

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności

nieruchomości gruntowej niezabudowanej

obejmującej działkę ewid. nr 116/1

wg stanu aktualnego

położonej w miejscowości Mścice przy ul. Koszalińskiej
gmina Będzino, powiat koszaliński, 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	15
10.	Analiza i charakterystyka rynku	15
11.	Metodologia wyceny	16
12.	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej	18
13.	Uzasadnienie wyniku	21
14.	Zastrzeżenia i klauzule	21
15.	Załączniki	22

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Mścice przy ul. Koszalińskiej, gmina Będzino.

Położenie nieruchomości	Mścice, ul. Koszalińska, działka ewid. nr 116/1 gmina Będzino, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie
Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, obejmująca działkę ewid. nr 116/1 o powierzchni 0,2146 ha, położona w miejscowości Mścice przy ul. Koszalińskiej, gmina Będzino.
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 116/1 o powierzchni 0,2146 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Mścice przy ul. Koszalińskiej, gmina Będzino.
Dane ewidencyjne	obręb nr 0018 Mścice, działka ewidencyjna nr 116/1 o powierzchni 0,2146 ha, gmina Będzino, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie
Stan prawny	Księga Wieczysta nieruchomości gruntowej – KO1K/00120856/6 Sąd Rejonowy w Koszalinie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
Własność	Magdalena Maria Mazurek – udział 1/1 cz. Piotr Zygmunt Mazurek – udział 1/1 cz. Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Opis nieruchomości	Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 116/1 o powierzchni 0,2146 ha, położonej w miejscowości Mścice przy ul. Koszalińskiej, gmina Będzino. Obszar działki zagospodarowany, charakteryzujący się płaskim ukształtowaniem terenu, ogrodzony. Kształt działki nieregularny. Teren porośnięty roślinnością samosiewną, występują także pojedyncze drzewa. Na nieruchomości znajdują się zabudowania nietrwale związane z gruntem, które nie zostają uwzględnione w procesie wyceny.
Cel wyceny	Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 116/1 o powierzchni 0,2146 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 Mścice przy ul. Koszalińskiej, gmina Będzino wynosi (po zaokrągleniu): 119 600,00 <i>słownie: sto dziewiętnaście tysięcy sześćset 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">• 10.03.2025r.• 10.03.2025r.• 17.02.2025r.• 17.02.2025r.
Autor operatu	Aneta Dembska rzecoznawca majątkowy, świadczenie nadania uprawnień zawodowych nr 5667
	

2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 116/1 o powierzchni 0,2146 ha, położonej w miejscowości Mścice przy ul. Koszalińskiej, gmina Będzino.

Dla nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę ewid. nr 116/1 Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadzi Księgę Wieczystą nr **KO1K/00120856/6**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0018 Mścice, działka ewidencyjna nr 116/1 o powierzchni 0,2146 ha, gmina Będzino, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 116/1 o powierzchni 0,2146 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Mścice przy ul. Koszalińskiej, gmina Będzino.

3. Cel wyceny

Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 116/1 o powierzchni 0,2146 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. Piotra Mazurek 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 2023r. 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	10.03.2025r.
Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości	10.03.2025r.
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 12.02.2025r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (źródło: System Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy Będzino),
4. Wypis z rejestru gruntów z dnia 11.08.2023r. (źródło: Starostwo Powiatowe w Koszalinie),
5. Wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino z dnia 21.02.2025r. (źródło: Urząd Gminy Będzino),
6. Informacja o przeznaczeniu gruntów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino, Uchwała Nr LXXXIX/507/24 Rady Gminy Będzino z dnia 01.02.2024r.,
7. 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 Koszalinie,
8. 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 koszaliński – powiat w północno-zachodniej Polsce, utworzony w w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Koszalin. Powiat położony jest na Wybrzeżu Słowińskim oraz na Równinie Białogardzkiej i Równinie Słupskiej. Powiat posiada dużą nadmorską bazę wypoczynkową (gm. Mielno), liczne gospodarstwa agroturystyczne, a w części południowej dominuje przemysł drzewny. Koszalin jest miastem na prawach powiatu i nie wchodzi w skład powiatu koszalińskiego. Powierzchnia powiatu wynosi 1653,40 km². W skład powiatu wchodzi gminy miejsko-wiejskie: Bobolice, Mielno, Polanów, Sianów, gminy wiejskie: Będzino, Biesiekierz, Manowo, Świeszyno oraz miasta: Bobolice, Mielno, Polanów, Sianów.

