

OPERAT SZACUNKOWY Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI



Przedmiot wyceny:

Prawo własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 295 o obszarze 0,3324 ha, zapisanej w KW nr PO1B/00059275/6, położonej w Sypniewie gm. Margonin pow. chodzieski.

Właściciel nieruchomości:

[REDACTED]

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla sporządzenia opisu i oszacowania w postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Poziom cen: bieżący, wartość wyrażona jest kwotą nie obejmującą ewentualnego VAT.

Autor operatu:




Chodzież, listopad 2024 r.

Wyciąg z operatu – zestawienie informacji

1. Przedmiot i zakres wyceny:

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 0,3349 ha. zapisanej w KW nr PO1B/00059275/6 położonej w Sypniewie gm. Margonin w pow. chodzieskim, oznaczonej jako działka geodezyjna nr 295.

Księga wieczysta prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wągrowcu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Z przedmiotu wyceny nie są wyłączone żadne części lub składniki.

Oznaczenie geodezyjne nieruchomości:

Województwo	-	wielkopolskie
Powiat	-	chodzieski
Jednostka ewidencyjna	-	Margonin – obszar wiejski
Obręb ewidencyjny	-	300104_5.0012, Sypniewo
Miejscowość	-	Sypniewo
Identyfikator działki	-	300104_5.0012.295

Wyszczególnienie klas i użytków:

Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia (ha)
Grunty orne	RIIIa	0,1552
Grunty orne	RIIIb	0,0989
Grunty orne	RIVa	0,0808
Razem	x	0,3349

2. Cel sporządzenia operatu - operat sporządzony został dla celu opisu i oszacowania nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym w administracji.
3. Informacje o budynkach lub urządzeniach budowlanych - grunt niezabudowany.
4. Przynależności i pożytki:
Przynależności nie występują.
Składnikiem nieruchomości są rośliny – zasiew zboża ozimego w fazie rozwoju rozety liściowej.
Pożytki naturalne w stanie aktualnym nie występują.
Brak jest informacji o ewentualnych pożytkach cywilnych.
5. Stwierdzone prawa:
Prawo własności nieruchomości.
[REDAKTED]
[REDAKTED]
[REDAKTED]
6. Prawa, roszczenia i ograniczenia wpisane w dziale III księgi wieczystej:
Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością.
Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie 3037-SEE.711.N1.2024 przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chodzieży jako organ reprezentujący Skarb Państwa.
7. Osoba, w której posiadaniu znajduje się nieruchomość i prawo do pobierania pożytków:
- [REDAKTED]
Brak jest wiedzy o ewentualnej osobie trzeciej korzystającej z nieruchomości dla celów rolniczych i o warunkach takiego korzystania.

8. Sposób korzystania z nieruchomości:
- grunty są użytkowane rolniczo pod zasiewem zboża ozimego, utrzymywane w dostatecznej kulturze.
9. Hipoteki.
Nieruchomość jest obciążona dwoma hipotekami na łączną kwotę 3 522 632,19 zł.
Wyszczególnienie hipotek:
Nr hipoteki 1 - hipoteka umowna w kwocie 334 218,75 zł. z tytułu umowy kredytowej. Wierzyciel hipoteczny BRE BANK S.A. Oddział Bankowości Detalicznej MULTIBANK w Łodzi, siedziba WARSZAWA, REGON 00125452400000.
Nr hipoteki 3 - hipoteka przymusowa w kwocie 3 188 413,44 zł. Wierzytelność z tytułu podatku od towarów i usług oraz podatku dochodowego od osób fizycznych. Wierzyciel hipoteczny – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Wejherowie jako organ reprezentujący Skarb Państwa.
10. Dostęp do nieruchomości: nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej. Odległość od drogi publicznej wynosi około 250 m.
11. Umowy ubezpieczenia: brak informacji o ubezpieczeniu nieruchomości.
12. Określona wartość nieruchomości: - **67 000 zł.**
Wartość wyrażona jest kwotą nieobejmującą ewentualnie należnego VAT od sprzedaży gruntów jako terenu budowlanego w rozumieniu ustawy od podatku od towarów i usług.
13. Inne istotne okoliczności dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości:

Przeznaczenie nieruchomości istotne dla wyceny:

Teren budowlany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy ustalającej warunki dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Nieruchomości nie dotyczą przepisy ustawy o lasach.

Daty istotne dla wyceny:

- | | |
|--|--|
| - data ukończenia operatu | - 12 listopada 2024 r. |
| - data stanu prawnego, na którą określono wartość | - 12 listopada 2024 r. |
| - data wydania mapy ewidencyjnej | - 18 października 2024 r. |
| - data wydania wypisu z ewidencji budynków | - 17 października 2024 r. |
| - daty oględzin nieruchomości | - 12 października i 09 listopada 2024 r. |
| - data sporządzenia dokumentacji fotograficznej | - 12 października 2024 r. |
| - data stanu faktycznego przyjętego w wycenie | - 09 listopada 2024 r. |
| - data sprawdzenia stanu prawnego w księdze wieczystej | - 12 listopada 2024 r. |

Sposób wyceny - porównawczy wg przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
zastosowana metoda korygowania ceny średniej.

Rodzaj wartości - wartość rynkowa w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.



Spis treści.

1	PODSTAWA FORMALNA WYCENY.....	5
2	OŚWIADCZENIE WYKONAWCY.....	5
3	CEL CZYNNOŚCI.....	5
4	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	5
5	DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	5
6	PODSTAWY I UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY.....	6
6.1	PODSTAWY PRAWNE.....	6
6.2	ZAKRES POSTĘPOWANIA ZWIĄZANEGO Z OKREŚLENIEM WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	8
6.3	WYKORZYSTANE MATERIAŁY I ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	8
7	RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	8
8	STAN NIERUCHOMOŚCI.....	8
8.1	POŁOŻENIE I STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI.....	8
8.2	STAN PRAWNY.....	9
8.3	STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI I STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	10
8.4	STAN I STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	10
9	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	10
10	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RODZAJOWEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	11
11	WYBÓR NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH DO ZBIORU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WYCENY.....	12
12	CECHY WPŁYWAJĄCE NA ZRÓŻNICOWANIE CEN TRANSAKCYJNYCH.....	13
13	SPOSÓB I ROZWIĄZANIA METODOLOGICZNE PRZEPROWADZENIA WYCENY.....	15
14	OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI JAKO TERENU BUDOWLANEGO.....	16
15	ZASTRZEŻENIA I KLAUZULE.....	17
16	USTALENIE WARTOŚCI, WNIOSKI I ZASTRZEŻENIE KOŃCOWE.....	17

Spis załączników.

- Wydruki z księgi wieczystej KW nr PO1B/00059275/6.
- Kserokopia mapy ewidencyjnej w skali 1:2 000.
- Kserokopia wypisu z rejestru gruntów dla działki nr 295.
- Kserokopia zaświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Margonin dotyczącego przeznaczeniu terenu.
- Wydruk z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- Kserokopia tekstu decyzji nr GP 6730.21.4.2012 o warunkach zabudowy.
- Kserokopia zaświadczenia Starosty Piłskiego odnoszącego się do gospodarki leśnej.
- Kserokopia wypisu z rejestru gruntów dla działki nr 300.

Dokumentacja fotograficzna.

Kopia świadectwa zawodowego rzeczoznawcy majątkowego.

Kopia certyfikatu polisy ubezpieczenia rzeczoznawcy majątkowego.

1 PODSTAWA FORMALNA WYCENY.

Zlecającym wykonanie czynności niezbędnych do opisu i oszacowania nieruchomości, polegających między innymi na sporządzeniu operatu szacunkowego, jest Naczelnik Urzędu Skarbowego w Chodzieży.

Podstawą formalną jest zlecenie z dnia 08 października 2024 r., znak 3037-SEE.711.N1.6.2024.

2 OŚWIADCZENIE WYKONAWCY.

Autorem wyceny jest biegły skarbowy Jerzy Surma, legitymujący się świadectwem nr 294 z 1993 r. nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

Oświadczam, że nie mam żadnych przeszłych, obecnych lub planowanych powiązań ze Zobowiązaną, z nieruchomością podlegającą wycenie ani z żadną inną osobą, organem lub instytucją, która byłaby uprawniona do przeglądania niniejszego operatu.

Nie występują żadne inne okoliczności mogące zostać zinterpretowane jako konflikt interesów.

3 CEL CZYNNOŚCI.

Celem czynności jest oszacowanie – określenie, w prawnie przewidzianej formie operatu szacunkowego, wartości rynkowej nieruchomości zajętej w postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Operat może być wykorzystany tylko w określonym wyżej celu.

4 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej o obszarze 0,3349 ha zapisanej w KW nr PO1B/00059275/6 położonej w Sypniewie gm. Margonin w pow. chodzieskim, oznaczonej jako działka geodezyjna nr 295.

Księga wieczysta prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wągrowcu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Z przedmiotu wyceny nie są wyłączone żadne części lub składniki.

