licznych terenów zielonych, z dala od uciążliwych i hałaśliwych dróg. Istotne jest również otoczenie, a więc sąsiedztwo podobnych działek i ich intensywność zabudowy. Równie istotną cechą jest wyposażenie w infrastrukturę techniczną tj. elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Wpływ na wartość nieruchomości ma optymalna wielkość działki, stwarzająca możliwości swobodnego korzystania z nieruchomości i zabudowania jej. Wraz ze wzrostem powierzchni działki ceny transakcyjne, w przeliczeniu na 1m² wykazują tendencję malejącą. Uporządkowany teren, zniwelowany, bez pozostałości po dawnych zabudowaniach to kolejne aspekty wpływające na wartość nieruchomości. Ważnym atrybutem, który decyduje o atrakcyjności danej nieruchomości jest dobry dojazd o nawierzchni utwardzonej.

Poniższe zestawienie przedstawia wykaz 26 transakcji wybranych do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej znajdujących się na terenie gminy Pniewy i gmin sąsiednich. Działki położone są w zbliżonych pod kątem walorów środowiskowych lokalizacjach. Analizą objęto transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zawarte w okresie 2 lat od daty wyceny.

TREND CZASOWY

Na rynku nieruchomości gruntowych w ostatnich latach zauważono gwałtowny wzrost cen w największych miastach Polski. Tendencje wzrostowe zarówno pod względem cen wyhamowały w połowie 2008 roku. Od tego momentu ma miejsce stagnacja z symptomami spadku cen w większych ośrodkach ekonomicznych. Biorąc pod uwagę powyższe, jednocześnie uwzględniając każdorazowo horyzont czasowy analizy, w dalszych wycenach nie dokonywano korekty cen transakcyjnych z tytułu upływu czasu.

Tabela. Zestawienie transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Lp.	Data transakcji	Położenie		Pow. działki (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
		Gmina	Obręb			
1	2022-01-28	Pniewy	Karmin	1200	65000,00	54,17
2	2022-02-08	Pniewy	Nojewo	1000	42500,00	42,50
3	2022-02-17	Pniewy	Buszewko	1679	100740,00	60,00
4	2022-02-17	Pniewy	Buszewko	744	44640,00	60,00
5	2022-02-18	Pniewy	Karmin	1003	70000,00	69,79

6	2022-04-19	Pniewy	Karmin	1200	97000,00	80,83
7	2022-06-24	Pniewy	Dęborzyce	717	32000,00	44,63
8	2022-08-02	Pniewy	Zamorze	1226	95000,00	77,49
9	2022-10-10	Duszniki	Podrzewie	701	59000,00	84,17
10	2022-10-27	Szamotuły	Śmiłowo	1890	100000,00	52,91
11	2022-12-21	Pniewy	Zamorze	1125	92644,00	82,35
12	2023-01-18	Ostroróg	Szczepankowo	684	35000,00	51,17
13	2023-01-18	Duszniki	Podrzewie	1000	55000,00	55,00
14	2023-01-20	Duszniki	Podrzewie	2000	120000,00	60,00
15	2023-02-06	Pniewy	Podpniewki	900	49000,00	54,44
16	2023-02-10	Szamotuły	Śmiłowo	1916	120000,00	62,63
17	2023-02-14	Ostroróg	Dobrojewo	1237	100000,00	80,84
18	2023-04-14	Duszniki	Podrzewie	546	40000,00	73,26
19	2023-04-21	Duszniki	Podrzewie	1061	48000,00	45,24
20	2023-05-15	Kaźmierz	Kopanina	934	65000,00	69,59
21	2023-07-06	Szamotuły	Lipnica	1214	80000,00	65,90
22	2023-07-12	Szamotuły	Brodziszewo	1004	80000,00	79,68
23	2023-07-14	Duszniki	Podrzewie	992	45000,00	45,36
24	2023-07-14	Duszniki	Podrzewie	1000	45000,00	45,00
25	2023-07-19	Pniewy	Dęborzyce	717	59000,00	82,29
26	2023-07-24	Duszniki	Wilczyzna	1669	79444,40	47,60

Tabela. Podstawowe parametry statystyczne

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł/m ²)	62,57
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	14,07
Współczynnik zmienności (-)	0,22
Mediana (zł/m ²)	60,00
Minimalna cena transakcyjna (zł/m ²)	42,50
Maksymalna cena transakcyjna (zł/m ²)	84,17
Rozstęp (zł/m ²)	41,67