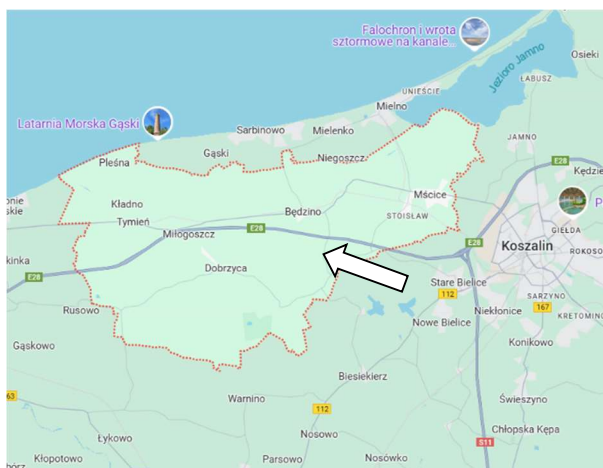
Poniżej przedstawiono fragment mapy ze wskazaniem powiatu koszalińskiego:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Gmina Będzino – gmina wiejska w woj. zachodniopomorskim, w powiecie koszalińskim, położona na Pobrzeżu Koszalińskim. Siedzibą gminy jest wieś Będzino. Powierzchnia gminy wynosi 166,19 km², co stanowi 10,8% powierzchni powiatu. Gmina Będzino leży w pasie nadmorskim, w północno-zachodniej części powiatu koszalińskiego. Jest to gmina o charakterze rolniczym, choć ze względu na 5 kilometrowy odcinek wybrzeża morskiego i jezioro Jamno oraz położenie wzdłuż drogi krajowej nr 11. Do 31 grudnia 1998 r. wchodziła w skład województwa koszalińskiego.

Poniżej fragment mapy ze wskazaniem lokalizacji Gminy Będzino:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Mścice – wieś w Polsce, położona w województwie zachodniopomorskim, w powiecie koszalińskim, w gminie Będzino, przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 11 z drogą wojewódzką nr 165 i na trasie linii kolejowej Koszalin–Goleniów (stacja kolejowa Mścice). W latach 1954 – 1972 wieś należała i była siedzibą władz gromady Mścice. W latach 1975 – 1998 wieś należała do woj. koszalińskiego.

Poniżej przedstawiono mapę gminy Będzino, ze wskazaniem lokalizacji miejscowości Mścice:

Położenie na mapie gminy Będzino



Źródło: <http://maps.google.pl>

Położenie szczegółowe

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Mścice przy ul. Koszalińskiej, gmina Będzino. W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny zielone.

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

Poniżej fragment ortofotomapy ze wskazaniem lokalizacji przedmiotu wyceny:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Dostęp do drogi publicznej

Realizowany jest poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

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 116/1 o powierzchni 0,2146 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Mścice przy ul. Koszalińskiej, gmina Będzino.

Obszar działki zagospodarowany, charakteryzujący się płaskim ukształtowaniem terenu, ogrodzony. Kształt działki nieregularny. Teren porośnięty roślinnością samosiewną, występują także pojedyncze drzewa. Na nieruchomości znajdują się zabudowania (zadaszone wiaty) nietrwale związane z gruntem*, które nie są uwzględnione w procesie wyceny.

