

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej
wg stanu aktualnego
położonej w miejscowości Smardzko
działka ewid. nr 30/4
gmina Świdwin, powiat świdwiński, 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 stanu nieruchomości	5
9.	Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej.....	12
10.	Metodologia wyceny	13
11.	Analiza i charakterystyka rynku.....	15
12.	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, wg stanu aktualnego	16
13.	Uzasadnienie wyniku	19
14.	Zastrzeżenia i klauzule	20
15.	Załączniki	21

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg z operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości Smardzko, gmina Świdwin.

Położenie nieruchomości	Smardzko, dz. ewid. nr 30/4 gmina Świdwin, powiat świdwiński, województwo zachodniopomorskie	
Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana, obejmująca działkę ewid. nr 30/4 o powierzchni 0,0017 ha, położona w miejscowości Smardzko, gmina Świdwin.	
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem transportu i łączności, obejmującej działkę ewid. nr 30/4 o powierzchni 0,0017 ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Smardzko, gmina Świdwin.	
Dane ewidencyjne	obręb nr 0042 Smardzko, działka ewid. nr 30/4 o powierzchni 0,0017 ha, gmina Świdwin, powiat świdwiński, województwo zachodniopomorskie	
Stan prawny	Księga wieczysta nieruchomości gruntowej – KO2B/00005600/3 Sąd Rejonowy w Białogardzie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Świdwinie	
Opis nieruchomości	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem transportu i łączności obejmującej działkę ewid. nr 30/4 o powierzchni 0,0017 ha, położonej w miejscowości Smardzko, gmina Świdwin. Budynek transportu i łączności o powierzchni zabudowy 17 m ² , murowany z dachem płaskim. Do nieruchomości nie są doprowadzone żadne sieci uzbrojenia terenu (<i>źródło: https://swidwin.e-mapa.net/</i>).	
Cel wyceny	Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 30/4 o powierzchni 0,0017 ha, wg stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.	
Określona wartość rynkowa nieruchomości	<p style="text-align: center;">Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej <u>wg stanu aktualnego</u> położonej w miejscowości Smardzko, gmina Świdwin wynosi (po zaokrągleniu): 19 800,00 <i>słownie: dziewiętnaście tysięcy osiemset złotych</i></p>	
	<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"> • 04.06.2025r. • 04.06.2025r. • 18.02.2025r. • 18.02.2025r.
Autor operatu	<p style="text-align: center;">Aneta Dembska rzecznikowa majątkowa, świadczenie nadania uprawnień zawodowych nr 5667</p> <div style="text-align: right;"> </div>	

2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 30/4 o powierzchni 0,0017 ha, położonej w miejscowości Smardzko, gmina Świdwin.

Dla nieruchomości, obejmującej działkę ewid. nr 30/4 Sąd Rejonowy w Świdwinie prowadzi księgę wieczystą nr **KO2B/00005600/3**.

Oznaczenie geodezyjne: obręb nr 0042 Smardzko, działka ewid. nr 30/4 o powierzchni 0,0017 ha, gmina Świdwin, powiat świdwiński, województwo zachodniopomorskie

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem transportu i łączności, obejmującej działkę ewid. nr 30/4 o powierzchni 0,0017ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Smardzko, gmina Świdwin.

3. Cel wyceny

Wycenę sporządza się w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, obejmującej działkę ewid. nr 30/4 o powierzchni 0,0017 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. Henryki Jastrzębskiej 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. 1881),
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	04.06.2025r.
Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości	04.06.2025r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	18.02.2025r.
Data, na którą określono stan nieruchomości	18.02.2025r.

7. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 18.02.2025r.,
2. Badanie księgi wieczystej – nieruchomości gruntowej w dniu 22.05.2025r.,
3. Mapa ogólnej lokalizacji nieruchomości (*źródło: System Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy Świdwin*),
4. Informacja z operatu ewidencyjnego w zakresie gruntów z dnia 01.10.2024r.,
5. Zaświadczenie o przeznaczeniu gruntów z dnia 27.02.2025r.,
6. Informacja o przeznaczeniu gruntów w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdwin, Uchwała Nr XXX/157/2017 z dnia 30.05.2017r.,
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 Świdwinie,
8. Analiza rynku ofertowego w celu potwierdzenia uzyskanego wyniku oraz badania relacji popytu i podaży na rynku lokalnym,
9. Informacje dodatkowe przekazane przez właścicieli nieruchomości gruntowej.

