



BIURO PROJEKTOWO-USŁUGOWE REAL-LIVER

Przemysław Mąka

Nr Rep. PM0011/08/2024

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI SĘKOWO, GMINA DUSZNIKI,
DZIAŁKA NR 341/23, 341/22



Województwo	wielkopolskie
Powiat	szamotulski
Gmina	Duszniki
Obręb	0614 Sękowo
Arkusze mapy	02
Numer działki	341/23
Powierzchnia	1267 m ²
Księga wieczysta	PO1A/00067800/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Szamotułach, V Wydział Ksiąg Wieczystych

wielkopolskie
szamotulski
Duszniki
0614 Sękowo
02
341/22
975 m ²
PO1A/00067128/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Szamotułach, V Wydział Ksiąg Wieczystych

OPRACOWAŁ:
PRZEMYSŁAW MAKA

SZAMOTUŁY, DNIA 05 SIERPNI 2024 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Sękowo, gmina Duszniki, działka nr 341/23, 341/22
Księga Wieczysta	KW nr PO1A/00067800/4 prowadzona Przez Sąd Rejonowy w Szamotułach, V Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr PO1A/00067128/9 prowadzona Przez Sąd Rejonowy w Szamotułach, V Wydział Ksiąg Wieczystych
Oznaczenie w ewidencji gruntów	obręb: 0614 Sękowo; arkusz: 02, nr działki: 341/23; powierzchnia: 1267 m ² obręb: 0614 Sękowo; arkusz: 02, nr działki: 341/22; powierzchnia: 975 m ²
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności
Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, niezagospodarowana, nieogrodzona. Uzbrojenie terenu: prąd, woda.
Lokalizacja	Nieruchomość położona w miejscowości Sękowo, na terenie gminy Duszniki. Nieruchomość oddalona ok. 10 km w kierunku północnym od centrum miasta Duszniki oraz ok. 40 km w kierunku zachodnim od centrum miasta Poznań. Miejscowość Sękowo cechują zabudowa rozproszona, wyceniana nieruchomość usytuowana jest w pośredniej części miejscowości. Lokalizację ogólną można uznać za korzystną. Otoczenie stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, działki niezabudowane, lasy oraz tereny przeznaczone pod uprawy rolne. Okolica postrzegana jest przez mieszkańców jako bezpieczna.
Dostęp do nieruchomości	Na dzień wizji lokalnej działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd drogą gminną gruntowa.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Dla potrzeb postępowania urzędu skarbowego.
Podejście, metoda, technika wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Wartość rynkowa	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej według stanu na datę wizji lokalnej: 119 800 zł <i>(słownie: sto dziewiętnaście tysięcy osiemset złotych)</i> Wartość rynkowa udziału ¼ w nieruchomości gruntowej niezabudowanej (drogi) w zaokrągleniu wynosi: 23 000 zł <i>(słownie: dwadzieścia trzy tysiące złotych)</i>
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: w dniu 05 sierpnia 2024 roku, według stanu na dzień 01 sierpnia 2024 roku, na poziomie cen na dzień 05 sierpnia 2024 roku, na podstawie wizji lokalnej z dnia 01 sierpnia 2024 roku,



SPIS TREŚCI

1. Przedmiot wyceny	4
2. Zakres wyceny	4
3. Cel wyceny	4
4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
5. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	5
6. Opis i określenie stanu nieruchomości	5
6.1. LOKALIZACJA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI	5
6.2. OPIS GRUNTU	10
6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	12
6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	15
7. Przedstawienie sposobu wyceny	15
7.1. WSTĘP	15
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	16
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	16
8.1. ANALIZA RYNKU	16
8.2. OKREŚLENIE RODZAJU, OBSZARU ORAZ OKRESU BADANIA RYNKU	25
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej	27
10. Wynik końcowy – wnioski i uzasadnienia	29
11. Klauzule i zastrzeżenia	29
12. Załączniki	30

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w miejscowości Sękowo, na terenie gminy Duszniki, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą KW nr PO1A/00067800/4 i KW nr PO1A/00067128/9..

Dane ewidencyjne:

Województwo	wielkopolskie	wielkopolskie
Powiat	szamotulski	szamotulski
Gmina	Duszniki	Duszniki
Obręb	0614 Sękowo	0614 Sękowo
Arkusze mapy	02	02
Numer działki	341/23	341/22
Powierzchnia	1267 m ²	975 m ²
Księga wieczysta	PO1A/00067800/4	PO1A/00067128/9

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności działki gruntu nr **341/23** o powierzchni **1267 m²**, obręb 0614 Sękowo, arkusz 02, położonej w miejscowości Sękowo, zapisanej w księdze wieczystej KW nr PO1A/00067800/4, prawo własności działki gruntu nr **341/22** o powierzchni **975 m²**, obręb 0614 Sękowo, arkusz 02, położonej w miejscowości Sękowo, zapisanej w księdze wieczystej KW nr PO1A/00067128/9 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach, według stanu na dzień wizji lokalnej.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania urzędu skarbowego.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie Naczelnik Urzędu Skarbowego w Szamotułach

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dn. 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych;
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 146, 614)

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.
- Czasopisma specjalistyczne: „Wycena”, „Rzeczoznawca Majątkowy”, „Nieruchomości Beck”, Biuletyny Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego

- Raporty firm badających rynku nieruchomości: Colliers International, DTZ, Cushman&Wakefield, Knight Frank, CB Richard Ellis, PricewaterhouseCoopers
- O SPOSOBIE WYCENY: Powszechne Krajowe Zasady Wyceny obejmujące Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty interpretacyjne, zgodnie z uchwałą Rady PFSRM z grudnia 2007 roku

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 01 sierpnia 2024 r.,
- Protokół badania księgi wieczystej KW nr PO1A/00067800/4 z dnia 05 sierpnia 2024 r.,
- Protokół badania księgi wieczystej KW nr PO1A/00067128/9 z dnia 05 sierpnia 2024 r.,
- Protokół ewidencji gruntów z dnia 05 sierpnia 2024 r.,
- Informacje o ruchu cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości będące we własnej bazie,
- Informacje o ruchu cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości uzyskane w Starostwie Powiatowym,
- Informacje z prasy lokalnej, specjalistycznej i Internetu.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- | | |
|--|---------------|
| • Data sporządzenia wyceny | 05.08.2024 r. |
| • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 05.08.2024 r. |
| • Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 01.08.2024 r. |
| • Data dokonania oględzin nieruchomości | 01.08.2024 r. |

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Lokalizacja

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Sękowo, działka nr 341/23, 341/22, na terenie gminy Duszniki, powiat szamotulski. powiat szamotulski.



Powiat Szamotulski to region o szczególnym znaczeniu i niezwykłych walorach przejawiających się między innymi w doskonałych warunkach dla współpracy gospodarczej jak i turystyki i wypoczynku. Doskonała lokalizacja na terenie jednego z najatrakcyjniejszych kompleksów leśnych, Puszczy Noteckiej, malowniczy krajobraz Pojezierza Międzychodzko – Sierakowskiego wraz z licznymi jeziorami, szlaki turystyczne do najbardziej unikalnych zakątków regionu, zabytki architektoniczne i kulturowe oraz czystość środowiska naturalnego, czynią z powiatu region szczególnie atrakcyjny dla wypoczynku i licznych turystów. Usytuowanie w województwie wielkopolskim w bezpośrednim sąsiedztwie jednego z największych ośrodków gospodarczych Polski, Poznania, na szlaku komunikacyjnym Wschód – Zachód i Północ – Południe, sprawia natomiast, że jest to obszar bardzo

interesujący zarówno dla krajowych, jak i zagranicznych inwestorów. Atrakcyjność inwestycyjną powiatu potwierdzają także: sprzyjające warunki dla intensyfikacji produkcji i przetwórstwa rolnego, rozwinięta infrastruktura techniczna i społeczna, bogata sieć placówek bankowych i instytucji administracyjno – prawnych, a także bogata oferta terenów pod aktywizację gospodarczą oraz przyjazna polityka lokalnych władz wspierających inicjatywy będące przejawem postępu i nowoczesności. Powiat Szamotulski, w skład którego wchodzi miasta i gminy: Duszniki, Kaźmierz, Obrzycko, Ostroróg, Pniewy, Szamotuły oraz Wronki, rozciąga się w północno - zachodniej części województwa wielkopolskiego, w dorzeczu dolnej Warty. Obszar 1119,6 km² - położony w większości na Równinie Szamotulskiej, stanowiącej część Wysoczyzny Poznańskiej, zamieszkuje łącznie 86. tys. mieszkańców. Północna część powiatu wchodzi w skład Kotliny Gorzowskiej, zachodnia natomiast - w skład Pojezierza Międzychodzko - Sierakowskiego. Powiat Szamotulski

sąsiaduje z 5 innymi: na północy z Powiatem Czarnkowsko - Trzcianeckim, na zachodzie - Międzychodzkiem, na południowym - zachodzie - Nowotomyskim, na wschodzie natomiast z Powiatem Obornickim a na południowym - wschodzie z centrum gospodarczym Wielkopolski - Powiatem Poznańskim. Powiat Szamotulski jest ważnym węzłem komunikacyjnym. Przez obszar powiatu przebiegają drogi o znaczeniu międzynarodowym, krajowym wojewódzkim i lokalnym. Krzyżują się tutaj dwie ważne arterie: szlak kolejowy Północ - Południe (Wybrzeże Bałtyku - Poznań, Warszawa Śląsk) i drogowy Zachód - Wschód (Paryż - Berlin - Moskwa). Powiat odznacza się także gęstą siecią dróg lokalnych (do Poznania, Pniew, Wronek, Czarnkowa i Obornik).



Powiat szamotulski



Gmina Duszniki



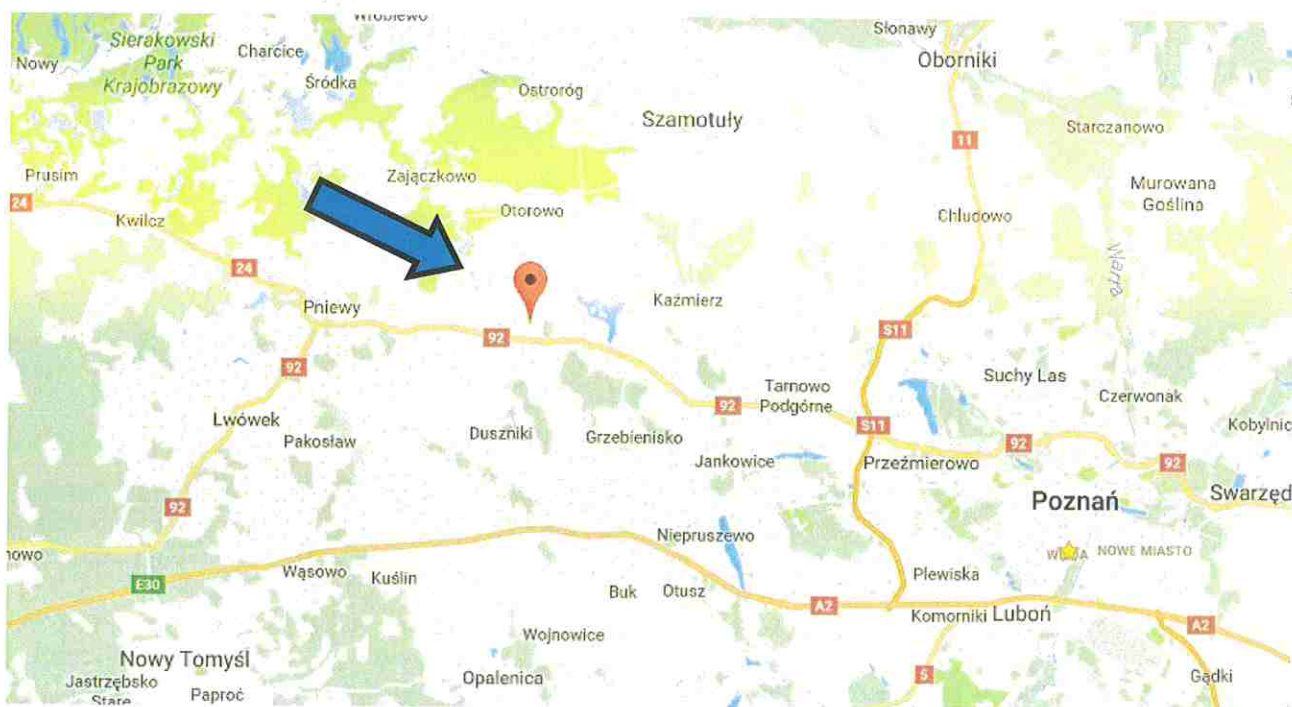
Gmina Duszniki zajmuje obszar 156 km², liczy ponad 8 000 mieszkańców i obejmuje 17 wsi sołeckich. Położona jest w południowej części powiatu, w dorzeczu Mogilnicy, na falistej równinie urozmaiconej wzniesieniami polodowcowymi. Najstarsze ślady osadnictwa w okolicach Dusznik datuje się na okres przedhistoryczny. Potwierdzeniem są liczne wykopaliska archeologiczne. Za czasów pierwszych Piastów znajdowały się tu grody stanowiące przedpola obronne Poznania, zlokalizowane w pobliżu Brzozy, Młynkowa, Niewierza, Wilkowa i Zalesia.