*informacja potwierdzona w ewidencji gruntów i budynków (mapa ewidencyjna wraz z potwierdzeniem w urzędzie)

Poniżej przedstawiono dane dotyczące działki:

Identyfikator	Nr dz. ewid.	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia [ha]
320901_2.0018.116/1	116/1	Grunty orne	RIVa	0,0615
		Pastwiska trwałe	PsIII	0,0878
		Grunty pod rowami	W-PsIII	0,0032
		Nie użytki	N	0,0621

Źródło: Wypis z rejestru gruntów z dnia 11.08.2023r.

Od strony południowej działka sąsiaduje z terenami dróg publicznych. Od strony północnej, wschodniej i zachodniej działka sąsiaduje z działkami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi i gospodarczymi oraz działkami niezabudowanymi.

Do nieruchomości przyłączona jest sieć elektroenergetyczna, gazowa oraz kanalizacyjna (źródło: <https://bedzino.e-mapa.net>).

Poniżej fragment mapy przedstawiającej uzbrojenie terenu w bezpośrednim otoczeniu działki ewid. nr 116/1:



Źródło: <https://bedzino.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 116/1:



Źródło: <https://bedzino.e-mapa.net>

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

Województwo	zachodniopomorskie
Powiat	koszaliński
Gmina	Będzino
Obręb	0018 Mścice
Numer działki ewid.	116/1
Powierzchnia działki ewid.	0,2146 ha
Adres	Mścice, ul. Koszalińska
Właściciel nieruchomości	Magdalena Maria Mazurek Piotr Zygmunt Mazurek Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Księga Wieczysta nieruchomości gruntowej	KO1K/00120856/6

W dniu 12.02.2025r. dokonano badania Księgi Wieczystej nieruchomości gruntowej nr **KO1K/00120856/6** (źródło: przegladarka-ekw.ms.gov.pl):

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1		1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	116/1		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, BĘDZINO, MŚCICE
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KO1K / 00051657 / 6, 0,2146 HA		
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,2146 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 (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1 1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		MAGDALENA MARIA MAZUREK, ANDRZEJ, DANUTA, 78031507546	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	
Listy wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1 1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		PIOTR ZYGMUNT MAZUREK, ZYGMUNT, MARIA, 79042605395	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	---
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 6556/2019, 2019-11-29, BARTOSZ ROGOWSKI, KOSZALIN; 4-7 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./KO1K/00032539/19/001, 2019-11-29 17:51:00, 2019-12-11-08.50.54.156980, NIE, 1-9 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	10
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI OBEJMUJĄCEJ LIKWIDACJĘ MAJĄTKU DŁUŻNIKA - OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ - PIOTRA MAZURKA PESEL: 79042605395	

Uwaga

W powyższej Księdze Wieczystej w dziale III – prawa, roszczenia i ograniczenia widnieje inny wpis dot. ogłoszenia upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej – Piotra Mazurka.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		54038,00 (PIĘCDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE TRZYDZIEŚCI OSIEM) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH
Inne informacje		HIPOTEKA PRZYMUSOWA W KWOCIE 54 038,00 ZŁ, WYLICZONA ZGODNIE Z ART. 110 1 USTAWY Z DNIA 06 LIPCA 1982 ROKU, O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE		
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)		Lp. 1.	1	SKARB PAŃSTWA - DRUGI URZĄD SKARBOWY W KOSZALINIE, KOSZALIN, 00102080300210, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		252485,47 (DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT DWA TYSIĄCE CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ 47/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY KWOTY ZADŁUŻENIA WOBEC DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, WYNIKAJĄCEGO Z TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH KOLEJNO O NUMERACH: 2701.2019, 1659.2019, 211.2018, SM6/2016/16, 252.2018, 716.2018, 2597.2019, 1658.2019, 2557.2019, 2800.2019, 3211.723.432980.2020, 2561.2019 WRAZ ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIEŃ I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI, TYTUŁY WYKONAWCZE KOLEJNO O NUMERACH: 2701.2019, 1659.2019, 211.2018, SM6/2016/16, 252.2018, 716.2018, 2597.2019, 1658.2019, 2557.2019, 2800.2019, 3211.723.432980.2020, 2561.2019
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)		Lp. 1.	1	DRUGI URZĄD SKARBOWY W KOSZALINIE, KOSZALIN, 330491761, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		78008,86 (SIEDZEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY OSIEM 86/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJĄ
Inne informacje		NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK: - FUS ZA OKRES 05/2016; 02/2017-04/2018 W KWOCIE 26 349,85 ZŁ, - FUZ ZA OKRES 12/2013-02/2014; 02/2016-06/2016; 02/2017-04/2018 W KWOCIE 11 014,46 ZŁ, FPIFGSP ZA OKRES 05/2016; 02/2017-04/2018 W KWOCIE 1 955,90 ZŁ, - KOSZTY UPOMNIEŃ W		