Cmin/Cśr	0,679
C max/ Cśr	1,345

Średnia arytmetyczna (\bar{x}) kształtuje się na poziomie 62,57 zł/m² przy odchyleniu na poziomie \pm 14,07 zł/m². Rozpiętość cen (maksymalna minus minimalna wartość) wynosi 41,67 zł/m². Mediana – dzieli próbę na dwie równe części i kształtuje się na poziomie 60,00 zł/m². Badana zbiorowość należy do jednorodnych, na co wskazuje otrzymany współczynnik zmienności 22%. Świadczy to o dobrym doborze materiału badawczego i nieznacznym zróżnicowaniu analizowanej próby.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie informacji z biur obrotu nieruchomościami oraz analizy zebranych cen transakcyjnych. Ostatecznie ustalono, że na wartość nieruchomości niezabudowanych, zebranych w danej próbce, mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atrybuty cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

1. Lokalizacja – 30%
2. Powierzchnia działki – 25%
3. Stan zagospodarowania – 15%
4. Uzbrojenie – 15%
5. Kształt – 15%

Lokalizacja pokrywa się w sensie znaczeniowym z pojęciem położenia. Mówi o szerszym kontekście posadowienia nieruchomości. W zakresie lokalizacji rozpatrywać należy przede wszystkim jej atrakcyjność rynkową na tle rynku lokalnego. Niekorzystna oznacza położenie na obszarze negatywnie wyróżniającym się na tle danej miejscowości (ryнку), położenie takie cechuje się dużą odległością od centrum, w strefie peryferyjnej (w odniesieniu do z góry nakreślonego

zakresu przestrzennego badanego segmentu), itp. Lokalizacja przeciętna, tzn. najbardziej rozpowszechniona na danym rynku, nie wyróżnia się poziomem swojej atrakcyjności. Przymiotem lokalizacji korzystnej jest wysoka bądź wybitnie wysoka atrakcyjność obszaru. Może być to ciesząca się wyjątkowym zainteresowaniem strefa miejska, dzielnica czy też modna, poszukiwana przez stronę popytową miejscowość, itp. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: bardzo korzystna, korzystna, przeciętna.*

W oparciu o tendencje panujące na rynku najkorzystniej, w odniesieniu do 1 m², wypadają nieruchomości o najmniejszej **powierzchni**. Jest to prostą ilustracją ekonomicznego prawa rzadkości dóbr: im czegoś mniej, tym bardziej jest przez rynek pożądane (a zatem wyżej cenione). Przyjęta w procesie wyceny gradacja jest uzależniona od zróżnicowania powierzchni działek przyjętych do analizy porównawczej. Generalnie, stopniowanie oceny atrybutu „powierzchnia” musi korespondować z realnymi oczekiwaniami i preferencjami kupujących. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: mała – do 1000 m², średnia od 1000 m² do 1500 m², większa – pow. powyżej 1500 m².*

Stan zagospodarowania: korzystny stan oznacza, że teren określonej nieruchomości jest zadbane, pozbawiony pozostałości po budowlach jak np. słupy betonowe, zniszczone utwardzenie terenu. Korzystny stan posiadają też działki z nasadzeniami drzew ozdobnych, owocowych oraz posiadające ogrodzenie w dobrym stanie technicznym. Natomiast oznaki panującego na nieruchomości gruntowej chaosu, wymagające zdecydowanych dodatkowych działań, obniżają ocenę atrybutu. Najgorzej wypadają działki nieogrodzone, na których trzeba dokonać wyburzeń posadowionych już obiektów, usunąć gruz lub zrównać teren, itp. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystny, przeciętny, niekorzystny.*

Uzbrojenie jest cechą, której jakość całkiem klarownie można określić w przypadku działki. Badać należy, które z sieci są na danej nieruchomości dostępne. Skutkuje to koniecznością każdorazowego weryfikowania oceny oraz prawidłowego doboru (bardziej lub mniej restrykcyjnego) kategorii ocen. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystne, przeciętne, niekorzystne.*

