



WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Anna Kabacińska

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

os. Platynowe 12/1 62-200 Goślinowo 798 752 490

biuro@kabacinskaproperty.pl kabacinskaproperty.pl

Numer z rejestrów operatów: 395/2025

Egzemplarz 1/2

OPERAT SZACUNKOWY

**dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień oględzin,**

położenie nieruchomości: Kruchowo na terenie gminy
Trzemeszno,

adres: działka nr 353/2, obręb 0011 Kruchowo,



Cel wyceny: Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Urząd Skarbowy w Gnieźnie.

*Imię i nazwisko autora operatu
szacunkowego:*

Anna Kabacińska

*Miejscowość oraz data
sporządzenia operatu
szacunkowego:*

Goślinowo, 30 września 2025 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie nieruchomości	działka nr 353/2, obręb 0011 Kruchowo, gmina Trzemeszno, powiat gnieźnieński, województwo wielkopolskie	
Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę nr 353/2.	
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień oględzin.	
Dane ewidencyjne	Jednostka ewidencyjna – gmina Trzemeszno, działka nr 353/2, arkusz mapy nr 3, obręb 0011 Kruchowo	
Księga Wieczysta (Sąd Rejonowy w Gnieźnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych)	PO1G/00095228/1	
Forma władania	Prawo własności.	
Opis nieruchomości	Powierzchnia działki nr 3:	Dostęp do instalacji:
	6858m²	wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna
	Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona jest we wsi Kruchowo stanowiąca działkę ewidencyjną nr 353/2. Bezpośrednie otoczenie wycenianej nieruchomości stanowią grunty orne, budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne oraz jezioro Kruchowskie. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej mieszczącej się na działce nr 374 – droga o nawierzchni asfaltowej o średnim natężeniu ruchu.	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Urząd Skarbowy w Gnieźnie.	
Metoda wyceny	Podejście porównawcze - metoda korygowania ceny średniej.	
Określona wartość nieruchomości	Wartość nieruchomości według stanu na dzień wykonanych oględzin: 207.700,00 zł słownie: dwieście siedem tysięcy siedemset złotych	
Daty: • Data sporządzenia wyceny: • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: • Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: • Data dokonania oględzin nieruchomości:	• 30 września 2025 roku • 30 września 2025 roku • 29 września 2025 roku • 29 września 2025 roku	
Sporządziła:	Anna Kabacińska nr uprawnień 6356	

Spis treści	
WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 Przedmiot wyceny	4
1.2 Położenie – adres	4
1.3 Numer księgi wieczystej	4
1.4 Rodzaj praw podlegających wycenie	4
1.5 Prawa, części nieruchomości, części składowe nieruchomości, które nie podlegały wycenie	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1 Podstawy formalne	4
3.2 Podstawy materialno – prawne	4
3.3 Podstawy metodologiczne	5
3.4 Źródła danych	5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1 Rodzaj, stan prawny i charakter prawa	6
5.2 Stan ewidencyjny	6
5.3 Lokalizacja i warunki środowiskowe położenia	7
5.4 Stan zagospodarowania otoczenia	8
5.5 Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	9
5.6 Opis nieruchomości i pozostałych elementów	9
Poniżej przedstawiono zdjęcia nieruchomości na dzień oględzin:	9
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	10
7. UWARUNKOWANIA PRAWNE I ZASTOSOWANE METODY WYCENY	13
7.1 Uwarunkowania prawne wyceny	13
7.2 Uzasadnienie wyboru sposobu wyceny	13
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU DLA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ	16
8.1 Rodzaj i obszar rynku. Okres badania cen dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej	16
8.2 Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej - rynek transakcyjny	16
8.3 Trend zmiany cen w badanym okresie	17
8.4 Cechy dla badanego rynku mające wpływ na wartość	17
9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	19
9.1 Określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej	19
10. ANALIZA OTRZYMANEGO WYNIKU	22
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	22
12. ZAŁĄCZNIKI	23

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Wycenie podlega nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę nr 353/2. Powierzchnia przedmiotowej działki wynosi 6858m².

1.2 Położenie – adres

Nieruchomość gruntowa położona jest we wsi Kruchowo, województwo wielkopolskie, powiat gnieźnieński, gmina Trzemeszno. Nazwa jednostki ewidencyjnej – gmina Trzemeszno, numer ewidencyjny działki – 353/2, arkusz mapy nr 3, obręb 0011 Kruchowo.

1.3 Numer księgi wieczystej

Numer księgi wieczystej nieruchomości gruntowej – PO1G/00095228/1. Księga prowadzona jest w systemie elektronicznym. Akta księgi znajdują się w Sądzie Rejonowym w Gnieźnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.4 Rodzaj praw podlegających wycenie

Przedmiotem wyceny jest prawo własności, które obejmuje działkę nr 353/2 o powierzchni 6858m² w stanie na dzień oględzin. Działka nieogrodzona i niezagospodarowana. Własność przysługuje osobie fizycznej.

1.5 Prawa, części nieruchomości, części składowe nieruchomości, które nie podlegały wycenie

Przedmiot wyceny jest tożsamy z zakresem wyceny. Nie podlegają pominięciu żadne części składowe nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Wycena jest przeprowadzona w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Urząd Skarbowy w Gnieźnie.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawy formalne

- ✓ Zlecenie nr 3003-SEE.7112.37.2024.39 z dnia 11 sierpnia 2025 roku wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Gnieźnie przy ul. Spichrzowej 4.

3.2 Podstawy materialno – prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024, poz. 1145 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023, poz. 1832),
- ✓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz.U. 2025 poz. 1071 z późniejszymi zmianami),
- ✓ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2025 poz. 341).
- ✓ Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz. U. z 2014r., poz. 742, ze zm.),

- ✓ Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. (Dz. U. z 2025r. poz. 132, ze zm.).

3.3 Podstawy metodologiczne

- ✓ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych obowiązujące na datę wyceny.
- ✓ „Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości” A. Hopfer, R. Cymerman, Wyd.: PFSRM 2010.
- ✓ „Operaty szacunkowe” Praca zbiorowa pod redakcją A. Nowaka, Wyd. EDUCATERRA 2012.

3.4 Źródła danych

- ✓ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzemeszno, Uchwała Nr VI/44/2015 z dnia 2015-02-25.
- ✓ Oględziny wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej oraz otoczenia przeprowadzone w dniu 29 września 2025 roku.
- ✓ Dane dotyczące cen transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych uzyskane z Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastratu i Nieruchomości w Gnieźnie.
- ✓ Analiza zbioru danych rejestru cen i wartości prowadzonego przez Bazę Danych Rynku Nieruchomości (UOSRW) – Evaluer Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 27, kod 00-867 oraz własną bazę danych rzeczoznawców majątkowych.
- ✓ Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
- ✓ Mapa ewidencyjna.
- ✓ Zaświadczenie o przeznaczeniu.
- ✓ Księga wieczysta nr PO1G/00095228/1.
- ✓ Informacje uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terenie powiatu gnieźnieńskiego w zakresie cen ofertowych oraz preferencji nabywców co do cech nieruchomości podobnych.
- ✓ Informacje dotyczące cen ofertowych uzyskane ze stron internetowych.
- ✓ Dokumentacja fotograficzna.
- ✓ Mapa prowadzona w systemie www.geoportal.gov.pl.
- ✓ Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- ✓ Data sporządzenia wyceny:
30 września 2025 roku.
- ✓ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:
30 września 2025 roku.
- ✓ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:
29 września 2025 roku.
- ✓ Data dokonania oględzin nieruchomości:
29 września 2025 roku.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1 Rodzaj, stan prawny i charakter prawa

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gnieźnie, księga wieczysta nr PO1G/00095228/1. Według stanu na dzień 30 września 2025 roku w poszczególnych działach księgi wieczystej zapisano:

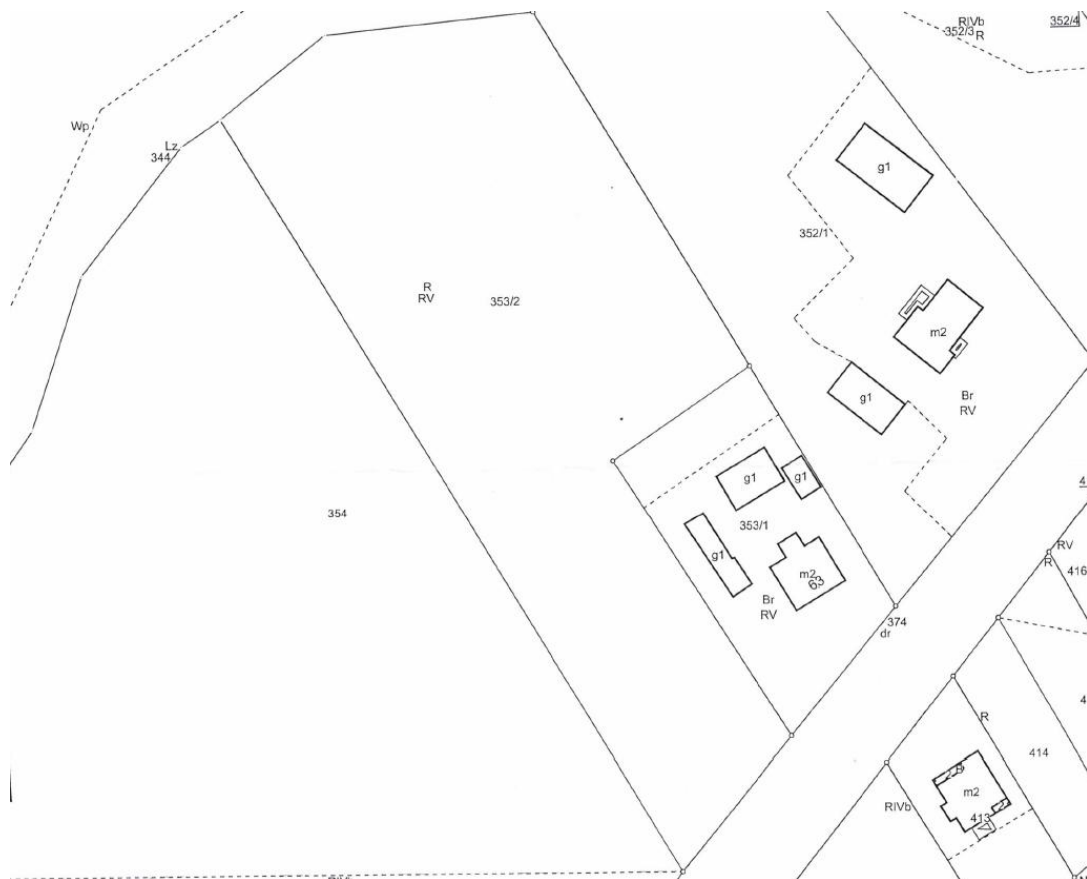
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
Działy ewidencyjne			
Lp. 1.		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	353/2	1	
Identyfikator działki	300309_5.0011.353/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, KRUCHOWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 WIELKOPOLSKIE, GNIEŹNIŃSKI, TRZEMESZNO, KRUCHOWO		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PO1G / 00050564 / 1, 0.6858 HA		
Obszar całej nieruchomości	0.6858 HA	Nr podstawy wpisu	1
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściele			
Lp. 1.		Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie / wielkość udziału / rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1 / 1	2, 3	
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	SYLVIE ANGÉLIQUE D ZABEK, MAREK, SABRINE		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.		Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	1	4	
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	WISZCZECIE EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W GNIEŹNIE Z WNIOSKU WIERZYTELA: NACZELNIKA PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GDANSKU		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
BRAK WPISÓW			

W dziale III księgi wieczystej są wpisane wzmianki o wpisie egzekucji.

5.2 Stan ewidencyjny

Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów przedmiot wyceny obejmuje działkę nr 353/2 o powierzchni 6858m², jednostka ewidencyjna gmina Trzemeszno, arkusz mapy 3, obręb 0011 Kruchowo. Na mapie ewidencyjnej działka nr 353/2 oznaczona jest literą R co oznacza grunty orne (R – 6858m²). Zgodnie z tabelą gruntów teren działki stanowi następującą charakterystykę klasy bonitacyjnej: gleby orne słabe (RV – 6858m²). Poniżej fragment wypisu z rejestru gruntów.

STAROSTA GNIEŹNIEŃSKI		Województwo: wielkopolskie Powiat: gnieźnieński Jednostka ewidencyjna: Trzemeszno - gmina Obręb ewidencyjny: 300309_5.0011, KRUCHOWO Miejscowość: Kruchowo					
GK.U.6621.15868.2025							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2025-08-21 13:48:45							
Jednostka rejestrowa gruntów: 300309_5.0011.G419 grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność					
D ZABEK SYLVIE ANGELIQUE rodzice: MAREK, SABRINE							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
3	353/2		Grunty orne	RV	0.6858	0.6858	PO1G/00095228/1
Identyfikator działki: 300309_5.0011.353/2							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.6858							



5.3 Lokalizacja i warunki środowiskowe położenia

Kruchowo to wieś na terenie gminy Trzemeszno. Trzemeszno jest miastem w województwie wielkopolskim. Powierzchnia gminy Trzemeszno wynosi 175km², liczba mieszkańców to ok. 14.300 tys. (dane GUS z 2016r.). Zaledwie 20 km dzieli miasto Trzemeszno od Gniezna. Oba miasta łączy droga krajowa 15. Także linie - kolejowa i autobusowa umożliwiają łatwe dotarcie do większości miast polskich. Administracyjnie miasto leży we wschodniej części woj. wielkopolskiego (ok. 10 km od granicy z woj. kujawsko-pomorskim), w powiecie gnieźnieńskim. Geograficznie leży nad jeziorami Klasztornym i Popielewskim na Pojezierzu Gnieźnieńskim.

Poniżej zaprezentowano położenie gminy Trzemeszno na mapie powiatu.

Mapa powiatu gnieźnieńskiego



źródło: <http://www.gminy.pl/powiaty/327.html>

5.4 Stan zagospodarowania otoczenia

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest we wsi Kruchowo na terenie gminy Trzemeszno, działka numer 353/2. Bezpośrednie otoczenie wycenianej nieruchomości stanowią stanowią grunty orne, budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne oraz jezioro Kruchowskie. Nieruchomość posiada dobry dostęp do dróg gminnych i powiatowych, przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (działka nr 374), droga o nawierzchni asfaltowej. W pobliżu wycenianej działki znajdują się przystanki autobusowej komunikacji lokalnej. W odległości 6,1km od wycenianej nieruchomości znajduje się ściśle centrum Trzemeszna z infrastrukturą handlowo-usługową, punktami służby zdrowia i oświaty. Lokalizację nieruchomości należy uznać za średnio korzystną. Dodatkowym atutem wycenianej nieruchomości jest fakt, że od północy bezpośrednio graniczy z jeziorem Kruchowskim. Poniżej na mapie zaprezentowano lokalizację wycenianej nieruchomości oraz zdjęcia otoczenia z dnia oględzin.

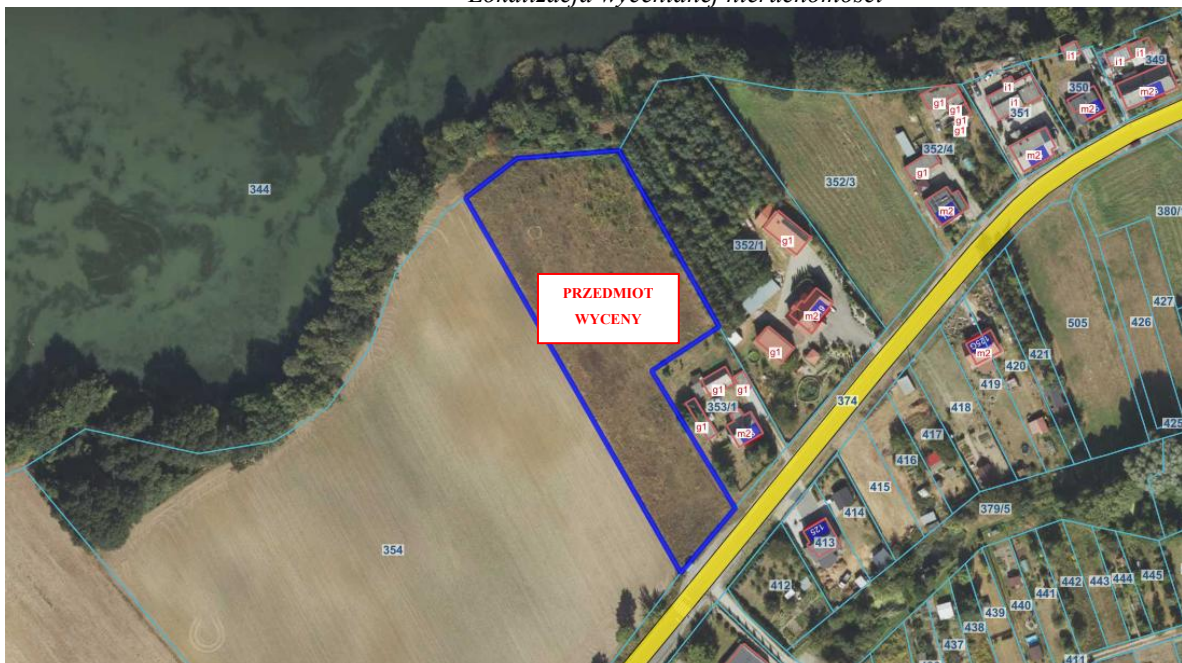
Fotografia 1 Otoczenie nieruchomości.



