

## OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej **udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie użytkowania wieczystego gruntu wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności**  
wg stanu aktualnego  
położonej w miejscowości Kwakowo 8  
gmina Szczecinek, powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie



Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego:  
**Aneta Dembska numer uprawnień 5667**

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



Miejscowość oraz data sporządzenia opracowania:

**Poznań, dnia 09.05.2025 r.**


## 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 .....	4
6. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości.....	5
7. Źródła danych o nieruchomości .....	5
8. Opis nieruchomości.....	5
9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej .....	23
10. Metodologia wyceny .....	24
11. Analiza i charakterystyka rynku.....	26
12. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.....	27
13. Uzasadnienie wyniku .....	30
14. Zastrzeżenia i klauzule.....	31
15. Załączniki .....	31

## 1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie użytkowania wieczystego gruntu wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności, położonej w miejscowości Kwakowo 8, gmina Szczecinek.

<b>Położenie nieruchomości</b>	Kwakowo 8 gmina Szczecinek, powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie	
<b>Przedmiot wyceny</b>	Udział w wysokości 1/2 cz. w prawie użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działkę ewid. nr 11/2 o powierzchni 0,0520 ha wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności, położonej w miejscowości Kwakowo 8, gmina Szczecinek.	
<b>Zakres wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działkę ewid. nr 11/2 o powierzchni 0,0520 ha wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Kwakowo 8, gmina Szczecinek.	
<b>Dane ewidencyjne</b>	obręb nr 0020 Kwakowo, działka ewidencyjna nr 11/2 o powierzchni 0,0520 ha, gmina Szczecinek, powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie	
<b>Stan prawny</b>	Księga wieczysta – KO11/00016936/7 Sąd Rejonowy w Szczecinku, V Wydział Ksiąg Wieczystych	
<b>Właściciel Użytkownik wieczysty</b>	Skarb Państwa – udział 1/1 cz. Anna Filipowicz – udział 1/2 cz., Marcin Rafał Filipowicz – udział 1/2 cz.	
<b>Opis nieruchomości</b>	<p>Udział w wysokości 1/2 cz. w prawie użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działkę ewid. nr 11/2 o powierzchni 0,0520 ha wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Kwakowo 8, gmina Szczecinek.</p> <p>Działka o kształcie nieregularnym i płaskim ukształtowaniu terenu, ogrodzona siatką, ogrodzenie uszkodzone. Teren porośnięty roślinnością samosiewną, występują pojedyncze drzewa. Grunt nieutwardzony. W północnej części działki znajduje się drewniana altanka, murowana szopa oraz pozostałości szklarni.</p> <p>Budynek pawilonu handlowego w zabudowie bliźniaczej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Powierzchnia zabudowy wynosi 112 m<sup>2</sup> (źródło: <i>System Informacji Przestrzennej</i>). Budynek wybudowany w czasach komunistycznych, użytkowany jako mieszkalny, prawnie nie przekształcony. Struktura pomieszczeń prezentuje się następująco: przedsionek, korytarz, przedpokój, kuchnia, 3 (trzy) pokoje, łazienka i kotłownia. Za budynkiem znajduje się zadaszona weranda, wejście przez kotłownię.</p>	
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie użytkowania wieczystego gruntu wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności dla potrzeb postępowania upadłościowego.	
<b>Określona wartość rynkowa nieruchomości</b>	<p>Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie użytkowania wieczystego gruntu wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności <u>wg stanu aktualnego</u> położonej w miejscowości Kwakowo 8, gmina Szczecinek wynosi (po zaokrągleniu): <b>40 400,00</b> <i>słownie: czterdzieści tysięcy czterysta złotych</i></p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data sporządzenia wyceny:</li> <li>• Data, na którą określono wartość rynkową:</li> <li>• Data dokonania oględzin nieruchomości:</li> <li>• Data, na którą określono stan nieruchomości:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 09.05.2025r.</li> <li>• 09.05.2025r.</li> <li>• 13.04.2025r.</li> <li>• 13.04.2025r.</li> </ul>

<b>Autor operatu</b>	<b>Aneta Dembska</b> rzecznawca majątkowy, świadczenie nadania uprawnień zawodowych nr 5667	
----------------------	---	---

## 2. Przedmiot i zakres wyceny

### Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi udział w wysokości 1/2 cz. w prawie użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działkę ewid. nr 11/2 o powierzchni 0,0520 ha wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności, położona w miejscowości Kwakowo 8, gmina Szczecinek.

