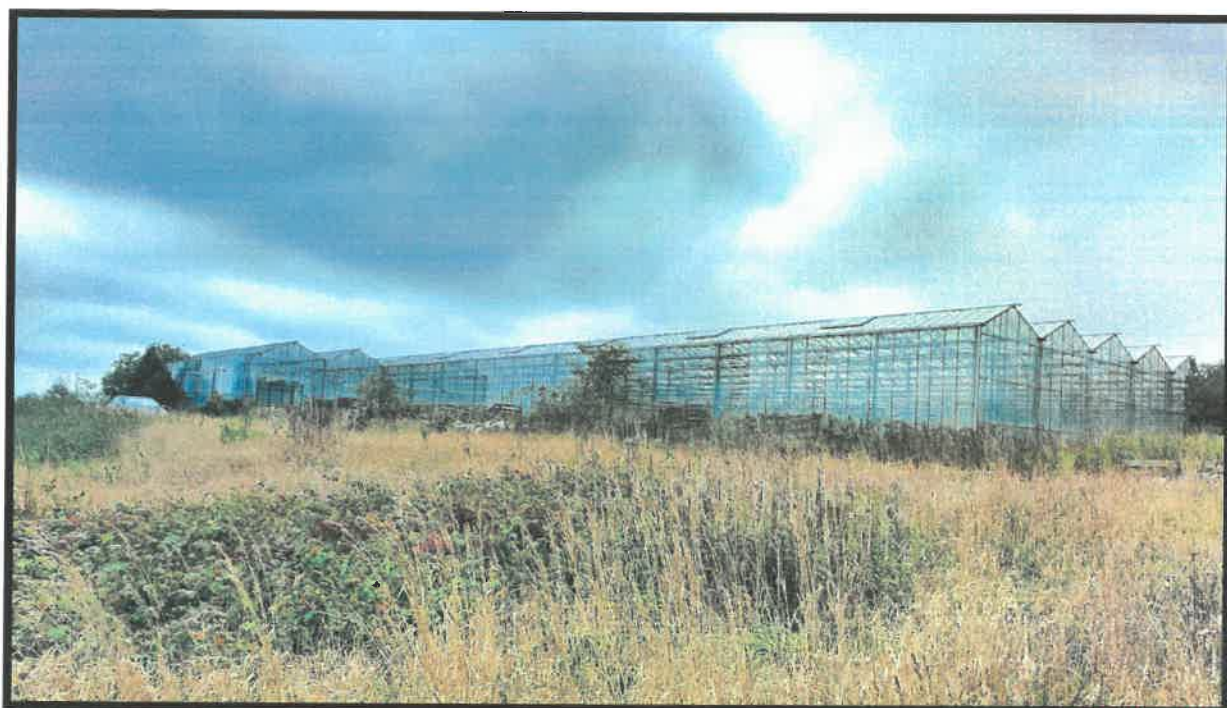


Leszek Siemiątkowski
Franciszkowo 10, 87-630 Skępe
Tel: 519 33 22 83
<https://valoria-wyceny.pl>
NIP: 4660309243



OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości zabudowanej,
stanowiącej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 040108_2.0011.33
i 040108_2.0011.78, położonej we Włoszycy, pod numerem administracyjnym 34;



Opracowała: Agnieszka Marach - Andruszkiewicz

Rzeczoznawca majątkowy nr 7914

Agnieszka Marach-Andruszkiewicz
Biegły sądowy
z zakresu wyceny nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Toruniu
a.marach.andruszkiewicz@gmail.com
+48 783 197 700