		ŁĄCZNEJ KWOCIE 255,20 ZŁ, - KOSZTY EGZEKUCYJNE W ŁĄCZNEJ KWOCIE 1 726,50 ZŁ, - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI W ŁĄCZNEJ KWOCIE 10 704,00 ZŁ, - NA PODSTAWIE ART. 110 1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE 50% NALEŻNOŚCI TYPU KOSZTY UPOMNIENIA, NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI BIEŻĄCE (NALICZONE), KOSZTY EGZEKUCYJNE W KWOCIE 26 002,95 ZŁ.		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 000017756	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		38594,00 (TRZYDZIEŚCI OSIEM TYSIĘCY PIĘĆSET DZIEWIĘCDZIESIĄT CZTERY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU ZRYCZAŁTOWANEGO PODATKU DOCHODOWEGO OD PRZYCHODÓW EWIDENCJONOWANYCH	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (<i>nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji</i>)		Lp. 1.	DRUGI URZĄD SKARBOWY, KOSZALIN, 00102080300210, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5		9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		6576,60 (SZEŚĆ TYSIĘCY PIĘĆSET SIEDZEMDZIESIĄT SZEŚĆ 60/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)		Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ PODATKOWYCH	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (<i>nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji</i>)		Lp. 1.	DRUGI URZĄD SKARBOWY, KOSZALIN, 00102080300210, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

Uwaga:

W powyższej Księdze Wieczystej w dziale IV – hipoteka, widnieją wpisy dot. hipoteki umownej oraz hipotek przymusowych, które nie wpływają na wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości.

W Polskim prawie cywilnym nie ma przepisów zakazujących zbywania nieruchomości obciążonych hipoteką. Wobec powyższego, hipoteki nie wpływają na wartość rynkową nieruchomości, a jedynie na jej cenę.

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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino, zatwierdzonego Uchwałą Nr LXXXIX/507/24 Rady Gminy Będzino z dnia 01.02.2024r., ustalono, że przedmiotowy teren znajduje się na obszarach opisanych jako: obszary zabudowane (lub przeznaczone pod zabudowę na podstawie ważnych decyzji administracyjnych) (źródło: *Wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino z dnia 21.02.2025r.*).

10. Analiza i charakterystyka rynku

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

Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy badania – nieruchomości gruntowe niezabudowane,
- uwarunkowania planistyczne – obszary zabudowane (lub przeznaczone pod zabudowę na podstawie ważnych decyzji administracyjnych),
- obszar badania – gm. Będzino,
- powierzchnia gruntu – od 1 000 m²,
- zakres czasowy badania – 2 lata wstecz od daty wyceny.

Wycenę przedmiotowej nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, określając wartość rynkową, **według stanu aktualnego i poziomu cen na datę sporządzenia wyceny.**

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkanaście transakcji na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych. W próbie znalazły się nieruchomości o powierzchni gruntu od 1 000 m² do 5 158 m². Jednostkowe ceny transakcyjne

nieruchomości gruntowych niezabudowanych znajdowały się w przedziale od 16,66 zł do 139,72 zł za 1 m² powierzchni. Średnia cena została ustalona na poziomie 65,47 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 32 000 zł do 350 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 111 721,11 zł. W toku analizy odrzucono transakcje o powierzchni gruntu poniżej 2 000 m² i powyżej 3 000 m² oraz odbiegające ceną od najczęściej notowanych cen na rynku.