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szczecinku księga wieczysta nr **KO11/00016936/7**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0020 Kwakowo, działka ewidencyjna nr 11/2 o powierzchni 0,0520 ha, gmina Szczecinek, powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie

### Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działkę ewid. nr 11/2 o powierzchni 0,0520 ha wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Kwakowo 8, gmina Szczecinek.

## 3. Cel wyceny

Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie użytkowania wieczystego gruntu wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności dla potrzeb postępowania upadłościowego.

## 4. Podstawa formalna wyceny

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

## 5. Podstawy prawne

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	<b>09.05.2025r.</b>
Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości	<b>09.05.2025r.</b>
Data dokonania oględzin nieruchomości	<b>13.04.2025r.</b>
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu w wycenie	<b>13.04.2025r.</b>

## 7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 13.04.2025r.,
2. Badanie księgi wieczystej w dniu 23.04.2025r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (*źródło: System Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy Szczecinek*),
4. Wypis aktu notarialnego – Umowa sprzedaży, Rep. A 6155/2009 z dnia 25.08.2009r.,
5. Informacja o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek, Uchwała Nr L/627/2022 Rady Gminy Szczecinek z dnia 21.07.2022r.,
6. Analiza zbioru danych rejestru cen i wartości prowadzonego na podstawie własnej bazy 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 Szczecinku,
7. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym,
8. Informacje dodatkowe przekazane przez upadłą.

## 8. Opis nieruchomości

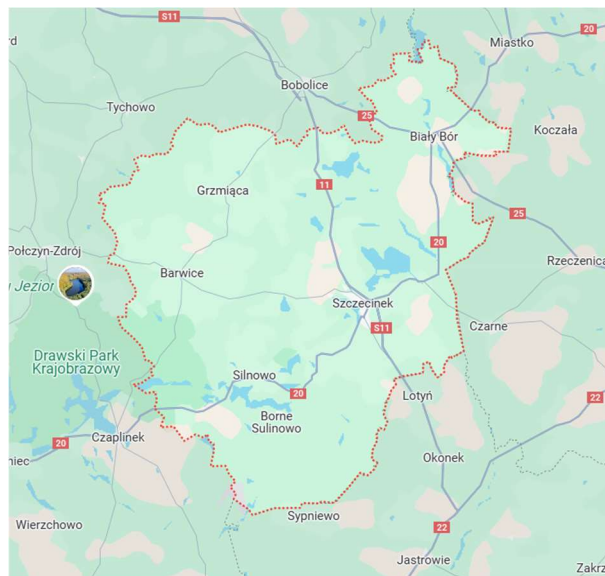
### 8.1. Wstęp

#### 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 km<sup>2</sup>. Obszar ten obejmuje morskie wody wewnętrzne polskiej części Zalewu Szczecińskiego. Siedzibą władz województwa jest Szczecin. Jest najdalej wysuniętym na zachód województwem w Polsce. Województwo zostało powołane w 1999 roku w związku z reformą administracji publicznej, w miejsce dawnych województw: szczecińskiego i koszalińskiego, a także części województw: słupskiego, pilskiego i gorzowskiego. W wymiarze północ-południe województwo rozciąga się na długości 216 km, a w wymiarze wschód-zachód rozpiętość województwa wynosi 191 km. Województwo jest podzielone na 18 powiatów i 3 miasta na prawach powiatu.

**Powiat szczecinecki** – powiat w północno-zachodniej Polsce, w woj. zachodniopomorskim, utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Szczecinek. Powierzchnie powiatu wynosi około 1 765 km<sup>2</sup>. Powiat położony jest na Pojezierzach: Szczecineckim i Drawskim. Duże znaczenie dla turystyki wodnej i wypoczynkowej posiadają licznie występujące jeziora (w tym największe: Wierzchowo i Wielimie). Obecny jest także przemysł. Południowa część gminy Borne Sulinowo jest niezamieszкана, jest to pozostałość po radzieckim poligonie zlikwidowanym w 1993 r. Przez powiat przebiegają drogi karjowe nr 11, 20 i 25, a także drogi wojewódzkie nr 171, 172 i 201.