8. Opis stanu nieruchomości

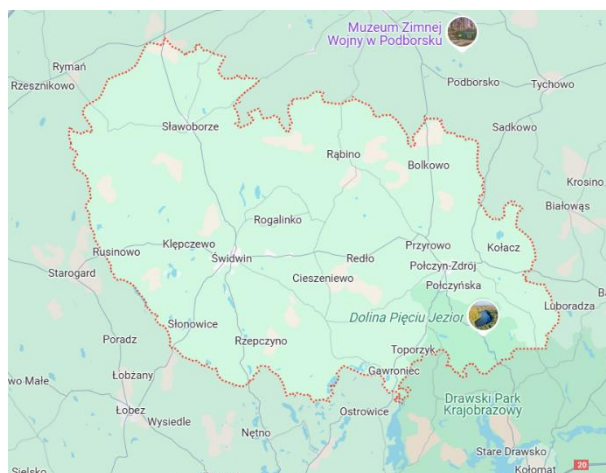
8.1. Stan otoczenia

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. Obszar ten obejmuje morskie wody wewnętrzne polskiej części Zalewo 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 świdwiński – powiat w północno-zachodniej Polsce, w województwie zachodniopomorskim, reaktywowany w 1999 r. w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Świdwin. Powiat położony jest na Wysoczyźnie Łobeskiej i Pojezierzu Drawskim. Gospodarka powiatu opiera się na przemyśle drzewnym i przetwórstwie spożywczym oraz turystyce. W Połczynie-Zdroju znajduje się najstarsze uzdrowisko na Pomorzu.

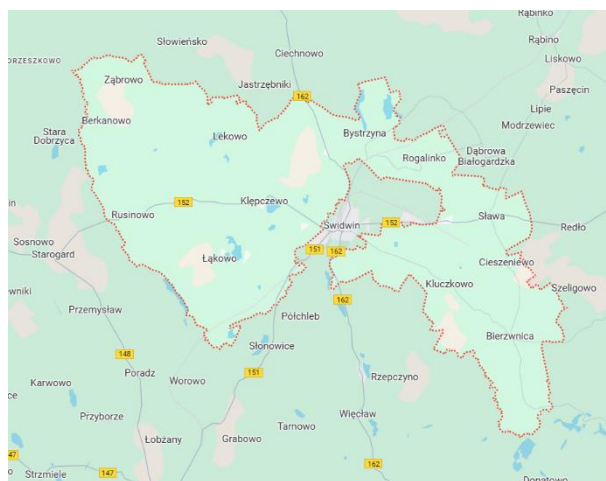
Poniżej przedstawiono fragment mapy ze wskazaniem powiatu świdwińskiego:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Gmina Świdwin – gmina wiejska w północnej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie świdwińskim. Siedzibą gminy jest miasto Świdwin, które nie wchodzi w skład gminy (jest osobną gminą miejską). Gmina jest położona w północnej części województwa zachodniopomorskiego, w środkowej części powiatu świdwińskiego. Gmina leży na Wysoczyźnie Łobeskiej i Pojezierzu Drawskim. Gmina stanowi 22,6% powierzchni powiatu. Tereny leśne zajmują 27% powierzchni gminy, a użytki rolne 64%.

Poniżej przedstawiono fragment mapy ze wskazaniem gminy wiejskiej Świdwin:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Smardzko – wieś w Polsce położona w województwie zachodniopomorskim, w powiecie świdwińskim, w gminie Świdwin.