Pierwsza wzmianka o Dusznikach pochodzi z 1417 r. Jednakże znacznie wcześniej, w XII w. powstał prawdopodobnie kościół św. Marcina, a przed 1235 r. Duszniki należały do dóbr biskupstwa poznańskiego. Gmina Duszniki to ważny ośrodek inicjatyw kulturalnych. Tutaj działają znane w kraju zespoły śpiewacze, w tym m.in. chór „HALKA” – znakomity kontynuator tradycji śpiewaczych tworzonych tu przed laty przez koła śpiewacze „Lutnia” i „Cecylia”.

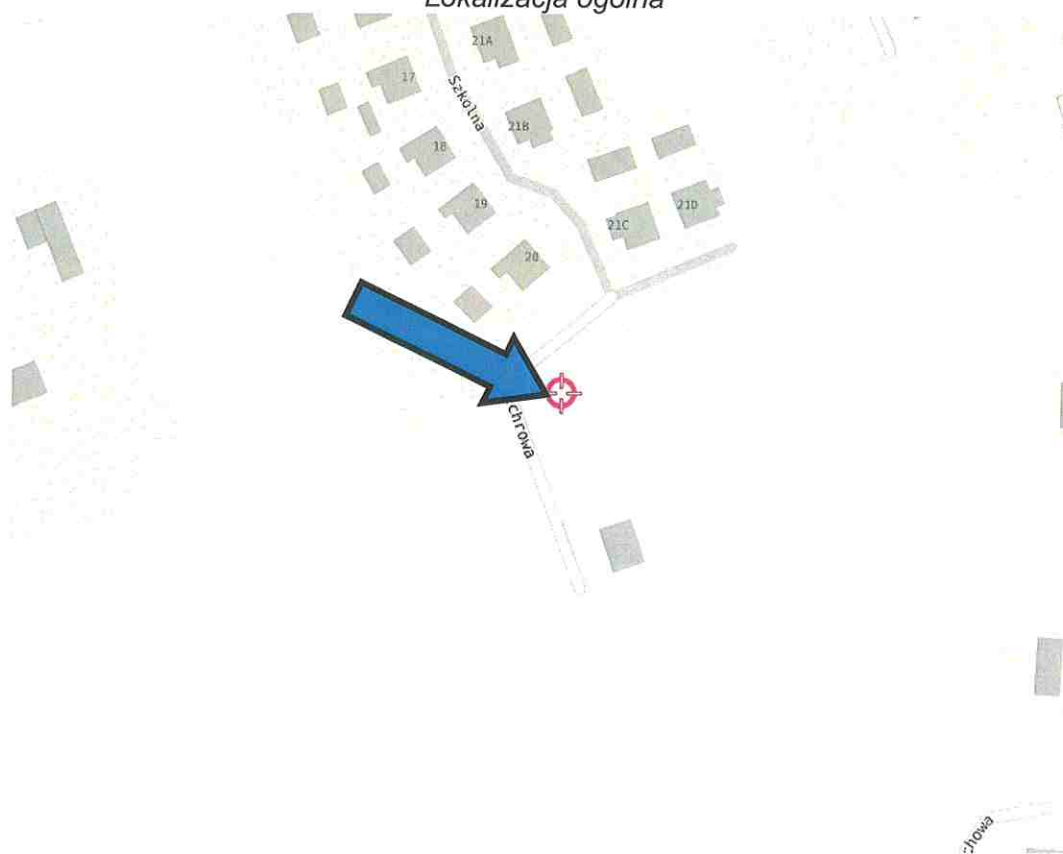
Do najciekawszych imprez kulturalnych należą organizowane od wielu lat Wielkopolskie Dni Muzyki oraz Wielkopolskie Przeglądy Zespołów Pieśni Ludowej. Na terenie gminy znajduje się utworzony w 1958 r. rezerwat leśny Dusznicki, gdzie ochronie podlega grupa 15 modrzewi polskich w wieku ok. 140 lat. Z Dusznik prowadzi zielony szlak turystyczny, wiodący poprzez Młynkowo do Bytnia. Wśród historycznych i architektonicznych zabytków gminy Duszniki wskazać należy m.in. grodziska pierścieniowate z XI w. w Brzozie i Niewierzu, dwory w Podrzewiu i Sękowie, klasycystyczny pałac z XVIII w. w Sędzinach oraz kościoły w Dusznikach i Wilczynie.

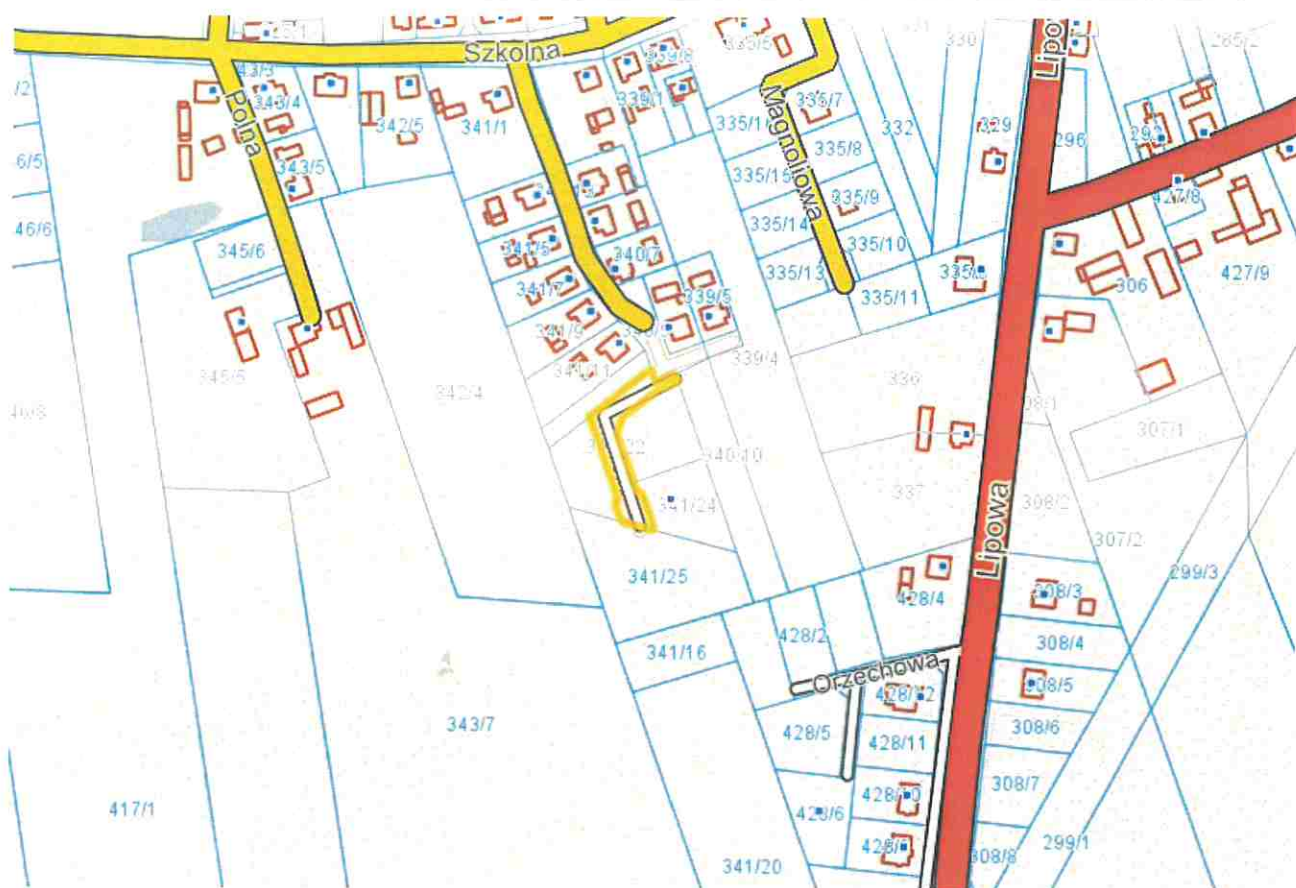
Gospodarczy wizerunek gminy kształtuje głównie branża handlowo – usługowa oraz rolnicza.

Sękowo - Sękowo – wieś w Polsce położona w województwie wielkopolskim, w powiecie szamotulskim, w gminie Duszniki. Wieś duchowna, własność biskupa poznańskiego, położona była w 1580 roku w powiecie poznańskim województwa poznańskiego. W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa poznańskiego. Wieś sołecka, położona około 16 km na południowy zachód od Szamotuł, na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 92 oraz drogi wojewódzkiej nr 306.

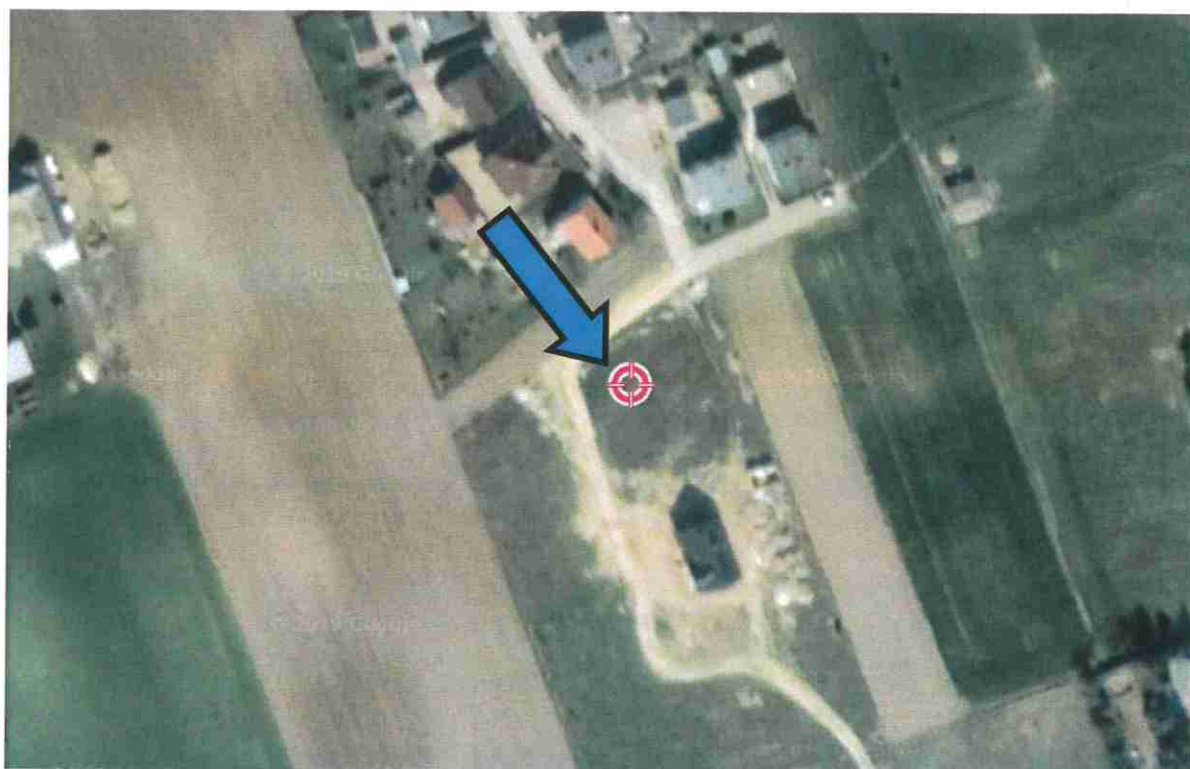


Lokalizacja ogólna





Lokalizacja szczegółowa





Widok satelitarny

Nieruchomość położona w miejscowości Sękowo, na terenie gminy Duszniki. Nieruchomość oddalona ok. 10 km w kierunku północnym od centrum miasta Duszniki oraz ok. 40 km w kierunku zachodnim od centrum miasta Poznań. Miejscowość Sękowo cechują zabudowa rozproszona, wyceniana nieruchomość usytuowana jest w pośredniej części miejscowości. Lokalizację ogólną można uznać za korzystną. Otoczenie stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinными, działki niezabudowane, lasy oraz tereny przeznaczone pod uprawy rolne. Okolica postrzegana jest przez mieszkańców jako bezpieczna. Na dzień wizji lokalnej działka posiada dostęp do drogi publicznej.