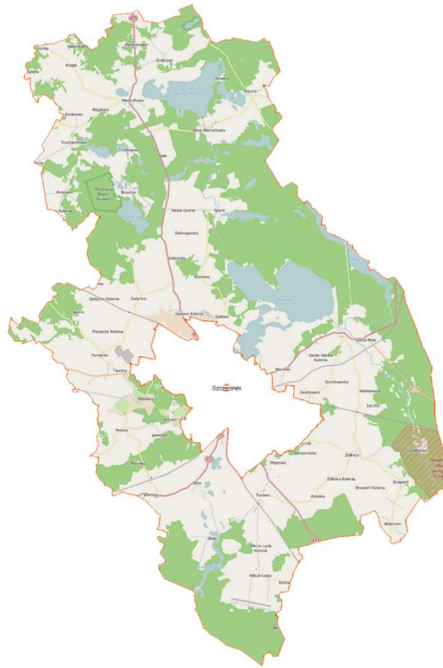
*Poniżej przedstawiono fragment mapy ze wskazaniem powiatu szczecineckiego:*



*Źródło: [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps)*

**Gmina Szczecinek** – gmina wiejska w Polsce położona we wschodniej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie szczecineckim. Siedzibą gminy jest miasto Szczecinek. Gmina stanowi 28,9% powierzchni powiatu. Gmina jest położona we wschodniej części województwa zachodniopomorskiego, w środkowo-wschodniej części powiatu szczecineckiego. Do 31 grudnia 1998 r. wchodziła w skład województwa koszalińskiego. Gmina leży na Pojezierzu Szczecineckim, w Dolinie Gwdy i na Równinie Charzykowskiej. W granicach gminy znajdują się 3 rezerваты przyrody: Bagno Kusowo, Dęby Wilczkowskie i Jezioro Kiełpino. Tereny leśne zajmują 44% powierzchni gminy, a użytki rolne 38%.

*Poniżej przedstawiono mapę gminy Szczecinek:*



*Źródło: [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps)*

**Kwakowo** – osada w Polsce położona w województwie zachodniopomorskim, w powiecie szczecineckim, w gminie Szczecinek.

*Poniżej przedstawiono mapę gminy Szczecinek ze wskazaniem miejscowości Kwakowo:*

Położenie na mapie gminy wiejskiej  
Szczecinek



*Źródło: <http://maps.google.pl>*

### Położenie szczegółowe

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Kwakowo 8, gmina Szczecinek.

W bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej nieruchomości zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny rekreacyjne oraz tereny rolnicze.

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

*Poniżej fragment mapy satelitarnej ze wskazaniem lokalizacji przedmiotu wyceny:*



*Źródło: [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps)*

### Dostęp do drogi publicznej

Realizowany jest poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

*Poniżej dokumentacja fotograficzna drogi dojazdowej, wg stanu aktualnego:*



## 8.2. Stan zagospodarowania oraz opis budynku

Udział w wysokości 1/2 cz. w prawie użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działkę ewid. nr 11/2 o powierzchni 0,0520 ha wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Kwakowo 8, gmina Szczecinek.

Działka o kształcie nieregularnym i płaskim ukształtowaniu terenu, ogrodzona siatką, ogrodzenie uszkodzone. Teren porośnięty roślinnością samosiewną, występują pojedyncze drzewa. Grunt nieutwardzony. W północnej części działki znajduje się drewniana altanka, murowana szopa oraz pozostałości szklarni.

*Poniżej fragment mapy lokalizacyjnej oraz ortofotomapy ze wskazaniem nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki ewid. nr 11/2:*



Źródło: <https://szczecinek.e-mapa.net/>

Budynek pawilonu handlowego w zabudowie bliźniaczej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Powierzchnia zabudowy wynosi 112 m<sup>2</sup> (źródło: System Informacji Przestrzennej). Budynek wybudowany w czasach komunistycznych, użytkowany jako mieszkalny, prawnie nie przekształcony. Struktura pomieszczeń prezentuje się następująco: przedsionek, korytarz, przedpokój, kuchnia, 3 (trzy) pokoje, łazienka i kotłownia. Za budynkiem znajduje się zadaszona weranda, wejście przez kotłownię.

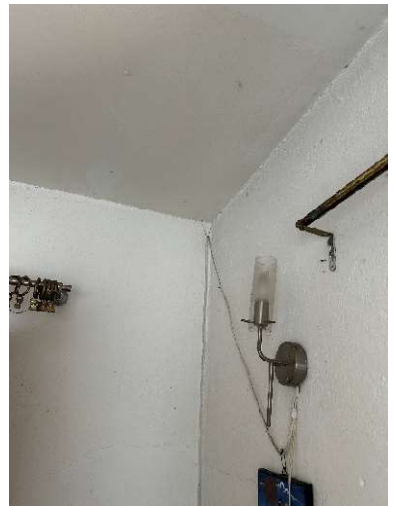
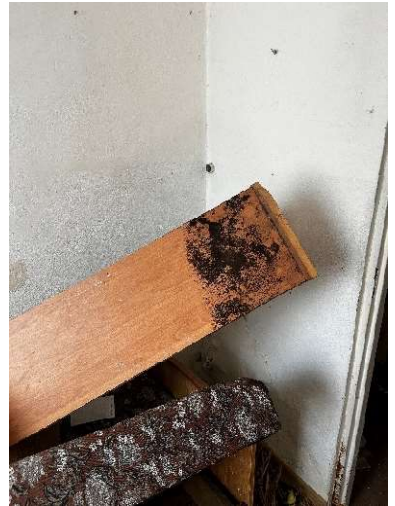
Konstrukcja oraz wykończenie budynku, wg stanu aktualnego na dzień oględzin:

- dach – płaski,
- ściany zewnętrzne – murowane,
- strop – drewniany,
- drzwi wejściowe – pojedyncze, drewniane,
- drzwi wewnętrzne – częściowo: pojedyncze / podwójne,
- stolarka okienna – częściowo: okna PCV / drewniane,
- podłoga – częściowo: deski drewniane / beton / wykładzina,
- ściany – częściowo: tynk / płytki,
- grzejniki – w jednym pomieszczeniu grzejnik panelowy,
- wyposażenie w instalacje – energia elektryczna, woda, kanalizacja, ogrzewanie (piec na opał stały),

- informacje dodatkowe – zarwany strop w kuchni, w kuchni wybita szyba w oknie, widoczna wilgoć na ścianach i sufitach. Budynek nadający się do remontu.

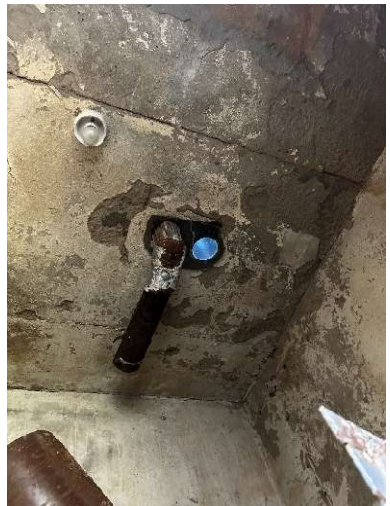
*Przedmiot wyceny przedstawia poniższa dokumentacja fotograficzna (wybrane ujęcia):*



















### 8.3. Określenie stanu nieruchomości – stan prawny

#### Stan wg zapisów ewidencyjnych i wieczysto – księgowych

Województwo	zachodniopomorskie
Powiat	szczecinecki
Gmina	Szczecinek
Obręb	0020 Kwakowo
Właściciel nieruchomości	Skarb Państwa – udział 1/1 cz.
Użytkownik wieczysty	Anna Filipowicz – udział 1/2 cz., Marcin Rafał Filipowicz – udział 1/2 cz.
Numer działki ewidencyjnej	11/2
Łączna powierzchnia działek ewidencyjnych	0,0520 ha
Księga wieczysta	KO11/00016936/7

W dniu 23.04.2025r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej nr **KO11/00016936/7** (źródło: przeglądarka-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	11/2		1, 12
Identyfikator działki	<a href="#">321506 2.0020.11/2</a>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0020, KWAKOWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECINECKI, SZCZECINEK, KWAKOWO
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00016890 / , 0,0500 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0520 HA	12

Budynki		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECINECKI, SZCZECINEK, KWAKOWO	1, 12
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			

<b>Komentarz do migracji</b>			
			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		---

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>
---

<b>Spis praw związanych z własnością</b>			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1		2
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj prawa	<b>PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI</b>		

<b>Prawo użytkowania wieczystego</b>			
			Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2091-05-13		2
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ZABUDOWANA		

<b>Komentarz do migracji</b>			
			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0		---

<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>
----------------------------

<b>Właściciele</b>
--------------------

--

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---2
Skarb Państwa (Nazwa)	SKARB PAŃSTWA			

<b>Użytkownicy wieczysti</b>
------------------------------

				Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			3

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 2	---5, 8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANNA FILIPOWICZ, TADEUSZ, DANUTA, 77121807689			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 2	---5, 8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARCIN RAFAŁ FILIPOWICZ, PIOTR, ZOFIA, 77062710954			