Bydgoszcz, sporządzono dnia 17 października 2023 roku

SPIS TREŚCI

OPERAT SZACUNKOWY	1
1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno - prawne	4
3.3. Podstawy metodologiczne	4
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. Określenie dat istotnych dla wyceny	5
5. Opis stanu nieruchomości	5
5.1. Stan prawny	5
KW WL1A/00015334/3	5
Informacja z rejestru gruntów	7
Dostęp do drogi publicznej	8
5.2. Lokalizacja i otoczenie	8
5.3. Opis działki - stan zagospodarowania	11
5.4. Opis budynków	13
6. Przeznaczenie nieruchomości	24
7. Analiza i charakterystyka rynku	25
7.1. Określenie rodzaju rynku, obszaru i okresu badania	25
7.2. Trend czasowy	27
7.3. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - metoda	30
7.4. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - nieruchomość zabudowana	34
7.5. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - wartość gruntu	35
8. Wybór sposobu wyceny	37
8.1. Rodzaj określanej wartości	37
8.2. Wybór podejścia i metody wyceny	37
8.3. Szczegółowy opis procedury szacowania	38
8.4. Źródła informacji dla potrzeb wyceny	41
9. Określenie wartości rynkowej części działki nr 33, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą	41
9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych	41
9.2. Zakresy poprawek kwotowych	42
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej	43
9.4. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej nieruchomości	47
10. Określenie wartości rynkowej części działki nr 33, zabudowanej kompleksem szklarni	48
10.1. Uwagi wstępne	48
10.2. Oszacowanie stawki czynszu i stopy kapitalizacji	48
10.4. Założenia przyjęte do analizy	51

10.5. Oszacowanie PDB, EDB, wydatków operacyjnych oraz wartości nieruchomości.....	52
11. Określenie wartości rynkowej niezabudowanej części nieruchomości (działka nr 78).....	54
11.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych	54
11.2. Zakresy poprawek kwotowych	55
11.3. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej	56
11.4. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej nieruchomości	58
12. Wyodrębnienie wartości prawa własności gruntu dla całej nieruchomości (dz. 33 i 78 użytkowane rolniczo)	59
12.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych	59
12.2. Zakresy poprawek kwotowych	60
12.3. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej	61
12.4. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej nieruchomości	64
13. Wynik wyceny wraz z uzasadnieniem	65
14. Warunki i ograniczenia.....	66
14.1. Wynik końcowy - wnioski i uzasadnienia.....	66
14.2. Warunki i ograniczenia.....	66
15. Załączniki	67

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działki oznaczone numerami ewidencyjnymi **040108_2.0011.33 i 040108_2.0011.78** o łącznej powierzchni 10,5068 ha, położona we Włoszycy, pod numerem administracyjnym 34, zabudowana budynkiem mieszkalnym, dwoma budynkami gospodarczymi oraz kompleksem szklarni i budynkiem kotłowni; dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim prowadzi księgę wieczystą numer WL1A/00015334/3. Nieruchomość należy do osób fizycznych.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie aktualnej **wartości rynkowej prawa własności nieruchomości** określonej co do przedmiotu w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

Opracowanie zostało sporządzone na potrzeby postępowania restrukturyzacyjnego.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi umowa zawarta pomiędzy Leszkiem Siemiątkowskim działającym pod firmą Valoria Wyceny Leszek Siemiątkowski a doradcą restrukturyzacyjnym działającym w ramach spółki Dobies Grenda Sp. z o.o.. Autorem opracowania jest rzeczoznawca majątkowy Agnieszka Marach-Andruszkiewicz, zatrudniona w Valoria Wyceny Leszek Siemiątkowski na podstawie umowy o pracę. Autor opracowania jest biegłym sądowym z dziedziny szacowania wartości nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Bydgoszczy oraz przy Sądzie Okręgowym w Toruniu.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz. 344 ze zm.).
- ✓ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku, Prawo upadłościowe (dz. U. 2022, poz. 1520 ze zm.)
- ✓ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U.2023 poz.1832).

3.3. Podstawy metodologiczne

- B. Wieczorek – Operat szacunkowy w praktyce, Łódź 2018.
- V

- Operaty szacunkowe – poradnik dla rzeczoznawców majątkowych, pod red. A. Nowaka, Olsztyn 2013.
- Elementy Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) uchwalonych przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:
 - Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP):
 - KSWP „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”;
 - KSWP „Operat szacunkowy”;
 - Noty Interpretacyjne (NI):
 - NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta nieruchomości: WL1A/00015334/3;
- Wypis z rejestru gruntów;
- Decyzja o warunkach zabudowy;
- Pozwolenie na użytkowanie;
- Akty notarialne sprzedaży nieruchomości podobnych;
- Dane z rejestru gruntów nieruchomości podobnych;
- Oględziny;
- Własna analiza rynku.