Poniżej przedstawiono mapę gminy wiejskiej Świdwin ze wskazaniem lokalizacji miejscowości Smardzko:

Położenie na mapie gminy wiejskiej Świdwin



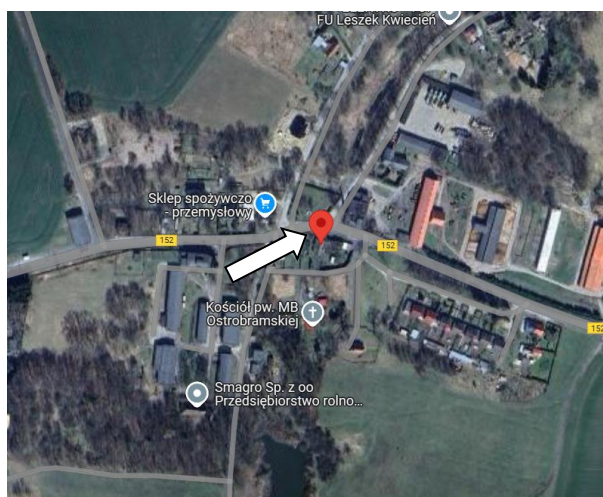
Źródło: <http://maps.google.pl>

Położenie szczegółowe

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana, zlokalizowana jest w Smardzko, gmina Świdwin. Bezpośrednie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolnicze.

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

Poniżej fragment ortofotomapy ze wskazaniem lokalizacji przedmiotowej nieruchomości:



Źródło: <http://maps.google.pl>

Poniżej fragment mapy lokalizacyjnej oraz ortofotomapy ze wskazaniem nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki ewid. nr 30/4:



Źródło: <https://swidwin.e-mapa.net>

Dostęp do drogi publicznej

Realizowany jest poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Poniżej dokumentacja fotograficzna drogi dojazdowej oraz bezpośredniego otoczenia, wg stanu aktualnego:



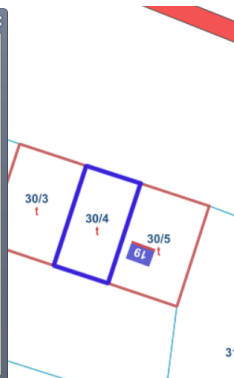
8.2. Opis stanu techniczno – użytkowego

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem transportu i łączności obejmująca działkę ewid. nr 30/4 o powierzchni 0,0017 ha, wg stanu aktualnego, położona w miejscowości Smardzko, gmina Świdwin

Budynek transportu i łączności o powierzchni zabudowy 17 m², murowany z dachem płaskim. Do nieruchomości nie są doprowadzone żadne sieci uzbrojenia terenu (źródło: <https://swidwin.e-mapa.net/>).

Poniżej przedstawiono pomiar powierzchni zabudowy części budynku:

Informacja o obiekcie	
Numer jednostki	321606_2
Nazwa obrębu	Smardzko
Nazwa gminy	Świdwin
Nazwa powiatu	świdwiński
Pole ewidencyjne	
Pole geom. PL-1992 (?)	0.0017 ha
Data aktualności	2025-02-20 00:00:00
Zobacz dodatkowe informacje o działce	
Informacje o budynku	
Identyfikator budynku	321606_2.0042.224_BUD
Funkcja	t - transportu lub łączności
Pow. geometryczna	17 m ²
Kondygnacje nadziemne	
Kondygnacje podziemne	
Data aktualności	2025-02-23 21:41:05
- Adresy i ulice	