<b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>	
Nr podstawy wpisu	
2	<b>UMOWA UŻYTKOWANIA I SPRZEDAŻY</b> , 1992-05-13 (wskazanie podstawy, data wydania) DZ. KW./00001203/92/, 1992-05-13 00:00:00, 1992-05-19 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 5955/2002, 2002-07-17, KANCELARIA NOTARIALNA W SZCZECINKU (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, siedziba) DZ. KW./00002690/02/, 2002-07-17 12:40:00, 2002-12-16 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 6155/2009, 2009-08-25, WITOLD OŁOWSKI, ZŁOCIENIEC; 33-34 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)

	DZ. KW./KO11/00006720/09/001, 2009-10-22 08:17:21, 2009-11-03-12.36.39.287479, NIE, 42-43 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	<b>WYROK ROZWODOWY</b> , I C 1108/12, 2014-03-21, SĄD OKRĘGOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM I WYDZIAŁ CYWILNY, GORZÓW WIELKOPOLSKI; 86 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./KO11/00005144/17/001, 2017-09-18 11:14:00, 2017-09-26-14.36.06.974431, NIE, 83-94 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

### DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	14
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu	W STOSUNKU DO WSPÓŁUŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI I WSPÓŁWŁAŚCIELA BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ - ANNY FILIPOWICZ(PESEL:77121807689) OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ	

#### Uwaga:

W powyższej księdze wieczystej w dziale III – prawa, roszczenia i ograniczenia widnieje wpis ogłoszenia upadłości w stosunku do współużytkownika wieczystego nieruchomości i współwłaściciela budynku stanowiącego odrębną nieruchomość – Anny Filipowicz.

### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3	9
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>	
Suma (słownie), waluta	<b>6679,49</b> (SZEŚĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET SIEDEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 49/100) <b>ZŁ</b>	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1
NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI ORAZ KOSZTY POSTĘPOWANIA STWIERDZONE TYTUŁEM WYKONAWCZYM W POSTACI WYROKU SR W RADOMIU Z DNIA 13 CZERWCA 2016 R., SYGN. AKT V GC 194/16, ZAOPATRZONYM W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI W DNIU 11 KWIEŚNIA 2017 R.		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	<b>PT DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA</b> , RADOM, 670874148, 0000137829

Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		11
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	171025,90 (STO SIEDEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY DWADZIEŚCIA PIĘĆ 90/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD 2005-07 DO 2012-09, ODSETKI
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 000017756	

<b>Komentarz do migracji</b>		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	

Uwaga:

W powyższej księdze wieczystej w dziale IV – hipoteka, widnieją wpisy dot. 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 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek, zatwierdzonego Uchwałą Nr L/627/2022 Rady Gminy Szczecinek z dnia 21.07.2022r., ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: MNU-3 – tereny zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwej oraz produkcji rolnej, granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej.

## 10. 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 rozeznanem 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.

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. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

### **10.1. Założenia do wyceny**

Wycena nieruchomości w każdym przypadku, zgodnie z definicją ustawową wartości rynkowej, powinna być próbą obiektywizacji rynku odzwierciedlającą zachowania kupującego i sprzedającego. Dlatego ważne jest przedstawienie wszystkich najważniejszych założeń – czyli elementów wejściowych do wyceny odwzorowujących rynek oraz sposobu ich uwzględnienia przez rzeczoznawcę majątkowego.

Dla potrzeb operatu szacunkowego przyjęto niezbędne założenia na podstawie badania rynku nieruchomości

i stanu wycenianej nieruchomości, szczegółowo opisanych wcześniej. Wyniki liczbowe tych analiz przytoczono na kolejnych stronach niniejszego opracowania.

Poniżej przedstawiono założenia mające wpływ na dalsze obliczenia. Założenia te wynikają z badania wcześniej określonego rynku lokalnego i odzwierciedlają typowe zachowania na tym rynku:

1. Do porównań przyjęto nieruchomości będące przedmiotem prawa własności, a następnie skorygowano z uwagi na to, że grunt stanowił przedmiot użytkowania wieczystego.
2. Wartość rynkowa przedmiotu wyceny, została określona na podstawie danych transakcyjnych zebranych we własnej bazie danych, pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w Szczecinku, po analizie szczegółowej nieruchomości przyjętych do porównań, w tym analizie lokalizacji, a także danych informacyjnych uzyskanych w ewidencji gruntów i budynków.
3. Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do porównań nie zawierają opłat i podatków. Określona w niniejszym operacie wartość przedmiotu wyceny również nie zawiera podatków i opłat.

4. Stan przedmiotu wyceny przyjęto wg stanu aktualnego, na dzień wyceny, a ceny przyjęto na datę sporządzenia operatu szacunkowego.
5. 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.
6. Wartości końcowe zaokrąglono z dokładnością do pełnych setek złotych.
7. 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.