4. Określenie dat istotnych dla wyceny

Data sporządzenia operatu:	17 października 2023 roku
Data, na którą określono wartość:	06 października 2023 roku
Data, na którą określono stan nieruchomości:	06 października 2023 roku
Data wizji lokalnej na nieruchomości:	06 października 2023 roku

5. Opis stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Księga Wieczysta

Dla wycenianej nieruchomości urządzono księgę wieczystą nr **WL1A/00015334/3** w Sądzie Rejonowym w Aleksandrowie Kujawskim. Elektroniczny wydruk księgi wieczystej nieruchomości stanowi integralną część niniejszego opracowania. Na podstawie badania księgi wieczystej w dniu 06 października 2023 roku stwierdzono następującą treść kolejnych działów księgi:

KW WL1A/00015334/3

DZIAŁ I - O	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	MIEJSCOWOŚĆ:	POŁOŻENIE:
		POŁOŻENIE:	OZNACZENIE:
			WŁOSZYCA
			KUJAWSKO-POMORSKIE, ALEKSANDROWSKI, WAGANIEC, WŁOSZYCA
		NUMER DZIAŁKI:	33

		ID DZIAŁKI	040108_2.0011.33
		OBREB EWIDENCYJNY:	0011, WŁOSZYCA
		SPOSÓB KORZYSTANIA:	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE
		NUMER DZIAŁKI:	78
		ID DZIAŁKI	040108_2.0011.78
		OBREB EWIDENCYJNY:	0011, WŁOSZYCA
		SPOSÓB KORZYSTANIA:	R - GRUNTY ORNE
		OBSZAR CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI:	10,5700 HA
DZIAŁ I SP	SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	BRAK WPISÓW	
DZIAŁ II	WŁASNOŚĆ	UDZIAŁ:	
		NUMER UDZIAŁU W PRAWIE:	1
		WIELKOŚĆ UDZIAŁU:	1/1
		RODZAJ WSPÓLNOŚCI:	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAŁŻEŃSKA
		OSOBA FIZYCZNA:	
		MACIEJ KNASIAK	
DZIAŁ III	PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	NUMER UDZIAŁU W PRAWIE:	1
		WIELKOŚĆ UDZIAŁU:	1/1
		RODZAJ WSPÓLNOŚCI:	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAŁŻEŃSKA
		OSOBA FIZYCZNA:	
		EWA KNASIAK	
		OSTRZEŻENIE: WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 554/14 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM ŁUKASZA BOROWICZA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO W POSTACI BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO BANKU PKO B.P. S.A Z DNIA 2 STYCZNIA 2014 ROKU, SYGN. AKT 1/2014 ICH, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI DNIA 4 LUTEGO 2014 ROKU ORAZ POSTANOWIENIA O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI WYDANNEGO PRZEZ SĄD REJONOWY W TORUNIU DNIA 4 LUTEGO 2014 ROKU, SYGN. AKT V GCO 60/14 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI DNIA 4 LUTEGO 2014 ROKU.	
DZIAŁ IV	HIPOTEKI	W DZIALE IV WIDNIEJĄ 4 WPISY HIPOTEK: 2 HIPOTEKI UMOWNE ORAZ 2 HIPOTKI PRZYMUSOWE.	

Istnieje rozbieżność między powierzchnią nieruchomości zapisaną w ewidencji gruntów a ujawnioną w treści księgi wieczystej. Przyjęto powierzchnię z rejestru gruntów.