Przeprowadzona została selekcja, w wyniku której przyjęto do bezpośrednich porównań transakcje, najbardziej podobne do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. W próbie znalazły się nieruchomości gruntowe niezabudowane o powierzchni gruntu od 2 079 m² do 2 600 m². Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości znajdowały się w przedziale od 42,97 zł do 69,23 zł za 1 m² powierzchni. Średnia cena została ustalona na poziomie 59,85 zł za 1 m². Ceny transakcyjne się od 100 000 zł do 180 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 140 000,00 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 0,352 %.

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

Cena minimalna [zł/m ²]	46,25
Cena maksymalna [zł/m ²]	73,88
Cena średnia [zł/m ²]	63,44

Źródło: Opracowanie własne

W toku analizy wszystkich zebranych transakcji stwierdzono, iż występuje pewna zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł/m²) a powierzchnią gruntu (m²). Zależność ta jest wprost proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu, jednostkowa cena transakcyjna rośnie.

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 w sprawie wyceny 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 porównywania parami 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 dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,

8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej

12.1. Ustalenie cech rynkowych i ich ocena

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 nieruchomości gruntowych niezabudowanych wskazano najważniejsze czynniki, które kształtują ich wartość. Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie, a mogące mieć wpływ na ich cenę wskazano: lokalizację szczegółową oraz powierzchnię gruntu.

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

Lokalizacja szczegółowa	<p>lepsza – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zielonych, w bliskiej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w niewielkiej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych</p> <p>przeciętna – położenie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zielonych, w dalszej odległości od punktów handlowo – usługowych, położenie w dalszej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych</p>
Powierzchnia gruntu *	<i>Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange'a</i>

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.

12.2. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

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 nieruchomością będącą przedmiotem wyceny.

Kryterium wyboru nieruchomości podobnych do porównań były cechy nieruchomości zgodnie z ich wagą, czyli kolejno: powierzchnia gruntu oraz lokalizację szczegółową. Zgodnie z powyższym, podobieństwo nieruchomości sformułowano za pomocą 2 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.

Na podstawie cech mających największy wpływ na wartość badanego rynku wybrano 3 nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

Nieruchomość podobna nr 1

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, zlokalizowana jest w gminie Będzino, w miejscowości Mścice. Powierzchnia nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi 2 327 m².

Nieruchomość podobna nr 2

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, zlokalizowana jest w gminie Będzino, w miejscowości Mścice. Powierzchnia nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi 2 600 m².

Nieruchomość podobna nr 3

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, zlokalizowana jest w gminie Będzino, w miejscowości Mścice. Powierzchnia nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi 2 079 m².

Zbiorcze zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka wybranych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przyjętych do porównań

	Lp.	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Cecha	Data transakcji	x	06.2023	09.2023	03.2024
	Zakt. jednostkowa cena transakcyjna [zł/m ²]	x	46,25	73,88	70,18
Powierzchnia gruntu	<i>Cecha ta (jako cecha „liniowa”) została określona dla danych wartości liniowo z wykorzystaniem wzoru Lagrange'a</i>				
Lokalizacja szczegółowa	lepsza	przeciętna	lepsza	przeciętna	przeciętna

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).

12.3. Wycena nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Charakterystykę oraz zestawienie kwotowych wartości poprawek przy uwzględnieniu cech rynkowych wycenianej nieruchomości gruntowej i nieruchomości podobnych, przedstawiono w tabeli na stronie 20.