## 11. Analiza i charakterystyka rynku

Dla określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny, przeprowadzono analizę rynku lokalnego gminy Szczecinek.

### Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem handlowym,
- obszar badania – gmina Szczecinek,
- zakres czasowy badania – dwa lata wstecz od daty wyceny.

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilka transakcji na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż gruntów zabudowanych budynkami handlowymi o powierzchni budynku od 105,60 m<sup>2</sup> do 332,80 m<sup>2</sup> oraz powierzchni gruntu od 501 m<sup>2</sup> do 3 142 m<sup>2</sup>. Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 360,58 zł do 2 801,12 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku. Średnia cena została ustalona na poziomie 1 671,76 zł za 1 m<sup>2</sup>. Ceny transakcyjne (gruntu oraz zabudowań) kształtowały się od 100 000 zł do 400 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 223 571 zł.

W toku analizy odrzucono transakcje o powierzchni budynku powyżej 200 m<sup>2</sup> oraz odbiegające ceną od najczęściej notowanych cen na rynku. Powyższe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotu wyceny.

Wobec powyższego, ostatecznie do wyceny przyjęto 3 (trzy) transakcji o powierzchni budynku od 108,00 m<sup>2</sup> do 163,20 m<sup>2</sup> oraz powierzchni gruntu od 501 m<sup>2</sup> do 4 900 m<sup>2</sup>. Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 919,12 zł do 1 796,41 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku. Średnia cena została ustalona na poziomie 2 091,33 zł za 1 m<sup>2</sup>. Ceny transakcyjne (gruntu oraz zabudowań) kształtowały się od 100 000 zł do 240 000 zł. Średnia cena transakcyjna wyniosła 163 333 zł.

W badanym okresie zauważalny jest 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 gruntów zabudowanych budynkami handlowymi, oszacowano wzrostową funkcję liniową trendu zmiany cen w badanym okresie. Na podstawie funkcji regresji liniowej ustalono średniomiesięczną zmianę ceny na poziomie 0,250%.

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

Cena minimalna [zł/m <sup>2</sup> ]	940,71
Cena maksymalna [zł/m <sup>2</sup> ]	1 866,98
Cena średnia [zł/m <sup>2</sup> ]	1 257,79

Źródło: Opracowanie własne

W toku analizy zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł) a powierzchnią budynku (m<sup>2</sup>). Zależność ta jest odwrotnie proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni budynku, jednostkowa cena transakcyjna spada.

W toku analizy zebranych transakcji zbadano zależność pomiędzy ceną transakcyjną (zł) a powierzchnią gruntu (m<sup>2</sup>). Zależność ta jest wprost proporcjonalna, co oznacza, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu, jednostkowa cena transakcyjna rośnie.

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

## 12. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

### 12.1. Ustalenie cech rynkowych i ich ocena

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych gruntów zabudowanych z analizowanej grupy na badanym rynku oraz poprzez analogię do podobnego rodzajowo i obszarowo rynku lokalnego, posiadając się preferencjami potencjalnych nabywców.

Na podstawie analizy transakcji gruntów zabudowanych budynkami handlowymi, wskazano najważniejsze czynniki, które kształtują ich wartość. Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie, a mogące mieć wpływ na ich cenę wskazano: lokalizację, stan i standard, powierzchnię budynku oraz powierzchnię gruntu.

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

<b>Standard budynku</b>	<p><b>lepsza</b> –położenie w bliskiej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych</p> <p><b>gorsza</b> –położenie w dalszej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych</p>
<b>Stan i standard</b>	<p><b>przeciętna</b> – budynek o przeciętnym standardzie, elementy wykończenia przeciętnej jakości wymagane poniesienie nakładów na remont pomieszczeń,</p> <p><b>gorsza</b> – budynek w gorszym stanie technicznym, widoczne zużycie elementów wykończenia, wymagane poniesienie nakładów na remont pomieszczeń,</p>
<b>Powierzchnia budynku</b>	<p><b>lepsza</b> – poniżej 120 m<sup>2</sup></p> <p><b>gorsza</b> – powyżej 120 m<sup>2</sup></p>
<b>Powierzchnia gruntu</b>	<p><b>lepsza</b> – powyżej 2000 m<sup>2</sup></p> <p><b>gorsza</b> – poniżej 2000 m<sup>2</sup></p>

*Źródło: Opracowanie własne*

\*Zgodnie z punktem 6.4 Noty Interpretacyjnej: W przypadku gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczeniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.