Informacja z rejestru gruntów

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
78	WŁOSZYCA	grunty orne	RIVa	0.6009	4.9206	WL1A/00015334/3
		grunty orne	RIVb	2.7254		
		grunty orne	RV	1.5943		
Id działki: 040108_2.0011.78						

4.0200 ha						
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
33	WŁOSZYCA, 34	inne tereny zabudowane	Bi	0.0853	5.5862	WL1A/00015334/3
		grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0.1830		
		grunty orne	RIIIb	0.7641		
		grunty orne	RIVa	2.7828		
		grunty orne	RIVb	1.7710		
Id działki: 040108_2.0011.33						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 040108_2.0011.59_BUD

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Liczba kondyg. nad/pod: 2.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 109.00

Adres budynku: WŁOSZYCA, 34

Ident. działek: 040108_2.0011.33

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 040108_2.0011.60_BUD

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 268.00

Adres budynku: WŁOSZYCA

Ident. działek: 040108_2.0011.33

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	040108_2.0011.61_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod:	1.0/ 0.0		
Pow zabud. [m2]:	201.00		
Adres budynku:	WŁOSZYCA		
Ident. działek:	040108_2.0011.33		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	040108_2.0011.62_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod:	1.0/ 0.0		
Pow zabud. [m2]:	161.00		
Adres budynku:	WŁOSZYCA		
Ident. działek:	040108_2.0011.33		
Razem powierzchnia działek:		5.5862 ha	
Słownie: pięć ha. pięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt dwa m. kwadr		/	

Dostęp do drogi publicznej

Uwarunkowania prawne: nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do działki drogowej 54 - jest to publiczna droga gminna nr 16058C.

Uwarunkowania techniczne: Technicznie dojazd do nieruchomości odbywa się drogą asfaltową.

5.2. Lokalizacja i otoczenie

Szacowana nieruchomość położona jest we Włoszycy- wsi zlokalizowanej w województwie kujawsko - pomorskim, powiecie aleksandrowskim, w gminie Waganiec.



Rysunek 1 Włoczek na mapie województwa kujawsko-pomorskiego

Województwo kujawsko-pomorskie - jedno z 16 polskich województw leżące w północno-centralnej części kraju. Zostało utworzone na mocy ustawy z dnia 24 lipca 1998 w przybliżeniu z dawnych województw: bydgoskiego, toruńskiego i włocławskiego. 31 grudnia 2022 województwo liczyło 2 006 876 mieszkańców[1]. Urzędy i jednostki szczebla wojewódzkiego zostały rozdzielone pomiędzy dwa główne miasta regionu. Siedziba wojewody oraz większości urzędów administracji państwowej została ustanowiona w Bydgoszczy, natomiast siedziba sejmiku województwa, marszałka i zarządu województwa oraz organów administracji samorządowej w Toruniu.



Rysunek 2 Włoczek na mapie powiatu aleksandrowskiego

Powiat aleksandrowski - powiat w Polsce, w województwie kujawsko-pomorskim, utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Aleksandrów Kujawski.

W skład powiatu wchodzi:

- gminy miejskie: Aleksandrów Kujawski, Ciechocinek, Nieszawa
- gminy wiejskie: Aleksandrów Kujawski, Bądkowo, Koneck, Raciążek, Waganiec, Zakrzewo
- miasta: Aleksandrów Kujawski (12,3 tys. mieszk.), Ciechocinek (10,6 tys. mieszk.), Nieszawa (1,9 tys. mieszk.)