Dokumentacja fotograficzna - droga dojazdowa i otoczenie nieruchomości



6.2. Opis gruntu

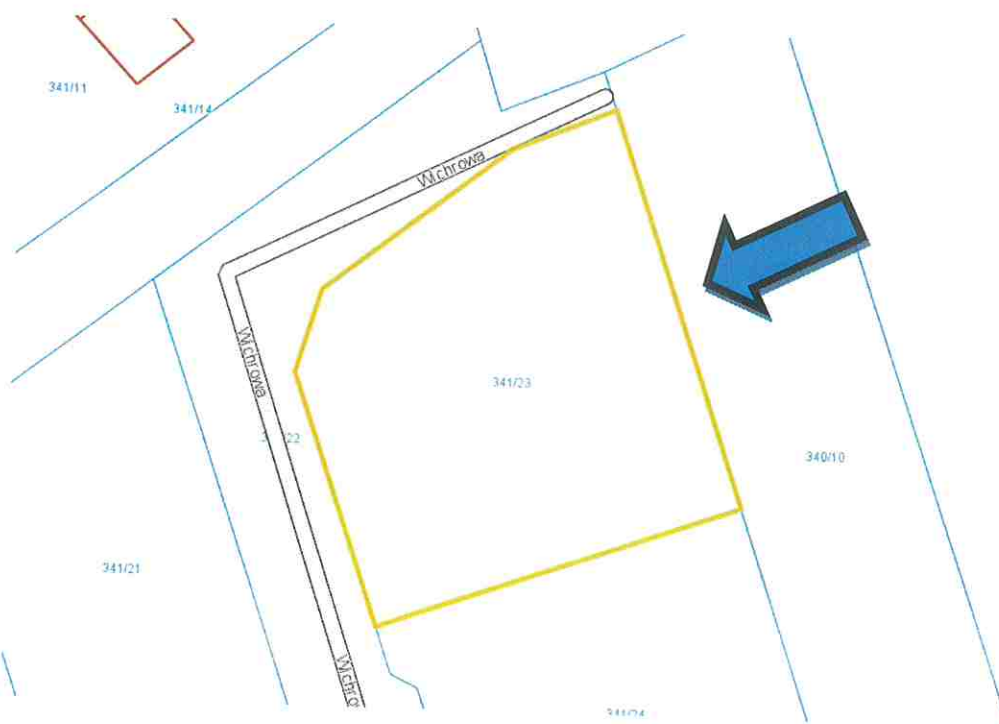
Zgodnie z zapisami w Ewidencji Gruntów przedmiotowa działka oznaczona jest w sposób następujący:

Działka nr 341/23:

Województwo	wielkopolskie
Powiat	szamotulski
Gmina	Duszniki
Obręb	0614 Sękowo
Arkusze mapy	02
Numer działki	341/23
Powierzchnia	1267 m ²

Działka gruntu nr 341/23 o powierzchni 1267 m² posiada płaskie ukształtowanie terenu i regularny kształt zbliżony do trapezu. Działka nieogrodzona, teren niezagospodarowany – porośnięty trawą i roślinnością rezydualną.. Dojazd do nieruchomości zapewnia droga Gminna.

Uzbrojenie działki – prąd, woda



Widok na przedmiotową działkę o nr ewid. 341/23

Działka nr 341/22:

Województwo	wielkopolskie
Powiat	szamotulski
Gmina	Duszniki
Obręb	0614 Sękowo
Arkusze mapy	02
Numer działki	341/22
Powierzchnia	975 m ²

Działka gruntu nr 341/22 o powierzchni 975 m² posiada płaskie ukształtowanie terenu i kształt litery L. Działka nieogrodzona, teren niezagospodarowany. Dojazd do nieruchomości zapewnia droga Gminna.



Widok na przedmiotową działkę o nr ewid. 341/22

Dokumentacja fotograficzna - widok działki





6.3. Stan prawny nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach księga wieczysta nr PO1A/00067800/4, PO1A/00067128/9..

Opisu stanu prawnego dokonano na podstawie protokołu badania księgi wieczystej KW nr PO1A/00067800/4 z dnia 05 sierpnia 2024 roku.

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Nieruchomość położona w województwie wielkopolskim, powiat szamotulski, gmina Szamotuły, miejscowość Sękowo, numer działki 341/23, obręb 0614 sękowo, sposób korzystania - grunty orne, przyłączenie KW nr PO1A/000064570/1, obszar 0,1267

DZIAŁ I –SP - (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Przemysław Borysiak, syn Władysława i Barbary, (PESEL 73080510956)

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Lp. 1.	---
Numer wpisu 1	
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W SZAMOTUŁACH WSZCZĄŁ EGZEKUCJE Z NIERUCHOMOŚCI

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

Lp. 1.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	71124,87 (SIEDZIEDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY STO DWADZIEŚCIA CZTERY 87/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS ZA OKRES 07/2008-08/2008, 10/2008-12/2008, 03/2009-12/2009, 05/2010-11/2010, KOSZTY UPOMNIENIENIA I ODSETKI ZA ZWŁOKĘ
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub	Lp. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W

jednostka organizacyjna
niebędąca osobą
prawną (nazwa, siedziba,
REGON)

Lp. 2. ---

Numer hipoteki (roszczenia) **2**
Rodzaj hipoteki (roszczenia) **HIPOTEKA PRZYMUSOWA**
Suma (słownie), waluta **62411,86** (SZEŚĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE CZTERYSTA
JEDENAŚCIE 86/100) **ZŁ**

Wierzytelność i stosunek
prawny (numer wierzytelności
/ wierzytelność)

Lp. 1. 1
1. - FUS ZA OKRES 01/2014-12/2014;
- FUZ ZA OKRES 01/2014-12/2014;
- FPIFGSP ZA OKRES 01/2014-12/2014;
- ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI
GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU
STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub
jednostka organizacyjna
niebędąca osobą
prawną (nazwa, siedziba,
REGON)

Lp. 1. **ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W
POZNANIU INSPEKTORAT W SZAMOTUŁACH,
WARSZAWA, 00001775600277**

Lp. 3. ---

Numer hipoteki (roszczenia) **3**
Rodzaj hipoteki (roszczenia) **HIPOTEKA PRZYMUSOWA**
Suma (słownie), waluta **1146,96** (JEDEN TYSIĄC STO CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ
96/100) **ZŁ**

Wierzytelność i stosunek
prawny (numer wierzytelności
/ wierzytelność)

Lp. 1. 1
1. - FUZ ZA OKRES 02/2019; 04/2019;
- ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI
GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU
STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub
jednostka organizacyjna
niebędąca osobą
prawną (nazwa, siedziba,
REGON)

Lp. 1. **ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W
POZNANIU, WARSZAWA, 00001775600277**

Opisu stanu prawnego dokonano na podstawie protokołu badania księgi wieczystej KW nr PO1A/00067128/9 z dnia 05 sierpnia 2024 roku.

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Nieruchomość położona w województwie wielkopolskim, powiat szamotulski, gmina Szamotuły, miejscowość Sękowo, numer działki 341/22, obręb 0614 sękowo, sposób korzystania - grunty orne, przyłączenie KW nr PO1A/000064570/1, obszar 0,0975 HA

DZIAŁ I – SP - (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Lp. 1. ---

Lista wskazań udziałów w
prawie (numer udziału w prawie/
wielkość udziału/rodzaj Lp. 1 2 /4
wspólności)

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię
drugie nazwisko, imię ojca, imię
matki, PESEL) **KAROLINA KAZIMIERA HANCYK, KAZIMIERZ, JOLANTA,**
76031609824

Lp. 2. ---

Lista wskazań udziałów w
prawie (numer udziału w prawie/
wielkość udziału/rodzaj Lp. 1 2 /4
wspólności)

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię
drugie nazwisko, imię ojca, imię
matki, PESEL) **RAFAŁ PIOTR HANCYK, PAWEŁ, ZDZISŁAWA, 78042511277**

Lp. 3. ---

Lista wskazań udziałów w
prawie (numer udziału w prawie/
wielkość udziału/rodzaj Lp. 2 1 /4
wspólności)

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię
drugie nazwisko, imię ojca, imię
matki, PESEL) **NATALIA KATARZYNA HANCYK, PAWEŁ, ZDZISŁAWA,**
82012709782

Lp. 4. ---

Lista wskazań udziałów w
prawie (numer udziału w prawie/
wielkość udziału/rodzaj Lp. 3 1 /4
wspólności)

Osoba fizyczna (Imię pierwsze
nazwisko, imię ojca, imię matki,
PESEL) **PRZEMYSŁAW BORYSIAK, WŁADYSŁAW, BARBARA,**
73080510956

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Lp. 1. ---

Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W SZAMOTUŁACH WSZCZAŁ EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU 1/4 CZĘŚCI WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁAWA BORYSIAKA W SPRAWIE 3029-SEE.711.118.2021.V.MR NA WNIOSEK WIERZYCIELA - SKARBU PAŃSTWA NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO POZNAŃ- GRUNWALD W POZNANIU
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 3 NALEŻĄCY DO PRZEMYSŁAWA BORYSIAKA

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

p. 1. ---

Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	28840,38 (DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI 38/100) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 3 1.
Wierzytelność i stosunek	Lp. 1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK:

prawny (numer wierzytelności /
wierzytelność) 1. - FUZ ZA OKRES 07/2008-08/2008, 10/2008-12/2008, 03/2009-12/2009, 05/2010-11/2010 ,
- FPIFGŚP ZA OKRES 07/2008-08/2008, 10/2008-12/2008, 02/2009-12/2009, 02/2010, 05/2010-11/2010
WRAZ Z KOSZTAMI UPOMNIEŃ ORAZ ODSETKAMI ZA
ZWŁOKĘ NALICZONYMI NA DZIEŃ WYSTAWIENIA
DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. **ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W POZNANIU**, WARSZAWA, 00001775600277

Lp. 2. ---

Numer hipoteki (roszczenia) 2

Rodzaj hipoteki (roszczenia) **HIPOTEKA PRZYMUSOWA**

Suma (słownie), waluta

19595,43 (DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĘCY PIĘĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ 43/100) ŻŁ

Udział (numer udziału w prawie)

Lp. 3
1.

NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK:

- FUS ZA OKRES 08/2015-05/2016;

- FUZ ZA OKRES 08/2015-05/2016;

Wierzytelność i stosunek

prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)

Lp. 1
1.