Źródło: <https://swidwin.e-mapa.net>

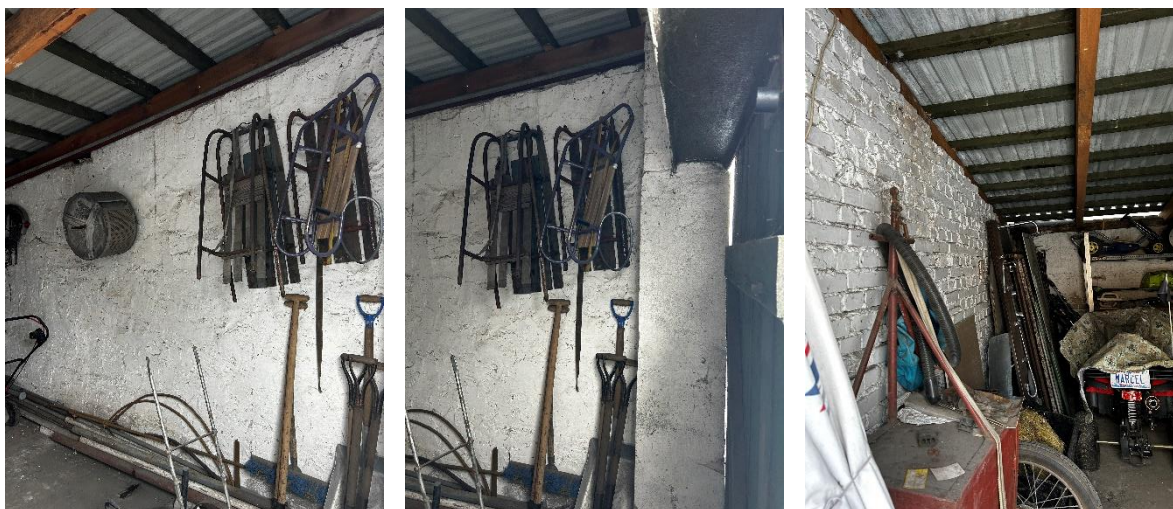
Z uwagi na brak dokumentacji potwierdzającej powierzchnię użytkową budynku, przyjęto powierzchnię przeliczeniową (mieszkalną). Powierzchnia zabudowy – wycenianej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań – została określona na podstawie wzoru, obliczenia przedstawiono poniżej:

$$\text{Powierzchnia przeliczeniowa (Pp)*} = \text{powierzchnia zabudowy} * \text{liczba kondygnacji} * \text{wskaźnik } 0,8$$
$$Pp* = 17 * 0,8 = 13,60 \text{ m}^2$$

*Powierzchnia przeliczeniowa przyjęta dla potrzeb wyceny

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną nieruchomości, według stanu aktualnego:





Stan zagospodarowania:

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana, obejmuje działkę ewid. nr 30/4 o powierzchni 0,0017 ha, położoną w miejscowości Smardzko, gmina Świdwin.

Kształt działki regularny, charakteryzujący się płaskim ukształtowaniem terenu. Teren w całości zabudowany.

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

Województwo	zachodniopomorskie
Powiat	świdwiński
Gmina	Świdwin
Obręb	0042 Smardzko
Numer działki ewid.	30/4
Powierzchnia działki ewid.	0,0017 ha
Księga wieczysta nieruchomości gruntowej	KO2B/00005600/3

W dniu 22.05.2025r. dokonano badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej nr **KO2B/00005600/3** (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	30/4	1

Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚWIDWIN, SMARDZKO
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA		

			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0017 HA		1

Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 WPIS: OPIS I PLAN-ZBIÓR DOKUMENTÓW NR 1.		---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
----------------------------	--	--	--

Właściciele			
--------------------	--	--	--

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ZDZISŁAW JASTRZĘBSKI, JÓZEF, IRENA			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	HENRYKA JASTRZĘBSKA, KAZIMIERZ, JANINA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			

2	AKT NOTARIALNY , 1993-03-22; 6 <i>(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	//00002481/93/, 1993-03-26 00:00:00, 1996-04-01 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	3
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	W STOSUNKU DO NIERUCHOMOŚCI ZOSTAŁO WSZCZĘTE POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną <i>(nazwa, siedziba, REGON, KRS)</i>	Lp. 1.	VELOBANK SPÓŁKA AKCYJNA , WARSZAWA, 523075467, 0000991173
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	4
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA HENRYKI JASTRZĘBSKIEJ, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.	

Uwaga:

W powyższej księdze wieczystej w dziale III – prawa, roszczenia i ograniczenia widnieje wpis ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością dot. toczącej się egzekucji oraz ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości dłużnika Henryki Jastrzębskiej jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

9. Przeznaczenie w dokumentacji planistycznej

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

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdwin, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/157/2017 z dnia 30.05.2017r. ustalono, że przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem: 1MR – tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze zagrodowym oraz zabudowy rolniczej (źródło: *Zaświadczenie o przeznaczeniu gruntów z dnia 27.02.2025r.*).

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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Od 1.09.2017r. definicja wartości rynkowej zawartej w UGN jest tożsama z definicją wartości rynkowej zawartej w art. 4(76) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26.06.2013r.