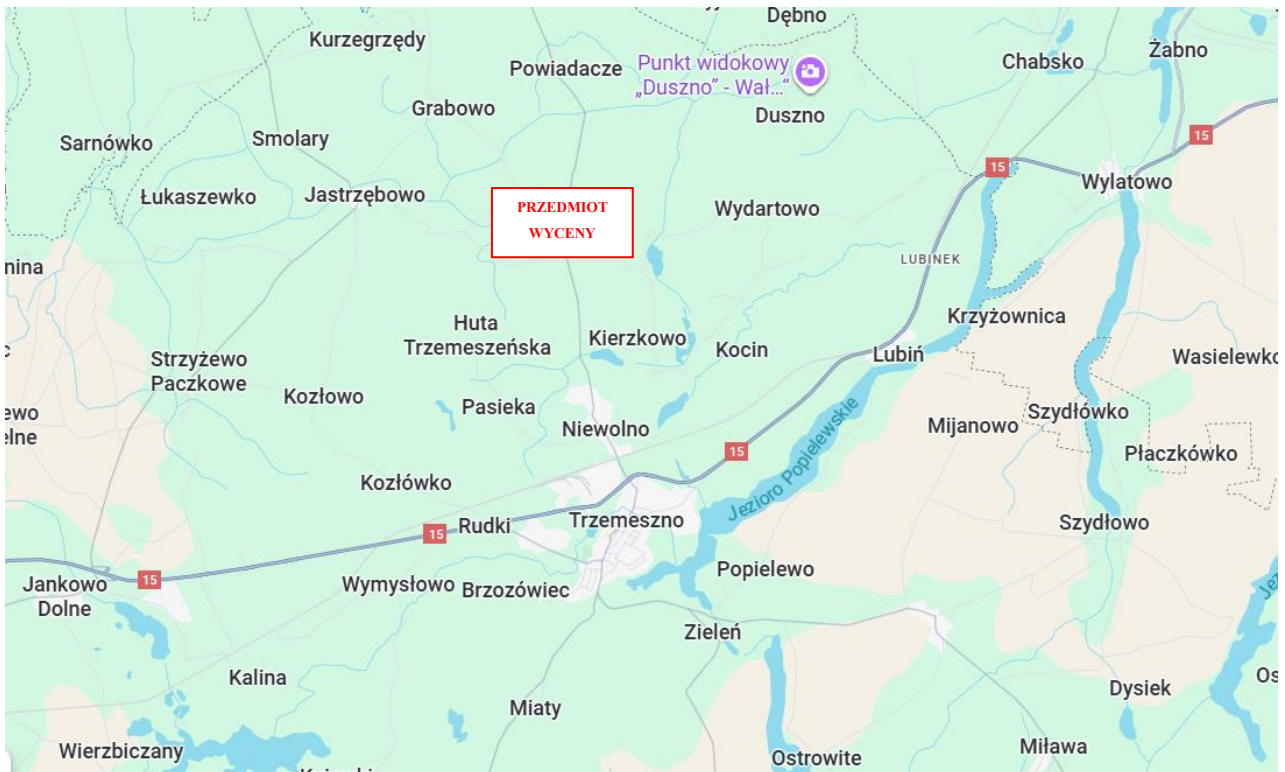
Fotografia 2 Otoczenie nieruchomości.



Lokalizacja wycenianej nieruchomości



źródło: <https://trzemeszno.e-mapa.net/>



źródło: <https://www.google.pl/maps/>

5.5 Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę nr 353/2 jest uzbrojona w instalacje elektroenergetyczną oraz posiada dostęp do sieci: wodociągowej i kanalizacyjnej w przyległej drodze.

5.6 Opis nieruchomości i pozostałych elementów

Opis nieruchomości:

- działka gruntu nr 353/2 o powierzchni 6858m², w kształcie nieregularnego wieloboku,
- ukształtowanie terenu jest zróżnicowane – działka położona jest na stoku opadającym w kierunku północnej granicy, ku dolinie i rejonowi jeziora. Południowa część działki, przylegająca do drogi i sąsiednich zabudowanych nieruchomości, znajduje się na terenie wyżej wyniesionym, względnie płaskim, natomiast część północna opada w kierunku linii brzegowej jeziora Kruchowskiego,
- teren działki jest nieogrodzony i niezagospodarowany, na dzień oględzin porośnięty dziko rosnącą roślinnością,
- nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej mieszczącej się na działce nr 374 – droga o nawierzchni asfaltowej o średnim natężeniu ruchu,
- dla działki 353/2 zostały wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nr RI.7331.40.2019 z dnia 26.09.2019 na budowę 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z poddaszem użytkowym wraz z instalacjami i urządzeniami technicznym oraz z pozostałą infrastrukturą techniczną.

Poniżej przedstawiono zdjęcia nieruchomości na dzień oględzin:



6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Poniżej treść zaświadczenia o przeznaczeniu wycenianej nieruchomości wydanego przez Gminę Trzemeszno.



BURMISTRZ TRZEMESZNA

ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego 2, 62-240 Trzemeszno
tel. 61 41 54 305, 306, 307
ADRES SKRYTKI EPUAP /rth40vu164/SkrytkaESP
www.trzemeszno.pl e-mail: sekretariat@trzemeszno.pl

Trzemeszno, dnia 2025-08-22

ZAŚWIADCZENIE Nr RI.6727.245.2025

Na podstawie art. 217 § 1 i § 2 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 oraz z 2025 r. poz. 769)

Burmistrz Trzemeszna
zaświadcza,

że nieruchomość położona w obrębie ewidencyjnym **KRUCHOWO**, stanowiąca działkę nr geodezyjny:

• 353/2 o pow. 0,6858 ha:

- a) nie jest objęta żadnym obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast jest objęta decyzją o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, nr RI.7331.40.2019 z dnia 26.09.2019 r. w sprawie budowy 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z poddaszem użytkowym wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną,
- b) Gmina Trzemeszno posiada opracowane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzemeszno, zatwierdzone Uchwałą Rady Miejskiej w Trzemesznie Nr XIX/132/99 z dnia 30 grudnia 1999 r. ze zmianą zatwierdzoną Uchwałą Rady Miejskiej Trzemeszna Nr VI/44/2015 z dnia 25 lutego 2015 r.

Opracowanie to jednak nie określa przeznaczeń terenów a jedynie wytycza kierunki rozwoju poszczególnych jednostek przestrzennych.

W ww. studium działka ta objęta jest:

jednostką C – uwarunkowania dla rolnictwa są zdecydowanie lepsze, z uwagi na występowanie kompleksów glebowych żyniego dobrego i bardzo dobrego, sporadycznie żyniego słabego. Pozwala to na prowadzenie rolnictwa zrównoważonego (R_2) i rolnictwa wysokotowarowego (R_1). Funkcja lokalna - produkcja i obsługa rolnictwa. Intensyfikacja rolnictwa na terenach o dobrych warunkach przyrodniczych, **podstrefą R_2** – strefa rolnictwa zrównoważonego, o mniejszej przydatności dla produkcji, z uwagi na dominację gleb w klasach IVb i V. W tej strefie ustala się:

- prowadzenie zabiegów agrotechnicznych pod kątem zapobiegania utraty wilgoci,
- preferencje w lokalizowaniu nieuciążliwego przetwórstwa rolnego, usług na rzecz rolnictwa, hurtowni, magazynów,
- zagospodarowanie i pełne wykorzystanie istniejącej bazy budynkowej z dopuszczeniem zmiany funkcji, celem powstrzymania procesów niszczenia,
- lokalizację wszelkiej zabudowy należy ograniczać do terenów zainwestowania wiejskiego, w celu łatwiejszego ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną,

TRZEMESZNO

- c) nie jest położona w obszarze ochrony przyrody typu: parki narodowe, rezerваты, obszar Natura 2000,
d) nie jest objęta obszarem specjalnej strefy ekonomicznej.

Ponadto informuję, że Rada Miejska Trzemeszna podjęła uchwałę Nr LII/481/2017 z dnia 27 września 2017 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji, ale dla przedmiotowego terenu, Rada Miejska Trzemeszna nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485, ze zm.). Wnioskowany teren nie jest też położony na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 cytowanej wyżej ustawy o rewitalizacji.

Zaświadczenie niniejsze wydaje się na wniosek celem przedłożenia do wyceny nieruchomości.