- FPIFGSP ZA OKRES 08/2015-05/2016;
- ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. **ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W POZNANIU**, WARSZAWA, 00001775600277

6.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr X/48/07 Rady Miasta Duszniki z dnia 22 maja 2007 r. wyceniana nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym jako RM – teren zabudowy siedliskowej.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i jest ustalana w czasie żmudnego i wnikliwego procesu wyceny przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości.

Zgodnie z nowelizacją Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami z 20 lipca br. (Dz.U. z dnia 08 sierpnia 2017r. poz. 1509), 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

Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra

Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, oszacowano wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) nieruchomości podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

W podejściu porównawczym stosuje się:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej i
- 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.

Metoda korygowania ceny średniej – do porównania przyjmuje się z rynku właściwego, ze względu na położenie przedmiotowej nieruchomości, 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

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

gdzie:

- C_{s} – średnia cena
- u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych,
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

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.

Mając na uwadze stan rynku lokalnego oraz ilość dostępnych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych, wartość rynkową działki określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Wyboru podejścia, metody i techniki dokonano uwzględniając w szczególności (zgodnie z art. 154 ugn): cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

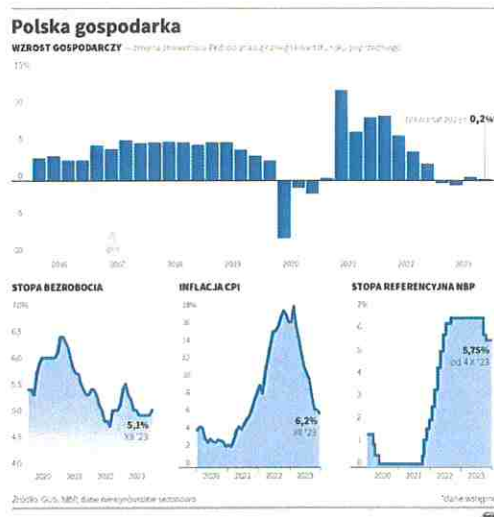
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1. ANALIZA RYNKU

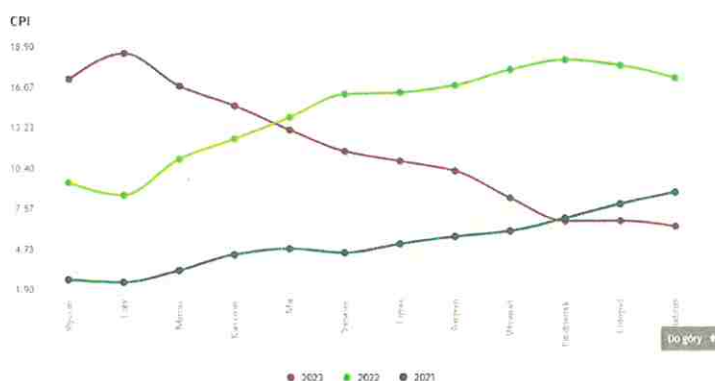
Wskaźniki ekonomiczno – gospodarcze

KE przewiduje, że wzrost PKB w Polsce w 2024 r. będzie najwyższy spośród dużych gospodarek UE, jak również będzie on wyższy niż średnia dla UE (1,4%) oraz strefy euro (1,3%). Skumulowany

wzrost PKB za lata 2023-2024 w przypadku Polski (3,2%) będzie większy niż średnia dla UE (2,2%) oraz strefy euro (2,1%). Prognoza wzrostu gospodarczego na 2024 r. nie uległa zmianie względem poprzedniej edycji – zdaniem KE, polskie PKB wzrośnie w przyszłym roku o 2,7%. Komisja Europejska wskazuje inwestycje, jako jeden z czynników podtrzymujących wzrost gospodarczy w bieżącym roku. W 2024 r. KE przewiduje, że głównym motorem wzrostu gospodarczego w Polsce będzie konsumpcja prywatna, choć inwestycje będą również miały pozytywny wkład do wzrostu PKB. Letnia prognoza dla Polski na lata 2023-24 przewiduje, że wzrost PKB Polski w 2023 r. wyniesie 0,5%. Prognoza na ten rok została obniżona o 0,2 pkt. Proc. Względem prognozy wiosennej wynoszącej 0,7%. Prognozy są niższe od oficjalnych prognoz zaprezentowanych w projekcie ustawy budżetowej, zgodnie, z którymi polskie PKB wzrośnie w latach 2023-2024 odpowiednio o 0,9% i 3,0%.



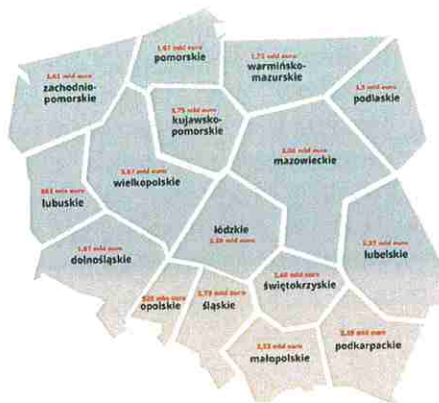
KE zrewidowała w dół prognozę średniorocznej inflacji w Polsce (mierzonej wskaźnikiem HICP) w 2023 r. do 11,4% (z 11,7% w prognozie wiosennej). W 2024 roku inflacja w Polsce wyraźnie obniży się do 6,1%. Jest to nieznaczna zmiana względem poprzedniej prognozy wynoszącej 6,0%.



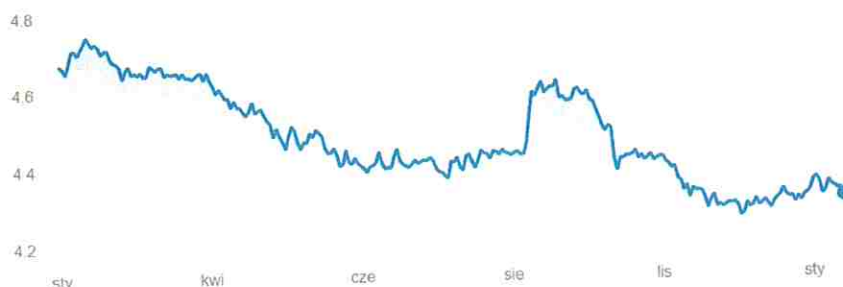
W nowej perspektywie budżetu funduszy unijnych na lata 2021-2027 Polska otrzyma największe środki od początku członkostwa w Unii Europejskiej. Łącznie otrzymamy 76 mld euro, w tym 72,2 mld euro to środki w ramach polityki spójności oraz 3,8 mld euro z Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji – w przeliczeniu daje nam to łącznie ponad 770 mld zł.

Podział środków nastąpi wg przybliżonej metodologii którą zastosowano w budżecie 2014-2020, czyli ok. 60% funduszy unijnych zostanie rozdysponowane na poziomie krajowym a pozostałe 40% trafi do marszałków 16 województw na Programy Regionalne.

Środki unijne w nowej perspektywie unijnej na lata 2021-2027 zostaną przeznaczone między innymi na badania, innowacje, przedsiębiorczość, infrastrukturę, klimat i ochronę środowiska, energetykę, cyfryzację, edukację i sprawy społeczne.

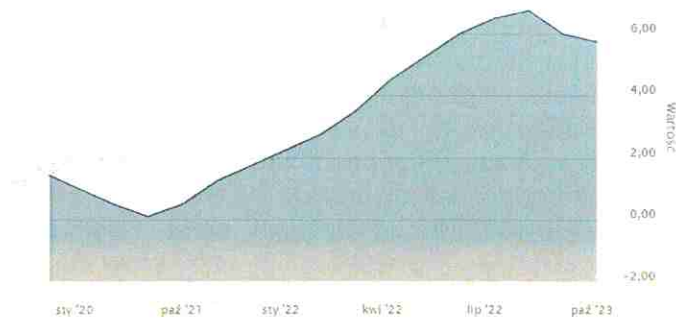


Zmienność złotego jak i innych walut w regionie Europy Środkowo-Wschodniej pozostaje uzależniona od nastawienia inwestorów wobec aktywów ryzykownych. Złoty pozostaje wśród najbardziej wrażliwych walut w grupie EM na umocnienie dolara, co w przypadku kontynuacji umocnienia amerykańskiej waluty powodowałoby, że notowania EUR/PLN powinny utrzymywać się w górnej granicy pasma wahań między 4,70 a 4,75.



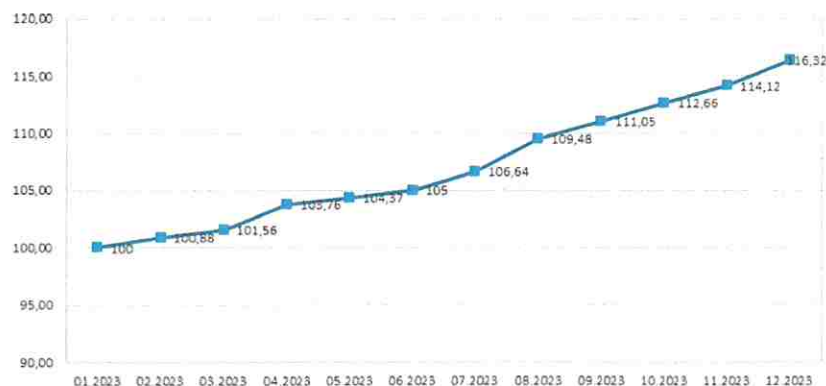
Źródło danych: Refinitiv - Zastrzeżenie

RPP gwałtownie podwyższał stopy procentowe w cyklu podwyżek rozpoczętym w październiku 2021 r. Wówczas inflacja w Polsce zaczęła zbliżać się do 6 proc., a stopa procentowa NBP znajdowała się na wysokości 0,1 proc. Oficjalne stopy procentowe są regulowane przez Radę Polityki Pieniężnej. Ekonomiści prognozują, że Rada Polityki Pieniężnej w 2024 roku zdecyduje się na dwie obniżki stóp procentowych NBP. Prognozuje się, że w połowie 2024 roku główne globalne banki centralne (Fed i EBC) rozpoczną obniżki stóp procentowych. Również spadek inflacji jest czynnikiem, który może wpłynąć na kształtowanie się stóp procentowych. Dobra wiadomość dla kredytobiorców jest taka, że w 2024 roku przewidywany jest spadek stóp procentowych. Przewidywania dotyczące obniżki stóp procentowych mogą zostać zakłócone między innymi tempem dezinflacji, jednak należy być dobrej myśli, że sytuacja gospodarcza będzie się dalej stabilizować. Prognozy stóp procentowych zakładają, że stopa referencyjna na koniec 2024 roku wyniesie 5,25 proc. Dodatkowo cykl będzie kontynuowany w 2025 (także w powolnym tempie), a na jego koniec stopa referencyjna spadnie do poziomu 4,5 proc. W przyszłym roku będzie można zaobserwować trend spadkowy stóp procentowych. W konsekwencji zauważany będzie również spadek stawki WIBOR. Jednak zamiast czekać na spadek stóp procentowych, już teraz możesz wziąć sprawy w swoje ręce i unieważnić WIBOR ze swojej umowy kredytu.