Oznaczenie geodezyjne nieruchomości:

Województwo	-	wielkopolskie
Powiat	-	chodzieski
Jednostka ewidencyjna	-	Margonin – obszar wiejski
Obręb ewidencyjny	-	300104_5.0012, Sypniewo
Miejscowość	-	Sypniewo
Identyfikator działki	-	300104_5.0012.295

Wyszczególnienie ewidencyjnych klas i użytków:

Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia (ha)
Grunty orne	RIIIa	0,1552
Grunty orne	RIIIb	0,0989
Grunty orne	RIVa	0,0808
Razem	x	0,3349

Dane formalne dokumentuję przedłożonymi w załącznikach wydrukiem z księgi wieczystej, kserokopią mapy ewidencyjnej i kserokopią wypisu z rejestru gruntów.

5 DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | |
|---|--------------------------------|
| - data ukończenia operatu | - 12 listopada 2024 r. |
| - data stanu prawnego, na którą określono wartość | - 12 listopada 2024 r. |
| - data wydania dokumentów geodezyjnych | - 17 i 18 października 2024 r. |
| - data sporządzenia dokumentacji fotograficznej | - 12 października 2024 r. |
| - data stanu faktycznego przyjętego w wycenie | - 09 listopada 2024 r. |

6 PODSTAWY I UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY.

6.1 Podstawy prawne.

- ◊ Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny - obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 sierpnia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Kodeks cywilny, (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610) ze zmianami.
 - ◊ Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r - obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145).
 - ◊ Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2505 ze zmianami).
 - ◊ Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 742).
 - ◊ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832, publikacja w ISAP w dniu 11 września 2023 r.).
 - ◊ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 czerwca 2024 r. t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).
- Z powyższych przepisów wynikają istotne dla wyceny uwarunkowania, jak następuje.

- „Do oszacowania wartości zajętej nieruchomości organ egzekucyjny wyznacza rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Przy oszacowaniu wartości nieruchomości podaje się wartość:

- 1) gruntów;
- 2) obiektów budowlanych;
- 3) przynależności i pożytków.”

(Rozdział 7 Oddział 3 art. 110 s. § 1 i § 2. ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji).

- „Minister właściwy do spraw finansów publicznych określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości, mając na uwadze zapewnienie prawidłowej wyceny nieruchomości i uwzględniając przepisy o gospodarce nieruchomościami”

(Rozdział 7 Oddział 3 art. 110 r. ustawy j. w.).

Minister Finansów określił w przepisach wykonawczych:

- „Jeżeli dane zawarte w wyciągach z księgi wieczystej lub z ewidencji gruntów i budynków, w szczególności dotyczące powierzchni lub sposobu korzystania z nieruchomości, nie odpowiadają stanowi rzeczywiście, w opisie nieruchomości podaje się stan rzeczywisty i wyjaśnia, na czym polega niezgodność z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej lub w ewidencji gruntów i budynków” (§ 1. Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości).

W odniesieniu do wycenianej nieruchomości sytuacja taka formalnie nie występuje.

- „Jako podstawę prawną wyceny wskazuje się przepisy prawne, w oparciu o które dokonano wyceny nieruchomości, a w szczególności przepisy regulujące kompetencje i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego, sposób wyboru podejść, metod i technik wyceny nieruchomości oraz definiujące rodzaj i treść praw będących przedmiotem wyceny (§ 80.4. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości).

- Kompetencje rzeczoznawcy w zakresie dostępu do dokumentów określone są w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 155.ust. 1, 2 i 3).
- Wyboru sposobu, metody i techniki dokonano na podstawie art. 154.ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Formę, sposób sporządzenia operatu i jego treść regulują art. 156 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 78 i § 79. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty dotyczące nieruchomości wycenianej wykorzystane przy jego sporządzaniu, z wyłączeniem dokumentów zawierających dane powszechnie dostępne (§ 79.4. Rozporządzenia Min. Rozwoju i Technologii jw.).

- Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (*art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami*).

Definicję wartości rynkowej określa art. 151.1. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podaję ją w punkcie 7. operatu.

- Sposoby określania wartości nieruchomości są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości (*art. 152 ust. 1, 2 i 3 ustawy jw.*).

- „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj, położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych” (*art. 154 ust. 1 ustawy j. w.*).

- „W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu” (*art. 154 ust. 2 ustawy j. w.*).

W odniesieniu do terenów wycenianej nieruchomości plan miejscowy nie obowiązuje. W stosunku do wycenianej nieruchomości wydana została decyzja o warunkach zabudowy. W tym stanie przeznaczenie nieruchomości dla potrzeb wyceny ustalam na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

- „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej” (*art. 153 ust. 1 ustawy j. w.*).

Wartość rynkową nieruchomości określam podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

W metodzie tej nie występuje szczególna technika.

§ 8.2 „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” (*podstawa prawna metody § 8.2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości*).

- „Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji siccii uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny (§ 5.2. *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości*).

Uwarunkowania prawne istotne dla wyceny, inne aniżeli wynikające z przytoczonych wyżej przepisów prawnych, nie wystąpiły.

Normy zawodowe i instrukcje branżowe.

Na datę sporządzania wyceny nie ma obowiązujących prawnie standardów zawodowych.

Uwzględniam pomocniczo wytyczne metodyczne i wskazówki zawarte w przyjętej przez PFSRzM i zaleconych do stosowania w notach interpretacyjnych NI1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

6.2 Zakres postępowania związanego z określeniem wartości nieruchomości.

Wszystkie czynności związane z określeniem wartości nieruchomości, sporządzeniem i edytowaniem operatu wykonałem osobiście, bez posługiwania się „asystentami rzeczoznawcy”, stażystami lub praktykantami.

W szczególności dokonałem wizji nieruchomości wycenianej i nieruchomości sprzedanych, zasięgnąłem niezbędnych informacji w Urzędzie Gminy Margonin, w Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa biuro powiatowe w Margoninie, w Starostwie Powiatowym w Chodzieży (Wydział Ochrony Środowiska oraz Wydział Architektury, Inwestycji i Budownictwa). W siedzibie organu powiatowego przeglądałem akty notarialne sprzedaży nieruchomości dotyczące obszaru gmin Margonin, Budzyń i Chodzież.

6.3 Wykorzystane materiały i źródła informacji.

Podstawowe źródła danych i informacji:

- oględziny nieruchomości wycenianej;
- księga wieczysta, ewidencja gruntów i mapy geodezyjne;
- zaświadczenia sygn. WGN.GP.6727.93.2024.MN z dnia 3 lipca 2024 r. Burmistrza Miasta i Gminy Margonin o przeznaczeniu terenu;
- zaświadczenie Starosty Chodzieskiego sygn. OS.6164.351.2024.MF z dnia 30 października dotyczące gospodarki leśnej;
- akty notarialne sprzedaży nieruchomości i rejestry cen udostępnione przez Starostwo Powiatowe;
- branżowe szkolenia i konferencje oraz informacje uzyskane od użytkowników nieruchomości podobnych;
- decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Margonin nr GP 6730.21.4.2012 z dnia 30 maja 2012 roku o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 295, obręb Sypniewo, Gmina Margonin;
- Uchwała nr VIII/87/2015 Rady Miasta i Gminy w Margoninie z dnia 21 maja 2015 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin,
- oględziny nieruchomości podobnych przyjętych do rynkowych podstaw wyceny;
- plany miejscowe i studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- informacje udostępniane przez organy administracji państwowej i samorządowej;
- informacje z kancelarii rzeczoznawców majątkowych i biur obsługi rynku nieruchomości;
- informacje udzielone przez właścicieli oraz użytkowników nieruchomości podobnych;
- własna baza danych i analizy własne.

7 RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI.

Wartość rynkową ustalám ściśle wg definicji w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1059): „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, działając z rozeznanie i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej”.

Wartość rynkowa jest kategorią rozpatrywaną w kontekście ustalenia wartości w obrocie pomiędzy niezależnymi kontrahentami, w sposób odpowiadający popytowi i podaży występującym w danym momencie na danym rynku, i po przeprowadzeniu odpowiedniego marketingu. Wartość rynkowa odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku.

Zgodnie z art. 149 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisy rozdziału 1 dział. IV, definiujące rodzaje wartości, stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny (z wyjątkiem realizacji scalania i wymiany gruntów).

8 STAN NIERUCHOMOŚCI.

8.1 Położenie i stan otoczenia nieruchomości.

Nieruchomość położona jest na nieaktywnym (zaprojektowanym około 2012 r. i nie aktywowanym realnie) polu inwestycyjnym przekształconym decyzjami o warunkach zabudowy z użytków rolnych. Przewidziane pod zabudowę grunty nadal uprawiane są rolniczo lub są nieużytkowane. Lokalizacja pola inwestycyjnego na wschód od jez. Margonińskiego, w kierunku osad Sułaszewo i Witkowice. Wyceniana nieruchomość położona jest w głębi pola inwestycyjnego, poza granicami konturu postulowanego w studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy na cele zabudowy mieszkaniowej. Ekspozycji przestrzenna jest mało korzystna, słaby jest kontakt wizualny i komunikacyjny z nieruchomości na atrakcyjne dominanty krajobrazowo-przyrodniczymi.