## **12.2. Charakterystyka przedmiotu wyceny 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 przedmiotem wyceny.

Kryterium wyboru nieruchomości podobnych do porównań były cechy nieruchomości zgodnie z ich wagą, czyli kolejno: powierzchnie gruntu, lokalizacja, stan i standard oraz powierzchnia budynku. Zgodnie z powyższym, podobieństwo nieruchomości sformułowano za pomocą 4 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 grunty zabudowane, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny.

### **Nieruchomość podobna nr 1**

Grunt zlokalizowany jest w miejscowości Sitno, gmina Szczecinek. Powierzchnia budynku wynosi 108,00 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia gruntu wynosi 873 m<sup>2</sup>. Przyjęto gorszy stan i standard oraz gorszą lokalizację na tle wybranej próby.

### **Nieruchomość podobna nr 2**

Grunt zlokalizowany jest w miejscowości Gwda Wielka przy ul. Jeziornej, gmina Szczecinek. Powierzchnia budynku wynosi 133,60 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia gruntu wynosi 4 900 m<sup>2</sup>. Przyjęto przeciętny stan i standard oraz gorszą lokalizację na tle wybranej próby.

### **Nieruchomość podobna nr 3**

Grunt zlokalizowany jest w Szczecinku przy ul. Radosnej. Powierzchnia budynku wynosi 163,20 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia gruntu wynosi 501 m<sup>2</sup>. Przyjęto gorszy stan i standard oraz lepszą lokalizację na tle wybranej próby.

Zbiornicze zestawienie transakcji przyjętych do porównań, przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka wybranych nieruchomości gruntowych zabudowanych

	Lp.	Nier. wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
<b>Cecha</b>	Data transakcji	x	12.2023	01.2024	08.2024
	Zakt. jedn. cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]	x	965,67	1866,98	940,71
<b>Lokalizacja</b>		gorsza	gorsza	gorsza	lepsza
<b>Stan i standard</b>		najgorsza	gorsza	przeciętna	gorsza
<b>Powierzchnia budynku</b>		lepsza	lepsza	gorsza	gorsza
<b>Powierzchnia gruntu</b>		gorsza	gorsza	lepsza	gorsza

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).**

Charakterystykę oraz zestawienie kwotowych wartości poprawek przy uwzględnieniu cech rynkowych przedmiotu wyceny i nieruchomości podobnych, przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 2. Porównanie przedmiotu wyceny z nieruchomościami podobnymi

Cechy rynkowe	Waga	Zakres	1	2	3
<b>Lokalizacja</b>	20%	185,25	0,00	0,00	-185,25
<b>Stan i standard</b>	20%	185,25	-185,25	-370,51	-185,25
<b>Powierzchnia budynek</b>	20%	185,25	0,00	185,25	185,25
<b>Powierzchnia gruntu</b>	40%	370,51	0,00	-370,51	0,00
<b>SUMA [zł]</b>	<b>100%</b>	<b>926,26</b>	<b>-185,25</b>	<b>-555,77</b>	<b>-185,25</b>

Źródło: Opracowanie własne

Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględniający różnice oraz określenie wartości rynkowej każdej nieruchomości porównywalnej skorygowanej o sumę poprawek, przedstawiono w poniższej tabeli:

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

	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
<b>Zakt. jedn. cena transakcyjna [zł/m<sup>2</sup>]</b>	965,67	1 866,98	940,71
<b>Poprawka</b>	-185,25	-555,77	-185,25
<b>Skorygowana jedn. cena transakcyjna [zł/m<sup>2</sup>]</b>	780,42	1 311,21	755,46
<b>Średnia cena transakcyjna [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>949,03</b>		

Źródło: Opracowanie własne

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności, wg stanu aktualnego, następuje na podstawie iloczynu wartości jednostkowej oraz liczby jednostek porównawczych.

Tabela 4. Określenie wartości rynkowej udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności, wg stanu aktualnego

Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	949,03
Liczba jednostek porównawczych [m <sup>2</sup> ]	89,60
Wsp. K*	0,95
Wartość rynkowa [zł]	80 781,43
Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie użytkowania wieczystego gruntu wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności [zł]	40 390,72
<b>Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie użytkowania wieczystego gruntu wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności (po zaokrągleniu) [zł]</b>	<b>40 400,00</b> <i>słownie: czterdzieści tysięcy czterysta złotych</i>

Źródło: Opracowanie własne

\*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 grunt stanowiący przedmiot prawa użytkowania wieczystego, co w konsekwencji wpływa niekorzystnie na wartość wycenianej nieruchomości. W związku z powyższym, zastosowano współczynnik K na poziomie 0,95.