Rynek nieruchomości

Grudzień, czyli okres przedświątecznej gorączki przyniósł lekkie ochłodzenie na rynku nieruchomości. Niższy ruch widać było zarówno w segmencie sprzedaży, jak i wśród wynajmujących. Poszukujący mieszkań na własność stanowili 38% wszystkich zgłoszonych. Oznacza to 5-procentowy spadek w porównaniu do listopada 2023 roku. W ostatnim miesiącu poprzedniego roku zmniejszyła się również liczba ofert na sprzedaż. Okazał się rekordowy pod względem udzielonych kredytów. Jak wskazują najnowsze dane Biura Informacji Kredytowej, w samym listopadzie 2023, banki udzieliły 23,7 tys. Kredytów hipotecznych na łączną kwotę 9,592 mld zł – co jest drugą po październiku najwyższą kwotą w całej dotychczasowej historii rynku kredytów mieszkaniowych. Sytuacja na rynku nieruchomości w 2023 roku zaczęła zmieniać się od połowy II kw. W obliczu zapowiedzi uruchomienia programu Bezpieczny kredyt 2%, a także wskutek pozostałych decyzji mających napędzić popyt – zmniejszenia buforu KNF oraz zmiany WIBOR na WIRON. W drugiej połowie roku, liczba zainteresowanych zakupem nieruchomości i kredytem hipotecznym wystrzeliła i wróciła do poziomu notowanego ostatnio w 2021 r. Bezpieczny Kredyt 2% nie tylko wpłynął na wzrost popytu na rynku kredytów hipotecznych i wśród zainteresowanych kupnem, lecz miał także mniej pozytywny efekt – wzrost cen nieruchomości, który w całym 2023 roku był dwucyfrowy. Najbardziej gwałtowna zmiana została odnotowana w Trójmieście: +27% w skali roku. To oznacza, że aktualnie metr kwadratowy mieszkania z rynku pierwotnego kosztuje tam średnio 14 985 zł/mkw. Największe przyśpieszenie wzrostu cen widać właśnie od lipca 2023 roku. W Krakowie mieszkania droższe są przeciętnie o 24% niż w końcówce 2022 roku, a średnia cena za metr kwadratowy to 15 560 zł, natomiast w Warszawie – o 23% więcej, czyli średnio 16 734 zł, plasując średnią kwotę za 50-metrowe mieszkanie na poziomie 837 tys. Złotych. Poniżej przedstawiamy natomiast indeks cen mieszkań za 2023 rok dla wszystkich 10 największych miast w Polsce bazujący na powyższych danych. Pokazuje on, o ile wzrosły ceny nieruchomości w tych miastach w ciągu całego 2023 roku – średnio o 16%.



Lokale mieszkalne

W porównaniu do okresu lipiec-wrzesień, IV kwartał 2023 okazał się nieco słabszy pod względem liczby sprzedanych mieszkań. W głównej mierze było to wynikiem wyjątkowo ograniczonej oferty w

niektórych miastach, jak również przyspieszeniem zakupów w dwóch wcześniejszych kwartałach. Kupujący obawiali się, że program kredytów „BK2” nie zostanie kontynuowany, lub środki na dopłaty skończą się jeszcze w grudniu. Łącznie na sześciu głównych rynkach, w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi deweloperzy sprzedali w IV kwartale 14,3 tys. Mieszkań, czyli o 13% mniej niż w poprzednim kwartale. Natomiast w porównaniu z rokiem poprzednim w całym 2023 r. mieliśmy do czynienia z wyraźnym wzrostem liczby sprzedanych mieszkań. Popyt dostał dodatkowy zastrzyk w postaci programu wspierającego zakupy pierwszych mieszkań, co doprowadziło do podpisania do końca 2023 r. około 60 tys. Umów kredytowych. Program mieszkaniowy „BK2” był zatem czynnikiem silnie wspierającym popyt, w dodatku mobilizującym, zwłaszcza od II kwartału, pozostałe grupy nabywców do szybszego podjęcia decyzji zakupowych. Ostatnie dwa lata były dość nietypowe pod względem nowej podaży. Najpierw w II kwartale 2022 r. deweloperzy motywowani zmianami regulacyjnymi wprowadzili dużo więcej mieszkań niż sprzedali, zabezpieczając sobie w ten sposób możliwość sprzedawania mieszkań na „starych zasadach”. Spowodowało to wzrost oferty. W roku 2023 obserwowaliśmy odmienną sytuację. Sprzedaż poszybowała w górę a strona podażowa, pomimo zapasu nowej podaży z 2022 r., nie nadążała za popytem. Deweloperzy w całym minionym roku wprowadzili do sprzedaży na sześciu największych rynkach o 12% mniej mieszkań, niż w roku poprzednim. Łącznie w ciągu roku weszło do sprzedaży ok. 43 tys. Lokali i był to najniższy wynik od dziesięciu lat. W całym 2023 roku na sześciu rynkach łącznie liczba sprzedanych mieszkań wyraźnie przewyższała nową podaż, co doprowadziło do sytuacji, w której oferta na koniec grudnia była na jednym z najniższych poziomów w ostatnim dziesięcioleciu. Z danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny wynika, że w II kwartale tego roku ceny mieszkań w Polsce wzrosły o 3,2% w stosunku do I kwartału tego roku, a w porównaniu do II kwartału roku poprzedniego wzrost ten wyniósł 7%. Jeśli jednak przyjrzymy się oddzielnie nieruchomościom na rynku pierwotnym i wtórnym, to można zauważyć, że wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym w tym okresie wyniósł aż 10%. Na rynku wtórnym wzrost ten wyniósł 4%. Przyczyną takich różnic jest z pewnością inflacja, która spowodowała wzrost cen materiałów budowlanych i robocizny, co odbiło się na podwyżkach cen mieszkań na rynku pierwotnym. Patrząc na zebrane przez GUS dane dotyczące zmian cen w poszczególnych województwach zaskakujący może wydać się fakt, że największe wzrosty cen mieszkań w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego zanotowano w województwie dolnośląskim (12,1%), podkarpackim (10,5%), małopolskim (9,4%) i opolskim (9,2%). Natomiast niemal niezauważalny wzrost cen mieszkań zanotowano w zachodniopomorskim, gdzie wyniósł on 0,4% w porównaniu do roku poprzedniego i 0,2% w porównaniu z pierwszym kwartałem 2023 r. Wyniki dla województw nie są jednak tożsame z wynikami dla cen mieszkań w największych miastach w Polsce. Tutaj na pierwszy plan zdecydowanie wysuwa się Opole, w którym ceny mieszkań wzrosły o ponad 10% w stosunku do roku poprzedniego. Jest to zdecydowanie największy wzrost cen mieszkań w tym okresie, a na kolejnych pozycjach wśród miast o największym wzroście cen znajdują się Wrocław (7%), Rzeszów (6%) i Kielce (5,5%). W Warszawie, w której mieszkania są najdroższe, ceny wzrosły o ok. 3,5%, ale patrząc nominalnie wzrost ceny był o połowę mniejszy (455zł/m²) niż w Opolu (853zł/m²), w którym ceny mieszkań wzrosły najbardziej.

Miasto	Średnia cena za m ² w II w 2022 roku	Średnia cena za m ² w II w 2023 roku	Zmiana ceny
Białystok	8161	8361	2,21%
Białobrzegi	7023	7096	1,04%
Gdynia	11401	11549	1,31%
Gdynia	11241	10993	-2,19%
Katowice	8058	8417	4,30%
Kielce	7113	7520	5,59%
Kraków	11364	11585	1,95%
Lublin	8458	8830	4,39%
Łódź	7518	7918	4,72%
Olsztyn	7538	7925	4,88%
Opole	7224	8017	10,99%
Poznań	9237	9750	5,55%
Rzeszów	8167	8592	5,20%
Toruń	9583	9801	2,27%
Warszawa	12704	13150	3,49%
Wrocław	10362	11148	7,61%
Zielona Góra	6076	7193	18,21%

A więc wnioski są takie iż, roczny wynik sprzedaży mieszkań na sześciu największych rynkach był zdecydowanie lepszy od sprzedaży z 2022 roku, porównywalny nawet do okresu dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym. Podaż nie nadążała za popytem. Deweloperzy na części rynków nie byli w stanie wprowadzać do oferty nowych projektów w tempie pozwalającym na jego zaspokojenie. Łącznie na sześciu rynkach deweloperzy wprowadzili w minionym roku zaledwie 43 tys. Jednostek wobec 58 tys. Sprzedanych. Największe problemy z nowymi wprowadzeniami były widoczne na trzech największych rynkach – w Warszawie, Krakowie i we Wrocławiu. Zgodnie z zapowiedzią nowy program „Mieszkanie na start” miałby zacząć funkcjonować w II połowie roku, co może oznaczać dla rynku mieszkaniowego powtórzenie sytuacji z 2023 r: wysoką sprzedaż, problemy podażowe i dalszy wzrost średnich cen.

Budynki mieszkalne

W 2023 r. zainteresowanie domami wzrosło, chociaż popyt wciąż jest ograniczony z powodu drogich kredytów i wysokich kosztów utrzymania nieruchomości. Jednym z głównych powodów jest spadek akcji kredytowej, ale nie bez znaczenia są też obawy potencjalnych nabywców dotyczące rosnących kosztów utrzymania domów (głównie cen prądu i ogrzewania). Aktualnie można zaobserwować odmrożenie popytu w segmencie domów i działek budowlanych. Powodem mogą być również utrzymujące się wysokie ceny mieszkań w miastach. W tej sytuacji część poszukujących zaczyna rozglądać się za domami np. na obrzeżach, bo nierzadko mogą kupić je w podobnej cenie. Na początku 2023 r. zainteresowanie domami wzrosło, ale trzeba pamiętać, że popyt wciąż jest ograniczony z powodu drogich kredytów i wysokich kosztów utrzymania nieruchomości. Poszukujący aktywniej przeglądają oferty, ale jeszcze nie przekłada się to na wyraźnie większą liczbę transakcji.

W ostatnich miesiącach wiele mówi się o spadającej liczbie ofert na rynku nieruchomości, ale nie dotyczy to domów jednorodzinnych. Dane wskazują, że sytuacja podażowa w tym segmencie wygląda inaczej niż w przypadku mieszkań, które znikają z rynku dość szybko. Jeszcze w pierwszej połowie 2023 r. popyt na domy jednorodzinne odbudowywał się bardzo powoli. W porównaniu z I kwartałem 2023 r. Ostatnie miesiące przyniosły jednak spore przyspieszenie. Chociaż „Bezpieczny Kredyt 2%” był impulsem głównie dla mieszkaniówki, to jednak i segment domów do pewnego stopnia na nim skorzystał – część domów z drugiej ręki, szczególnie na mniejszych rynkach, wpisywała się bowiem cenowo w limity nakładane przez ten program. Na wzrost popytu zadziałało też złagodzenie warunków oceny kredytowej przez Komisję Nadzoru Finansowego (obniżenie buforu), co otworzyło niektórym osobom drzwi do normalnych kredytów. Kolejnym powodem wzrostu zainteresowania domami jest też niska podaż w mieszkaniówce. Na wielu lokalnych rynkach liczba ofert mieszkań do kupienia jest ograniczona, dlatego część poszukujących zmieniła plany i rozpoczęła poszukiwania domów, najczęściej w mniejszym metrażu.

Ciekawe spostrzeżenie wyłania się też z opinii pośredników, którzy w badaniu nastrojów rynkowych po III kw. 2023 r. ocenili, że największym zainteresowaniem cieszą się domy w stanie do zamieszkania lub niewielkiego remontu/odświeżenia, podczas gdy podaż nowych ofert zasilają przeważnie domy w standardzie deweloperskim. W III kwartale br. Sytuacja cenowa w segmencie domów z rynku wtórnego różniła się w zależności od regionu. Jest więc to inna sytuacja niż na rynku mieszkań, gdzie większość głównych miast zanotowała wzrost średnich cen ofertowych, i to zarówno w przypadku mieszkań 1-, 2-, jak i 3-pokojowych.nie surowym/deweloperskim lub starsze wymagające generalnego remontu.