W otoczeniu znajdują się (odległości mierzone w liniach prostych od nieruchomości):

- cztery siłownie wiatrowe w odległościach około 0,5 km, 0,6 km, 1,1 km, 1,4 km,
- GPZ siłowni wiatrowych w odległości około 1,0 km,
- palarnia kawy w Sułaszewie w odległości około 1,2 km,
- użytki rolne o przewadze gruntów ornych,
- użytki leśne w odległości około 0,7 km,
- jezioro Margonińskie w odległości około 0,5 km (ale w linii dróg około 1,8 km),
- luźna zabudowa mieszkaniowa, siedliskowa, siedliskowo-rekreacyjna i rekreacyjna w odległości ca 0,5 km.

Palarnia kawy emituje okresowo gazy zżowonne, siłownie wiatrowe emitują zakłócenia akustyczne.

W otoczeniu dalszym występują użytki rolne, użytki leśne, skoncentrowana zabudowa siłowniami wiatrowymi, przekształcone obiekty dawnych ferm inwentarskich, a także dominująca niegdyś i tworząca wówczas swoisty klimat regionalnego centrum rekreacyjnego zabudowa przedmieścia Margonina - wsi Klotyldzin i Sypniewo (indywidualna - letniskowa i mieszkaniowa całoroczna oraz profesjonalna – usługowa, wypoczynkowa, sportowa i rekreacyjna).

Na tle nieruchomości podobnych będących podstawą wyceny, położenie wycenianej nieruchomości i stan otoczenia są zaledwie średnie. Czynniki determinujące ocenę są lokalizacja w zbyt bliskiej odległości od siłowni wiatrowych - w strefie zakłóceń akustycznych oraz w sąsiedztwie szpetnych elementów krajobrazu, to jest w strefie chaotycznych form zagospodarowania terenów, powodujących degradację przestrzeni otwartej i historycznej atrakcyjności kompozycji krajobrazowo-przestrzennej.

8.2 Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej nr KW nr PO1B/00059275/6 w Sądzie Rejonowym w Wągrowcu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Streszczenie wpisów w księdze:

Dział I Oznaczenie nieruchomości - stan wpisu zgodny z ewidencją gruntów.

Dział I Spis praw - wolny od wpisów.

Dział II Własność

Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia.

Wpis ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością.

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie 3037-SEE.711.N1.2024 przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chodzieży, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Dział IV Hipoteka.

Nr hipoteki 1 - hipoteka umowna w kwocie 334 218,75 zł. z tytułu umowy kredytowej. Wierzyciel hipoteczny BRE BANK S.A. Oddział Bankowości Detalicznej MULTIBANK w Łodzi, siedziba WARSZAWA, REGON 00125452400000.

Nr hipoteki 3 - hipoteka przymusowa w kwocie 3 188 413,44 zł. Wierzytelność z tytułu podatku od towarów i usług oraz podatku dochodowego od osób fizycznych. Wierzyciel hipoteczny – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Wejherowie jako organ reprezentujący Skarb Państwa.

Stan prawny nieruchomości dokumentuję załączonym wydrukiem z księgi wieczystej.

Stan prawny w zakresie prawa lokalnego.

Dla terenu położenia nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji.

W stosunku do nieruchomości wydana została decyzja o warunkach zabudowy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r. teren położenia działki nr 295 przeznaczony był na cele produkcji rolnej.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie będącym aktem prawa miejscowego, ale mogącym zachować ważność do dnia 31 grudnia 2025 r., obszar określony jest jako tereny rolnicze.

Stan prawny w zakresie dostępu do dróg publicznych.

Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Najbliższa urządzona droga publiczna (działka nr 12 w ciągu drogi Próchnowo-Sypniewo) znajduje się w odległości około 250 m na południe od działki nr 295. W decyzji o warunkach zabudowy dostęp do drogi sugerowany był przez działkę nr 300 na zasadzie służebności przejazdu i przechodu. Wypis z rejestru gruntów dla działki nr 300 załączam.

8.3 Stan zagospodarowania nieruchomości i stan techniczno-użytkowy.

Nieruchomość jest niezabudowana, nieuzbrojona, nieogrodzona, użytkowana jest jako rola. Grunt jest pod zasiewem zboża ozimego w fazie rozwoju rozety liściowej (faza 12-15 w skali BBCH). Kultura rolna jest dość dobra, struktura gleby jest gruzelkowata, gleba nie jest zachwaszczona. Nieruchomość użytkowana jest wspólnie z działkami przyległymi jako jedno pole uprawowe. Z oceny wizualnej zasiewu wnioskuję, że żyzność gleby odpowiada klasyfikacji bonitacyjnej, natomiast zasobność gleby jest co najwyżej średnia.

Kształt działki jest foremny, trapezowy o równoległych bokach dłuższych. Wydłużenie ca 1:2. Wielkość działki dla produkcji rolniczej niekorzystna (zbyt mała). Teren jest płaski, równy, dość nisko położony. Gleby należą wg mapy glebowej do kompleksu przydatności rolniczej 5A pgl//g (kompleks żytni dobry na glebach pseudo-bielicowych – piaski gliniaste lekkie na podłożu gliniastym średnio głębokim).

W odniesieniu do korzystania z dopłat rolnych nie występuje, wg określenia ARiMR, „konflikt krzyżowy” (opłat nie pobiera więcej niż jeden podmiot).

Dla celu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stan techniczno-użytkowy gruntu, bez uwzględniania dostępu do uzbrojenia i drogi, jest średniej jakości.

8.4 Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Nieruchomość nie jest wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej.

W bliskiej odległości nie przebiegają sieci: elektroenergetyczna niskiego napięcia, wodociągowa, kanalizacyjne, telekomunikacyjna, gazociągowa.

W odległości około 300 m biegnie napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN.

Decyzja o warunkach zabudowy przewidywała, do czasu budowy sieci infrastrukturalnych, zaopatrzenie w wodę ze studni kopanej lub dowożonej beczkowozami oraz odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych bezodpływowych.

Dostęp w rejon nieruchomości wiedzie drogą publiczną Próchnowo-Sypniewo o nawierzchni szutrowej w średnim i słabym stanie technicznym. Nieruchomość nie posiada prawnego dostępu do drogi publicznej. Wyznaczone w decyzji podziałowej ciągi dróg wewnętrznych nie zostały fizycznie i technicznie wydzielone.

9 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

Dla terenu położenia nieruchomości nie obowiązuje plan miejscowy.

Wydana została decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Margonin nr GP 6730.21.4.2012 z dnia 30 maja 2012 roku o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 295, obręb Sypniewo, Gmina Margonin.

Decyzja, jako prawomocna przed dniem 1 stycznia 2026 r. ważna jest bezterminowo, ale nie dłużej niż do czasu uchwalenia dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie planu ogólnego gminy nie spowoduje wygaśnięcia decyzji.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r. teren położenia działki nr 295 przeznaczony był na cele produkcji rolnej.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie będącym aktem prawa miejscowego, ale alternatywą przejściową w przypadku braku decyzji o warunkach zabudowy, obszar określony jest jako tereny rolnicze.

Podstawowe warunki zabudowy ustalone decyzją:

- prawo wybudowania jednego budynku jednorodzinnego,
- obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca parkingowego,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50 % powierzchni działki,
- ustalenia w zakresie infrastruktury jak podałem w pkt. 8.4. i wg ustaleń gestorów sieci.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu podaję w załączniku w postaci kserokopii tekstu decyzji o warunkach zabudowy.

W odniesieniu do nieruchomości nie została wydana decyzja o udzieleniu pozwolenia na budowę.

10 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RODZAJOWEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Informacje o zdarzeniach rynkowych dostępne są z wiarygodnych źródeł, w tym głównie z przeglądania aktów notarialnych udostępnianych przez starostwa powiatowe oraz z rejestrów cen w obrocie nieruchomościami prowadzonych przez te starostwa.

Jednostką odniesienia, którą badałem rynek, i którą stosowałem jako porównawczą w wycenie, był 1 m² powierzchni nieruchomości.

Rodzaj rynku i nieruchomości podobne.

Rodzaj rynku – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Wyznaczone dla potrzeb wyceny granice podobieństwa nieruchomości sprzedanych:

- nieruchomości były nie mniejsze obszarowo niż 0,1 ha i nie większe niż 0,75 ha,
- grunty były możliwe do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-rekreacyjnej całorocznej (na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, albo decyzji o warunkach zabudowy, albo studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, albo warunków dobrego sąsiedztwa),
- nieruchomość miała charakter ruralistyczny,
- położona była w dostatecznie atrakcyjnej lokalizacji względem miast lub terenów o podwyższonych walorach przyrodniczych,
- do gruntu przysługiwało prawo własności,
- grunty nie były przeznaczone na cele zabudowy produkcyjnej, składowej lub magazynowej.

Obszar rynku.

Obszar rynku ustalą w granicach lokalnych – definiuję go do terenu położonego w powiecie chodzieskim w granicach gmin Margonin, Chodzież i Budzyń.

Horyzont czasowy obserwacji.

Obserwacją objąłem 24 miesiące poprzedzające wycenę i z tego okresu przyjąłem dane do zbioru nieruchomości podobnych będącego rynkową podstawą wyceny.