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. Zgodnie § 3 ust 1. ww. rozporządzenia określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

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

W podejściu porównawczym stosuje się:

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

Metoda porównywania parami – porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen

cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Metoda korygowania ceny średniej – przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

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

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

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

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

gdzie:

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

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

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.
2. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, została określona na podstawie danych transakcyjnych zebranych we własnej bazie danych, pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w Świdwinie, po analizie szczegółowej nieruchomości przyjętych do porównań, w tym analizy lokalizacji, a także danych informacyjnych uzyskanych w ewidencji gruntów i budynków, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.
3. Wartość rynkową *przedmiotu wyceny* oszacowano według stanu i cen aktualnych na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.
4. Ceny transakcyjne skorygowano odpowiednim trendem z uwagi na upływ czasu.
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 prawa własności wycenianej nieruchomości, przeprowadzono analizę rynku lokalnego gminy Świdwin, które stanowiły przedmiot obrotu rynkowego w badanym okresie, tj. 2 lata wstecz od daty wyceny.

Cechy analizowanego rynku:

- zakres przedmiotowy – rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych garażem,
- obszar badania – gmina Świdwin,
- zakres czasowy badania – 2 lata wstecz od daty wyceny.

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

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilkanaście transakcji na badanym terenie, w których wystąpiła sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych garażem. W próbie znalazły się nieruchomości gruntowe o powierzchni użytkowej budynku od 14,40 m² do 18,40 m². Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 1 190,48 zł do 2 875,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Średnia cena została ustalona na poziomie 1 820,76 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 20 000 zł do 46 000 zł. Średnia cena wyniosła 28 708 zł.

W toku analizy odrzucono nieruchomości gruntowe odbiegające ceną od najczęściej notowanych cen na rynku. Powyższe transakcje nie wykazywały cech podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości.

W próbie znalazły się nieruchomości gruntowe zabudowane garażem o powierzchni użytkowej od 14,40 m² do 18,40 m². Jednostkowe ceny transakcyjne znajdowały się w przedziale od 1 190,48 zł do 2 500,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Średnia cena została ustalona na poziomie 1 724,92 zł za 1 m². Ceny transakcyjne kształtowały się od 20 000 zł do 40 000 zł. Średnia cena wyniosła 27 136 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 nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi, oszacowano wzrostową funkcję liniową trendu zmiany cen w badanym okresie. Na podstawie funkcji regresji liniowej ustalono średniomiesięczną zmianę ceny na poziomie 0,083%.

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

Cena minimalna [zł/m ²]	1 198,97
Cena maksymalna [zł/m ²]	2 502,92
Cena średnia [zł/m ²]	1 733,02

Źródło: Opracowanie własne

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

12. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, wg stanu aktualnego

12.1. Ustalenie cech rynkowych i ich ocena

Cechy przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych lokali mieszkalnych 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 budynków garażowych będących przedmiotem prawa własności, wskazano najważniejsze czynniki, które kształtują ich wartość. Jako cechy różniące występujące w zebranej próbie, a mogące mieć wpływ na ich cenę wskazano: lokalizację, powierzchnię użytkową, standard wykończenia.

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

Lokalizacja	lepsza – strefa miejska gorsza – strefa podmiejska
Powierzchnia użytkowa	lepsza – poniżej 15 m ² gorsza – powyżej 15 m ²
Standard wykończenia	dobra – standard korzystny, wykończenie materiałami dobrej jakości gorsza – standard niekorzystny, wykończenie materiałami złej jakości, wymagane poniesienie nakładów na remont

Źródło: Opracowanie własne

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 wtórnego, wybrano transakcje, które oceniono jako najbardziej podobne i odwzorowujące rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem garażowym.

Kryterium wyboru nieruchomości przyjętych do porównań były cechy rynkowe zgodnie z ich wagą, czyli kolejno: standard wykończenia, powierzchnia użytkowa oraz lokalizacja. Zgodnie z powyższym, podobieństwo nieruchomości sformułowano za pomocą 3 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.