Średnie ceny domów wolnostojących

Miasto	III kw. 2023 (zł/m ²)	zmiana od II kw. 2023	Miasto	III kw. 2023 (zł/m ²)	zmiana od II kw. 2023
Białystok	3 644	7,1%	Olsztyn	6 050	0,1%
Bydgoszcz	5 050	1,1%	Opole	5 632	3,6%
Gdańsk	8 902	-0,7%	Poznań	7 040	3,2%
Gorzów Wlkp.	6 037	-4,6%	Rzeszów	7 005	5,6%
Katowice	6 340	-5,0%	Szczecin	6 893	-2,5%
Kielce	6 977	6,1%	Toruń	5 710	2,0%
Kraków	8 067	1,4%	Warszawa	10 040	3,7%
Lublin	5 618	-0,6%	Wrocław	8 867	5,0%
Łódź	8 517	8,0%	Zielona Góra	6 351	-0,6%

Dane wskazują, że 11 miast wojewódzkich zanotowało wzrost średniej ceny ofertowej za mkw. Domu, ale zmiany najczęściej wynosiły od 1 do 5 proc. k/k. Dotyczyło to także Warszawy, gdzie średnia „urosla” o 3 proc. (choć i to pozwoliło stolicy przekroczyć granicę 10 tys. Zł/mkw.). Patrząc procentowo, średnie oczekiwania sprzedających na portalu mocniej wzrosły jedynie w Łodzi (8 proc.), Białymstoku (7 proc.) i Kielcach (6 proc.). Co za tym idzie, w III kwartale powyżsi średniej ceny ofertowej ominęły aż siedem miast wojewódzkich. Przeciętna stawka za metr kwadratowy praktycznie nie drgnęła w Gdańsku, Lublinie, Olsztynie i Zielonej Górze, a nawet spadła w Katowicach (-5 proc.), Szczecinie (-2 proc.) i Gorzowie Wielkopolskim (-4 proc.).

Działki niezabudowane

Ceny działek budowlanych w ostatnim dziesięcioleciu rosły w bardzo szybkim tempie, jednak wszystko wskazuje na to, że 2023 rok przyniósł stagnację na rynku nieruchomości. Powód jest prosty, brak wystarczającego kapitału i niska zdolność kredytowa w ostatnim czasie spowodowała zmniejszenie popytu na grunty niezabudowane. Średnia cena metra kwadratowego działki budowlanej w tym momencie mieści się w przedziale ok. 200 – 250 zł. Jest to jednak wskaźnik bardzo niemiarodajny, biorąc pod uwagę to, jak wiele czynników wpływa na koszty nieruchomości gruntowych. Weźmy pierwszy czynnik z brzegu, czyli lokalizację. O ile średnie ceny dla całego województwa wielkopolskiego faktycznie są zbliżone do 200 zł za m² (są nawet nieco niższe), o tyle już w Poznaniu średnie ceny oscylują w granicach 400-800 zł za m². Podaż nieruchomości gruntowych w większych miastach jest mniejsza, podczas gdy popyt większy. To oczywiście warunkuje znacznie wyższe ceny w tych lokalizacjach. Bardzo istotnym czynnikiem jest również powierzchnia działki budowlanej. Ostateczna cena dużych działek jest oczywiście większa, ale już w przypadku ceny za m² to mniejsze działki są droższe. A to właśnie działki o powierzchni ok. 10 arów cieszą się największym zainteresowaniem ze strony osób, które myślą o budowie domu. Prognozując ceny działek budowlanych w 2024 roku możemy stwierdzić, że do zakupu 10-arowej działki poza większymi miastami wystarczy ok. 100,000 – 150,000 zł. Jednak w dużych miastach ceny takich działek mogą przekraczać 400,000 – 500,000 zł.

Pierwszy kwartał 2023 roku przyniósł nieznaczny spadek cen względem roku poprzedniego. Wysoki poziom inflacji oraz wysokie ceny materiałów budowlanych sprawiają, że zakup działki i budowa domu to bardzo kosztowne przedsięwzięcie, na które stać bardziej zamożne osoby. To z kolei przekłada się na niższe zainteresowanie działkami, co może wpływać na okresowe spadki cen. Spadki te są jednak bardzo nieznaczne, a co więcej, w wielu województwach w Polsce ceny

wzrosły w II kwartale, przynosząc ceny wyższe w porównaniu z rokiem poprzednim. II i III kwartał zwykle są droższe ze względu na większe zainteresowanie działkami budowlanymi. Większość inwestorów decyduje się bowiem na zakup w okresie wiosenno-letnim. To wskazówka dla osób, które chcą zaoszczędzić. Zabierając się za zakup działki w okresie jesienno-zimowym często można liczyć na korzystniejsze ceny. Finalnie, ceny działek budowlanych w roku 2023 wzrosły o ok. 3-5% względem roku poprzedniego, w zależności od województwa. Prawdopodobnie taka tendencja utrzyma się również w roku 2024. Niewielkie wzrosty wydają się najbardziej prawdopodobne, biorąc pod uwagę aktualne realia w branży nieruchomości.

Analizując średnie ceny działek budowlanych w 2024 roku należy wziąć pod uwagę różnorodne czynniki, które warunkują te ceny. Każdy inwestor posiada bowiem swoje indywidualne oczekiwania i potrzeby, do których musi dostosować wybraną działkę budowlaną. Tym samym, dolna granica cen, czyli 100-150 zł za m² może okazać się granicą zdecydowanie niewystarczającą do zakupu działki, która pozwoli na wybudowanie wymarzonego domu. Główny wpływ na ceny działek budowlanych mają następujące czynniki:

- warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla danego obszaru,
- powierzchnia działki, dokładny przebieg granic oraz ukształtowanie terenu,
- dostęp do sieci uzbrojenia terenu,
- dostęp do drogi publicznej,
- warunki wodno-gruntowe,
- status prawny działki w księgach wieczystych,
- średnie ceny dla danej lokalizacji,
- udogodnienia dostępne w okolicy (np. sklepy, drogi, komunikacja publiczna).

Inwestor rozważający zakup działki budowlanej musi zatem wziąć pod uwagę bardzo dużą liczbę czynników, które złożą się na to, czy cena oczekiwana przez sprzedawcę jest adekwatna do faktycznej wartości nieruchomości gruntowej. Ceny działek budowlanych w 2024 roku w większych miastach są najdroższe nie tylko ze względu na niższą podaż i wyższy popyt. Takie działki najczęściej mają dostęp do wszystkich przyłączy, do drogi publicznej, a także do licznych udogodnień.

Na podstawie aktualnych realiów rynkowych oraz prognoz ekspertów możemy przewidywać, że ceny działek budowlanych w 2024 roku będą rosły w sposób stonowany. Wzrosty nie powinny przekroczyć zatem prognozy 2-3% w porównaniu z rokiem poprzednim.

Średnie ceny transakcyjne działek budowlanych –
miasta [w zł/mkw.]

Miasto	III kw. 2022	II kw. 2023	III kw. 2023	Zmiana k/k [w proc.]	Zmiana r/r [w proc.]
Wrocław	403	416	423	+1,6	+5,1
Lublin	319	322	334	+3,7	+4,6
Łódź	328	356	371	+4,2	+13,3
Kraków	571	599	621	+3,6	+8,6
Warszawa	750	749	771	+2,9	+2,8
Gdańsk	628	683	709	+3,8	+12,9
Olsztyn	378	373	387	+3,8	+3,0
Poznań	377	398	411	+3,1	+8,8

Uśrednione ceny działek budowlanych w 2024 roku dla całej Polski będą zatem plasować się w granicach ok. 220 – 230 zł za m². Inwestorzy planujący zakup niewielkiej działki budowlanej pod budowę domu w większym mieście lub na przedmieściach muszą się jednak liczyć z tym, że ceny za m² mogą przekroczyć nawet 500 – 600 zł.

W szerszej perspektywie czasu należy się jednak spodziewać, że ceny działek budowlanych w 2024 roku będą rosły. W dużej mierze wynika to z bardzo wysokich i wciąż rosnących cen domów oraz mieszkań z rynku pierwotnego. Jak się okazuje, budowa domu pod wieloma względami okazuje się dużo bardziej opłacalna, aniżeli zakup nowego domu lub mieszkania. Jednak do realizacji takiej inwestycji potrzebna jest działka budowlana. Możemy zatem przypuszczać, że zainteresowanie inwestorów nadal będzie bardzo wysokie, co wpłynie na dalsze wzrosty cen.

Prognozy na rynek nieruchomości w 2024 roku

2024 może być rokiem dużej motywacji do rozpoczęcia budowy domów. Motywować mogą zmieniające się przepisy o planowaniu przestrzennym, a także stabilizacja cen materiałów budowlanych, polityka środowiskowa UE i korzyści dla gospodarstw wieloosobowych planowane w nowym programie dopłat kredytów. Ten rok rysuje się jako trudniejszy, a uzyskanie podobnych poziomów sprzedaży nieruchomości jak w 2023 będzie wyzwaniem. We wrześniu i październiku Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopę referencyjną NBP łącznie o 100 pkt bazowych, co zwiększyło zdolność kredytową, obniżyło raty kredytów mieszkaniowych oraz zaostriżyło apetyty na kolejne obniżki stóp, co w wyobrażeniu inwestorów istotnie wsparłoby popyt na nieruchomości mieszkaniowe. Jednak pod koniec 2023 r. władze monetarne istotnie zmieniły narrację dotyczącą przyszłej ścieżki stóp procentowych. Oczekiwania dalszych obniżek zostały gwałtownie wygaszone i jeżeli taki scenariusz faktycznie się zrealizuje, to siła nabywcza na rynku mieszkaniowym istotnie się nie poprawi. Druga połowa 2023 r. to czas spadku inflacji, osłabienia nominalnego wzrostu PKB, wciąż wysokich (mimo pewnej redukcji) stóp procentowych i niekorzystnej dla rynku mieszkaniowego zmiany oczekiwań co do przyszłej ścieżki stóp, a jednocześnie dla rynku mieszkaniowego. Przyjmując obecne prognozy spadku inflacji, oczekiwana realna stopa procentowa na rok do przodu jest dodatnia. Z takim zjawiskiem rynek mieszkaniowy nie miał do czynienia od 2015 r. Eksperci wskazują, że dodatkowo zawieszony został także program Bezpieczny Kredyt 2%. W takich okolicznościach, bez kolejnego wsparcia, sprzedaż mieszkań nie miałaby szans na utrzymanie poziomu z drugiego półrocza 2023 r. Nowy program mieszkaniowy ma obowiązywać od połowy 2024, ale – jak wskazują specjaliści – jego rozmiar będzie istotnie mniejszy niż kwota, która zasiliła rynek mieszkaniowy w ramach Bezpiecznego Kredytu 2%. Eksperci PKO BP uważają, że z poluzowania kryteriów będą mogły cieszyć się gospodarstwa domowe z co najmniej trójką dzieci – wówczas wsparcie ma dotyczyć nie tylko zakupu pierwszego mieszkania, ale także poprawy warunków mieszkaniowych.

Największą zapowiadaną zmianą na ten rok jest wygaszanie programów poprzedniego rządu – Bezpieczny Kredyt 2% i Konto Mieszkaniowe, które mają zostać zastąpione innymi – Mieszkaniem na Start i dopłatami do najmu. Program Mieszkanie na Start ma być dostępny dla osób poniżej 45. Roku życia na zakup pierwszej nieruchomości, a odsetki od takiego kredytu ma refinansować Bank Gospodarstwa Krajowego. Zgodnie z założeniami, oprocentowanie kredytu będzie zależeć od liczby osób w gospodarstwie domowym:

1,5% dla jedno- i dwuosobowego gospodarstwa domowego,
1% dla trzyosobowego,
0,5%. Dla czterosobowego,
i 0%. – dla pięciosobowego gospodarstwa domowego.

Kolejnym kryterium będą dochody:

limit 10 tys. Zł brutto dla 1-osobowego gospodarstwa,
18 tys. Zł brutto dla 2-osobowego,
23 tys. Zł brutto dla 3-osobowego,
28 tys. Zł brutto dla 4-osobowego,
a także 33 tys. Zł brutto dla 5-osobowego gospodarstwa domowego.