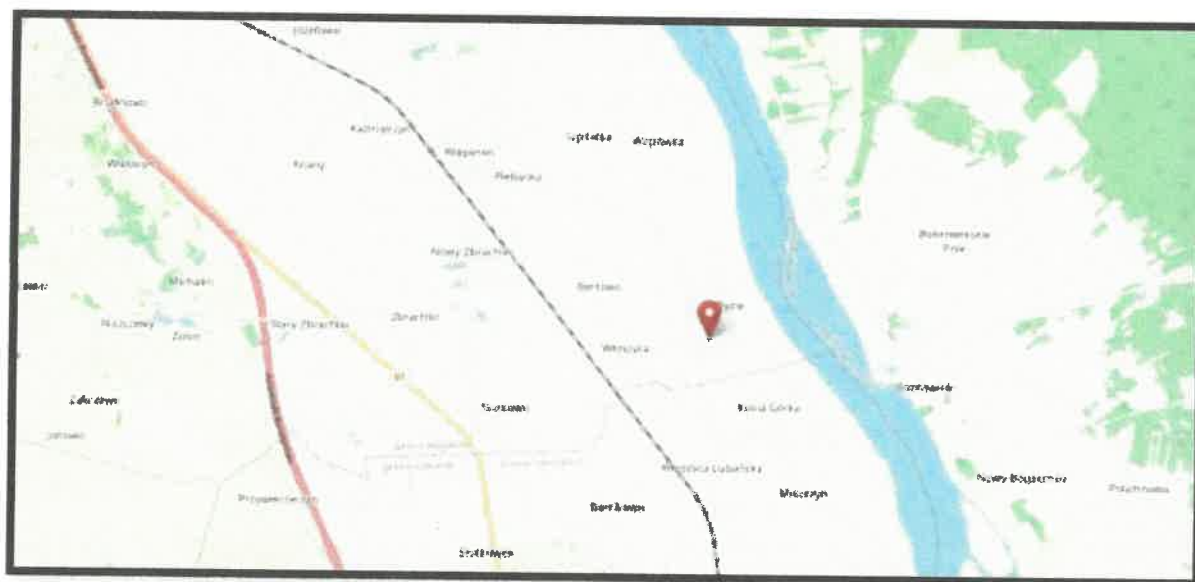
Waganiec (do 1991 gmina Nieszawa) - gmina wiejska w Polsce położona w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie aleksandrowskim. W latach 1975-1998 gmina administracyjnie należała do województwa włocławskiego.



Gmina posiada charakter typowo rolniczy. Sołectwa Gminy Waganiec: Bertowo, Brudnowo, Józefowo, Kaźmierzyn, Kolonia Święte, Konstantynowo, Michalin, Niszczewy, Nowy Zbrachlin, Plebanka, Przypust, Sierzchowo, Siutkowo, Stary Zbrachlin, Szpitalka, Śliwkowo, Waganiec, Wiktoryn, Włoszyca, Wójtówka, Wólne, Zbrachlin.

Rysunek 3 Włoszyca na mapie gminy Waganiec

Wyceniana nieruchomość znajduje się na obszarze wiejskim, w sąsiedztwie dominuje zabudowa siedliskowa i gospodarcza (budynki usługowe, produkcyjne i gospodarcze dla rolnictwa). Odległość od siedziby Urzędu Gminy wynosi około 5 km. W najbliższym otoczeniu brak obiektów użyteczności publicznych, takich jak sklepy, szkoła czy ośrodek zdrowia. 600 m na wschód od wycenianej nieruchomości płynie Wisła.



Lokalizacja nieruchomości. Źródło: <https://www.openstreetmap.org>



Otoczenie nieruchomości. Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

5.3. Opis działki - stan zagospodarowania

Nieruchomość rolna częściowo zabudowana stanowiąca według ewidencji gruntów działki o nr 33 i 78 o łącznej powierzchni 10,5068 ha położona w miejscowości Włoszyca gm. Waganiec, dla której Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WL1A/00015334/3. Działki nr 33 i 38 posiadają dostęp do publicznej drogi gminnej – położne są po przeciwnych stronach drogi.

Działka nr 78 jest niezabudowana i użytkowana rolniczo. **Na działce nr 33 znajduje się budynek mieszkalny i dwa budynki gospodarcze w zabudowie siedliskowej oraz kompleks składający się z dwóch szklarni i budynek kotłowni.** Przy kotłowni usytuowany jest komin stalowy. Egzekucja z przedmiotowej nieruchomości następuje z uwzględnieniem przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003r.

W drodze publicznej biegnie sieć wodociągowa, telekomunikacyjna i napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia. Na teren działki nr 33 doprowadzona jest energia elektryczna, przyłącze wodociągowe, ponadto na działce znajduje się studnia głębinowa.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA DZIAŁKI I OTOCZENIA





5.4. Opis budynków

Budynek mieszkalny - numer ewidencyjny budynku według kartoteki budynków - 040108 2.0011.59.

Wolnostojący budynek mieszkalny piętrowy, częściowo podpiwniczony. Budynek nieeksploatowany od kilku lat. Usytuowany we frontowej części działki.

