

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności

nieruchomości gruntowej niezabudowanej

obejmującej działkę ewid. nr 47/11

wg stanu aktualnego

położonej w miejscowości Przybkowo

gmina Wałcz – obszar wiejski, powiat wałecki, województwo zachodniopomorskie



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:
Aneta Dembska numer uprawnień 5667

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Spis treści

1. Wyciąg z operatu szacunkowego	3
2. Przedmiot i zakres wyceny.....	4
3. Cel wyceny	4
4. Podstawa formalna wyceny	4
5. Podstawy prawne i metodologiczne	4
6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	4
7. Źródła danych o nieruchomości	5
8. Opis nieruchomości.....	5
9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej.....	13
10. Analiza i charakterystyka rynku	13
11. Metodologia wyceny	14
12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.....	16
13. Uzasadnienie wyniku	20
14. Zastrzeżenia i klauzule.....	20
15. Załączniki	21

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Przybkowo, gmina Wałcz – obszar wiejski.

Położenie nieruchomości	Przybkowo, działka ewid. nr 47/11 gmina Wałcz – obszar wiejski, powiat wałecki, województwo zachodniopomorskie	
Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, obejmująca działkę ewid. nr 47/11 o powierzchni 0,7466 ha, położona w miejscowości Przybkowo, gmina Wałcz – obszar wiejski.	
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 47/11 o powierzchni 0,7466 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Przybkowo, gmina Wałcz – obszar wiejski.	
Dane ewidencyjne	obręb nr 0083 Przybkowo, działka ewidencyjna nr 47/11 o powierzchni 0,7466 ha, gmina Wałcz – obszar wiejski, powiat wałecki, województwo zachodniopomorskie	
Stan prawny	Księga Wieczysta nieruchomości gruntowej – KO1W/00034009/4 Sąd Rejonowy w Wałczu, V Wydział Ksiąg Wieczystych	
Własność	Halina Anna Skwark – udział 1/1 cz. Jerzy Skwark – udział 1/1 cz. Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska	
Opis nieruchomości	Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 47/11 o powierzchni 0,17466 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Przybkowo, gmina Wałcz – obszar wiejski. Obszar działki charakteryzujący się płaskim ukształtowaniem terenu, nieogrodzony. Kształt działki regularny. Teren porośnięty roślinnością samosiewną, tj. roślinnością trawiastą, występują także pojedyncze drzewa.	
Cel wyceny	Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 47/11 o powierzchni 0,7466 ha, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.	
Określona wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej <u>wg stanu aktualnego</u> położonej w miejscowości Przybkowo, gmina Wałcz – obszar wiejski wynosi (po zaokrągleniu): 47 000,00 <i>słownie: czterdzieści siedem tysięcy złotych</i>	
	<ul style="list-style-type: none">• Data sporządzenia wyceny:• Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości:• Data dokonania oględzin nieruchomości:• Data, na którą określono stan nieruchomości:	<ul style="list-style-type: none">• 05.03.2025r.• 05.03.2025r.• 17.02.2025r.• 17.02.2025r.
Autor operatu	Aneta Dembska rzecznawca majątkowy, świadectwo nadania uprawnień zawodowych nr 5667	

2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 47/11 o powierzchni 0,7466 ha, położonej w miejscowości Przybkowo, gmina Wałcz – obszar wiejski.

Dla nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę ewid. nr 47/11, Sąd Rejonowy w Wałczu prowadzi Księgę Wieczystą nr **KO1W/00034009/4**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0083 Przybkowo, działka ewidencyjna nr 47/11 o powierzchni 0,7466 ha, gmina Wałcz – obszar wiejski, powiat wałecki, województwo zachodniopomorskie

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 47/11 o powierzchni 0,7466 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Przybkowo, gmina Wałcz – obszar wiejski.

3. Cel wyceny

Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 47/11 o powierzchni 0,7466 ha, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. Podstawa formalna wyceny

Wycenę sporządza się na podstawie zlecenia złożonego przez syndyka masy upadłości prowadzącego postępowanie upadłościowe wobec p. Jerzego Skwark dla Biura Wyceny Nieruchomości Aneta Dembska z siedzibą w Poznaniu.

5. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024r., poz. 1222),
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024r., poz. 1717),
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023r., poz. 1832),
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2024r., poz. 1237),
5. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	05.03.2025r.
Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości	05.03.2025r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	17.02.2025r.
Data, na którą określono stan nieruchomości	17.02.2025r.