Zdaniem nowego rządu, program nie spowoduje wzrostu cen. Biorąc jednak pod uwagę efekty, jakie wywołał Bezpieczny Kredyt 2%, trudno oczekiwać, by podobny w swoich założeniach program miał przynieść inne skutki. Prace nad dopłatami do najmu oraz Kredytem 0% trwają i prawdopodobnie niebawem ujrzą światło dzienne. Eksperci oceniają, że sytuacja na rynku nieruchomości w kolejnych kwartałach w dużej mierze zależeć będzie od daty wprowadzenia nowego programu dopłaty do kredytów mieszkaniowych oraz jego warunków. Przy założeniu utrzymania tego rodzaju dopłat od II kwartału 2024 r. spodziewamy się wysokiego popytu na zakup mieszkań. Równocześnie spodziewamy się niskiej podaży nowych ofert sprzedaży mieszkań. Warunkiem spadku cen mieszkań jest pojawienie się w sprzedaży dużej liczby nowych lokali, czyli wzrost podaży. Ten warunek nie zostanie jednak spełniony. W najbliższych czterech kwartałach na rynku pojawią się lokale, których budowę rozpoczęto w 2022 r., a był to okres, gdy liczba rozpoczętych budów była mniejsza niemal o 20 proc. niż średnia z lat 2019-2021. Więcej mieszkań

na rynku pojawi się dopiero w 2025 roku – będą to lokale, których budowa rozpoczęła się już po ogłoszeniu rządowego programu kredytowego, który niezależnie od swoich mankamentów – rozruszał rynek. Znaczący temat nie mają wątpliwości, że szalony wzrost cen mieszkań to w głównej mierze (pomijając rosnące koszty energii i materiałów budowlanych) efekt rządowych dopłat.

8.2. OKREŚLENIE RODZAJU, OBSZARU ORAZ OKRESU BADANIA RYNKU

Analizując transakcje stwierdzono, że ceny wahają się od 70 zł do 130 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni działki. Rozbieżności spowodowane są przede wszystkim przez poszczególne cechy różnicujące analizowane nieruchomości. Można do nich zaliczyć m.in.: lokalizację i otoczenie, powierzchnię działki, uzbrojenie, kształt działki, stan zagospodarowania terenu i drogę dojazdową. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości o dobrej lokalizacji, zarówno położone w niedalekiej odległości od miasta jak i w pobliżu terenów wodno – rekreacyjnych, nieopodal licznych terenów zielonych, z dala od uciążliwych i hałaśliwych dróg. Istotne jest również otoczenie, a więc sąsiedztwo podobnych działek i ich intensywność zabudowy. Równie istotną cechą jest wyposażenie w infrastrukturę techniczną tj. elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Wpływ na wartość nieruchomości ma optymalna wielkość działki, stwarzająca możliwości swobodnego korzystania z nieruchomości i zabudowania jej. Wraz ze wzrostem powierzchni działki ceny transakcyjne, w przeliczeniu na 1m² wykazują tendencję malejącą. Uporządkowany teren, zniwelowany, bez pozostałości po dawnych zabudowaniach to kolejne aspekty wpływające na wartość nieruchomości. Ważnym atrybutem, który decyduje o atrakcyjności danej nieruchomości jest dobry dojazd o nawierzchni utwardzonej.

Poniższe zestawienie przedstawia wykaz 29 transakcji wybranych do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej znajdujących się na terenie gminy Duszniki. Wszystkie podane ceny dotyczą transakcji nieruchomościami niezabudowanymi, jako przedmiotem prawa własności. Działki położone są w zbliżonych pod kątem walorów środowiskowych lokalizacjach. Analizą objęto transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zawarte w okresie od września 2022 do dnia wyceny.

Tabela. Zestawienie transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Lp.	Data transakcji	Położenie		Pow. działki (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
		Obręb	Ulica			
1	2022-09-06	Duszniki	Radosna	1052	87000	82,70
2	2022-09-08	Grzebienisko	Śliwkowa	1106	77420	70,00
3	2022-10-03	Mieściska	x	2006	240720	120,00
4	2022-10-10	Podrzewie	Spacerowa	701	59000	84,17
5	2022-10-10	Grzebienisko	Polna	840	103900	123,69
6	2022-10-17	Grzebienisko	Przy Lesie	1227	122700	100,00
7	2022-11-14	Grzebienisko	Przy Lesie	1302	132804	102,00
8	2022-11-28	Sędzinko	Bzowa	1178	120000	101,87
9	2022-12-29	Duszniki	Nowa	980	100000	102,04
10	2022-12-30	Sędzinko	Bzowa	1336	155000	116,02
11	2023-01-06	Duszniki	Radosna	1199	92000	76,73
12	2023-01-10	Duszniki	Cicha	800	100000	125,00
13	2023-01-19	Grzebienisko	Huby	968	70000	72,31
14	2023-01-19	Grzebienisko	Huby	1020	75000	73,53
15	2023-01-19	Grzebienisko	Huby	1000	75000	75,00
16	2023-01-30	Mieściska	Tęczowa	1000	100000	100,00
17	2023-03-07	Podrzewie	Makowa	826	75000	90,80
18	2023-03-14	Grzebienisko	Słoneczna	1063	90000	84,67
19	2023-03-22	Sędzinko	Bukowska	632	70180	111,04

20	2023-04-14	Podrzewie	Długa	546	40000	73,26
21	2023-04-14	Sękowo	Fabryczna	5000	385000	77,00
22	2023-04-18	Mieściska	Górzysta	1225	98000	80,00
23	2023-04-26	Sędzinko	Wiśniowa	1012	115000	113,64
24	2023-05-09	Ceradz Dolny	Parkowa	1097	129000	117,59
25	2023-06-06	Sędzinko	Wiosenna	1544	155000	100,39
26	2023-06-16	Duszniki	Radosna	1152	92000	79,86
27	2023-06-17	Mieściska	x	2601	220000	84,58
28	2023-06-28	Mieściska	x	929	120000	129,17
29	2023-09-06	Sędzinko	Sportowa	1055	79000	74,88

Tabela. Podstawowe parametry statystyczne

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł/m ²)	94,55
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	18,69
Współczynnik zmienności (-)	0,20
Mediana (zł/m ²)	90,80
Minimalna cena transakcyjna (zł/m ²)	70,00
Maksymalna cena transakcyjna (zł/m ²)	129,17
Rozstęp (zł/m ²)	59,17

Cmin/Cśr	0,740
C max/ Cśr	1,366

Średnia arytmetyczna (\bar{x}) kształtuje się na poziomie 94,55 zł/m² przy odchyleniu na poziomie ± 18,69 zł/m². Rozpiętość cen (maksymalna minus minimalna wartość) wynosi 59,17 zł/m². Mediana – dzieli próbę na dwie równe części i kształtuje się na poziomie 90,80 zł/m². Badana zbiorowość należy do jednorodnych, na co wskazuje otrzymany współczynnik zmienności 20%. Świadczy to o dobrym doborze materiału badawczego i nieznacznym zróżnicowaniu analizowanej próby.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie informacji z biur obrotu nieruchomościami oraz analizy zebranych cen transakcyjnych. Ostatecznie ustalono, że na wartość nieruchomości niezabudowanych, zebranych w danej próbie, mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atrybuty cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

1. Lokalizacja – 30%
2. Powierzchnia działki – 25%
3. Stan zagospodarowania – 15%
4. Uzbrojenie – 15%
5. Kształt – 15%

Lokalizacja pokrywa się w sensie znaczeniowym z pojęciem położenia. Mówi o szerszym kontekście posadowienia nieruchomości. W zakresie lokalizacji rozpatrywać należy przede wszystkim jej atrakcyjność rynkową na tle rynku lokalnego. Niekorzystna oznacza położenie na obszarze negatywnie wyróżniającym się na tle danej miejscowości (rynku), położenie takie cechuje się dużą odległością od centrum, w strefie peryferyjnej (w odniesieniu do z góry nakreślonego zakresu przestrzennego badanego segmentu), itp. Lokalizacja przeciętna, tzn. najbardziej rozpowszechniona na danym rynku, nie wyróżnia się poziomem swojej atrakcyjności. Przymiotem lokalizacji korzystnej jest wysoka bądź wybitnie wysoka atrakcyjność obszaru. Może być to ciesząca się wyjątkowym zainteresowaniem strefa miejska, dzielnica czy też modna, poszukiwana przez stronę popytową miejscowość, itp. W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: *bardzo korzystna, korzystna, przeciętna*.

W oparciu o tendencje panujące na rynku najkorzystniej, w odniesieniu do 1 m², wypadają nieruchomości o najmniejszej **powierzchni**. Jest to prostą ilustracją ekonomicznego prawa rzadkości dóbr: im czegoś mniej, tym bardziej jest przez rynek pożądane (a zatem wyżej cenione). Przyjęta w procesie wyceny gradacja jest uzależniona od zróżnicowania powierzchni działek przyjętych do analizy porównawczej. Generalnie, stopniowanie oceny atrybutu „powierzchnia” musi korespondować z realnymi oczekiwaniami i preferencjami kupujących. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: mała – pow. do 1000 m², średnia – pow. powyżej 1000 do 1500 m², duża – pow. powyżej 1500 m².*

Stan zagospodarowania: korzystny stan oznacza, że teren określonej nieruchomości jest zadbane, pozbawiony pozostałości po budowlach jak itp. słupy betonowe, zniszczone utwardzenie terenu. Korzystny stan posiadają też działki z nasadzeniami drzew ozdobnych, owocowych oraz posiadające ogrodzenie w dobrym stanie technicznym. Natomiast oznaki panującego na nieruchomości gruntowej chaosu, wymagające zdecydowanych dodatkowych działań, obniżają ocenę atrybutu. Najgorzej wypadają działki nieogrodzone, na których trzeba dokonać wyburzeń posadowionych już obiektów, usunąć gruz lub zrównać teren, itp. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystny, przeciętny, niekorzystny.*

Uzbrojenie jest cechą, której jakość całkiem klarownie można określić w przypadku działki. Badać należy, które z sieci są na danej nieruchomości dostępne. Skutkuje to koniecznością każdorazowego weryfikowania oceny oraz prawidłowego doboru (bardziej lub mniej restrykcyjnego) kategorii ocen. W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: *korzystne – uzbrojenie terenu działki we wszystkie media bądź wszystkie media w bliskim zasięgu; przeciętne – co najmniej 3 media dostępne w bliskim zasięgu lub z niewielkimi utrudnieniami; niekorzystne – uzbrojenie terenu niepełne – 2 media istniejące na terenie lub w dalekim zasięgu od nieruchomości z występującymi utrudnieniami.*

Kształt w ramach tego atrybutu uwzględniono możliwości wykorzystania działki na cele budowlane, konieczność poniesienia dodatkowych nakładów w celu realizacji inwestycji, możliwość swobodnego korzystania z działki. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystny, przeciętny, niekorzystny.*

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

Tabela. Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej 1 m²

Lp.	Cecha	Opis
1	Lokalizacja	Grzebienisko ul. Śliwkowa
2	Data transakcji	wrzesień 2022 r.
3	Przeznaczenie w mpzp	budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
4	Atrybuty	Lokalizacja: korzystna Powierzchnia: 1106 m ² Stan zagospodarowania: przeciętny Uzbrojenie: przeciętne Kształt: korzystny
5	Cena 1m ² [zł]	70,00

Tabela. Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej 1 m²

Lp.	Cecha	Opis
1	Lokalizacja	Mieściska
2	Data transakcji	czerwiec 2023 r.
3	Przeznaczenie w mpzp	budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
4	Atrybuty	Lokalizacja: korzystna Powierzchnia: 929 m ² Stan zagospodarowania: korzystny Uzbrojenie: korzystne Kształt: korzystny
5	Cena 1m ² [zł]	129,17

Tabela Zakresy poprawek

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników
1	Lokalizacja i otoczenie	25%	0,185	-	0,342	0,250
2	Powierzchnia działki	30%	0,222	-	0,410	0,300
3	Stan zagospodarowania	15%	0,111	-	0,205	0,150
4	Uzbrojenie	15%	0,111	-	0,205	0,150
5	Kształt	15%	0,111	-	0,205	0,150
SUMA		100%		-		1,00

Tabela. Określenie poziomu wartości współczynników u_i

Lp.	Cechy rynkowe	-1	0	1
1	Lokalizacja i otoczenie	0,185	0,250	0,342
2	Powierzchnia działki	0,222	0,300	0,410
3	Stan zagospodarowania	0,111	0,150	0,205
4	Uzbrojenie	0,111	0,150	0,205
5	Kształt	0,111	0,150	0,205

Wartość 1m² szacowanej nieruchomości obliczono ze wzoru:

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

gdzie: **C_{sr}** - cena średnia nieruchomości gruntowej

u_i - wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości

$$W_{1m^2} = 94,55 \text{ zł/m}^2 \times 1,00 = 94,55 \text{ zł/m}^2$$

Wartość szacowanej nieruchomości obliczono ze wzoru:

$$W_G = P \cdot W_{1m^2}$$

$$W_G = 1267 \text{ m}^2 \cdot 94,55 \text{ zł/m}^2 = 119\,794,85 \text{ zł}$$

$$W_G = 119\,800 \text{ zł (w zaokrągleniu)}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej w zaokrągleniu wynosi:

119 800 zł

(słownie: sto dziewiętnaście tysięcy osiemset złotych)

Zgodnie z **par 36 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1—3 stosuje się odpowiednio.