Ustalane wnioski z analizy rynku.

Ceny nieruchomości pozostają pod wpływem czynników makroekonomicznych.

Ceny na rynku rodzajowym wykazują w okresie ostatnich dwóch lat umiarkowany wzrost zbliżony do poziomu inflacji konsumenckiej.

Z samodzielnego pomiaru zjawiska na podstawie kilkunastu obserwacji w kilku lokalizacjach podobnych oceniłem trend wzrostu na około 0,6% średniomiesięcznie.

Nieruchomości w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach zostały wyprzedane.

Szczególną cechą rynku jest presja nabywców na grunty przylegające do jezior lub z bezpośrednim, niezakłóconym dostępem do brzegu jeziora. Dostęp do wody ograniczony jest chaosem formalnej lub nieformalnej zabudowy i ogrodzeniami. Gospodarka terenami przyjeziornymi nie została uporządkowana ani realnie, ani planistycznie, tak na poziomie rządowym jak i samorządowym. Ustawowe prawo do powszechnego korzystania z wody realizowane jest w praktyce z najwyższymi utrudnieniami.

Ceny gruntów sąsiadujących z linią brzegową (najczęściej sklasyfikowane jako Lz lub N) pomimo braku możliwości zabudowy uzyskują ceny do 200 zł/m² i są traktowane przez nabywców jako poprawiające warunki korzystania z posiadanego terenu przyległego.

Grunty budowlane przygotowane profesjonalnie w zakresie uzbrojenia i drogownictwa, gotowe do rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowych, uzyskują ceny na poziomie 75 zł/m² do 120 zł/m² zależnie od atrakcyjności i mody. Na dużych, nowych polach inwestycyjnych (wykreowanych z przekształcenia gruntów rolnych) o niewielkiej aktywności inwestorów i deweloperów, ceny działek budowlanych nie przekraczają 60 zł/m².

Korelacja cen jednostkowych do wielkości działek jest ujemna. Świadczy to między innymi o płytkim potencjale ekonomicznym rynku.

Nie obserwuje się otwierania nowych pól inwestycyjnych w lokalizacjach oddalonych od miast lub terenów zurbanizowanych. Sporadycznie występują oferty sprzedaży działek w nietrafionych lokalizacjach, przy czym oceniać należy je jako próbę zrealizowania zysku.

Sprzedaże wymuszone (dokonywane np. w warunkach upadłości konsumenckiej) działek z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, ale nieuzbrojonych i bez urządzonych dróg dojazdowych realizowane były po cenach jak grunty rolne słabej jakości, to jest na poziomie ledwie 2,5 złotego w przeliczeniu na 1m² powierzchni.

Grunty wielkopowierzchniowe (kilkudziesięciohektarowe) przeznaczone na cele szeroko rozumianej rekreacji i sportu, z możliwością ograniczonej zabudowy mieszkalnej, sprzedane były po cenie nieco poniżej 10 zł/m². Rynek rodzajowy jest dostatecznie rozwinięty, jednakże cechuje się dużym rozproszeniem lokalizacyjnym. Dane rynkowe pozwoliły na zgromadzenie kilkunastu transakcji dostatecznie wiarygodnych do zastosowanie porównawczego sposobu wyceny.

11 WYBÓR NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH DO ZBIORU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WYCENY.

Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości oceniłem możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego rynkową podstawę wyceny. Zbiór utworzyłem z 17 obserwacji. Cały zbiór nieruchomości podobnych przyjmuję jako rynkową podstawę wyceny.

Ceny empiryczne zaktualizowałem o wpływ czasu średniomiesięcznym wskaźnikiem + 0,6%.

Charakterystyka liczbowa zbioru nieruchomości podobnych będącego rynkową podstawą wyceny:

(dane liczbowe w zaokrągleniu)				
Lp	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Dane liczbowe empiryczne	Dane liczbowe zaktualizowane o wpływ czasu
1	Liczba transakcji	szt.	17	17
2	Wolumen wartościowy	mln. zł.	1,253	1,324
3	Łączny areal sprzedaży	m ²	87,3	87,3
4	Średnia powierzchnia	m ²	2 062	2 062
5	Cena minimalna	zł/ m ²	18,58	19,58
6	Cena maksymalna	zł/ha	55,74	62,03
7	Mediana cen	zł/ m ²	40,00	43,60
8	Cena średnia arytmetyczna prosta	zł/ m ²	39,30	41,77
9	Cena średnia arytmetyczna ważona	zł/ m ²	35,76	37,79
10	Średnia z cen skrajnych	zł/ m ²	36,69	40,80
11	Cena śr. prosta/cena śr. ważona	%	109,93	110,53

Wewnętrzna zgodność zbioru jest dostatecznie wyrównana. Rozkład zbioru jest umiarkowanie lewoskośny.

W tabeli poniżej zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny. Powierzchnia w m². Ceny w przeliczeniu na 1 m² powierzchni nieruchomości w zaokrągleniu do groszy. Obliczenia prowadzone były przez program w kwotach arytmetycznie dokładnych, stąd mogą występować pozorne różnice na ostatnich miejscach cyfr znaczących.

czas transakcji kwartał	obręb	gmina	powierzchnia	cena empiryczna	wskaźnik aktualizacji	cena zaktualizowana
1	2	3	4	5	6	7
I.2024	Sypniewo	Margonin	3 230	18,58	1,054	19,58
I.2024	Sypniewo	Margonin	4 170	23,98	1,048	25,13
IV.2023	Pietronki	Chodzież	1 272	23,58	1,072	25,28
I.2023	Zacharzyn	Chodzież	1 131	24,14	1,132	27,32
II.2024	Milcz	Chodzież	6 175	28,34	1,024	29,02
III.2023	Sypniewo	Margonin	1 090	30,28	1,090	33,00
IV.2022	Sypniewo	Margonin	3 100	32,26	1,138	36,71
IV.2023	Konstantynowo	Chodzież	1 219	40,00	1,072	42,88
III.2023	Konstantynowo	Chodzież	1 000	40,00	1,090	43,60
III.2024	Budzyń	Budzyń	2 877	45,19	1,018	46,00
III.2024	Pietronki	Chodzież	1 192	46,14	1,024	47,25
II.2024	Strzelęcin	Chodzież	1 320	49,24	1,036	51,02
III.2023	Konstantynowo	Chodzież	1 226	48,94	1,090	53,34
III.2024	Klotyldzin	Margonin	1 819	54,98	1,012	55,63
IV.2023	Strzelęcin	Chodzież	1 394	52,01	1,060	55,13
III.2024	Strzelęcin	Chodzież	1 376	55,74	1,024	57,08
I.2023	Zbyszewice	Margonin	1 460	54,79	1,132	62,03
średnia			2 062	39,30	1,066	41,77

Poniżej w tabeli charakterystyka nieruchomości podobnych w układzie cech wpływających na zróżnicowanie cen. Kolejność jak w tabeli powyżej.

Nieruchomość - obręb	Położenie	Stan otoczenia	Uzbrojenie	Warunki dostępu	Pozostałe czynniki
1	2	3	4	5	6
Sypniewo	średnie	średni	średnie	średnie	słabe
Sypniewo	średnie	średni	słabe	dobre	dobre
Pietronki	średnie	słaby	średnie	średnie	średnie
Zacharzyn	średnie	średni	dobre	średnie	słabe
Milcz	słabe	słaby	średnie	dobre	słabe
Sypniewo	dobre	dobry	dobre	dobre	dobre
Sypniewo	słabe	średni	słabe	słabe	dobre
Konstantynowo	średnie	średni	średnie	dobre	dobre
Konstantynowo	średnie	średni	średnie	dobre	dobre
Budzyń	dobre	średni	dobre	średnie	średnie
Pietronki	średnie	słaby	średnie	średnie	średnie
Strzelęcin	dobre	dobry	dobre	średnie	średnie
Konstantynowo	słabe	średni	średnie	słabe	średnie
Klotyldzin	średnie	dobry	średnie	średnie	średnie
Strzelęcin	dobre	średni	słabe	średnie	średnie
Strzelęcin	dobre	średni	słabe	słabe	średnie
Zbyszewice	dobre	dobry	średnie	dobre	dobre

Użyte umowne określenia ocen:

- dobre, średnie, słabe - oznaczają odpowiednio stan jakościowy w stosunku do średniego w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny - lepszy od średniego, równy średniemu, gorszy od średniego.

12 CECHY WPLYWAJĄCE NA ZRÓŻNICOWANIE CEN TRANSAKCYJNYCH.

Dla określenia cech wpływających na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny stosuję zasady sformułowane w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

„§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób”.

Cechy nieruchomości podobnych oceniłem w trakcie oględzin tych nieruchomości oraz na podstawie dokumentów i wywiadów środowiskowych.

Analityczny (wyliczalny arytmetycznie) sposób ustalenia wag cech rynkowych ze zbioru kilkunastu nieruchomości podobnych nie był możliwy. Przedmioty obrotu są zróżnicowane w szczegółach, cechy rynkowe są przymiotnikowe (niemierzalne), a transakcje nie dają się podzielić wg jednej, różniącej cechy, przy pozostałych równych (nadto przy wielości cech różniących i przy zachowaniu warunku relatywności cen i kwot poprawek do jakości porównywanych przedmiotów obrotu oraz spełnieniu warunku wielokrotności porównań dla danej cechy).