Kształt w ramach tego atrybutu uwzględniono możliwości wykorzystania działki na cele budowlane, konieczność poniesienia dodatkowych nakładów w celu realizacji inwestycji, możliwość swobodnego korzystania z działki. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystny, przeciętny, niekorzystny.*

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

Tabela. Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej 1 m²

Lp.	Cecha	Opis
1	Lokalizacja	Nojewo
2	Data transakcji	luty 2022
3	Atrybuty	Lokalizacja: korzystna Powierzchnia: 1000 m ² Stan zagospodarowania: przeciętny Uzbrojenie: przeciętne Kształt: korzystny
4	Cena 1m ² [zł]	42,50

Tabela. Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej 1 m²

Lp.	Cecha	Opis
1	Lokalizacja	Podrzewie
2	Data transakcji	październik 2022
3	Atrybuty	Lokalizacja: korzystna Powierzchnia: 701 m ² Stan zagospodarowania: korzystny Uzbrojenie: korzystne Kształt: korzystny
4	Cena 1m ² [zł]	84,17

Tabela. Zakresy poprawek

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników
1	Lokalizacja i otoczenie	30%	0,204	-	0,404	0,304
2	Powierzchnia działki	25%	0,170	-	0,336	0,336
3	Stan zagospodarowania	15%	0,102	-	0,202	0,152
4	Uzbrojenie	15%	0,102	-	0,202	0,152
5	Kształt	15%	0,102	-	0,202	0,202
SUMA		100%		-		1,145

Tabela. Określenie poziomu wartości współczynników u_i

Lp.	Cechy rynkowe	-1	0	1
1	Lokalizacja i otoczenie	0,204	0,304	0,404
2	Powierzchnia działki	0,170	0,253	0,336
3	Stan zagospodarowania	0,102	0,152	0,202
4	Uzbrojenie	0,102	0,152	0,202
5	Kształt	0,102	0,152	0,202

Wartość 1m² szacowanej nieruchomości obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ - cena średnia nieruchomości gruntowej

u_i - wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości

$$W_{1m^2} = 62,57 \text{ zł/m}^2 \times 1,145 = 71,64 \text{ zł/m}^2$$

Wartość szacowanej nieruchomości obliczono ze wzoru:

$$W_G = P \cdot W_{1m^2}$$

$$W_G = 717 \text{ m}^2 \cdot 71,64 \text{ zł/m}^2 = 51\,365,88 \text{ zł}$$

$$W_G = 51\,400 \text{ zł (w zaokrągleniu)}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej w zaokrągleniu wynosi:

51 400 zł

(słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta złotych)

10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej według stanu na datę wizji lokalnej wynosi:

51 400 zł

(słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta złotych)

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, powierzchnię użytkową budynku, stan techniczny oraz jego standard, powierzchnię działki, jak również lokalizację oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

- Określona wartość nieruchomości znajduje się w średnim przedziale, jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku,
- Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:
 - upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
 - kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
 - strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- Określona wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach (oryginał i kopia),
- Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych,
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- Nie bierzemy udziału w obsłudze kredytowej, nie podejmujemy decyzji kredytowej i nie ubezpieczamy kredytu
- Nie kierujemy się zdolnością kredytową kredytobiorcy – nie mamy dostępu do takiej informacji i nie ma ona wpływu na moje decyzje
- Wynik wyceny nie powoduje żadnego konfliktu interesów.
- Nie mamy udziału w wycenianej nieruchomości.
- Nie jesteśmy w żaden sposób powiązani z nabywcą ani sprzedawcą nieruchomości.
- Zapewniam przejrzyste, bezstronne, czytelne i obiektywne sprawozdanie z wyceny.
- Wynik wyceny nie ma wpływu na moje wynagrodzenia.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Protokół z badania księgi wieczystej KW nr PO1A/00022079/3 z dnia 21 grudnia 2023 r.,
- Protokół z badania ewidencji gruntów z dnia 21 grudnia 2023 r.,
- Kopia polisy ubezpieczeni

**PROTOKÓŁ Z BADANIA
KSIĘGI WIECZYTEJ KW NR PO1P/00022079/3
Z DNIA 21 GRUDNIA 2023 ROKU**

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Dęborzycze, w skład której wchodzi działka ewidencyjna numer: 161, sposób korzystania: teren niezabudowany, przyłączenie księgi wieczystej KW /00005671/, obszar: 0,0717 ha.

Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków:

Zgodność: B,

Chwila sprawdzenia: 2009-11-17 07:22:25

Wersja bazy EGiB: 1.3_SOM-EG

Komentarz: wpisu dokonano na podstawie wniosku nr 4063-64/92

DZIAŁ I – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

1/1 Karolina Kwaśniewska syn Andrzeja i Marii o numerze PESEL: 77102202825

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

- Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością: wszczęcie egzekucji w sprawie egzekucyjnej prowadzonej przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Szamotułach z wniosku naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady na podstawie administracyjnych tytułów wykonawczych.
- Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością: wszczęcie egzekucji w sprawie egzekucyjnej 3029-SEE.711.143.2019.V.MR prowadzonej przez naczelnika urzędu skarbowego w Szamotułach z wniosku wierzyciela - Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Winogrady
- Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością: komornik sądowy przy sądzie rejonowym w Szamotułach Lech Siuda wszczął egzekucję z nieruchomości w sprawie KM 1343/21 na wniosek wierzyciela - prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu
- Zajęcie nieruchomości i wezwanie do zapłaty. Sygnatura EA/511-59/16/IV/MR z dnia 09 czerwca 2016 roku przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Szamotułach;
- Zajęcie nieruchomości i wezwanie do zapłaty należności. Sygnatura 3029-SEE.711.143.2019.V.MR z dnia 07 listopada 2019 roku przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Szamotułach;
- Wezwanie do zapłaty w egzekucji nieruchomości. Sygnatura KM 1343/21 z dnia 25 października 2021 roku przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach Lecha Siudę

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

- Hipoteka przymusowa, w wysokości 26 925,60 zł (dwadzieścia sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia pięć złotych i sześćdziesiąt groszy), stanowiąca zabezpieczenie spłaty zaległości podatkowe w podatku dochodowym od osób fizycznych za rok 2007 i 2008 oraz w podatku vat za okres: luty 2010r., czerwiec 2010r., sierpień 2010r., październik 2010r., listopad 2008 r. Nałożona przez Skarb Państwa reprezentowany przez Naczelnika Urzędu

- Skarbowego w Poznaniu – Winogrody, który ma swoją siedzibę w Poznaniu, o numerze REGON: 63040088400000;
- Hipoteka przymusowa, w wysokości 12 501,16 zł (dwunastu tysięcy pięciuset jeden złotych i szesnastu groszy), stanowiąca zabezpieczenie spłaty należności głównej z tytułu składek:
 - FUS za okres 11/2017 - 05/2018;
 - FUZ za okres 11/2017 - 05/2018;
 - FPIFGSP za okres 11/2017 - 05/2018;
 - odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki. Hipoteka nałożona przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Warszawie o numerze REGON: 00001775600277
 - Hipoteka przymusowa, w wysokości 7 187,34 zł (siedmiu tysięcy stu osiemdziesięciu siedmiu złotych i trzydziestu czterech groszy), stanowiąca zabezpieczenie spłaty należności głównej z tytułu składek:
 - FUS za okres 06/2018 - 09/2018;
 - FUZ za okres 06/2018 - 09/2018;
 - FPIFGSP za okres 06/2018 - 09/2018;
 - odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki. Hipoteka nałożona przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Warszawie o numerze REGON: 00001775600277
 - Hipoteka przymusowa, w wysokości 8 933,85 zł (ośmiu tysięcy dziewięciuset trzydziestu trzech złotych i osiemdziesięciu pięciu groszy) stanowiąca zabezpieczenie spłaty należności głównej z tytułu składek:
 - FUS za okres 10/2018 - 02/2019;
 - FUZ za okres 10/2018 - 02/2019;
 - FP, FS i FGŚP za okres 10/2018 - 02/2019;
 - odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki. Hipoteka nałożona przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Warszawie o numerze REGON: 00001775600277
 - Hipoteka przymusowa, w wysokości 9 603,90 zł (dziewięciu tysięcy sześciuset trzech złotych i dziewięćdziesięciu groszy), stanowiąca zabezpieczenie spłaty należności głównej z tytułu składek:
 - FUS za okres 03/2019 - 07/2019;
 - FUZ za okres 03/2019 - 07/2019;
 - FP, FS i FGŚP za okres 03/2019 - 07/2019;
 - odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki. Hipoteka nałożona przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Warszawie o numerze REGON: 00001775600277
 - Hipoteka przymusowa, w wysokości 14 624,77 zł (czternastu tysięcy sześciuset dwudziestu czterech złotych i siedemdziesięciu siedmiu groszy), stanowiąca zabezpieczenie spłaty należności głównej z tytułu składek:
 - FUS za okres 09/2020-09/2021;
 - FUZ za okres 09/2020-09/2021;
 - koszty upomnień,
 - koszty egzekucyjne,
 - odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu. Hipoteka nałożona przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z siedzibą w Warszawie o numerze REGON: 00001775600277