7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 17.02.2025r.,
2. Badanie Księgi Wieczystej – nieruchomości gruntowej w dniu 19.02.2025r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (źródło: *System Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy Wałcz*),
4. Wypis z rejestru gruntów z dnia 16.10.2024r. (źródło: *Starostwo Powiatowe w Wałczu*),
5. Zaświadczenie o przeznaczeniu z dnia 13.02.2025r. (źródło: *Urząd Gminy Wałcz*),
6. Zaświadczenie o rewitalizacji z dnia 13.02.2025r. (źródło: *Urząd Gminy Wałcz*),
7. Informacja o przeznaczeniu gruntów w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wałcz, Uchwała Nr IX/45/2015 z dnia 25.06.2015r.,
8. Analiza zbioru danych rejestru cen i wartości – własna baza danych rzeczoznawców majątkowych, informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych Rzeczoznawcy Majątkowego oraz pozyskane ze Starostwa Powiatowego z siedzibą w Wałczu,
9. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym.

8. Opis nieruchomości

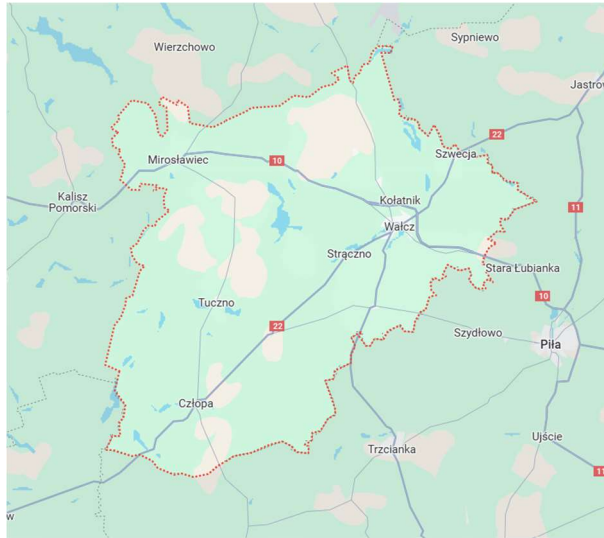
8.1. Stan nieruchomości

Położenie ogólne

Województwo zachodniopomorskie – województwo położone w północno-zachodniej części Polski, na wybrzeżu Morza Bałtyckiego. Graniczy na wschodzie z województwem pomorskim, na południu z województwami: wielkopolskim i lubuskim, a na zachodzie z niemieckimi krajami związkowymi: Brandenburgią i Meklemburgią-Pomorzem Przednim. Zajmuje obszar 22 907,40 km². Siedzibą władz województwa jest Szczecin. Jest najdalej wysuniętym na zachód województwem w Polsce. Województwo zostało powołane w roku 1999 w związku z reformą administracji publicznej, w miejsce dawnych województw: szczecińskiego i koszalińskiego, a także części województw: słupskiego, pilskiego i gorzowskiego.

Powiat wałecki – powiat w północno-zachodniej Polsce, w województwie zachodniopomorskim, utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Wałcz. powierzchnia powiatu wałeckiego wynosi 1414,95 km². Powiat położony jest w południowo-wschodniej części woj. zachodniopomorskiego, na Pojezierzu Wałeckim i Równinie Wałeckiej. W zachodniej części gminy Człopa znajduje się wschodnia część Drawieńskiego Parku Narodowego. Do 1999 r. gminy powiatu wchodziły w skład województwa pilskiego. Przez powiat przebiegają drogi krajowe nr 10 i 22 oraz drogi wojewódzkie nr 163, 177, 178 i 179.

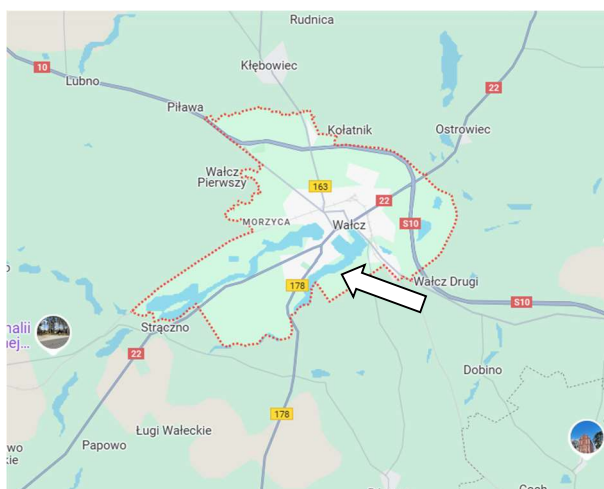
Poniżej przedstawiono fragment mapy ze wskazaniem powiatu wałęckiego:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Gmina Wałęz – gmina wiejska w Polsce położona w południowo-wschodniej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie wałęckim. Jest największą gminą wiejską w Polsce. Siedzibą gminy jest miasto Wałęz, które nie wchodzi w skład gminy, a jest osobną gminą miejską. Powierzchnia gminy Wałęz wynosi 574,88 km². Gmina stanowi 40,7% powierzchni powiatu. Gmina wiejska Wałęz jest pod względem powierzchni drugą co do wielkości gminą w Polsce (po gminie Pisz) i największą gminą wiejską w Polsce. W siedzibie gminy, Wałęzu krzyżują się dwie drogi krajowe: nr 10 oraz nr 22, a także drogi wojewódzkie. Gmina wiejska Wałęz utworzyła 30 jednostek pomocniczych, będących sołectwami.