Wpływ cech na zróżnicowanie cen ustalam w szczególności na podstawie:

- własnego badania preferencji uczestników rynku i użytkowników nieruchomości podobnych,
- oceny jakościowej przedmiotów obrotu w relacji do uzyskanych cen.

Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter względnie trwałe.

Wpływ cech cenotwórczych na zróżnicowanie cen gruntów podobnych przyjętych do zbioru porównawczego (zbioru przyjętego jako rynkowa podstawa wyceny) jest bardzo wyrównany; żadna z cech nie była dominująca. Ustalam, że na zróżnicowanie cen wpływały:

- położenie	waga	20%
- stan otoczenia	waga	20%
- uzbrojenie	waga	20%
- warunki dostępu	waga	20%
- pozostałe czynniki	waga	20%
Razem		100%

Cechy są w większości niemierzalne – przymiotnikowe. W cesze uzbrojenia tkwi czynnik skwantyfikowany (liczba dostępnych mediów i urządzeń infrastruktury technicznej), przy czym dominujące znaczenie mają dostęp do energii elektrycznej niskiego napięcia i do sieci wodociągowej. W cesze „pozostałe czynniki” zawarty jest czynnik skwantyfikowany w postaci wielkości działki (nieruchomości).

Cecha położenia obejmuje w szczególności:

- lokalizację ogólną terenu ocenianą wg położenia względem sieci dróg i odległości od miasta,
- atrakcyjność przyrodniczą i społeczną położenia ogólnego,
- aktualną atrakcyjność dla inwestorów (czynnik mody) i aktywność innych inwestorów w danej lokalizacji,
- odległość od placówek handlu i usług, od placówek oświatowych, od komunikacji publicznej - ocenianą czasem i warunkami dojazdu,
- lokalizację szczegółową (w tym ekspozycję przestrzenną i usytuowanie na polu inwestycyjnym).

Przyjmuję trzy stopnie oceny - jakość słaba (gorsza od średniej w zbiorze porównawczym) jakość średnia, jakość dobra (lepsza od średniej w zbiorze porównawczym).

Jakość średnia w zbiorze nieruchomości podobnych to odległość pozwalająca na dotarcie do placówek usługowych i oświatowych w ciągu kilkunastu minut w szczycie natężenia ruchu, dojazd w rejon położenia nieruchomości współcześnie urządzonej lub zmodernizowaną drogą, lokalizacja w strefie neutralnej w aspekcie zainteresowań nabywców. Stan dobry to jakość lepsza od średniej wszystkich lub głównych czynników składających się na cechę. Stan słaby to jakość sumarycznie gorsza od czynników średnich.

Cecha stanu otoczenia obejmuje w szczególności:

- stan (jakość i rodzaj) zagospodarowania przestrzeni w bliskim otoczeniu,
- rodzaj i jakość sąsiedztwa, w tym jego estetykę,
- szczegółowe warunki środowiskowe (naturalne i antropogeniczne) sąsiedztwa i najbliższego otoczenia,
- immisję zakłóceń z nieruchomości sąsiednich lub z otoczenia.

Przyjmuję trzy stopnie oceny - jakość słaba (gorsza od średniej w zbiorze porównawczym) jakość średnia, jakość dobra (lepsza od średniej w zbiorze porównawczym).

Jakość średnia w zbiorze nieruchomości podobnych to brak uciążliwych zakłóceń akustycznych, brak znaczących innych uciążliwości środowiskowych, współczesny stan zabudowy w sąsiedztwie i otoczeniu lub brak zabudowy i otwarcie na środowisko przyrodnicze o co najmniej średniej atrakcyjności.

Stan dobry to jakość lepsza od średniej wszystkich lub głównych czynników składających się na cechę. Stan słaby to jakość sumarycznie gorsza od czynników średnich.

Cecha uzbrojenia obejmuje w szczególności:

- odległość od urządzeń infrastruktury technicznej,
- realne warunki i czas uzbrojenia terenu,
- liczbę dostępnych mediów,
- stopień istniejącego lub możliwego wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ocenę aktywności dewelopera w zbrojeniu terenu.

Przyjmuję trzy stopnie oceny - jakość słaba (gorsza od średniej w zbiorze porównawczym) jakość średnia, jakość dobra (lepsza od średniej w zbiorze porównawczym).

Jakość średnia w zbiorze nieruchomości podobnych to nieruchomość nieuzbrojona w podstawowe media – energię elektryczną niskiego napięcia i wodociąg.

Stan dobry to większa od średniej liczba dostępnych mediów lub rzeczywiście bieżąco realizowane uzbrojenie.

Stan słaby to jakość gorsza od wskazanej jakości średniej (mniejsza liczba dostępnych mediów lub odłożona w czasie realizacja uzbrojenia).

Cecha warunków dostępu obejmuje w szczególności:

- rodzaj i kategorię drogi, przy której położona jest działka budowlana,
- liczbę współwłaścicieli w odniesieniu do dróg wewnętrznych,
- stan wspólnej drogi wewnętrznej i realność urządzenia tej drogi,
- usytuowanie działki budowlanej na długości drogi wewnętrznej oraz powierzchnię współwłasności,
- przewidywane koszty i termin urządzenia wspólnej drogi wewnętrznej.

Przyjmuję trzy stopnie oceny - jakość słaba (gorsza od średniej w zbiorze porównawczym) jakość średnia, jakość dobra (lepsza od średniej w zbiorze porównawczym).

Jakość średnia w zbiorze nieruchomości podobnych to dostęp do działki z wspólnej drogi wewnętrznej krótkim odcinkiem o wstępnie ulepszonej nawierzchni i realnie podejmowane wspólne działania urządzenia drogi.

Stan dobry to jakość lepsza od średniej wszystkich lub głównych czynników składających się na cechę. Stan słaby to jakość sumarycznie gorsza od czynników średnich. Każda z nieruchomości przyjętych do zbioru stanowiącego podstawę wyceny posiadała uregulowany prawnie dostęp do drogi publicznej.

Cecha pozostałych czynników obejmuje w szczególności:

- wielkość nieruchomości (działki),
- uwarunkowania formalne (planistyczne) i organizacyjne dla zabudowy,
- jakość techniczną gruntu oraz ukształtowanie przestrzenne działki,
- natężenie występowania elementów lub składników do oczyszczenia,
- wszystkie inne czynniki związane z korzystaniem z gruntu wpływające, lub mogące wpływać na ocenę komfortu i kosztu korzystania z nieruchomości.

Przyjmuję trzy stopnie oceny - jakość słaba (gorsza od średniej w zbiorze porównawczym) jakość średnia, jakość dobra (lepsza od średniej w zbiorze porównawczym).

Jakość średnia w zbiorze nieruchomości podobnych to wielkość działki od 1 200m² do 2 000 m², przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, kształt działki zbliżony do prostokąta, brak stref wyłączających możliwości zagospodarowania, niewielki zakres występowania utrudnień przyrodniczych lub antropogenicznych.

Stan dobry to jakość lepsza od średniej wszystkich lub głównych czynników składających się na cechę. Stan słaby to jakość sumarycznie gorsza od czynników średnich.

13 SPOSÓB I ROZWIĄZANIA METODOLOGICZNE PRZEPROWADZENIA WYCENY.

Zastosowałem sposób porównawczy, metodę korygowania ceny średniej.

Do zastosowania porównawczego sposobu wyceny istnieją dostateczne podstawy rynkowe.

W uzupełnieniu instruktażowych norm prawnych rozporządzenia Min. Rozwoju i Technologii ustalających procedurę wyceny, pomocniczo stosuję zasady i rozwiązania merytoryczne wykorzystując nieformalny standard PFSRzM – notę interpretacyjną NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

Procedura i zasady postępowania:

- jednostką porównawczą, którą badałem i analizowałem rynek nieruchomości podobnych, był 1m² gruntu;
- ze zbioru generalnego wybrałem transakcje nieruchomościami podobnymi, mieszczące się w granicach dużego podobieństwa do przedmiotu wyceny; ceny empiryczne wymagały standaryzacji o upływ czasu;
- ceny nieruchomości przyjętych do zbioru stanowiącego rynkową podstawę wyceny (do zbioru porównawczego) uporządkowałem w szereg szczegółowy rosnący wg cen jednostkowych zaktualizowanych;
- określiłem średnią cenę transakcyjną (C_{sr}) ze zbioru porównawczego;
- dokonałem oceny nieruchomości podobnych (porównawczych) w zakresie ustalenia cech wpływających na różnicowanie ceny;
- z porównania nieruchomości, z oceny cen i uwzględniając preferencje rynkowe uczestników obrotu nieruchomościami ustaliłem wagi podstawowych cech wpływających na różnicowanie cen;
- wyliczyłem zakresy kwotowe poszczególnych współczynników korygujących wg cech cenotwórczych i ich wag, w przedziałach zmienności wyznaczonych stosunkiem cen skrajnych do ceny średniej;
- dokonałem opisu nieruchomości wycenianej wraz z jej oceną w układzie cech wpływających na różnicowanie cen;
- określiłem wartość rynkową (W_R) wycenianego gruntu, przyporządkowując odpowiednie współczynniki korygujące poszczególnym cechom, wg formuły:

$$W_R = N * C_{\text{sr}} * \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie: N - oznacza liczbę jednostek odniesienia w wycenianej nieruchomości,
 C_{sr} - oznacza średnią cenę jednostkową podlegającą korygowaniu,
 u_i - oznacza wartości kwotowe współczynników odzwierciedlających ocenę wycenianego gruntu w aspekcie 1 – n cech rynkowych.