Sprawę prowadzi: Izabela Kowalczyk
tel: 667747302

Klauzula Informacyjna

Realizując obowiązek wskazany w art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE niniejszym przekazuję następujące informacje:

- w ramach postępowania administracyjnego wszczętego na wniosek w tutejszym Urzędzie Miejskim przetwarzane będą dane osobowe Wnioskodawcy i innych stron postępowania w zakresie i w celu niezbędnym do jego przeprowadzenia, - tutejszy Urząd pełni funkcję Administratora Danych Osobowych, a jego przedstawicielem jest osoba prowadząca postępowanie administracyjne i można się z Ną skontaktować w następujący sposób : Izabela Kowalczyk e-mail: izabela.kowalczyk@trzemeszno.pl lub Tomasz Gorczycki – Smyk e-mail: tomasz.gorczycki@trzemeszno.pl
 - przekazanie danych osobowych przez Wnioskodawcę jak i inne strony postępowania w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia postępowania administracyjnego jest wymogiem ustawowym; odmowa ich przekazania rodzi negatywne skutki procesowe;
 - wskazane dane osobowe dostępne będą na podstawie art. 73 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 15 wyżej wskazanego Rozporządzenia stronom postępowania; strony mają także prawo żądania sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych ich dotyczących, jeżeli w ich ocenie przetwarzanie jest nieprawidłowe;
 - dane przechowywane będą w tutejszym Urzędzie w postaci odrębnych zabezpieczonych przed osobami niepowołanymi akt sprawy przez okres prowadzenia sprawy jak i po tym okresie, tak długo jak w świetle prawa będzie to niezbędne dla dokumentowania przebiegu załatwiania i rozstrzygania sprawy.
- Jednocześnie informuje się, iż przetwarzanie danych osobowych w zakresie i celu wyżej wskazanym dokonywane jest na podstawie prawa, to jest na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) wyżej wskazanego Rozporządzenia jak i na podstawie kodeksu postępowania administracyjnego i jest niezbędne dla wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze. Osoba, której dane dotyczą, ma prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych z siedzibą w Warszawie, jeżeli uzna iż przetwarzanie tych danych osobowych odbywa się w sposób nieprawidłowy.

TRZEMESZNO

7. UWARUNKOWANIA PRAWNE I ZASTOSOWANE METODY WYCENY

7.1 Uwarunkowania prawne wyceny

Określenia wartości dokonuje się dla potrzeb postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Urząd Skarbowy w Gnieźnie, w związku z powyższym określeniu podlega **wartość rynkowa** nieruchomości.

Oszacowania **wartości rynkowej** nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dokonano przy wykorzystaniu **podejścia porównawczego - metody korygowania ceny średniej**, mając na uwadze cel wyceny, dostępne dane transakcyjne podobnych nieruchomości oraz uwarunkowania metodologiczne i prawne przy uwzględnieniu ustaleń wynikających z zagospodarowania przestrzennego.

Ustalono, że najkorzystniejszym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie zachowanie jej dotychczasowej funkcji – kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa do nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (nieruchomość gruntowa niezabudowana pod zabudowę mieszkaniową).

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz z wiążanych z tą transakcją podatków i opłat.

7.2 Uzasadnienie wyboru sposobu wyceny

Art. 4 pkt. 6 i 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity Dz.U z 2024 poz. 1145), zwanej dalej Ustawą określa, że przez wycenę nieruchomości – należy rozumieć „postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości (...) **jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości**”.

Art. 154 Ustawy określa, że „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Cel wyceny determinuje określenie wartości rynkowej.

Zgodnie z Art. 151, ust. 1 Ustawy – „**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.

Dla wycenianego prawa, do dalszych analiz uwzględniono wiarygodne transakcje, jakie miały miejsce w gminie Trzemeszno a dotyczyły nieruchomości gruntowej niezabudowanej o charakterystyce najbardziej zbliżonej do wycenianej. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, „**uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych**” z rynku lokalnego.

Nieruchomość podobna to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Stan nieruchomości należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Przepisy ustawy (art. 152) o gospodarce nieruchomościami stanowią, iż wartość rynkową nieruchomości określa się **przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego albo w podejściu mieszanym zawierającym m.in. elementy podejść powyższych (jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego)**. Zastosowano podejście porównawcze jako najbardziej odzwierciedlające rynek dla tego segmentu nieruchomości.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu

rynkowego. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych” (art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zasady stosowania **podejścia porównawczego** określają postanowienia Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023, poz. 1832), a w szczególności:

§ 4. w/w rozporządzenia, który mówi, **przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.**

§ 7. w/w rozporządzenia, który mówi, że w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. **Przy metodzie 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. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

§ 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.

W wycenie zastosowano metodę korygowania ceny średniej, z uwagi na wystarczającą liczbę transakcji stanowiących bazę do wyceny, na podstawie których możliwe jest ustalenie ceny średniej i dokonanie korekty współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości. Wśród zanotowanych transakcji wybrano kilkanaście, najbardziej podobnych, co pozwoliło na wyeliminowanie większej ilości różnic pomiędzy nieruchomościami, a tym samym dokładniejsze oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. 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 sieci 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.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomości, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

Przy oszacowaniu aktualnej wartości rynkowej nieruchomości postępowano także zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, jako zasadami dobrej praktyki. Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna nr 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości: „Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.”

Zgodnie ze wspomnianą powyżej notą wyceniana nieruchomość w podejściu porównawczym wymaga zastosowania poniższej **procedury**:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

W odniesieniu do punktu 10 gdzie mowa jest o położeniu ceny średniej w przedziale: „w przypadku gdy nieruchomość będzie miała oceny przeciętne pod względem wszystkich cech rynkowych, wartości współczynników powinna być uzależnione od położenia średniej w przedziale. Przy takim założeniu wyceniana nieruchomość będzie równa dokładnie cenie średniej. Co więcej jeżeli chociaż jeden ze współczynników korygujących określimy w zależności od położenia ceny średniej w przedziale, to szacowana wartość będzie faktycznie i formalnie funkcją ceny średniej.”¹

¹ Artykuł Rzeczoznawca Majątkowy, autorstwa prof. Mieczysława Prystupy, Zbigniewa Brodaczewskiego i Grzegorza Szaraniec

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU DLA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

8.1 Rodzaj i obszar rynku. Okres badania cen dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej przyjęto następujące kryteria wyodrębnienia rynku lokalnego:

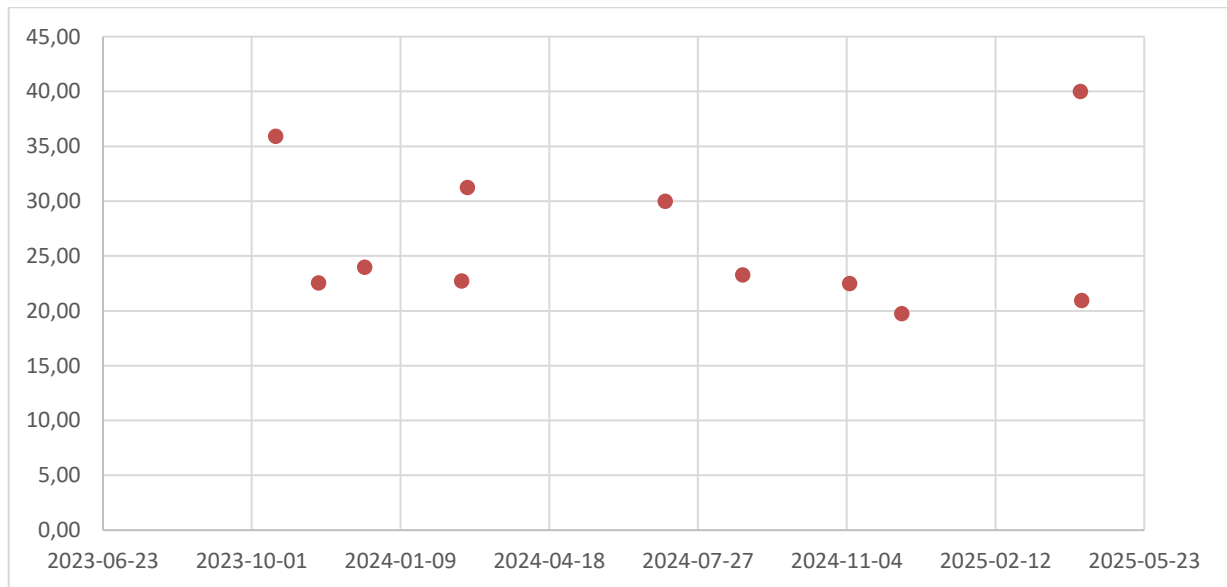
- ✓ **Rodzaj rynku** - rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- ✓ **Obszar rynku** – powiat gnieźnieński,
- ✓ **Okres badanych transakcji** – badaniu poddano okres od października 2023 roku do dnia wyceny.

Analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Na podstawie danych uzyskanych z aktów notarialnych udostępnionych przez Zarząd Geodezji, Katastru, Kartografii i Nieruchomości w Gnieźnie wynika, że w badanym okresie, **miały miejsce kilkanaście transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o podobnych parametrach jak przedmiot wyceny.** Z uwagi na wystarczającą bazę cen transakcyjnych, na podstawie których można było oszacować wartości przedmiotu wyceny, dalszą analizę oparto na danych dokładnie z okresu wyżej wymienionego.