Tabela 2. Porównanie wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej z nieruchomościami podobnymi

Cechy rynkowe	Waga	Zakres	1	2	3
Powierzchnia gruntu	70%	19,34	-6,72	-16,86	2,49
Lokalizacja szczegółowa	30%	8,29	8,29	0,00	8,29
SUMA [zł]	100%	27,63	1,57	-16,86	10,78

Źródło: Opracowanie własne

Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględniający różnice oraz określenie wartości nieruchomości z każdej nieruchomości porównywalnej skorygowanej o sumę poprawek, *przedstawiono poniżej*:

Tabela 3. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek

	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Zakt. jednostkowa cena transakcyjna [zł/m²]	46,25	73,88	70,18
Poprawka	1,57	-16,86	10,78
Skorygowana jednostkowa cena transakcyjna [zł/m²]	47,82	57,02	80,96
Średnia cena jednostkowa [zł/m²]	61,93		

Źródło: Opracowanie własne

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, następuje na podstawie iloczynu wartości jednostkowej oraz liczby jednostek porównawczych oraz współczynnika K. Zgodnie z PKZW Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości przy stosowaniu metody porównywania parami i korygowania ceny średniej można dodatkowo stosować współczynnik korekcyjny "K" z przedziału [0,90 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład gdy nieruchomość ma wady lub zalety, wykraczające poza cechy rynkowe.

Istotnym aspektem zastosowania owego współczynnika jest nieregularny kształt przedmiotowej nieruchomości, co w konsekwencji wpływa niekorzystnie na wartość wycenianej nieruchomości. W związku z powyższym, zastosowano współczynnik K na poziomie 0,90.

Tabela 4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Wartość jednostkowa nieruchomości [zł/m ²]	61,93
Liczba jednostek porównawczych [m ²]	2 146
Współczynnik K	0,90
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej [zł]	119 611,60
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej (po zaokrągleniu) [zł]	119 600,00 <i>słownie: sto dziewiętnaście tysięcy sześćset 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 116/1 o powierzchni 0,2146 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Mścice przy ul. Koszalińskiej, gmina Będzino.

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 oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – opracowane przez PFSRM.
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. Natomiast rzeczoznawca wyraża zgodę na publikowanie w całości operatu na stronie www.syndykokazje.pl.
3. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin 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. Gdyby stan nieruchomości odbiegał od stanu przyjętego w wycenie, wartość przedmiotu wyceny może ulec zmianie.
12. Zastrzega się, że w operacie szacunkowym wycenie podlega nieruchomość, wycena nie obejmuje rzeczy ruchomych. Znajdujące się na nieruchomości zabudowania nietrwale związane z gruntem, nie zostają uwzględnione w procesie wyceny.

15. Załączniki

1. Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 11.08.2023r. (*źródło: Starostwo Powiatowe w Koszalinie*),
2. Kopia wypisu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino z dnia 21.02.2025r. (*źródło: Urząd Gminy Będzino*),
3. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

Załącznik nr 1

Znak sprawy: GK.6621.3477.2023

Województwo: zachodniopomorskie
 Powiat: Koszaliński
 Jednostka ewidencyjna: 320901_2, Będzino
 Obręb ewidencyjny: 0018, Mścice

Starosta Koszaliński

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 11-08-2023 08:35:40

Nr jednostki rejestrowej: G879

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
współność ustawowa 1/1 własność	Mazurek Piotr Zygmunt (Zygmunt, Maria) adres: ul. Koszalińska 52/2, /6-U31 Mścice Mazurek Magdalena Maria (Andrzej, Danuta) adres: ul. Koszalińska 52/2, 76 031 Mścice

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
116/1 320901_2.0018.116/1		0.2146	RIVa PsIII W-PsIII N	0.0615 0.0878 0.0032 0.0621	KO 1K/00120856/6

Razem powierzchnia działek [ha]: 0.2146 ha

Słownie: dwa tysiące sto czterdzieści sześć metrów kwadratowych

Uznaczenia użytków i klas
N - Nieużytki
PsIII - Państwa trwałe
RIVa - Grunty orne
W-PsIII - Grunty pod rowami

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZĘ WIECZYSTEJ

Z up. STAROSTY
[Podpis]
 Główny Specjalista
 11-08-2023

Sporządził(a): Piotr Grywer

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



Będzino, dnia 21 lutego 2025 r.