Poniżej fragment mapy ze wskazaniem lokalizacji gm. Wałęz:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Przybkowo – wieś w Polsce położona w województwie zachodniopomorskim, w powiecie wałeckim, w gminie Wałcz. W latach 1975 – 1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa pilskiego.

Poniżej przedstawiono mapę gminy Wałcz, ze wskazaniem lokalizacji miejscowości Przybkowo:

**Położenie na mapie gminy wiejskiej
Wałcz**



Źródło: <http://maps.google.pl>

Położenie szczegółowe

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Przybkowo, gmina Wałcz – obszar wiejski. W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny rolnicze.

Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się transportem prywatnym, brak przystanków komunikacji publicznej w zasięgu nieruchomości.

Poniżej fragment ortofotomapy ze wskazaniem lokalizacji przedmiotu wyceny:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Dostęp do drogi publicznej

Realizowany jest poprzez udział w nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działka ewid. nr 47/9 stanowiąca drogę wewnętrzną, której współwłaścicielem w udziale 1/2 cz. jest p. Jerzy Skwark.

Poniższa dokumentacja fotograficzna przedstawia aktualny stan (na dzień oględzin) drogi dojazdowej oraz bezpośredniego otoczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny:



8.2. Opis i stan zagospodarowania

Dla potrzeb wyceny zgodnie z wytycznymi Zlecającego, określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 47/11 o powierzchni 0,7466 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Przybkowo, gmina Wałcz – obszar wiejski.

Obszar działki charakteryzujący się płaskim ukształtowaniem terenu, nieogrodzony. Kształt działki regularny. Teren porośnięty roślinnością samosiewną, tj. roślinnością trawiastą, występują także pojedyncze drzewa. Na nieruchomości znajdują się szkielety konstrukcji szklarni, nietrwale z gruntem związane, niepodlegające wycenie.

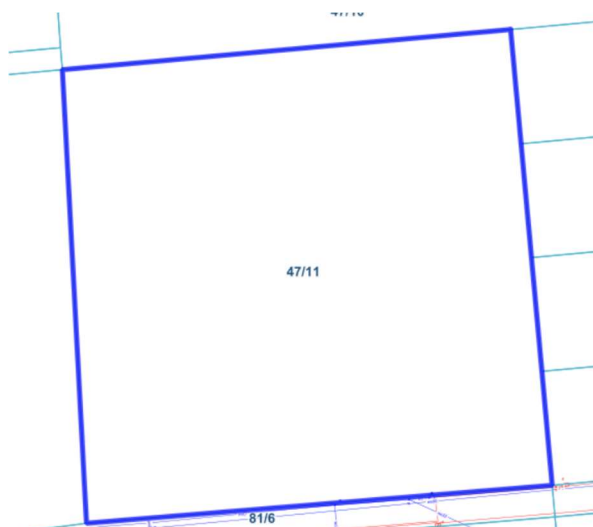
Poniżej przedstawiono dane dotyczące działki ewid. nr 47/11:

Identyfikator	Nr dz. ewid.	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia [ha]
321705_2.0083.47/11	47/11	Grunty orne	RIVa	0,1584
		Grunty orne	RIVb	0,4794
		Grunty orne	RV	0,1088

Źródło: Wypis z rejestru gruntów z dnia 16.10.2024r.

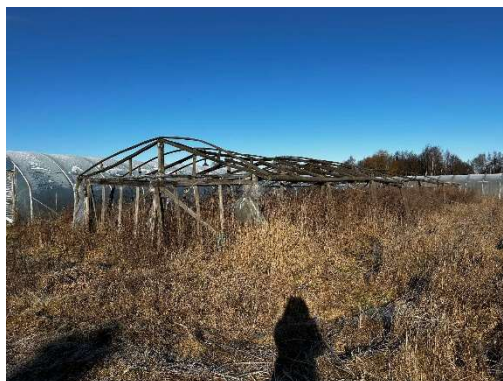
Od strony północnej i wschodniej nieruchomość sąsiaduje z działkami niezabudowanymi. Od strony południowej przedmiot wyceny sąsiaduje z działką niezabudowaną, stanowiącą drogę dojazdową, natomiast od strony zachodniej z działką zabudowaną budynkiem gospodarczym.

Poniżej fragment mapy przedstawiającej uzbrojenie terenu w bezpośrednim otoczeniu działki ewid. nr 47/11:



Źródło: <https://walcz.e-mapa.net>

Aktualny stan (na dzień oględzin) przedmiotowej nieruchomości przedstawia poniższa dokumentacja fotograficzna:





Poniżej przedstawiono fragment mapy oraz ortofotomapy ze wskazaniem działki ewid. nr 47/11:



Źródło: <https://walcz.e-mapa.net>

8.3. Określenie stanu nieruchomości – stan prawny Stan wg zapisów ewidencyjnych i wieczysto – księgowych

Województwo

zachodniopomorskie

Powiat

wałecki

Gmina

Wałcz – obszar wiejski

Obręb

0083 Przybkowo

Numer działki ewid.