8.2 Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej - rynek transakcyjny

Na podstawie danych uzyskanych z akt notarialnych ustalono, że w badanym okresie miały miejsce kilkanaście transakcji prawem własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej podobnej do przedmiotu wyceny. Poniżej przedstawiono transakcje przyjęte do dalszej analizy.

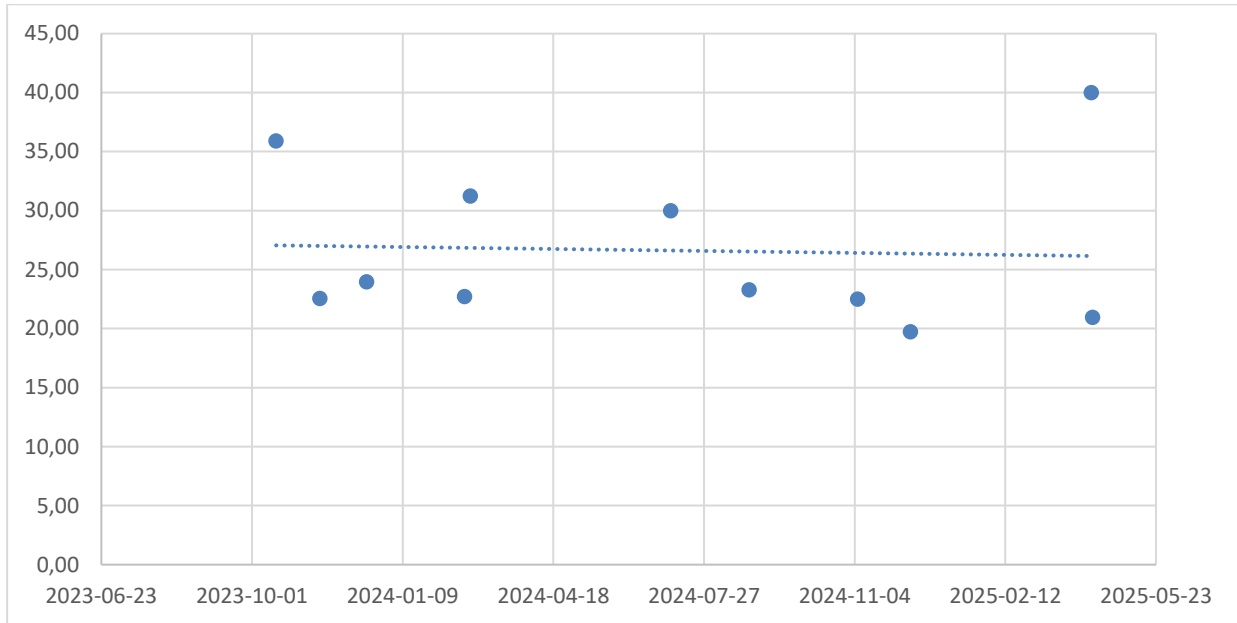
Wykres 1. Transakcje przyjęte do analizy.



Po przeanalizowaniu danych można zauważyć, że ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych wahały się w przedziale **od 19,74zł/m² do 40,00zł/m²**. Natomiast **średnia cena wynosiła 26,63zł/m²**.

8.3 Trend zmiany cen w badanym okresie

W badanym okresie trend czasowy został obliczony przy zastosowaniu funkcji regresji liniowej i wyniósł -2% w skali roku. Cała analiza danych przeprowadzona została na cenach nieskorygowanych o trend z uwagi na trudność w przewidzeniu skutków ekonomicznych pandemii COVID -19 i skutków ekonomicznych sytuacji geopolitycznej na Świecie.



8.4 Cechy dla badanego rynku mające wpływ na wartość

Uwarunkowania planistyczno-prawne i stan formalny

Kluczowy wpływ na wartość wywierają zapisy **decyzji o warunkach zabudowy** determinujące realny model zagospodarowania terenu: minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, linie i nieprzekraczalne granice zabudowy, maksymalna wysokość i geometria dachu, wskaźniki intensywności zabudowy oraz wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej. Im większa **elastyczność parametrów** (pozwalająca na pełnowartościowy program pięciu domów bez ryzyka „niedoszacowania” powierzchni działek czy konfliktów z liniami zabudowy), tym silniejsza **premia wartościowa**. Istotna jest również **stabilność prawna WZ** i ich relacja do ewentualnych prac planistycznych gminy (uchwalania MPZP) – ryzyko utraty zgodności lub ograniczenia dopuszczalnych funkcji zwykle znajduje odzwierciedlenie w dyskoncie. Wartość wspiera **czysty stan prawny** w księdze wieczystej (prawo własności bez obciążeń ograniczających sposób korzystania), zaś służebności przechodu/przejazdu lub pasy dla urządzeń infrastruktury, przebiegające przez część budowlaną, mogą **redukować użyteczność** i w konsekwencji wartość.

Makro- i mikrolokalizacja, chłonność rynku

Walory lokalizacyjne ocenia się przez pryzmat **czasów dojazdu** do ośrodków pracy i usług wyższego rzędu, a także poprzez **dostępność szkół, przedszkoli, opieki zdrowotnej i handlu**. Atrakcyjność wzmacnia sąsiedztwo **spójnej zabudowy jednorodzinnej** oraz brak uciążliwości środowiskowych (zakłady przemysłowe, ферmy, intensywny ruch ciężki). W skali mikro liczy się **charakter ulicy dojazdowej**, standard zagospodarowania przestrzeni publicznej i wizerunek okolicy. Rynkowo istotny jest **popyt na domy** w danym rejonie (liczba transakcji, tempo sprzedaży nowych inwestycji) – im wyższa chłonność, tym większa skłonność nabywców do akceptacji wyższej ceny gruntu inwestycyjnego.

Dostęp drogowy i obsługa komunikacyjna

Wartość podnosi **bezpośredni, prawnie uregulowany dostęp** do drogi publicznej o odpowiedniej **szerokości i nośności**; preferowane są ulice o nawierzchni utwardzonej, z czytelnymi włączeniami i

parametrami umożliwiającymi obsługę pięciu nieruchomości po podziale. Jeżeli obsługa ruchu ma się odbywać przez **drogę wewnętrzną**, znaczenie mają jej przewidywane parametry (szerokość pasa, mijanki, odwodnienie, ewentualne oświetlenie) oraz kwestia **utrzymania** (wspólnota właścicieli vs. gmina). Dodatkowym atutem jest **transport publiczny** w zasięgu pieszego dojścia, który ogranicza zależność od samochodu i bywa premiowany przez nabywców rodzinnych.

Uzbrojenie i warunki techniczne przyłączy

Wartość istotnie wzrasta, gdy sieci **wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna i – w miarę lokalnych zwyczajów – gazowa** są dostępne w granicach nieruchomości lub w bezpośrednim sąsiedztwie, a gestorzy potwierdzają **wystarczające moce i przepustowości** na obsługę pięciu domów. W przypadku braku kanalizacji, konieczność stosowania **indywidualnych rozwiązań** (zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie) wpływa na koszty i komfort użytkowania, co rynek zwykle dyskontuje. Rosnące znaczenie ma także **łączność teletechniczna** (światłowód), która w segmencie mieszkaniowym jest standardem oczekiwanym. Na etapie inwestycyjnym premiowana jest **przewidywalność** i kompletność warunków przyłączenia oraz brak kosztownych przebudów sieci kolidujących.

Parametry geometryczne terenu i efektywność podziału

Dla gruntu szczególne znaczenie ma **kształt działki i szerokość frontu** umożliwiające racjonalny **podział geodezyjny pełnowartościowe działki** z zapewnieniem niezależnych wjazdów. Regularny rzut (zbliżony do prostokąta) oraz odpowiednia głębokość parceli ułatwiają uzyskanie docelowych powierzchni i kształtów, minimalizując straty powierzchni na drogi dojazdowe i pasy techniczne. Na wartość wpływa wskaźnik **efektywności wydzielienia**, tj. relacja powierzchni działek „sprzedawalnych” po podziale do całkowitej powierzchni nieruchomości – im mniejsze ubytki na drogę wewnętrzną, poszerzenia i strefy ochronne, tym wyższa wartość jednostkowa gruntu.

Warunki gruntowo-wodne i ukształtowanie terenu

Pożądane są **gruntowe warunki proste**: dobra nośność podłoża, brak wysokich wód gruntowych, spadki terenu w granicach umożliwiających ekonomiczne posadowienie i odwodnienie. Strefy potencjalnych zagrożeń (np. **zalewowe, osuwiskowe**) ograniczają program zabudowy i zwiększają koszty przygotowania terenu. W praktyce deweloperskiej coraz częściej wymaga się **badan geotechnicznych** już na etapie zakupu – ich wyniki istotnie redukują niepewność i wpływają na gotowość do zapłaty. Konieczność znacznych niwelacji, nasypów czy wzmocnień podłoża obniża atrakcyjność inwestycyjną.