Zbiorcze zestawienie transakcji przyjętych do porównań przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 1. Charakterystyka wybranych nieruchomości

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. uż. [m²]	Zakt. cena transakcyjna [zł/m²]
09.2024	Świdwin	Nowowiejska	16,00	1 259,44
09.2024	Świdwin	Nowowiejska	16,00	1 888,11
09.2024	Smardzko	x	16,80	1 198,97
09.2024	Świdwin	Sportowa	14,40	1 398,52
10.2024	Świdwin	Sportowa	15,20	2 150,96
11.2024	Świdwin	Gen. Brygady Jacka Bartoszcze	18,40	1 585,17
01.2025	Świdwin	Sportowa	14,40	2 301,30
01.2025	Świdwin	Gen. Brygady Jacka Bartoszcze	16,00	1 819,76
03.2025	Świdwin	Sportowa	16,00	1 566,02
03.2025	Świdwin	Gen. Brygady Jacka Bartoszcze	14,40	1 392,05
04.2025	Świdwin	Batalionów Chłopskich	16,00	2 502,92

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 2. Ceny jednostkowe ze zbioru cen transakcyjnych

Cena minimalna [zł/m ²]	1 198,97
Cena maksymalna [zł/m ²]	2 502,92
Cena średnia [zł/m ²]	1 733,02
Położenie ceny średniej w przedziale	0,41
$V \text{ min} = C_{\text{min}} / C_{\text{sr}}$	0,692
$V \text{ max} = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}}$	1,444

Źródło: Opracowanie własne

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

Opis nieruchomości o jednostkowej cenie najwyższej w zbiorze nieruchomości podobnych

Nieruchomość gruntowa położona jest w Świdwinie przy ul. Batalionów Chłopskich.

- lokalizacja – wartość najwyższa cechy,
- powierzchnia użytkowa – wartość najniższa cechy,
- standard wykończenia – wartość najwyższa cechy.

Opis nieruchomości o jednostkowej cenie najniższej w zbiorze nieruchomości podobnych

Nieruchomość gruntowa położona jest w miejscowości Smardzko.

- lokalizacja – wartość najniższa cechy,
- powierzchnia użytkowa – wartość najniższa cechy,
- standard wykończenia – wartość najniższa cechy.

Opis nieruchomości będącego przedmiotem wyceny pod względem cech rynkowych

Nieruchomość gruntowa położona jest w miejscowości Smardzko.

- lokalizacja – wartość najniższa cechy,
- powierzchnia użytkowa – wartość najwyższa cechy,
- standard wykończenia – wartość najniższa cechy.

12.3. Ustalenie wielkości współczynników ze względu na cechy różnicujące

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

Cecha	Waga [%]	Zakresy współczynników korygujących			
		Ui min	Ui śr	Ui max	Ui przedmiotu wyceny
Lokalizacja	30%	0,208	0,300	0,433	0,208
Powierzchnia użytkowa	20%	0,138	0,200	0,289	0,289
Standard wykończenia	50%	0,346	0,500	0,722	0,346
SUMA	100	0,692	1,000	1,444	0,843

Źródło: Opracowanie własne

12.4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem transportu i łączności

Wartość rynkową określono na podstawie następującej formuły obliczeniowej:

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

gdzie :

- W_R wartość rynkowa
- C_{sr} cena średnia jednostkowa ze zbioru lokali podobnych
- U_i współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości o liczebności od 1 do n
- P powierzchnia użytkowa
- n liczba cech rynkowych

Tabela 4. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem transportu i łączności

Jednostkowa cena średnia [zł/m ²]	1 733,02
Wartość i-tego współczynnika korygującego	0,842
Wartość w przeliczeniu na 1 m ²	1 459,20
Liczba jednostek porównawczych [m ²]	13,60
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej [zł]	19 845,16
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem transportu i łączności (po zaokrągleniu) [zł]	19 800,00 <i>słownie: dziewiętnaście tysięcy osiemset 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 zabudowanej budynkiem transportu i łączności, obejmującej działkę ewid. nr 30/4 o powierzchni 0,0017ha, wg stanu aktualnego, położonej w miejscowości Smardzko, gmina Świdwin.