PP.6727.69.2025.JŁ

**WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA
PRZESTRZENNEGO GMINY BĘDZINO**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) informuję, że w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Będzino zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Nr LXXXIX/507/24 z dnia 01.02.2024 r., w sprawie: zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino:

- działka nr 116/1 położona w obrębie ewidencyjnym **Mścice gm. Będzino** znajduje się na obszarach opisanych w studium jako: **obszary zabudowane (lub przeznaczone pod zabudowę na podstawie ważnych decyzji administracyjnych)**.

Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Studium nie jest aktem prawa miejscowego, nie stanowi o przeznaczeniu działki, stanowi ono bazę do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie. Określenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy następuje wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie informuję, że dla w/w działki Gmina Będzino nie posiada aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023r. poz.2111) za dokonanie czynności urzędowej, opłatę skarbową w kwocie 30 zł wpłacono przelewem na konto Urzędu Gminy Będzino.

WÓJT

Sylwia Halama

Otrzymują:

- 1) Aneta Dembska, ul. Milczańska 18i/9, 61-131 Poznań
- 2) a/a PP, sprawę prowadzi Jarosław Łada, tel. 94 31 62 540



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
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 200 000 EUR 200 000 EUR
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: 673,76 PLN Kwota w PLN 673,76 Termin płatności 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) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 20 kwietnia 2019 r. Poz. 605).	2) Umowa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Funduszu Rezerwy Ubezpieczonych Komercyjnych.
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzule 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.
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 PZU ma zastosowanie przepisy 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/WMS). 4. <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 mają związek z art. 20 ust.1 lub zawartej umowie ubezpieczeniowej w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/WMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dopóki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 5. Przekazano informację o administracji danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz sposobie ochrony danych, oświadczenie o sposobie przetwarzania danych, określenie ich przechowywania, odbiorców danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zastrzeżeniu o konieczności podjęcia decyzji. Informacje udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 6. <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"/> 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 zmięrzając do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów	8. <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu wykonywania i/lub treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączonym mi dokumencie Informacja o Administracji danych osobowych. 10. W zakresie, w jakim podajam przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgodna, na Pani/Pan prawo 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, 01-646 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input type="checkbox"/> W polu oznaczają zgodę Pełni 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. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZU/W - 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 526-025-10-99,
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_06/20240506_0855/tygodniowo06-301806743.3/FIUE/pc:10000557324749



1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargi lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiste albo wysłane przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać: na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o dostarczaniu elektronicznych, poczynając 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 rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie 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 informacje, 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 odpowiedź 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 trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzeczniika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzanej 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 ujęte w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dyszybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym do rozpatrzenia umowy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentów, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, upoważnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócić się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozpatrywania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma GDR) 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 GDR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Sposób stosowania przez PZU w relacjach z konsumentem jest jawny i przejrzysty.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polką

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

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

Data zawarcia umowy: 06.05.2024 r.

Oświadczam, że jestem klientem indywidualnym i dystrybutor ubezpieczający przysłał mi emie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych dla potrzeb niezbędnych do realizacji procesu ubezpieczenia.

Aneta Dembska
Biuro Wyceny Nieruchomości
ul. Mirzanińska 18/19 tel. 501 056 501
61-137 Prądzki biuro@dembscy.pl
64P 7772542338 www.dembscy.pl
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Aneta Dembska
Biuro Wyceny Nieruchomości
ul. Mirzanińska 18/19 tel. 501 056 501
61-137 Prądzki biuro@dembscy.pl
NIP: 7772542338 www.dembscy.pl
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY
NIERUCHOMOŚCI
Ubezpieczający

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:10000557324749/BE20 PIN: 9163

801 102 102 pzu.pl