Ograniczenia środowiskowe i kolizje infrastrukturalne

Zadrzewienia, formy ochrony przyrody (np. **Natura 2000**), korytarze ekologiczne, a także **pasy ochronne** od linii elektroenergetycznych, rurociągów czy cieków wodnych determinują **obszar zadatny do zabudowy** oraz kalendarz realizacji (okresy lęgowe, terminy wycinek). Kolizje z istniejącą infrastrukturą przesyłową mogą wymagać **uzgodnień z gestorami** lub pozostawienia stref bez zabudowy, co obniża współczynnik wykorzystania terenu. Z kolei brak istotnych ograniczeń i logiczny układ zieleni urządzonej wzmacniają walor użytkowy i postrzegana „łatwość” inwestycji.

Ekspozycja, nasłonecznienie i walory użytkowe

Orientacja działki względem stron świata oraz możliwość kształtowania **prywatnych ogrodów od strony południowej lub zachodniej** podnosi komfort zamieszkania i jest premiowana w zakupach indywidualnych. Walorem są również **widoki** na zielen, brak bezpośredniego oddziaływania hałasu ulicznego wysokiej intensywności oraz reżimy prędkości w ulicy dojazdowej sprzyjające bezpieczeństwu. Przeciwnie, ekspozycja na uciążliwą arterię, brak prywatności lub bliskość źródeł hałasu i zapachów rynkowo obniżają atrakcyjność.

9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Zgodnie z Notą interpretacyjną nr 1 (NI 1) wyceniane prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej w podejściu porównawczym wymaga zastosowania poniższej **procedury**:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

Lp.	Data	Cena w zł	Powierzchnia w m ²	Cena zł/m ²	Miejscowość
1	2023-10-17	150000,00	4177,00	35,91	Mnichowo
2	2023-11-15	100000,00	4432,00	22,56	Dębówiec
3	2023-12-16	203680,00	8495,00	23,98	Goślinowo
4	2024-02-19	150000,00	6600,00	22,73	Przysieka
5	2024-02-23	150000,00	4800,00	31,25	Marcinkowo
6	2024-07-05	120000,00	4000,00	30,00	Dąbrówka
7	2024-08-26	99000,00	4249,00	23,30	Wola Skorzęcka
8	2024-11-06	150000,00	6668,00	22,50	Rudki
9	2024-12-11	80000,00	4052,00	19,74	Witkówko
10	2025-04-10	249560,00	6239,00	40,00	Skrzetuszewo
11	2025-04-11	170000,00	8109,00	20,96	Goślinowo
Cena MIN		80000,00	4000,00	19,74	
Cena MAX		249560,00	8495,00	40,00	
Cena Średnia		147476,36	5620,09	26,63	

2. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.

Dla celów niniejszej wyceny, na podstawie analogii do rynków podobnych oraz analizy preferencji nabywców, ustalono następujące cechy rynkowe w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych. Zsumowano obliczone współczynniki i obliczono wagi poszczególnych cech rynkowych za pomocą średniej arytmetycznej.

Poniżej przedstawiono wagi cech nieruchomości podobnych.

Lp.	Cecha	Wagi cechy
1	Lokalizacja	0,25
2	Otoczenie	0,20
3	Powierzchnia działki	0,15
4	Możliwości inwestycyjne	0,15
5	Zapisy przestrzenne	0,10
6	Droga dojazdowa	0,15
		1,00

3. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Lokalizacja	<i>korzystna</i>	Cecha uwzględnia przede wszystkim, odległość od centrum, a także odległość od punktów handlowo-usługowych, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty oraz intensywność ruchu ulicznego. Brano pod uwagę uciążliwości sąsiedztwa.
	<i>średnio korzystna</i>	
	<i>przeciętna</i>	
Powierzchnia działki	<i>korzystna</i>	do 5500m ²
	<i>mniej korzystna</i>	powyżej 5500 m ²
Możliwości inwestycyjne	<i>bardzo dobre</i>	Ważne jest kształt działki sprzyjający zabudowie, ukształtowanie terenu (płaskie, pochyle), nośność podłoża, utrudnienia w zabudowie takie jak: przebieg napowietrznych linii energetycznych, wysoki poziom wód gruntowych, itp.
	<i>dobre</i>	
	<i>średnie</i>	
Droga dojazdowa	<i>dobra</i>	Ważna jest jakość drogi dojazdowej. Przyjęto tu trzy stopnie gradacji stanu drogi: dobra (np. o nawierzchni asfaltowej), średnia (gruntowa o nawierzchni utwardzonej np. betonowymi płytami, tłuczniem), gorsza (np. gruntowa, nie utwardzona lub w części utwardzona).
	<i>średnia</i>	
	<i>gorsza</i>	
Otoczenie	<i>korzystne</i>	bezpośrednie sąsiedztwo terenów zielonych, obiektów sportowo - rekreacyjnych, brak ruchliwych ulic, otoczenie poprawnie zagospodarowane dające duże poczucie wygody, estetyki i bezpieczeństwa,
	<i>przeciętne</i>	nieznaczna odległość terenów zielonych, ruchliwe ulice w przeciętnej odległości, dobry dostęp do obiektów sportowo - rekreacyjnych, otoczenie poprawnie zagospodarowane dające poczucie wygody i bezpieczeństwa
	<i>niekorzystne</i>	znaczna odległość terenów zielonych, utrudniony dostęp do obiektów sportowo – rekreacyjnych, bezpośrednie sąsiedztwo ruchliwej ulicy, otoczenie dające niskie poczucie wygody i bezpieczeństwa
Zapisy przestrzenne	<i>najlepsze</i>	obowiązuje MPZP
	<i>średnie</i>	obowiązuje studium oraz wydano decyzję o warunkach zabudowy.
	<i>gorsza</i>	obowiązuje studium.

4. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech wycenianego prawa
1.	<i>Data przeprowadzania szacunku</i>	30 września 2025 roku
2.	<i>Adres nieruchomości</i>	działka nr 353/2, 0011 Kruchowo
3.	<i>Szacowane prawo</i>	prawo własności
5.	<i>Powierzchnia działki</i>	6858 m ² – mniej korzystna
6.	<i>Lokalizacja</i>	średnio korzystne
7.	<i>Możliwości inwestycyjne</i>	dobra
8.	<i>Otoczenie</i>	korzystne
9.	<i>Droga dojazdowa</i>	dobra
10.	<i>Zapisy przestrzenne</i>	średnie

1. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

C_{min}	19,74
C_{max}	40,00
C_{sr}	26,63
$\text{delta } C$	20,26

2. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej ($C_{\min}$):

Data	Cena	Powierzchnia	Cena za m ²	Adres	Lokalizacja	Możliwości inwestycyjne	Droga dojazdowa	Otoczenie
2024-12-11	80000,00	4052,00	19,74	Witkówko	Średnio korzystna	dobrze	gorsza	przeciętne

Charakterystyka nieruchomości o cenie maksymalnej ($C_{\max}$):

Data	Cena	Powierzchnia	Cena za m ²	Adres	Lokalizacja	Możliwości inwestycyjne	Droga dojazdowa	Otoczenie
2025-04-10	249560,00	6239,00	40,00	Skrzetuszewo	korzystna	bardzo dobre	dobra	korzystne

3. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\min}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\max}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

$[C_{\min}/C_{\text{śr}}]$	0,7413929
$[C_{\max}/C_{\text{śr}}]$	1,5020620

4. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [$C_{\min}$, $C_{\max}$]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

Lp.	Cecha	Wagi cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
1	Lokalizacja	0,25	0,185	0,376	0,250
2	Otoczenie	0,20	0,148	0,300	0,300
3	Powierzchnia działki	0,15	0,111	0,225	0,111
4	Możliwości inwestycyjne	0,15	0,111	0,225	0,150
5	Zapisy przestrzenne	0,10	0,074	0,150	0,100
6	Droga dojazdowa	0,15	0,111	0,225	0,225
		100%	0,741	1,502	1,137

5. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej według formuły:

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

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

$C_{\text{śr}}$	U_i	Cena za 1m ²
26,63	1,137	30,28

6. Określenie wartości wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

	$C_{\text{śr}}$	U_i	Cena za 1m ²	Powierzchnia	Wartość	Przyjęto
Wartość przedmiotu wyceny	26,63	1,137	30,28	6858m ²	207.660,24 zł	207.700,00 zł

Wartość rynkowa została zaokrąglona zgodnie z § 79 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023, poz. 1832), i wynosi:

Wartość gruntu (W_G)	207.700,00 zł
--------------------------	---------------

słownie: dwieście siedem tysięcy siedemset złotych

10. ANALIZA OTRZYMANEGO WYNIKU

Oszacowana **wartość jednostkowa** nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi **30,28 zł/m²**. Wartość ta **mieści się w obserwowanym rozstępie cen** dla zbioru nieruchomości podobnych, tj. pomiędzy **19,74 zł/m²** (minimum) a **40,00 zł/m²** (maksimum). Na tle **średniej arytmetycznej** próby równej **26,63 zł/m²**, przyjęta wartość plasuje się **powyżej średniej**, co znajduje uzasadnienie w cechach przedmiotu wyceny oraz w wynikach korekt zastosowanych w podejściu porównawczym. W relacji do środka rozstępu (29,87 zł/m²) wartość 30,28 zł/m² jest **nieznacznie wyższa**, co potwierdza **umiarkowanie korzystną pozycję** nieruchomości w badanym segmencie.