47/11

Powierzchnia działki ewid.

0,7466 ha

Adres

Przybkowo

Właściciel nieruchomości

Halina Anna Skwark

Jerzy Skwark

Wspólność ustawowa majątkowa

małżeńska

Księga Wieczysta nieruchomości gruntowej

KO1W/00034009/4

W dniu 19.02.2025r. dokonano badania Księgi Wieczystej nieruchomości gruntowej nr **KO1W/00034009/4** (źródło: przeglądarka-ekw.ms.gov.pl):

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1
	1

Działki ewidencyjne	
Lp. 1.	---
Numer działki	47/11
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, WAŁECKI, WAŁCZ, PRZYBKOWO
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00006089 / , 0,7466 HA

	Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,7466 HA
	1

Komentarz do migracji	
	Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	ŁAM 8 DZ.KW. 4749/03 WPIS: UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU Z DNIA 20 LISTOPADA 2003 ROKU NR REP:"A" 10301/2003.
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	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	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		JERZY JAN SKWARK, JAN, STANISŁAWA, 55020210993		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		HALINA ANNA SKWARK, STANISŁAW, KAZIMIERA, 57022600440		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU , 10301/2003, 2003-11-20, BOGUSŁAW TARKA, WAŁCZ; ZB. DOK. NR 2 KARTA 3-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00004749/03/, 2003-12-01 11:50:00, 2004-02-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI - WARUNKOWA , 8145/2003, 2003-09-26, BOGUSŁAW TARKA, WAŁCZ; ZB. DOK. NR 3 KARTA 5-6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00004749/03/, 2003-12-01 11:50:00, 2004-02-04 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	6	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W KOSZALINIE Z DNIA 03 PAŹDZIERNIKA 2024 R., SYGN. AKT KO1K/GU/348/2024, OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ JERZEGO SKWARK, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ		

Uwaga:

W powyższej Księdze Wieczystej w dziale III – prawa, roszczenia i ograniczenia widnieje wpis dot. ogłoszenia upadłości Jerzego Skwark jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej

Stosownie do art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości określa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Ustawą z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw,

Art. 64.2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Art. 65. 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wałcz, zatwierdzonego Uchwałą IX/45/2015 Rady Gminy w Wałczu z dnia 25.06.2015r., ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: tereny rolne (źródło: *Zaświadczenie o przeznaczeniu z dnia 13.02.2025r.*).

10. Analiza i charakterystyka rynku

Dla określenia wartości rynkowej prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, przeprowadzono analizę rynku lokalnego gminy Wałcz, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji przedmiotu wyceny.

Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy badania – nieruchomości gruntowe niezabudowane,
- obszar badania – gmina Wałcz,
- uwarunkowania planistyczne – tereny rolne,
- zakres czasowy badania – 2 lata wstecz od daty wyceny.

Wycenę przedmiotu wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, określając wartość rynkową, **według stanu aktualnego i poziomu cen na datę sporządzenia wyceny.**

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkadziesiąt transakcji na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych. W próbie znalazły się nieruchomości o powierzchni gruntu od 100 m² do 8 200 m². Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych znajdowały się w przedziale od 2,00 zł do 15,85 zł za 1 m² powierzchni. Średnia cena została ustalona na poziomie 7,26 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 1 500 zł do 174 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 34 354,46 zł.

W toku analizy odrzucono transakcje o powierzchni gruntu poniżej 5 000 m² i powyżej 10 000 m² oraz odbiegające ceną od najczęściej notowanych cen na rynku. Powyższe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotu wyceny.

Przeprowadzona została selekcja, w wyniku której przyjęto do bezpośrednich porównań transakcje, które były najbardziej podobne do przedmiotu wyceny. W próbie znalazły się nieruchomości gruntowe niezabudowane o powierzchni gruntu od 5 000 m² do 8 303 m². Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych znajdowały się w przedziale od 3,11 zł do 9,45 zł za 1 m² powierzchni. Średnia cena została ustalona na poziomie 5,58 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 17 500 zł do 60 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 36 575,57 zł.

W badanym okresie zauważalny jest dynamiczny rozwój rynku, wskazujący konkretnie na wzrost cen. Wobec powyższego, dokonano badania zmiany cen nieruchomości w związku z upływem czasu. W toku analizy cen uzyskiwanych w obrocie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, oszacowano wzrostową funkcję liniową trendu zmiany cen w badanym okresie. Na podstawie funkcji regresji liniowej ustalono średniomiesięczną zmianę ceny na poziomie 0,633%.