Uwaga:

Zgodnie z obowiązującymi zasadami wyceny, przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględniono hipoteki obciążającej nieruchomość.

**PROTOKÓŁ Z BADANIA ZAPISÓW
W EWIDENCJI GRUNTÓW
Z DNIA 21 GRUDNIA 2023 ROKU**

Zgodnie z zapisami w Ewidencji Gruntów przedmiotowa działka oznaczona jest w sposób następujący:

Działka ew. nr 161:

Województwo:	wielkopolskie,
Powiat:	szamotulski,
Gmina:	Pniewy,
Obręb :	0405 Dęborzyce,
Arkusze mapy:	01,
Powierzchnia:	0,0717 ha.



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0015427**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

**Biuro Projektowo - Usługowe Real-Liver
Przemysław Mąka**

Tenisowa 8b/6
64-500 Szamotuły

REGON: 634557460
Telefon: 600413250

UBEZPIECZONY

**Biuro Projektowo - Usługowe Real-Liver
Przemysław Mąka**

Tenisowa 8b/6
64-500 Szamotuły

REGON: 634557460
Telefon: 600413250

**UBEZPIECZONY – w związku
z powołaniem na biegłego
nie dotyczy**

Okres ubezpieczenia

od dnia: 17/12/2023

do dnia: 16/12/2024

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia 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. #05), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego członków PFSRM oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawcą jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie OC – na jedno i wszystkie zdarzenia	750 000 EUR
Rozszerzenia zakresu	Wykupienie prawa do regresu	TAK
	OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne	nie dotyczy
	OC w związku z powołaniem na biegłego	nie dotyczy
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	nie dotyczy
OC dobrowolne	Suma gwarancyjna	nie dotyczy
	Klauzula nr 13 – Podwykonawcy	nie dotyczy
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	nie dotyczy

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 2 146.00 PLN

słownie złotych: dwa tysiące sto czterdzieści sześć

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr 81 2490 0005 0000 4600 9302 7012

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

1 rata – w kwocie: 2 146.00 PLN – w terminie do dnia: 18/12/2023

oraz kolejne raty – w kwocie: nie dotyczy – w terminach do: nie dotyczy

OŚWIADCZENIA

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

Data zawarcia polisy 08/12/2023

Data wystawienia polisy 08/12/2023

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(*) 1. Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się 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) oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpiezonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpiezonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(*) 2. Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:
- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:
<https://expert.pl/informacje-dla-klientow>.

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

(*) 5. Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(*) a. kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(*) b. kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres lod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TF1 PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

7. **Nie wyrażam zgody** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
TF1 PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

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

Lidia Machalska
Dłuzszy Spółka Akcyjna Ubezpieczeń



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Biuro Projektowo - Usługowe Real-Liver Przemysław Mąka

64-500 Szamotuły, Tenisowa 8b / 6

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015427

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: 17/12/2023 - 16/12/2024

na sumę gwarancyjną: 750 000 EUR

słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 146.00 PLN

Lidia Machalska
Stawki Specjalne dla Ubezpieczalni

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

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

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

ZAŁĄCZNIK DO POLISY NR SRM0015427

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego:

§ 2. 2 W przypadku gdy przedsiębiorca, o którym mowa w § 1, wykonuje umowę przy pomocy rzeczoznawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, ubezpieczeniem OC jest objęta również odpowiedzialność cywilna tego przedsiębiorcy za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem tej osoby.

Rzeczoznawcy majątkowi związani z przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną:

Lp.	Imię i nazwisko	Numer uprawnień
1	Katarzyna Siwecka	7731
2	Krzysztof Walczak	8080