Konstrukcja:

- ✓ Budynek posadowiony na ławach fundamentowych wylewanych żelbetowych.
- ✓ Ściany zewnętrzne piwnic i cokół nad gruntem wylewamy betonowe.
- ✓ Ściany zewnętrzne budynku murowane z cegieł ceramicznych, modularnych, szczelinowych i z bloczków z betonu komórkowego; od strony wewnętrznej muru ścianki działowe parteru murowane z bloczków z betonu komórkowego, kominy z cegieł ceramicznych pełnych.
- ✓ Strop nad piwnicą parterem i piętrem monolitycznym płytowy, żelbetowy.

- ✓ Schody wewnętrzne do piwnicy i na piętro monolityczne żelbetowe płytowe, stopnie malowane farbą olejną
- ✓ Stropodach pełny na stropie żelbetowym z warstwą spadkową z żużla z wapniem.
- ✓ Dach dwuspadowy pokryty papą na cementowej warstwie wyrównawczej.
- ✓ Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej, malowane w kolorze brąz.
- ✓ Okna w budynku drewniane starego typu.
- ✓ Drzwi wewnętrzne typowe płytowe szklone, w niektórych pomieszczeniach brak skrzydeł drzwiowych.
- ✓ Drzwi zewnętrzne z budynku drewniane klepkowe, malowane.
- ✓ Budynek posiada instalację elektryczną, wodociągową zimnej i ciepłej wody, kanalizacji sanitarnej i centralnego ogrzewania. Brak pieca centralnego ogrzewania, zdemonstrowany grzejniki.

Stan techniczny konstrukcji budynku bez uwag - nie zauważono pęknięć czy też nadmiernych widocznych ugięć elementów konstrukcyjnych. Stolarka okienna i drzwiowa w złym stanie technicznym, widoczny brak konserwacji. Na sufitach w wielu miejscach czarne wykwity będące efektem zagrzybienia i pleśni, ubytki tynku, odklejone fragmenty tapet. Wykładziny z PCV na podłogach w złym stanie technicznym, widoczne pęknięcia i ubytki.

Istnieje rozbieżność pomiędzy kartoteką budynków w której wykazano że budynek mieszkalny jest nie podpiwniczony a stanem faktycznym gdzie budynek jest częściowo podpiwniczony.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA BUDYNKU





Budynek produkcyjny - numer ewidencyjny budynku według kartoteki budynków - 040108 2.0011.60.

Budynek wolnostojący parterowy z poddaszem zaadaptowany z budynku inwentarskiego na budynek magazynowy.

Budynek usytuowany we frontowej, zachodniej części działki. Na parterze budynku znajdują się trzy pomieszczenia o powierzchniach 19,5 m², 21,8 m², 195,7 m².

Konstrukcja i wykończenie:

- ✓ Budynek posadowiony na ławach fundamentowych wylewanych z betonu.
- ✓ Ściany budynku murowane z pustaków żużlobetonowych typu „alfa”.
- ✓ W dwóch mniejszych pomieszczeniach wykonane tynki ścian wewnętrznych, zwarte, zatarte na gładko, malowane farbą emulsyjną. W pozostałych pomieszczeniach parteru i poddasza brak tynków wewnętrznych, ściany bielone; budynek nie posiada tynków zewnętrznych.
- ✓ Pokrycie dachu papą na stropodachu.
- ✓ Brak obróbek blacharskich dachu, rynien i rur spustowych.
- ✓ Okienka na parterze i poddaszu budynku z profili stalowych, typowe dla budynków inwentarskich; w dwóch mniejszych pomieszczeniach okna drewniane typowe.
- ✓ Drzwi i wrota w budynku drewniane deskowane w wykonaniu ciesielskim, niektóre obite blachą stalową ocynkowaną.
- ✓ Posadzki w budynku z betonu wylewanego.
- ✓ Budynek posiada instalację elektryczną i wodociągową.
- ✓ Powierzchnia zabudowy budynku według kartoteki budynków wynosi 268 m²
- ✓ rok budowy budynku produkcyjnego 1980.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA BUDYNKU





Budynek produkcyjny - numer ewidencyjny budynku według kartoteki budynków - 040108 2.0011.61

Budynek parterowy, wolnostojące nie podpiwniczony, zaadaptowany z budynku składowego na budynek magazynowy.