### 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 udziału w wysokości 1/2 cz. w prawie użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działkę ewid. nr 11/2 o powierzchni 0,0520 ha wraz z zabudowaniem stanowiącym odrębne prawo własności, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Kwakowo 8, gmina Szczecinek.

Przedmiot wyceny wypada mniej korzystnie ze względu na cechy rynkowe nieruchomości, co jest adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

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](http://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.

#### **15. Załączniki**

1. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

Załącznik nr 1

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
 Numer polisy 1049675831



<b>1</b>	Okres ubezpieczenia: od 07.05.2025 r. do 06.05.2026 r.							
<b>2</b>	Ubezpieczający: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	REGON: 301611771						
<b>3</b>	Ubezpieczony: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	REGON: 301611771						
<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>								
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 250 000 EUR   250 000 EUR						
<b>4</b>	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
<b>Postanowienia dodatkowe</b>								
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych								
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 851,36 PLN</b>	<b>6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b>						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kwota w PLN</th> <th>Jednotajowo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>851,36</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>20.05.2025</td> </tr> </tbody> </table>		Kwota w PLN	Jednotajowo	851,36		Termin płatności	20.05.2025	22 1240 6960 3014 0110 1771 0584 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1049675831
Kwota w PLN	Jednotajowo							
851,36								
Termin płatności	20.05.2025							
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b>							
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. 895). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.								
<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b>							
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatę dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu		wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odpowiedzialnika za szkody wyrządzone rażąco niewłaściwym.						
<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b>							
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 mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. <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, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 5. Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskową lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie otrzymania podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. <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, Alior Bank SA informacji marketingowych na pośrednictwo połączeń głosowych (pozwona telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 8. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i		innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 9. <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, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgodę, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo piszmo na adres PZU, ul. Postępu 18A, 02-576 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  * BŁ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powołany Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powołany Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powołane 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. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Incewrolińska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.						

1049675831/691d3572-177f-49d3-a7e4-c44bd8062b26/BE20 PIN: 7652

Powołany Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 256 025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 200 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pre. pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) D5PQZCA/24811.01/20250506.1457/prod/pou04-355507471.3/FIL/E/091d3572-177f-49d3-a7e4-c44bd8062b26

### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – w USŁUGACH DLA KLIENKÓW (USŁUGI) pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład prząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) – formą własnej TŁUMACZENIA, NA PRZYKŁAD WYKORZYSTUJĄCĄ FORMĘ WŁASNYCH WZGLĘDÓW 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](http://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 uszeregowania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególności skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje elektronicznie, które materiały zostały 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 Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) niezadowolenia rozważenia 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 ujęte/rozpatrzone są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. Opięć prawnikach wydziału prawnego Rzecznika Finansowego.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczycielowi, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, badawemu kosztów zwrotów, przysługującej osobie zainteresowanej do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i skłóty skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania 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 ODR jest Platforma Europejska Rozstrzygnięć Konsumenckich. 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 Polisą

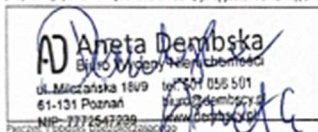
1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której zakres ochrony ubezpieczeniowej 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 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 włączyć e-mail na adres [swasty@nieudolnosc.pl](mailto:swasty@nieudolnosc.pl). Mówi ubezpieczający został 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@dembski.pl](mailto:biuro@dembski.pl)  
Telefon: +48501056501

Dodatkowych informacji udzieli:  
Agent Ubezpieczeniowy Izabela Polczyńska  
tel.: +48 606122015

Data zawarcia umowy: 06.05.2025 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wszelkich składki, jaką jestem skłonna/zakonna zapłacić.



AGENT UBEZPIECZENIOWY  
Anna Stylińska  
58-100 Świdnica, ul. W. Łukaszyńskiego 21/2  
Regon 932717896 NIP 896-117-25-22  
tel. 601 61 31 38

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY  
NIERUCHOMOŚCI  
Ubezpieczający

Aneta Dembska  
Biuro Wyceny Nieruchomości  
ul. Mszczuńska 16A/9 tel. 501 056 501  
61-131 Poznań biuro@dembski.pl  
NIP 737 654 7339 www.dembski.pl  
Pieczęć i podpis przedstawiciela do polisy

Anna Stylińska  
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)

1049073831/09103372\*1771\*99UJ\*W7e4\*U4LJ00G2b2G/DEZO PIN: 7652

801 102 102 pzu.pl

2/2