Wartość nieruchomości mieści się w zbiorze zebranych transakcji, co jest adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Ponadto, dokonano analizy rynku ofertowego nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem garażowym, położonych w gminie Świdwin. Ceny ofertowe w przeliczeniu na 1 m² znajdowały się w przedziale od około 1 800 zł/m² do około 2 500 zł/m². Należy podkreślić, iż ceny ofertowe podlegają negocjacom cenowym. Reasumując, wynik uznaje się za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie nieruchomościami na rynku lokalnym, potwierdzony i uzasadniony.

13. Zastrzeżenia i klauzule

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.
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.

15. Załączniki

1. Kopia informacji z operatu ewidencyjnego w zakresie gruntów z dnia 01.10.2024r.,
2. Kopia zaświadczenia o przeznaczeniu gruntów z dnia 27.02.2025r.,
3. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

Województwo: zachodniopomorskie
 Powiat: świdwiński
 Jednostka ewidencyjna: 321606_2, Świdwin - Gmina
 Obręb ewidencyjny: 0042, Smardzko

INFORMACJA Z OPERATU EWIDENCYJNEGO W ZAKRESIE GRUNTÓW

sporządzono dnia: 01-10-2024 21:14:33

Nr jednostki rejestrowej: G31

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólnosc ustawowa 1/1 własność	Jastrzębski Zdzisław (Józef, Irena) PESEL: 51041706154 adres: Smardzko 20/2, 78-300 Smardzko Jastrzębska Henryka (Kazimierz, Janina) PESEL: 55051413800 adres: Smardzko 20/2, 78-300 Smardzko

Działki ewidencyjne: 3

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Źnaczenie	Pow. [ha]	
30/2 321606_2.0042.30/2		0.0555	B Br-RIVa	0.0256 0.0299	KO2B/00005597/8
Uwagi: 2584/95 UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 201.					
30/4 321606_2.0042.30/4		0.0017	B	0.0017	KO2B/00005600/3
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 224.					
30/6 321606_2.0042.30/6		0.1172	RIVa B Br-RIVa	0.0548 0.0432 0.0192	KO2B/00005599/2
Uwagi: 1380/96 UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 200, 206.					
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.1744	ha		
Słownie:		jeden tysiąc siedemset czterdzieści cztery metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
Br-RIVa - Grunty rolne zabudowane
RIVa - Grunty orne

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 4

Identyfikator	321606_2.0042.200_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Działka	321606_2.0042.30/0	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		
Identyfikator	321606_2.0042.201_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Działka	321606_2.0042.30/2	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		
Identyfikator	321606_2.0042.206_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Działka	321606_2.0042.30/6	
Adres	Smardzko 20	
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Uwagi: Ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe		
Identyfikator	321606_2.0042.224_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Działka	321606_2.0042.30/4	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki transportu i łączności	
Uwagi: -		

Sporządził(a): Artur Poliński

URZĄD GMINY
Plac Konsyliacji 3-go Maja 1
78-300 ŚWIDWIN
tel. 94 365 20 15(16), fax 94 365 35 68
NIP 672-11-70-103, REGON 330043761

Świdwin, 27.02.2025 r.

IZP.6727.38.2025

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Urząd Gminy w Świdwinie informuje, że w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdwin ważnym do dnia 31 grudnia 2003 roku niżej wymienione działki przeznaczone były:

obręb 0042: Smardzko

- 30/2 - oznaczona była symbolem IMR – „Teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze zagrodowym oraz zabudowy rolniczej. Przewidziana kontynuacja dotychczasowego sposobu użytkowania;
- 30/4 - oznaczona była symbolem IMR – „Teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze zagrodowym oraz zabudowy rolniczej. Przewidziana kontynuacja dotychczasowego sposobu użytkowania;
- 30/6 - oznaczona była symbolem IMR – „Teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze zagrodowym oraz zabudowy rolniczej. Przewidziana kontynuacja dotychczasowego sposobu użytkowania.