Wartość szacowanego udziału w nieruchomości obliczono ze wzoru:

$$W_G = P * W_{1m^2} * K \times 1/4$$

$$W_G = 975 m^2 * 94,55 \text{ zł}/m^2 \times 1/4 = 23 046,56 \text{ zł}$$

$$W_G = 23 000 \text{ zł (w zaokrągleniu)}$$

Wartość rynkowa udziału w nieruchomości gruntowej niezabudowanej w zaokrągleniu wynosi:

23 000 zł

(słownie: dwadzieścia trzy tysiące złotych)

10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej według stanu na datę wizji lokalnej wynosi:

119 800 zł

(słownie: sto dziewiętnaście tysięcy osiemset złotych)

Wartość rynkowa udziału w nieruchomości gruntowej niezabudowanej w zaokrągleniu wynosi:

23 000 zł

(słownie: dwadzieścia trzy tysiące złotych)

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, powierzchnię działki, jak również lokalizację oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Określona wartość nieruchomości znajduje się w średnim przedziale, jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomości na lokalnym rynku.

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,

Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 4,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach (oryginał i kopia),

- Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- Przedstawiona w treści operatu szacunkowego ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Protokół badania księgi wieczystej KW nr PO1A/00067800/4 z dnia 03 sierpnia 2020 r.,
- Protokół badania księgi wieczystej KW nr PO1A/00067128/9 z dnia 06 grudnia 2021 r.,
- Protokół ewidencji gruntów z dnia 03 sierpnia 2020 r.,
- Kopia Polisy Ubezpieczeniowej

**PROTOKÓŁ BADANIA
KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1A/00067800/4
Z DNIA 05 SIERPNIA 2024 ROKU.**

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Nieruchomość położona w województwie wielkopolskim, powiat szamotulski, gmina Szamotuły, miejscowość Sękowo, numer działki 341/23, obręb 0614 sękowo, sposób korzystania - grunty orne, przyłączenie KW nr PO1A/000064570/1, obszar 0,1267

DZIAŁ I –SP - (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Przemysław Borysiak, syn Władysława i Barbary, (PESEL 73080510956)

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Lp. 1.	-----
Numer wpisu 1	
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W SZAMOTUŁACH WSZCZĄŁ EGZEKUCJE Z NIERUCHOMOŚCI

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Nieruchomość położona w województwie wielkopolskim, powiat szamotulski, gmina Szamotuły, miejscowość Sękowo, numer działki 341/23, obręb 0614 sękowo, sposób korzystania - grunty orne, przyłączenie KW nr PO1A/000064570/1, obszar 0,1267

DZIAŁ I –SP - (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Przemysław Borysiak, syn Władysława i Barbary, (PESEL 73080510956)

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Lp. 1.	-----
Numer wpisu 1	
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W SZAMOTUŁACH WSZCZĄŁ EGZEKUCJE Z NIERUCHOMOŚCI

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

Lp. 1.	-----
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	71124,87 (SIEDEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY STO DWADZIEŚCIA CZTERY 87/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS ZA OKRES 07/2008-08/2008, 10/2008-12/2008, 03/2009-12/2009, 05/2010-11/2010, KOSZTY UPOMNIENI I ODSETKI ZA ZWŁOKĘ
Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. 1	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W POZNANIU INSPEKTORAT W SZAMOTUŁACH, WARSZAWA, 00001775600277
Lp. 2. ---		
Numer hipoteki (roszczenia)	2	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	62411,86 (SZEŚĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE CZTERYSTA JEDENAŚCIE 86/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK: - FUS ZA OKRES 01/2014-12/2014; - FUZ ZA OKRES 01/2014-12/2014; - FPIFGSP ZA OKRES 01/2014-12/2014; - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI
Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. 1	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W POZNANIU INSPEKTORAT W SZAMOTUŁACH, WARSZAWA, 00001775600277
Lp. 3. ---		
Numer hipoteki (roszczenia)	3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	1146,96 (JEDEN TYSIĄC STO CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ 96/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK: - FUZ ZA OKRES 02/2019; 04/2019; - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI
Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. 1	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W POZNANIU, WARSZAWA, 00001775600277



**PROTOKÓŁ BADANIA
KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1A/00067128/9
Z DNIA 05 SIERPNI 2024 ROKU.**

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Nieruchomość położona w województwie wielkopolskim, powiat szamotulski, gmina Szamotuły, miejscowość Sękowo, numer działki 341/22, obręb 0614 sękowo, sposób korzystania - grunty orne, przyłączenie KW nr PO1A/000064570/1, obszar 0,0975 HA

DZIAŁ I – SP - (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Lp. 1. [REDAKTOWANE]

Lista wskazań udziałów w
prawie (numer udziału w prawie/
wielkość udziału/rodzaj Lp. 1 2 /4
wspólności)

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię
drugie nazwisko, imię ojca, imię
matki, PESEL) **KAROLINA KAZIMIERA HANCYK, KAZIMIERZ, JOLANTA,
76031609824**

Lp. 2. [REDAKTOWANE]

Lista wskazań udziałów w
prawie (numer udziału w prawie/
wielkość udziału/rodzaj Lp. 1 2 /4
wspólności)

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię
drugie nazwisko, imię ojca, imię
matki, PESEL) **RAFAŁ PIOTR HANCYK, PAWEŁ, ZDZISŁAWA, 78042511277**

Lp. 3. [REDAKTOWANE]

Lista wskazań udziałów w
prawie (numer udziału w prawie/
wielkość udziału/rodzaj Lp. 2 1 /4
wspólności)

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię
drugie nazwisko, imię ojca, imię
matki, PESEL) **NATALIA KATARZYNA HANCYK, PAWEŁ, ZDZISŁAWA,
82012709782**

Lp. 4. [REDAKTOWANE]

Lista wskazań udziałów w
prawie (numer udziału w prawie/
wielkość udziału/rodzaj Lp. 3 1 /4
wspólności)

Osoba fizyczna (Imię pierwsze
nazwisko, imię ojca, imię matki,
PESEL) **PRZEMYSŁAW BORYSIAK, WŁADYSŁAW, BARBARA,
73080510956**

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Lp. 1. [REDAKTOWANE]

Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W SZAMOTUŁACH WSZCZĄŁ EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU 1/4 CZĘŚCI WE

WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁAWA
BORYSIAKA W SPRAWIE 3029-SEE.711.118.2021.V.MR
NA WNIOSEK WIERZYCIELA - SKARBU PAŃSTWA
NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO POZNAŃ-
GRUNWALD W POZNANIU
UDZIAŁ NR 3 NALEŻĄCY DO PRZEMYSŁAWA
BORYSIAKA

Przedmiot wykonywania

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

p. 1. [REDAKTOWANA]

Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	28840,38 (DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI 38/100) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 3 1.
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1 1. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK: - FUZ ZA OKRES 07/2008-08/2008, 10/2008-12/2008, 03/2009-12/2009, 05/2010-11/2010 , - FPIFGSP ZA OKRES 07/2008-08/2008, 10/2008-12/2008, 02/2009-12/2009, 02/2010, 05/2010-11/2010 WRAZ Z KOSZTAMI UPOMNIENŃ ORAZ ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ NALICZONYMI NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W POZNANIU, WARSZAWA, 00001775600277
--------	--

Lp. 2. [REDAKTOWANA]

Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	19595,43 (DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET DZIEWIĘCDZIESIĄT PIĘĆ 43/100) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 3 1.
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1 1. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK: - FUS ZA OKRES 08/2015-05/2016; - FUZ ZA OKRES 08/2015-05/2016; - FPIFGSP ZA OKRES 08/2015-05/2016; - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W POZNANIU, WARSZAWA, 00001775600277
--------	--



PROTOKÓŁ BADANIA ZAPISÓW EWIDENCJI GRUNTÓW Z DNIA 05 SIERPNI 2024 ROKU.

Działka nr 341/23:

Województwo	wielkopolskie
Powiat	szamotulski
Gmina	Duszniki
Obręb	0614 Sękowo
Arkusz mapy	02
Numer działki	341/23
Powierzchnia	1267 m ²

Działka nr 341/22:

Województwo	wielkopolskie
Powiat	szamotulski
Gmina	Duszniki
Obręb	0614 Sękowo
Arkusz mapy	02
Numer działki	341/22
Powierzchnia	975 m ²





Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0015427**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

**Biuro Projektowo - Usługowe Real-Liver
Przemysław Mąka**

Tenisowa 8b/6
64-500 Szamotuły

REGON: 634557460

Telefon: 600413250

UBEZPIECZONY

**Biuro Projektowo - Usługowe Real-Liver
Przemysław Mąka**

Tenisowa 8b/6
64-500 Szamotuły

REGON: 634557460

Telefon: 600413250

**UBEZPIECZONY – w związku
z powołaniem na bieglego
nie dotyczy**

Okres ubezpieczenia od dnia: 17/12/2023 do dnia: 16/12/2024

Zakres terytorialny Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia

PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 905), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego członków PFSRM oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawcą jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie OC – na jedno i wszystkie zdarzenia	750 000 EUR
Rozszerzenia zakresu	Wykupienie prawa do regresu	TAK
	OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne	nie dotyczy
	OC w związku z powołaniem na biegłego	nie dotyczy
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	nie dotyczy
OC dobrowolne	Suma gwarancyjna	nie dotyczy
	Klauzula nr 13 – Podwykonawcy	nie dotyczy
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	nie dotyczy

PLATNOŚĆ

Składka do zapłaty 2 146.00 PLN

słownie złotych: dwa tysiące sto czterdzieści sześć

Platność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr 81 2490 0005 0000 4600 9302 7012

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie: **2 146.00 PLN** – w terminie do dnia: **18/12/2023**

oraz kolejne raty – w kwocie: **nie dotyczy** – w terminach do: **nie dotyczy**

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia polisy **08/12/2023**

Data wystawienia polisy **08/12/2023**

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(*) 1. Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem (am) się z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805) oraz, że otrzymałem (am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartaj 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 okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(*) 2. Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:

- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:
- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:
<https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. 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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałem/ym informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

(*) 5. Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(*) a. kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(*) b. kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

6. Nie wyrażam zgody 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 przedstawiania odpowiedniej oferty.

7. Nie wyrażam zgody na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobiście poprzez telefon i sms. Przystępuję mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Crzybowska 53/57, 00-950 Warszawa
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525 235-52-48

Lidia Machalska
Biuro Sprzedaży ds. Ubezpieczeń



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Biuro Projektowo - Usługowe Real-Liver
Przemysław Mąka**

64-500 Szamotuły, Tenisowa 8b / 6

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015427

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 17/12/2023 - 16/12/2024

na sumę gwarancyjną: 750 000 EUR

stównie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 146.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525 235 52 48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości

ZAŁĄCZNIK DO POLISY NR SRM0015427

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego:

§ 2. 2 W przypadku gdy przedsiębiorca, o którym mowa w § 1, wykonuje umowę przy pomocy rzeczoznawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, ubezpieczeniem OC jest objęta również odpowiedzialność cywilna tego przedsiębiorcy za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem tej osoby.

Rzeczoznawcy majątkowi związani z przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną:

Lp.	Imię i nazwisko	Numer uprawnień
1	Katarzyna Siwecka	7731
2	Krzysztof Walszczak	8080