Wartość **30,28 zł/m²** stanowi zatem **najbardziej prawdopodobną cenę** możliwą do uzyskania na lokalnym rynku **dla aktualnego sposobu użytkowania**, na **dzień wyceny**, przy założeniu standardowego czasu ekspozycji, **braku przymusu stron** i wyłączeniu elementów nierynkowych (ulg, dopłat, szczególnych warunków finansowania). Wynik jest **spójny** zarówno z centralną tendencją cen w badanej próbie, jak i z oszacowaną **reakcją rynku na zestaw cech** przedmiotu wyceny, a jednocześnie **nie przekracza** poziomów implikowanych przez transakcje skrajne w rozstępie, co potwierdza jego **wiarygodność rynkową**.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

× INFORMACJE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI NIERUCHOMOŚCI

- Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Rzeczoznawcy udostępniono kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane autorowi opracowania przez Zamawiającego.

× ZAGROŻENIA

- Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.

× PARAMETRY KALKULACJI

- Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Autor nie ponosi odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywację inwestorów w tym wartość nieruchomości.
- Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez Autora odnotowane i uwzględnione. Autor nie odpowiada jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.
- Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych nieruchomości.
- Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach reparyacyjnych w stosunku do nieruchomości. Wycena została sporządzona przy założeniu braku takich roszczeń.

× OKRES WAŻNOŚCI OPERATU

- Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.

× PRAWA AUTORSKIE

- Opracowanie, ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakiegokolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody Autora operatu..

12. ZAŁĄCZNIKI

✓ Księga wieczysta nr **PO1G/00095228/1**.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości			Nr podstawy wpisu
1			1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	353/2		1
Identyfikator działki	300309_5.0011.353/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, KRUCHOWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, GNIEŹNIENSKI, TRZEMESZNO, KRUCHOWO
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PO1G / 00050564 / 1, 0.6858 HA		
Obszar całej nieruchomości			Nr podstawy wpisu
0.6858 HA			1
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	SYLVIE ANGÉLIQUE D ZABEK, MAREK, SABRINE		2, 3
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		4
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W GNIEŹNIE Z WNIOSKU WIERZCIELA: NACZELNIKA PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GDAŃSKU		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
BRAK WPISÓW			

✓ Mapa ewidencyjna

Arkusz ewidencyjny: 3

Województwo: wielkopolskie

Powiat: gnieźnieński

Jednostka ewidencyjna: 300309_5 Trzemeszno - gmina

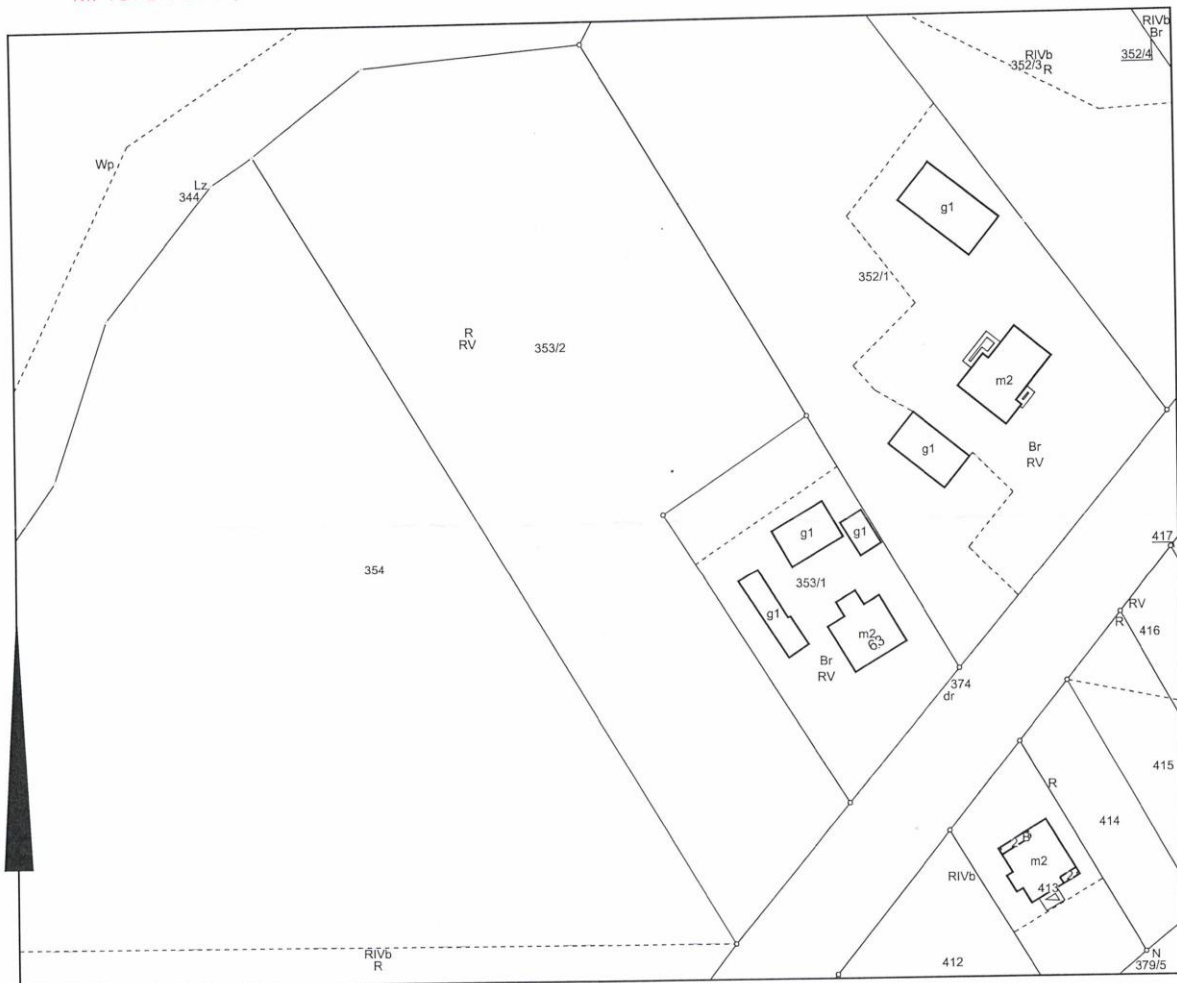
Obręb ewidencyjny: 0011 KRUCHOWO

Działka: 353/2

Powiatowy Zarząd
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Nieruchomości
w Gnieźnie
62-200 Gniezno, al. Reymonta 21B
tel. 61 641 93 53
NIP 784-247-20-26, REG. 301604328

Mapa ewidencyjna

Skala 1:1000



GK.U.6642.3924.2025
Gniezno, dn. 21-08-2025 r.
Wykonał: Sergiusz Tamul

Z. up. Starosty Gnieźnieńskiego

Jarosław Ambiewicz
Geodeta Powiatowy

imię i nazwisko osoby uprawnionej

✓ Zaświadczenie o przeznaczeniu



Burmistrz TRZEMESZNA

ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego 2, 62-240 Trzemeszno
tel. 61 41 54 305, 306, 307
ADRES SKRYTKI EPUAP /rth40vu164/SkrytkaESP
www.trzemeszno.pl e-mail: sekretariat@trzemeszno.pl

Trzemeszno, dnia 2025-08-22

ZAŚWIADCZENIE Nr RI.6727.245.2025

Na podstawie art. 217 § 1 i § 2 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 oraz z 2025 r. poz. 769)

Burmistrz Trzemeszna
zaświadcza,

że nieruchomość położona w obrębie ewidencyjnym **KRUCHOWO**, stanowiąca działkę nr geodezyjny:

- 353/2 o pow. 0,6858 ha:

a) nie jest objęta żadnym obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast jest objęta decyzją o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, nr RI.7331.40.2019 z dnia 26.09.2019 r. w sprawie budowy 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z poddaszem użytkowym wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną,
b) Gmina Trzemeszno posiada opracowane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzemeszno, zatwierdzone Uchwałą Rady Miejskiej w Trzemesznie Nr XIX/132/99 z dnia 30 grudnia 1999 r. ze zmianą zatwierdzoną Uchwałą Rady Miejskiej Trzemeszna Nr VI/44/2015 z dnia 25 lutego 2015 r.