Ceny jednostkowe transakcji zostały skorygowane na dzień wyceny, wg powyższej zmiany i wynoszą odpowiednio:

Cena minimalna [zł/m ²]	3,25
Cena maksymalna [zł/m ²]	10,87
Cena średnia [zł/m ²]	6,10

Źródło: Opracowanie własne

W toku analizy wszystkich zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł/m²) a powierzchnią gruntu (m²). Zależność ta jest odwrotnie proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu, jednostkowa cena transakcyjna spada.

11. Metodologia wyceny

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Rynkowa wartość w świetle ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami art. 151.1 UGN:

„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.”

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii. Zgodnie § 3 ust 1. ww. rozporządzenia określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do 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. 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.

W przedmiotowym przypadku właściwym podejściem jest podejście porównawcze. Zgodnie § 4 ww. rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

W podejściu porównawczym stosuje się:

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

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

Metoda korygowania ceny średniej – 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.

Metoda analizy statystycznej rynku – przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Procedura metody korygowania ceny średniej stosownie do założeń Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) – Noty Interpretacyjnej nr 1 pt. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, wygląda następująco:

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. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej

12.1. Ustalenie cech rynkowych oraz ich wag

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych z analizowanej grupy na badanym rynku oraz poprzez analogię do podobnego rodzajowo i obszarowo rynku lokalnego, posiłkując się preferencjami potencjalnych nabywców nieruchomości.

Na podstawie analizy transakcji wskazano najważniejsze czynniki, które kształtują ich wartość. Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie, a mogące mieć wpływ na ich cenę wskazano: powierzchnię gruntu, dojazd, lokalizację, przydatność rolniczą oraz kulturę rolną.

Poniżej przedstawiono wyniki badania cech istotnych mających wpływ na wartość rynkową:

Powierzchnia gruntu *	<i>Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange'a</i>
Dojazd	lepsza – dojazd drogami utwardzonymi i gruntowymi o szerokości zapewniającej łatwy dojazd sprzętu rolniczego gorsza – brak

Lokalizacja	<p>lepsza – bliska odległość od ośrodków zamieszkania, rynków zaopatrzenia i zbytu, bezpośrednie sąsiedztwo drogi publicznej i dobra jakość drogi dojazdowej,</p> <p>gorsza – dalsza odległość od ośrodków zamieszkania, rynków zaopatrzenia i zbytu powyżej, pośredni dostęp do drogi publicznej, jakość drogi dojazdowej przeciętna</p>
Przydatność rolnicza	<p>lepsza – działki o kształcie umożliwiającym optymalne warunki przeprowadzania zabiegów agrotechnicznych, o płaskim ukształtowaniu terenu, mała mozaikowość klas gruntów, wskaźnik bonitacji (WB) > 0,5</p> <p>gorsza – działki o nieciekawym rozłogu, dopuszczalne występowanie skarp i nachyleń terenu, większa mozaikowość klas bonitacyjnych, wskaźnik bonitacji (WB) = <0,5</p>
Kultura rolna	<p>przeciętna - średnia kultura gleby, działka częściowo uprawiana i częściowo odłogowana, przeprowadzane zabiegi agrotechniczne na niskim poziomie</p> <p>gorsza – zła kultura gleby, występujące kamienie w gruncie, działka częściowo uprawiana i częściowo odłogowana, przeprowadzane zabiegi agrotechniczne na niskim poziomie</p>

Źródło: Opracowanie własne

*Przy określeniu kwotowych wartości poprawek dla cechy „powierzchnia” jako cechy ciągłej wykorzystano interpolację liniową stosując wzór Lagrange’a:

$$f(x) = y_0 + \frac{y_1 - y_0}{x_1 - x_0} \times (x - x_0)$$

gdzie: x_0 – to najmniejsza powierzchnia przyjętej do porównań próbie; x_1 – największa powierzchnia przyjętej do porównań próbie; x – dana wielkość powierzchni, dla której poszukiwana jest bezwzględna wartość poprawki w zakresie wyznaczonym przez zakres współczynników korygujących dla danej cechy.

Dla potrzeb przeprowadzenia porównawczego toku obliczeniowego określającego poszukiwaną wartość rynkową, zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku nieruchomości, wybrano transakcje, które oceniono jako najbardziej podobne i odwzorowujące rynek nieruchomości podobnych z przedmiotem wyceny.

Kryterium wyboru nieruchomości podobnych do porównań były cechy nieruchomości zgodnie z ich wagą, czyli kolejno: powierzchnia gruntu, lokalizacja, kultura wolna, dojazd oraz przydatność rolnicza. Zgodnie z powyższym, podobieństwo nieruchomości sformułowano za pomocą 5 atrybutów. Na potrzeby obliczeń wykorzystano parametry liczbowe dla każdej oceny poszczególnych cech. W celu ustalenia wpływu poszczególnych atrybutów na zmienność jednostkowych cen nieruchomości w bazie, obliczono współczynniki korelacji zupełnej i ich kwadraty w arkuszu kalkulacyjnym Excel. Obliczone wartości kwadratów współczynników korelacji [r^2] pozwalały stwierdzić, że w analizowanym zbiorze informacji rynkowych o nieruchomościach, jednostkowe ceny są wyjaśnione procentowo.