W odniesieniu do wszystkich cech wpływających na zróżnicowanie cen nieruchomości podobnych przyjętych do zbioru nieruchomości stanowiącego rynkową podstawę wyceny, ustaliłem skalę stanów o liczbie równych trzech stopni dla poszczególnych cech różniących nieruchomości podobne. Kwoty współczynników zależne od równych wag są zatem równe dla poszczególnych cech. Uwzględniłem położenie ceny średniej, dla której suma współczynników korygujących wynosi „1,0” (cena średnia skorygowana sumą średnich współczynników musi dać „jeden”).

Przyjąłem przymiotnikową, skokową ocenę stanów dla wszystkich cech. Nazywanie stanów nie wywiera żadnego wpływu na wycenę. W każdym przypadku stany i ich określenia odnoszą się do zakresu jakościowego objętego zbiorem porównawczym i nieruchomością wycenianą, a nie do jakości bezwzględnych (stopniowania technicznego lub statystycznego). Jakość średnia, zgodnie z logiką i normami prawa regulującymi wycenę, zawsze oznacza średnią jakość w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Jakość gorszą od średniej w zbiorze nieruchomości podobnych nazywam „słabą”, a jakość lepszą od średniej „dobrą”

Następnie, oceniając poszczególne cechy nieruchomości wycenianej, przyporządkowałem im odpowiednie współczynniki w zakresie skokowej zmienności kwotowej od współczynnika właściwego cenie minimalnej do współczynnika właściwego cenie maksymalnej.

14 OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI JAKO TERENU BUDOWLANEGO.

Zgodnie z przepisem (art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) nieruchomość wyceniam jako grunt o przeznaczeniu budowlanym. Wartość określam w oparciu o zbiór porównawczy 17 obserwacji, przedłożony i scharakteryzowany w punkcie 11. operatu.

Przyjęta do obliczeń cena średnia - średnia arytmetyczna prosta (wartość dokładna 41,76503 zł/m²).

Zakres zmienności cen, wyznaczający zakres współczynników korygujących:

$\frac{C_{\text{min.}}}{C_{\text{średnia}}} = \sim 0,46879$	$\frac{C_{\text{max.}}}{C_{\text{średnia}}} = \sim 1,48515$	$\frac{C_{\text{średnia}}}{C_{\text{średnia}}} = 1$
---	---	---

Algorytm liczenia indywidualnych współczynników korygujących dla cen skrajnych i średniej:

dla ceny minimalnej	dla ceny maksymalnej	dla ceny średniej
$\frac{C_{\text{min.}}}{C_{\text{średnia}}} \times \text{waga w \%}$	$\frac{C_{\text{max.}}}{C_{\text{średnia}}} \times \text{waga w \%}$	$\frac{C_{\text{średnia}}}{C_{\text{średnia}}} \times \text{waga w \%}$

Ponieważ dzielnikiem jest w każdym przypadku cena średnia, przeto dla ceny średniej wynikową mnożną jest „jeden”, kwoty współczynników korygujących odpowiadają wagom i nie wymagają obliczania.

Zakres zmienności współczynników korygujących dla poszczególnych cech, mierzony rozpiętością cen skrajnych do ceny średniej, oraz udziałem danej cechy we wpływie na zróżnicowanie cen, wynosi:

Cecha	waga cechy w %	Współczynniki korygujące		
		minimalny	średni	maksymalny
położenie	20	0,09376	0,20000	0,29703
stan otoczenia	20	0,09376	0,20000	0,29703
uzbrojenie	20	0,09376	0,20000	0,29703
warunki dostępu	20	0,09376	0,20000	0,29703
pozostałe czynniki	20	0,09376	0,20000	0,29703
razem	100	0,46879	1,00000	1,48515

Uwaga o metodzie obliczeniowej: współczynniki liczbowe są podane w obrazie zaokrąglonym; niezgodność na ostatnich miejscach znaczących jest pozorna. Obliczenia prowadzone są przez program w kwotach arytmetycznie dokładnych, wynikających z ilorazów wskazanego wyżej algorytmu. Dotyczy to również dalszych obliczeń oraz końcowego wyniku.

Wyceniana nieruchomość (teren budowlany) na tle rynku.

Na tle rynku udokumentowanego zbiorem porównawczym cechy nieruchomości wycenianej oceniam jak niżej.

- Położenie jest średnie. Ocenie odpowiada współczynnik w kwocie 0,20000.
- Stan otoczenia jest średni. Ocenie odpowiada współczynnik w kwocie 0,20000.
- Uzbrojenie jest gorsze od najsłabszego w zbiorze o jeden stopień oceny. Ocenie odpowiada ekstrapolowany współczynnik w kwocie – 0,01248 z wyliczenia 0,09376 – (0,20000 – 0,09376).
- Warunki dostępu są znacznie gorsze od stanu najsłabszego w zbiorze. Ocena wymaga ekstrapolowania o pełną rozpiętość zakresu kwotowego dla danej cechy. Współczynnik ekstrapolowany wynosi – 0,10952 z wyliczenia 0,09376 – (0,29703 – 0,09376).
- Pozostałe czynniki są średnie. Ocenie odpowiada współczynnik 0,20000.

L.p.	Cechy różnicujące ceny	Liczba stanów	Współczynnik średni	Ustalony współczynnik wg oceny stanu cechy
1	położenie	3	0,20000	0,20000
2	stan otoczenia	3	0,20000	0,20000
3	uzbrojenie	3	0,20000	-0,01248
4	warunki dostępu	3	0,20000	-0,10952
5	pozostałe czynniki	3	0,20000	0,20000
	razem	x	1,00000	0,47800

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$W_R = 3\,349 \text{ m}^2 * 41,76503 \text{ zł/m}^2 * 0,47800 = 66\,858,40 \text{ zł.}$$

W zaokrągleniu do tysięcy złotych przyjmuję **67 000 zł**. Zaokrąglenie nie zniekształca wyniku.

Ceny transakcyjne ustalane były najczęściej w pełnych tysiącach złotych.

15 ZASTRZEŻENIA I KLAUZULE.

1. Czynności szacowania wykonałem zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa.
2. Wartości analityczne oraz wynik wyrażone są kwotami bez podatku od towarów i usług.
3. Oświadczam, że wycenę sporządziłem rzetelnie, działając jako niezależny rzeczoznawca majątkowy, a moje wynagrodzenie nie jest uzależnione od określonej wartości nieruchomości.
4. Wykluczam odpowiedzialność wobec osób trzecich, w tym w szczególności z wykorzystania operatu szacunkowego w innym celu aniżeli został sporządzony.
5. W operacie zostały przedstawione wszystkie znane mi informacje mogące mieć istotny wpływ na końcowy wynik. Przyjęte założenia i szacunki, rozpatrywane łącznie, nie wprowadzają w błąd i nie wpływają zniekształcająco na ostateczne ustalenie wyniku.
6. Oświadczam, że załączone kopie dokumentów zgodne są z oryginałami lub dokumentami okazanymi.
7. Oświadczam, że aktualny stan nieruchomości opisany w operacie zgodny jest ze stanem faktycznym i prawnym wynikającym z wizji terenowej i przedłożonych dokumentów.

16 USTALENIE WARTOŚCI, WNIOSKI I ZASTRZEŻENIE KOŃCOWE.

Wartość rynkową nieruchomości określam na kwotę **67 000 zł**.

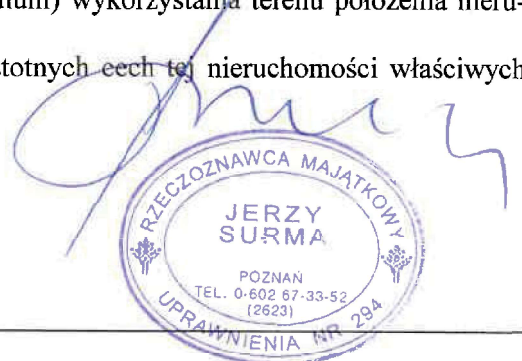
(słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych).

Określony wynik daje wartość rynkową nieruchomości w kwocie 20,01 zł. w przeliczeniu na 1 m².

Jest to wartość niska, ale relatywna do stanu faktycznego i prawnego nieruchomości – braku uzbrojenia (a nawet braku realnych możliwości uzbrojenia w krótkim okresie) i braku dostępu do drogi publicznej. Niski jest potencjał rozwojowy ze względu na uwarunkowania i ryzyko planistyczne [ważność decyzji o warunkach zabudowy tylko do czasu uchwalenia przyszłego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz trwałe postulowanie (w dawnym planie miejscowym i w aktualnym studium) wykorzystania terenu położenia nieruchomości w kierunku rolnym bez prawa zabudowy].