Opracowanie to jednak nie określa przeznaczeń terenów a jedynie wytycza kierunki rozwoju poszczególnych jednostek przestrzennych.

W ww. studium działka ta objęta jest:

jednostką **C** – uwarunkowania dla rolnictwa są zdecydowanie lepsze, z uwagi na występowanie kompleksów glebowych żyniego dobrego i bardzo dobrego, sporadycznie żyniego słabego. Pozwala to na prowadzenie rolnictwa zrównoważonego (R_2) i rolnictwa wysokotowarowego (R_1). Funkcja lokalna - produkcja i obsługa rolnictwa. Intensyfikacja rolnictwa na terenach o dobrych warunkach przyrodniczych, **podstrefą R_2** – strefa rolnictwa zrównoważonego, o mniejszej przydatności dla produkcji, z uwagi na dominację gleb w klasach IVb i V. W tej strefie ustala się:
- prowadzenie zabiegów agrotechnicznych pod kątem zapobiegania utraty wilgoci,
- preferencje w lokalizowaniu nieuciążliwego przetwórstwa rolnego, usług na rzecz rolnictwa, hurtowni, magazynów,
- zagospodarowanie i pełne wykorzystanie istniejącej bazy budynkowej z dopuszczeniem zmiany funkcji, celem powstrzymania procesów niszczenia,
- lokalizację wszelkiej zabudowy należy ograniczać do terenów zainwestowania wiejskiego, w celu łatwiejszego ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną,

TRZEMESZNO

- c) nie jest położona w obszarze ochrony przyrody typu: parki narodowe, rezerваты, obszar Natura 2000,
d) nie jest objęta obszarem specjalnej strefy ekonomicznej.

Ponadto informuję, że Rada Miejska Trzemeszna podjęła uchwałę Nr LII/481/2017 z dnia 27 września 2017 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji, ale dla przedmiotowego terenu, Rada Miejska Trzemeszna nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485, ze zm.). Wnioskowany teren nie jest też położony na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 cytowanej wyżej ustawy o rewitalizacji.

Zaświadczenie niniejsze wydaje się na wniosek celem przedłożenia do wyceny nieruchomości.

Sprawę prowadzi: Izabela Kowalczyk
tel: 667747302

Klauzula Informacyjna

Realizując obowiązek wskazany w art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE niniejszym przekazuję następujące informacje:

- w ramach postępowania administracyjnego wszczętego na wniosek w tutejszym Urzędzie Miejskim przetwarzane będą dane osobowe Wnioskodawcy i innych stron postępowania w zakresie i w celu niezbędnym do jego przeprowadzenia, - tutejszy Urząd pełni funkcję Administratora Danych Osobowych, a jego przedstawicielem jest osoba prowadząca postępowanie administracyjne i można się z Ną skontaktować w następujący sposób : Izabela Kowalczyk e-mail: izabela.kowalczyk@trzemeszno.pl lub Tomasz Gorczycki – Smyk e-mail: tomasz.gorczycki@trzemeszno.pl
 - przekazanie danych osobowych przez Wnioskodawcę jak i inne strony postępowania w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia postępowania administracyjnego jest wymogiem ustawowym; odmowa ich przekazania rodzi negatywne skutki procesowe;
 - wskazane dane osobowe dostępne będą na podstawie art. 73 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 15 wyżej wskazanego Rozporządzenia stronom postępowania; strony mają także prawo żądania sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych ich dotyczących, jeżeli w ich ocenie przetwarzanie jest nieprawidłowe;
 - dane przechowywane będą w tutejszym Urzędzie w postaci odrębnych zabezpieczonych przed osobami niepowołanymi akt sprawy przez okres prowadzenia sprawy jak i po tym okresie, tak długo jak w świetle prawa będzie to niezbędne dla dokumentowania przebiegu załatwiania i rozstrzygnięcia sprawy.
- Jednocześnie informuje się, iż przetwarzanie danych osobowych w zakresie i celu wyżej wskazanym dokonywane jest na podstawie prawa, to jest na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) wyżej wskazanego Rozporządzenia jak i na podstawie kodeksu postępowania administracyjnego i jest niezbędne dla wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze. Osoba, której dane dotyczą, ma prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych z siedzibą w Warszawie, jeżeli uzna iż przetwarzanie tych danych osobowych odbywa się w sposób nieprawidłowy.

TRZEMESZNO

✓ Uproszczony wypis z rejestru gruntów

STAROSTA GNIEŹNIEŃSKI		Województwo: wielkopolskie Powiat: gnieźnieński Jednostka ewidencyjna: Trzemeszno - gmina Obręb ewidencyjny: 300309_5.0011, KRUCHOWO Miejscowość: Kruchowo					
GK.U.6621.15868.2025							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2025-08-21 13:48:45							
Jednostka rejestrowa gruntów: 300309_5.0011.G419 grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność D ZABEK SYLVIE ANGELIQUE rodzice: MAREK, SABRINE							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia klaso- użytku [ha]		Numer księgi wieczystej
3	353/2		Grunty orne	RV	0.6858	0.6858	PO1G/00095228/1
Identyfikator działki: 300309_5.0011.353/2							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.6858							

W dniu: 21.08.2025
dokument sporządzony przez: Sergiusz Tamul

Jarosław
Antkiewicz

Elektronicznie podpisany
przez Jarosław Antkiewicz
Data: 2025.08.22 08:34:00
+02'00'

z up. Starosty Gnieźnieńskiego

✓ Polisa OC

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1025063303



1	Okres ubezpieczenia: od 03.11.2024 r. do 02.11.2025 r.	
2	Ubezpieczający: ANNA KABACIŃSKA Adres korespondencyjny: OSIEDLE PLATYNOWE 12 m. 1, 62-200 GOŚLINOWO E-mail: ANNA.KABACIŃSKA.PRYWATNY@GMAIL.COM	PESEL: 88060306162 Telefon: 798752490
3	Ubezpieczony: ANNA KABACIŃSKA Adres zamieszkania: OSIEDLE PLATYNOWE 12 m. 1, 62-200 GOŚLINOWO E-mail: ANNA.KABACIŃSKA.PRYWATNY@GMAIL.COM	PESEL: 88060306162 Telefon: 798752490
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego 200 000 EUR 200 000 EUR Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych Klauzula dodatkowych kosztów prawnych Suma gwarancyjna: 30 000 PLN	
5	Składka łączna: 795,71 PLN Jednorazowo Kwota w PLN 795,71 Termin płatności 12.11.2024	
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 82 1240 6960 3014 0110 0953 0561 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1025063303	
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem. Klauzula dodatkowych kosztów prawnych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej: 1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu: a) uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody, b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata; 2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu: a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody; b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.	
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 5. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 6. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI 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 mierzące do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 7. ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie 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 uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępnił również pod adresem www.pzu.pl. 9. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe TVR). 10. 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. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843	

1025063303/pc:100000593476665/BE20 PIN: 8853

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DŚPOCZA/24G09_01/20241029.0959/proddp02-303329438.3/FILE/pc:100000593476665

1/2



Warszawa, TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Linki TU SA - Linki Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15,

02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 35D, 02-232 Warszawa; TUI PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.

2. Reklamacje, skargi lub zażalenia mogą być złożone:

- 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
- 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
- 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
- 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.

3. PZU rozpatrywa reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:

- 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
- 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
- 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.

5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:

- 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedzi można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
- 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego twierdzonego nośnika informacji.

6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:

- 1) niezadowolenia z czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.

8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.

10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.

12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.

13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.

14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. 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 Ubezpieczanego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której zakres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinien być doręczony Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczanego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

ANNA KABACIŃSKA

E-mail: ANNA.KABACINSKA.PRIVATNY@GMAIL.COM

Telefon:

Dodatkowych informacji udzieli:

Stefaniak Tomasz

ul. GAŁCZYŃSKIEGO 2A, 05-090 RASZYN

E-mail: t.stefaniak@partnerunilink.pl

tel.: +48 517356592

Data zawarcia umowy: 29.10.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu sytuacji rodzinnej, jako jedynym skutecznym/skuteczną zapłacić.



ANNA KABACIŃSKA

Ubezpieczający



PECCAT, PRAWNIENIA NR 635

Tomasz Stefaniak
Agent Ubezpieczeniowy
tel. 517 356 592
t.stefaniak@partnerunilink.pl

Peccat i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1025063303/pc:100000593476665/BE20 PIN: 8853

801 102 102 pzu.pl