Zbiornicze zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka nieruchomości podobnych

Data transakcji	Miejscowość	Powierzchnia gruntu [m ²]	Zakt. jedn. cena trans. [zł/m ²]
02.2023	Wałcz	6 910,00	10,16
02.2023	Wałcz	5 296,00	5,52
05.2023	Wałcz	6 352,00	10,87
05.2023	Ługi Wałeckie	5 500,00	3,94
11.2023	Kłębowiec	5 000,00	3,87
05.2024	Nakielno	5 125,00	8,30
07.2024	Dzikowo	7 200,00	3,94
08.2024	Rudki	8 200,00	3,25
09.2024	Rudki	8 000,00	3,51
01.2025	Różewo	8 303,00	7,31
01.2025	Szwecja	6 500,00	6,42

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 2. Ceny jednostkowe ze zbioru cen transakcyjnych

Cena minimalna [zł/m ²]	3,25
Cena maksymalna [zł/m ²]	10,87
Cena średnia [zł/m ²]	6,10
Położenie ceny średniej w przedziale	0,37
$V_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}}$	0,532
$V_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}}$	1,782

Źródło: Opracowanie własne

Klauzula: W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5 kwietnia 2012r. (IICSK 369/11).

Opis nieruchomości o jednostkowej cenie najwyższej w zbiorze nieruchomości podobnych

Nieruchomość położona jest w miejscowości Wałcz.

- powierzchnia gruntu – wartość najwyższa cechy,
- dojazd – wartość najniższa cechy,
- przydatność rolnicza – wartość najwyższa cechy,
- lokalizacja – wartość najniższa cechy,
- kultura rolna – wartość najwyższa cechy.

Opis nieruchomości o jednostkowej cenie najniższej w zbiorze nieruchomości podobnych

Nieruchomość położona jest w miejscowości Rudki.

- powierzchnia gruntu – wartość najniższa cechy,
- dojazd – wartość najniższa cechy,
- przydatność rolnicza – wartość najwyższa cechy,
- lokalizacja – wartość najniższa cechy,
- kultura rolna – wartość najniższa cechy.

Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny pod względem cech rynkowych

Nieruchomość położona jest w miejscowości Przybkowo.

- powierzchnia gruntu – wartość pośrednia cechy,
- dojazd – wartość najwyższa cechy,
- przydatność rolnicza – wartość najniższa cechy,
- lokalizacja – wartość najniższa cechy,
- kultura rolna – wartość najwyższa cechy.

12.3. Ustalenie wielkości współczynników ze względu na cechy różnicujące

Tabela 3. Wielkość współczynników korygujących z uwzględnieniem granic i poł. ceny średniej w przedziale

Cecha	Waga [%]	Zakresy współczynników korygujących			
		U _i min	U _i śr	U _i max	U _i przedmiotu wyceny
Powierzchnia gruntu	40	0,213	0,400	0,713	0,340
Dojazd	10	0,053	0,100	0,178	0,178
Przydatność rolnicza	10	0,053	0,100	0,178	0,053
Lokalizacja	20	0,106	0,200	0,356	0,106
Kultura rolna	20	0,106	0,200	0,356	0,356
SUMA	100	0,531	1,000	1,781	1,033

Źródło: Opracowanie własne

12.4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Wartość rynkową określono na podstawie następującej formuły obliczeniowej :

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \times P$$

gdzie :

W_R wartość rynkowa nieruchomości

C_{sr} cena średnia jednostkowa ze zbioru nieruchomości podobnych

U_i współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości o liczebności od 1 do n

P powierzchnia gruntu

n liczba cech rynkowych

Tabela 4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Jednostkowa cena średnia nieruchomości [zł/m ²]	6,10
Wartość i-tego współczynnika korygującego	1,033
Liczba jednostek porównawczych [m ²]	7 466
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości [zł]	47 045,51
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (po zaokrągleniu) [zł]	47 000,00 <i>słownie: czterdzieści siedem tysięcy złotych</i>

Źródło: Opracowanie własne



13. Uzasadnienie wyniku

Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

W procesie wyceny określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 47/11 o powierzchni 0,7466 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Przybkowo, gmina Wałcz – obszar wiejski.

Na podstawie analizy zebranych transakcji, wartość jednostkowa nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, mieści się wśród przeciętnych cen uzyskiwanych za tego typu nieruchomości, co jest adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Reasumując, wynik uznaje się za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym, potwierdzony i uzasadniony.

14. Zastrzeżenia i klauzule

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
2. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
3. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.

4. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Przedstawiona w treści operatu szacunkowego ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
6. W wyliczeniach mogą wystąpić nieistotne różnice wynikające z procedur liczenia w arkuszu Excel, gdyż nie stosowano funkcji „ustaw z dokładnością jak wyświetlono” i Excel używa w wyliczeniach wszystkie liczby po przecinku.
7. Stosownie do ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel dla którego został sporządzony.
8. Stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość.
9. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
10. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
11. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za ewentualne obciążenia nieruchomości, w tym ograniczonymi prawami rzeczowymi nieujawnionymi w Księdze Wieczystej.
12. W przypadku innego stanu prawnego niż powyżej opisany oraz pojawienia się nowych okoliczności – wartość rynkowa może ulec zmianie.

15. Załączniki

1. Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 16.10.2024r. (źródło: *Starostwo Powiatowe w Wałczu*),
2. Kopia zaświadczenia o przeznaczeniu z dnia 13.02.2025r. (źródło: *Urząd Gminy Wałcz*),
3. Kopia zaświadczenia o rewitalizacji z dnia 13.02.2025r. (źródło: *Urząd Gminy Wałcz*),
4. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

Załącznik nr 1

Znak sprawy: GK.6621.2.43.2024.MR

Starosta Wałecki
ul. Dąbrowskiego 17
78-600 Wałcz

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: zachodniopomorskie
Powiat: wałecki
Jednostka ewidencyjna: 321705_2, Wałcz - Obszar Wiejski
Obręb ewidencyjny: 0083, Przybkowo

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 16-10-2024 13:10:31

Nr jednostki rejestrowej: G110

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólnosc ustawowa 1/1 własność	Skwark Jerzy Jan (Jan, Stanisława) PESEL: 55020210993 adres: Przybkowo 19, 78-627 Przybkowo Skwark Halina Anna (Stanisław, Kazimiera) PESEL: 57022600440 adres: Przybkowo 19, 78-627 Przybkowo

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
47/11 321705_2.0083.47/11	PRZYBKOWO	0.7466	RIVa RIVb RV	0.1584 0.4794 0.1088	KO1W/00034009/4
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.7466	ha		
Słownie:		siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt sześć metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
RIVa - Grunty orne
RIVb - Grunty orne
RV - Grunty orne

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

z up. STAROSTY
Natalia Szampańska
STARSZY GEODETA

Sporządził(a): Natalia Szampańska

16-10-2024

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)





ul. Dąbrowskiego 8, 78-600 Wałcz

tel. (+48 67) 258 02 41, fax (+48 67) 258 02 43, e-mail: sekretariat@gminawalcz.pl

Urząd Gminy Wałcz

GK.6727.97.2025

Wałcz, dnia 13.02.2025 r.

GMINA WAŁCZ
ul. Dąbrowskiego 8
nr 78-600 Wałcz
NIP 765-16-02-689 REGON 570791989

Aneta Dembska
Biuro Wyceny Nieruchomości
ul. Milczańska 18i/9
61-131 Poznań

Zaświadczenie o przeznaczeniu

Gmina Wałcz informuje, że od dnia 01.01.2004 roku na podstawie przepisów ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 / miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stracił moc obowiązywania. Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wałcz n/w działki mają następujące przeznaczenie :

obręb Przybkowo
dz. nr 47/8, o pow. 0,1900 ha, - tereny rolne

obręb Przybkowo
dz. nr 47/9, o pow. 0,0300 ha, - tereny rolne

obręb Przybkowo
dz. nr 47/11, o pow. 0,7466 ha, - tereny rolne

w/w działka w części znajduje się w strefie ograniczonej zabudowy wynikającej z ustawy z dnia 20.05.2016r., „O inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych”

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wałcz zostało uchwalone Uchwałą Nr XXII/26/2000 Rady Gminy w Wałczu z dnia 24 sierpnia 2000 roku zmienionego Uchwałami Rady Gminy Wałcz: Nr XXI/114/2012 z dnia 30 sierpnia 2012 roku, Nr XXIV/143/2012 z dnia 29 listopada 2012 roku i Nr IX/45/2015 z dnia 25 czerwca 2015 roku.

Zaświadczenie wydano celem przedłożenia inne.

Pobrano opłatę skarbową w kwocie 17,00 zł na podstawie ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej / Dz. U. z 2023r. poz. 2151 z późn. zm./.

WÓJT GMINY WAŁCZ

Jan Matuszewski



ul. Dąbrowskiego 8, 78-600 Wałcz

tel. (+48 67) 258 02 41, fax (+48 67) 258 02 43, e-mail: sekretariat@gminawalcz.pl

Urząd Gminy Wałcz

GK.6727.96.2025

Wałcz, dnia 13.02.2025 r.