Wartość rynkową nieruchomości określiłem z uwzględnieniem istotnych cech tej nieruchomości właściwych w kontekście zastosowanych sposobów wyceny i stanu rynku.

Operat sporządzony został w 2 egz., które przekazuję Zlecającemu.



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1B/00059275/6, STAN Z DNIA 2024-11-10 13:32

Okradka

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

Numer i nazwa pola

Treść pola

1. Numer księgi

PO1B / 00059275 / 6

2. 1. Oznaczenie wydziału

A: nazwa sądu

B: siedziba sądu

C: kod wydziału

D: numer wydziału

E: nazwa wydziału

SĄD REJONOWY W WĄGROWCU

WĄGROWIEC

PO1B

V

WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola

Treść pola

1. Typ księgi

1. ---

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

1. Stan w czasie założenia

1. ---

ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ - Z KW PO1B/00057835/6

2. Chwila zapisania księgi

2. ---

2012-09-10-13.58.45.726362

3. Chwila ujawnienia księgi

3. ---

2012-09-10-13.58.45.726362

4. Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej

4. ---

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola

Treść pola

1. Chwila zamknięcia księgi

1. ---

2. Podstawa zamknięcia księgi

2. ---

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwilach wpisów

Brak wpisu

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1B/00059275/6, STAN Z DNIA 2024-10-13 16:52

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości

1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.

Numer działki

295

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1.

1

WIELKOPOLSKIE, CHODZIESKI, MARGONIN, SYPNIEWO

Sposób korzystania

R - GRUNTY ORNE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

PO1B / 00057835 / 6, 0.3324 HA

Obszar całej nieruchomości

0,3324 HA

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1B/00059275/6, STAN Z DNIA 2024-10-13 16:52

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1B/00059275/6, STAN Z DNIA 2024-10-13 16:53

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj współności)

Lp. 1.

1

1 / 1

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1B/00059275/6, STAN Z DNIA 2024-10-13 16:54
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WAGROWCU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I - O Dział I - So Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE 3037-SEE.711.N1.1.2024
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 1. SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W CHODZIEŻY, CHODZIEŻ
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI, 3037-SEE.711.N1.1.2024, 2024-04-16, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W CHODZIEŻY, CHODZIEŻ, 113 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu, pokazuje dokumenty - numer karty akt) DZ. KW/PO1B/06002744/24/001, 2024-04-16 13:52:00, 2024-07-10 10:33:39, 346701, NIE, 207 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, przedmiot wniosku, numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1B/00059275/6, STAN Z DNIA 2024-10-13 16:55
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WAGROWCU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I - O Dział I - So Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta	334218,75 (TRZYSTA TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE DWIEŚCIE OSIEMNAŚCIE 75/100) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 1
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI OD ZALEGŁOŚCI PRZETERMINOWANYCH, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, W TYM PROWIZJE, OPŁATY BANKOWE I OPŁATY Z TYTUŁU UBEZPIECZEŃ, UMOWA NUMER 02578920/2012 Z DNIA 29 SIERPNIA 2012R.
Wierzytel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. BRE BANK SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ BANKOWOŚCI DETALICZNEJ MULTIBANK W ŁODZI, WARSZAWA, 00125452400000
Lp. 2.	
Numer hipoteki (roszczenia)	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	3188413,44 (TRZY MILIONY STO OSIEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY CZTERYSTA TRZYNAŚCIE 44/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG ZA 04.07.11/2016R., 04.08/2017R. ORAZ PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA 2016R., 2017R.
Wierzytel hipoteczny	
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1. NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W WEJHEROWIE, WEJHEROWO, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

Stan wpisów sprawdziłem w dniu 12 listopada 2024 r.




STAROSTA CHODZIESKI		Województwo: wielkopolskie Powiat: chodzieski Jednostka ewidencyjna: MARGONIN - OBSZAR WIEJSKI Obręb ewidencyjny: 300104_5.0012, SYPNIEWO Miejscowość: SYPNIEWO					
GN.6621.1.17192024							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2024-10-17 10:50:47							
Jednostka rejestrowa gruntów: 300104_5.0012.G280 grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność Adres zam. na pobyt: [REDACTED]							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia klaso- użytku [ha]		Numer księgi wieczystej
	295		Grunty orne Grunty orne Grunty orne	R1IIa R1IIb R1Va	0.1552 0.0989 0.0808	0.3349	PO1B/00059275/6
Identyfikator działki: 300104_5.0012.295							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.3349							

W dniu: 2024.10.17

dokument sporządzony przez: Iwona Cierlecka

(podpis)

Z up. STAROSTY

Iwona Cierlecka

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Margonin, dnia 5 lipca 2024 roku

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Na podstawie art. 217 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 572) Burmistrz Miasta i Gminy Margonin zaświadcza, że dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym: 295 obręb Sypniewo, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie zaświadcza, że w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin, zatwierdzonym uchwałą Nr VIII/87/2015 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 21 maja 2015 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin, działka oznaczona numerem ewidencyjnym: 295 obręb Sypniewo, stanowi tereny rolnicze.

Ponadto informujemy, że:

- działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- działka nie znajduje się na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 278),
- dla działki nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 37a ust 1 pkt 2 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 530),
- w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Margonin zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta i Gminy w Margoninie Nr 37/XI/79 z dnia 30.10.1979 roku i stwierdzeniem aktualności planu zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta i Gminy w Margoninie Nr XXXIII/255b/94 z dnia 26.04.1994 roku (Dz. Urz. Woj. Piłskiego, Nr 15, poz. 118 z dnia 02.08.1994 roku) obowiązującym do 31 grudnia 2003 roku, przeznaczona była na cele produkcji rolnej,
- dla działki wydana została decyzja o warunkach zabudowy (Nr GP 6730.21.4.2012 z dnia 30 maja 2012 roku) w przedmiocie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- zaświadczenie wydaje się na wniosek Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chodzieży, w celu prawnym.