Dla powyższego obszaru brak jest obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, nie jest prowadzone i planowane postępowanie planistyczne, nie zostały złożone wnioski o zmianę aktualnego przeznaczenia, nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Jednocześnie informuje się, że opracowane i uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdwin /Uchwała Rady Gminy Świdwin Nr IV/21/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r./ ze zmianami, tj. - /Uchwałą Rady Gminy Świdwin Nr XV/120/2012 z 30 marca 2012r./ Uchwałą Nr III/14/2014 z 30.12.2014 r. oraz Uchwałą Nr X/51/2015 z 30.09.2015 r. oraz Uchwałą Nr XXX/157/2017 z 30.05.2017r. nie przewiduje zmian w użytkowaniu wyżej wymienionej działki.

Informuję, że Rada Gminy Świdwin nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. oraz Rada Gminy Świdwin nie podjęła uchwały na podstawie art. 25 ww. ustawy w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Zaświadczenie wydaje się dla AJ Aneta Dembska Biuro Wyceny Nieruchomości, ul. Milczańska 18i/9, 61-131 Poznań – celem wykonania wyceny nieruchomości.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 17,00 zł

Sporządził: Jan Laufer

Z up. WÓJTA
mgr Tomasz Waszczyk
ZASTĘPCA WÓJTY

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
 Numer polisy 1049675831


1	Okres ubezpieczenia: od 07.05.2025 r. do 06.05.2026 r.							
2	Ubezpieczający: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	Telefon: +48501056501 REGON: 301611771						
3	Ubezpieczony: ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: MILCZAŃSKA 181 m. 9, 61-131 POZNAŃ E-mail: biuro@dembscy.pl	Telefon: +48501056501 REGON: 301611771						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego								
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 250 000 EUR 250 000 EUR						
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych								
5	Składka łączna: 851,36 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 22 1240 6960 3014 0110 1771 0504 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1049675831						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Jednorazowo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>851,36</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>20.05.2025</td> </tr> </tbody> </table>		Jednorazowo	Kwota w PLN	851,36	Termin płatności	20.05.2025	
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	851,36							
Termin płatności	20.05.2025							
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.							
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrótu							
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 mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączonym 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, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 5. Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączonym mi 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 wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał 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, Alor Bank SA informacji marketingowych na pośrednictwem połączeń głosowych (pozwania telefoniczne, 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 będą posiadać ubezpieczenia w tej firmie.							

1049675831/691d3572-177f-49d3-a7e4-c44bd8062626/BE20 PIN: 7652

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 0031, NIP 526-025-10-49, Kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, gru.01, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

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 Biurze lub Wydziale Biurowym pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 11A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na głosie – wysłane na adres do danych elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o dostarczaniu danych elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) – formą ustną – telefonicznie, lub osobiście w Biurze lub Wydziale Biurowym 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 odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że 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 swobodnego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację, przysługuje prawo wniesienia do Rzeczniczcwa Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tą reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. Osiągnięciu efektów zaspokojenia reklamacji musi towarzyszyć.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o postępowaniu rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do postępowania rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającym, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, Endowmentowi konsumentom, rozstrzygnięcie sporu następuje się o prokurę do Rzecznika i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z postępowania o postępowania rozpatrywania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumersodr/>. Za obsługę Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umów/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polką

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest dołożyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu 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 dołączone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. 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 wnieść e-mail na adres zawadz@dembski.pl, który ubezpieczający przed przystąpieniem do zawarcia 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
Telefon: +48501056501

Dotychczasowych informacji udzielił:

Agenci Ubezpieczeniowy Izabela Pokrzywa
tel.: +48 606122015

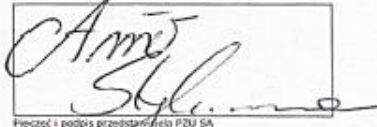
Data zawarcia umowy: 06.05.2025 r.

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



AGENT UBEZPIECZENIOWY PZU
Anna Stylińska
58-100 Świdnica, ul. W. Lukasińskiego 31/2
Regon 932717096 NIP 896-117-25-22
tel. 601 61 31 38

ANETA DEMBSKA BIURO WYCENY
NIERUCHOMOŚCI
Ubezpieczający



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

1049073831/09103372-177f490J-w7e4-u44J00G626GDC20 PIN: 7652

801 102 102 pzu.pl

2/2