GMINA WAŁCZ
ul. Dąbrowskiego 8
78-600 Wałcz
NIP 765-16-02-689 REGON 570791890

Aneta Dembska
Biuro Wyceny Nieruchomości
ul. Milczańska 18i/9
61-131 Poznań

Zaświadczenie o rewitalizacji

Gmina Wałcz zaświadcza że działki o numerach geodezyjnych:

- dz. 47/8, o pow. 0,1900 ha, - obręb Przybkowo,
- dz. 47/9, o pow. 0,0300 ha, - obręb Przybkowo,
- dz. 47/11, o pow. 0,7466 ha, - obręb Przybkowo

Rada Gminy Wałcz nie wyznaczyła w drodze uchwały obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 09 października 2015r. o rewitalizacji (tj.Dz.U.2024r. poz.278) oraz nie podjęła uchwały w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji o którym mowa w art. 5 w/w. ustawy o rewitalizacji.

Zaświadczenie wydano celem przedłożenia inne.

Pobrano opłatę skarbową w kwocie 17,00 zł
na podstawie ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie
skarbowej / Dz. U. z 2023r. poz. 2151 z późn. zm./.

WÓJT GMINY WAŁCZ
Jan Matuszewski



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1049675831



1	Okres ubezpieczenia: od 07.05.2024 r. do 06.05.2025 r.	
2	Ubezpieczający: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	REGON: 301611771 Telefon: +48501056501
3	Ubezpieczony: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	REGON: 301611771 Telefon: +48501056501
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		200 000 EUR 200 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalona 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		
5	Składka łączna: 673,78 PLN Kwota w PLN Termin płatności	673,78 20.05.2024
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 22 1240 6950 3014 0110 1771 0584 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1049675831	

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. 695). 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 ubezpieczalnikowej, 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 różnym niedbalstwem.
----------	---	---

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 informacje, że do umowy ubezpieczenia może zastosowanie przysięgi prawa polskiego. 3. <input type="checkbox"/> 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, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS, PPS). 4. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 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 mogą zawierać z anonsowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/WMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 5. Przekazano informację o administracji danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektorowi ochrony danych, osiach i podziałach procesnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o załączonym/ym podjęciu decyzji. Informacje udostępniło również pod adresem www.pzu.pl. 6. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 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, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 7. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 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, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów	finansowych oraz przedstawienie odpowiedniej oferty. 8. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu praktycznego i/lub treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 9. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączonym/ym dokumencie Informacja o Administracji danych osobowych. 10. W zakresie, w jakim podaję przetwarzaniu Pani/Pana danych osobowych jest zgodna, na Pani/Pan prosię jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie na adres PZU, ul. Postępu 18A, 00-476 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input type="checkbox"/> 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 - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 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; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żłobka 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Koszyczka 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.
----------	---	---

1049675831/pc:10000557324749/BE20 PIN: 9163

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 0031, NIP 526-025-10-09, 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) DSPOCZA/24F04_06/2024/05/06/0855/prod/pu06-30106743.3/FI/PC:10000557324749



1/2



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie 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 15A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniach elektronicznych, opuszczony 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 rozpatrzy reklamację, skargę lub zażalenie i udzieli 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 informacje, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które mają 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 odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny gość niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługującą prawo wniesienia do Rzeczniika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) niezwykłego rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania 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 uwzględniane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniiku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozstrzygnięcia sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumpcyjnych, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzeczniik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającym, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawa zwolnienia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczniików Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z porządkowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego 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 Polisy

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 Ubezpieczonego na inny trwały nośnik. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed dójściem go ochrony ubezpieczeniowej. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. 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
 ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI
 E-mail: biuro@dembscy.pl
 Telefon: +48501056501

Dodatkowych informacji udzieli:
 Agent Ubezpieczeniowy Anna Stylińska
 ul. WALERIANA ŁUKASIŃSKIEGO 31/2, 58-100 ŚWIDNICA
 tel.: +48 601613138

Data zawarcia umowy: 06.05.2024 r.

Oświadczam, że w dystrybutor ubezpieczeń pozyskał e-dane i nie udzielił informacji w celu ustalenia moich potrzeb i wyznaczenia do zakresu ochrony ubezpieczeniowej.

Aneta Dembska
 Biuro Wyceny Nieruchomości
 ul. Młoczańska 18/19 tel. 501 056 501
 61-181 Północny biuro@dembscy.pl
 NIP: 777264238 www.dembscy.pl

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY
 NIERUCHOMOŚCI
 Ubezpieczający

Aneta Dembska
 Biuro Wyceny Nieruchomości
 ul. Młoczańska 18/19 tel. 501 056 501
 61-181 Północny biuro@dembscy.pl
 NIP: 777264238 www.dembscy.pl

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENT UBEZPIECZENIOWY
 Anna Stylińska
 58-100 Świdnica, ul. Waleriańskiego 31/2
 Regon 932717895 NIP 896 117-25-22
 tel.: 601 61 31 38

Pieczęć 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)

1049675831/pc:100000557324749/BE20 PIN: 9163

801 102 102 pzu.pl

2/2