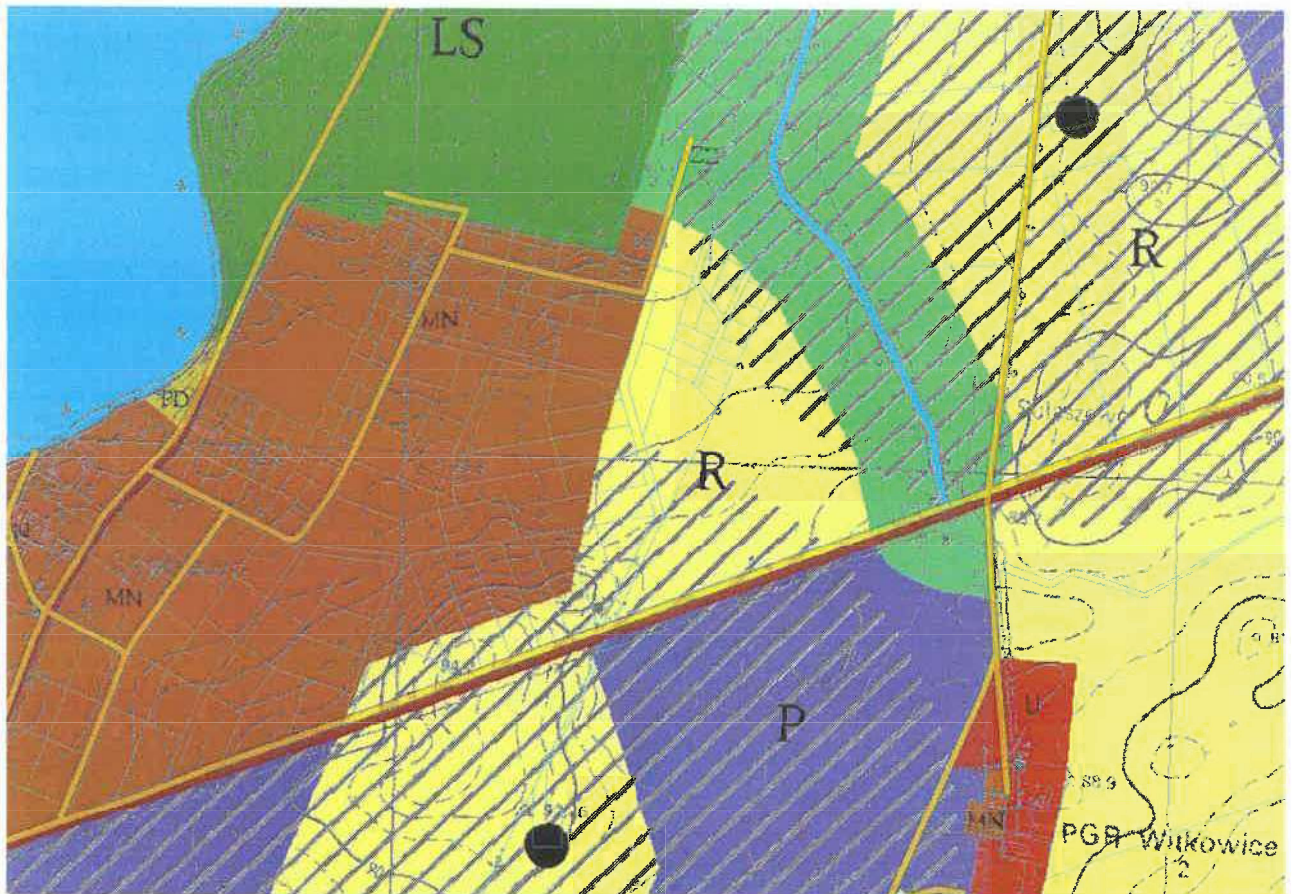
Z up. BURMISTRZA

[Signature]
mgr Marek Nowaczewski

Otrzymują

1. Urząd Skarbowy w Chodzieży
ul. Ofiar Gór Morzewskich 1, 64-800 Chodzież
2. a/a

Studium – rysunek i legenda



	Lokalizacja istniejących turbin wiatrowych
	Tereny cmentarzy
	Tereny rolnicze
	Tereny lasów
	Tereny produkcyjne, składy, magazyny
	Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
	Tereny zielone z zakazem zabudowy kubaturowej
	Tereny wód powierzchniowych
	Tereny ujęcia wody
	Teren urządzeń elektroenergetycznych
	Teren urządzeń infrastruktury technicznej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej
	Tereny polan śródleśnych i dolesień
	Tereny zabudowy usługowej
	Tereny usług oświaty



DECYZJA NR GP 6730.21.4.2012
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1, art. 61 ust.1 w związku z art. 86 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz art. 104, 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 roku, Nr 98, poz. 1071 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku:



dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 295, obręb Sypniewo, Gmina Margonin

USTALAM NASTĘPUJĄCE WARUNKI ZABUDOWY

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: zabudowa mieszkalna
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
 - Linia zabudowy: maksymalna nieprzekraczalna - zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki: max 40% pow. działki powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki,
 - Szerokość elewacji frontowej: dla budynku mieszkalnego ustala się na maks 15m
 - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
 - ustala się maksymalną wysokość budynku od poziomu terenu przy wejściu do budynku do kalenicy – 10m
 - max. wysokość do okapu dachu – 4,0m
 - do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia.

- **Geometria dachu:** ustala się dach stromy, dwa lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°
- **Miejsca parkingowe:** min. 1 miejsce parkingowe
- wymóg spełnienia ustaleń zawartych w przepisach szczególnych, a zwłaszcza w ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku, Nr 243, poz. 1623 ze zmianami) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami),
- 3. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**
 - stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo Ochrony Środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2008 roku, Nr 25, poz. 150 ze zmianami), ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku, Nr 44, poz. 253 ze zmianami), Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 roku, Nr 39, poz. 251 ze zmianami),
 - wyłączenie gruntu z użytkowania rolniczego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 roku, Nr 121, poz. 1266, ze zmianami),
- 4. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
 - zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, ze zmianami), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta i Gminny Margonin,
- 5. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:**
 - dostępność komunikacyjna – dostęp do drogi (dz. nr 264) przez działkę nr 300 na podstawie służebności przejazdu i przychodu – projektowanym zjazdem,
 - zaopatrzenie w media:
 - sieć energetyczna – zgodnie z warunkami zarządcy sieci,
 - woda tymczasowo ze studni kopanej lub dowożona beczkowozem, docelowo z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych tymczasowo do szczelnego zbiornika bezodpływowego z atestem, docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej,
 - odprowadzenie wód opadowych – grawitacyjnie po terenie,

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony przez Beatę Horoszko - Makarską, członka Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów we Wrocławiu (nr Z - 344).

Warunki wynikające z przepisów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są spełnione.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem prac należy wystąpić do Starosty Powiatu Chodzieskiego.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Margonin w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



Z up. BURMISTRZA
mgr Marek Nowaczewski
Referent

Załączniki:

1. załącznik nr 1 – mapa syt-wys w skali 1:500,
2. załącznik nr 2 – wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu,
3. załącznik nr 3 - część graficzna załącznika nr 2.

Otrzymują:

1. [redacted]
2. a/a

Decyzja niniejsza jest
ostateczna
Margonin, dnia 11.06.2012
REFERENT
ds. gospodarki przestrzennej
mgr Marek Nowaczewski



ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY
Nr

LEGENDA	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
1:100	SKALA MAPY ZASADNICZEJ NA KTÓREJ PRZEPROWADZONO ANALIZĘ
	WARTOŚĆ WIELKOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA
	WARTOŚĆ WIELKOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA
	WARTOŚĆ WIELKOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA
	WARTOŚĆ WIELKOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA
	WARTOŚĆ WIELKOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA
	WARTOŚĆ WIELKOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA
	WARTOŚĆ WIELKOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA
	WARTOŚĆ WIELKOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA
	WARTOŚĆ WIELKOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA

Chodzież, dnia 30 października 2024 r.

OS.6164.351.2024.MF

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 § 2 i art. 218 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) w związku z art. 19 ust. 3 oraz art. 22 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r. poz. 530 ze zm.) Starosta Chodzieski zaświadcza, że grunt położony na terenie działki o numerze ewidencyjnym 295 w obrębie Sypniewo, gm. Margonin nie jest objęty uproszczonym planem urządzania lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa ani decyzją zatwierdzającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, o której mowa w art. 19 ust. 3 ww. ustawy o lasach.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek w celu przedłożenia w kancelarii notarialnej.

STAROSTA
Adrian Urbański
Adrian Urbański

Otrzymują:

1. Jerzy Surma

Rzecznik Majątkowy
ul. Raczkowskiego 7
64-800 Chodzież

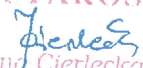
2. aa

Za wydanie zaświadczenia pobrano opłatę skarbową w wysokości 17,00 zł na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111). Opłatę wniesiono w dniu 29.10.2024 r. na konto Urzędu Miejskiego w Chodzieży nr: 97 1090 1317 0000 0000 3101 1932.

STAROSTA CHODZIESKI		Województwo: wielkopolskie Powiat: chodzieski Jednostka ewidencyjna: MARGONIN - OBSZAR WIEJSKI Obręb ewidencyjny: 300104_5.0012, SYPNIEWO Miejscowość: SYPNIEWO					
GN.6621.1.1719.2024							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2024-10-17 10:53:05							
Jednostka rejestrowa gruntów: 300104_5.0012.G251 grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 4/60 charakter stanu władania: własność							
Adres zam. na pobyt stały: oraz inni							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia klaso- użytku [ha] działki [ha]		Numer księgi wieczystej
	300		Grunty orne	RIIIa	0.2929	0.8691	PO1B/00056263/8
			Grunty orne	RIIIb	0.2117		
			Grunty orne	RIVa	0.1709		
			Grunty orne	RV	0.1432		
			Grunty orne	RVI	0.0504		
Identyfikator działki: 300104_5.0012.300							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.8691							

W dniu: 2024.10.17
dokument sporządzony przez: Iwona Cierlecka


(podpis)

Z up. STAROSTY

Iwona Cierlecka
Podinspektor

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)



Fot.1. Otoczenie nieruchomości – widok z drogi publicznej Próchnowo – Sypniewo.



Fot. 2. Hipotetyczna droga wewnętrzna – działka nr 300 (pas gruntu wzdłuż miedzy).



Fot. 3. Otoczenie nieruchomości – użytki rolne; widok równoleżnikowy z miedzy w kierunku zachodnim.



Fot. 4. Działka nr 295. Widok z boku wschodniego w kierunku na zachód.



Fot. 5. Działka nr 295. Widok z centrum działki w kierunku południowo-zachodnim.



Fot. 6. Działka nr 295. Widok z centrum działki w kierunku północno-wschodnim.

Jerzy Surma

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
 JERZY SURMA
 POZNAŃ
 TEL. 0-602 67-33-52
 (2623)
 UPRAWNIENIA NR 294

MINISTER
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I BUDOWNICTWA

ŚWIADECTWO Nr 294

Nadaniu uprawnień zawodowych
w zakresie

SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI



Na podstawie art. 45 ust. 2 ustawy
z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geode-
zyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30
poz. 163, Nr 43, poz. 241, z 1990 r.
Nr 34, poz. 198 oraz z 1991 r. Nr 103,
poz. 446) stwierdzam, że

Surma
nazwisko

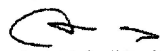
Jerzy
imię

Sylwester
imię ojca

uzyskał uprawnienia zawodowe w
zakresie szacowania nieruchomości.

Posiadacz świadectwa jest uprawniony
do wykonywania samodzielnych funkcji
w zakresie szacowania nieruchomości.

MINISTER


Andrzej Bratkowski

Warszawa, dnia 29 sierpnia 1993 r.



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Jerzy Surma Rzeczoznawca Majątkowy

64-800 Chodzież, Raczkowskiego 7

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016974

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 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: 03/09/2024 - 02/09/2025

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 793.00 PLN

Ludwik Michałowski
Jerzy Surma Rzeczoznawca Majątkowy

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 82
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, KŚCOW 140437830
NIP 525-235-52-48