Budynek usytuowany we frontowej części działki, w drugiej linii zabudowy - za budynkiem mieszkalnym. W budynku znajduje się jedno pomieszczenie magazynowe.

Konstrukcja:

- ✓ Budynek posadowiony na ławach fundamentowych wylewanych z betonu.
- ✓ Ściany zewnętrzne budynku murowane z pustaków żużlobetonowych typu Alfa.
- ✓ Izolacja termiczna ścian z płyt styropianowych grubości 10 cm, ułożonych od zewnętrznej strony ściany.
- ✓ Ściany od wewnątrz pokryte podłożem tynkarskim na siatce z włókna szklanego zatarte na gładko.
- ✓ Tynki zewnętrzne zwykle zatarte na gładko malowane w kolorze białym.
- ✓ Dach dwuspadowy na krokwiach z krawędziaków drewnianych, pokryty płytami z eternitu falistego na łątach drewnianych.

- ✓ W budynku sufit podwieszany z płyt gipsowo-kartonowych z izolacją termiczną z wełny mineralnej grubości 10 cm.
- ✓ Bramy w budynku na szkieletie z profili stalowych z izolacją termiczną ze styropianu, opierzone blachą stalową metalową.
- ✓ Brak okien.
- ✓ Posadzki w budynku wylewane betonowe.
- ✓ Budynek posiada instalację elektryczną.
- ✓ Powierzchnia zabudowy budynku według dawnej kartoteki budynków wynosi 201 m².
- ✓ Rok budowy budynku produkcyjnego 1990.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA BUDYNKU



Budynek kotłowni - numer ewidencyjny budynku według kartoteki budynków - 33; 4.

Budynek parterowy, wolnostojący usytuowany pomiędzy obiektami szklarni.

W budynku znajdowały się kotły centralnego ogrzewania zasilający szklarnie w ciepło technologiczne. Obecnie kotłownia nie funkcjonuje z uwagi na brak kotłów, które zostały zdemontowane z uwagi na ich całkowite zużycie. Konstrukcja:

- ✓ Konstrukcja budynku szkieletowa z profili stalowych walcowanych.
- ✓ Słupy posadowione na stropach fundamentowych żelbetowych monolitycznych.
- ✓ Ściany i dach dwuspadowy budynku z płyt warstwowych z izolacją termiczną ze styropianu, powlekanych fabrycznie.
- ✓ Rynny i rury spustowe z tworzywa sztucznego.
- ✓ W budynku 3 bramy dwuskrzydłowe z płyt warstwowych.
- ✓ Naświetla nad bramami i w tylnej ścianie budynku stalowe, dwuszybowe.
- ✓ Posadzka w budynku wylewana betonowa.
- ✓ Budynek posiada instalację elektryczną wodociągową i wentylacyjną.
- ✓ Powierzchnia zabudowy budynku według kartoteki budynków wynosi 161 m²
- ✓ kotłownia oddana do użytkowania na podstawie pozwolenia na użytkowanie według decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 18 marca 2004;

Przy budynku kotłowni usytuowany jest komin stalowy, przeznaczony do odprowadzania gazów spalinowych z kotłów grzewczych na miał węglowy usytuowanych w budynku kotłowni – obecnie brak kotłów. Komin usztywniony trzema odciegami z nim stalowych, posadowiony na fundamencie żelbetowym monolitycznym. Wysokość komina około 33 m, średnica fi 800. Stan techniczny komina wizualnie dobry.

Uwaga: Powierzchnia budynku kotłowni nie została wliczona do powierzchni umownej budynków określonej w rozdziale 9 niniejszego opracowania. Kotłownię uznano za nieodzwonną dla funkcjonowania szklarni i w związku z powyższym jej wartość uwzględniono przy szacowaniu hipotetycznie wydzielonej części nieruchomości, obejmującej szklarnie.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA BUDYNKU



Budynek szklarni nr 1 - budynek nie ujawniony w kartotece budynków.

Konstrukcja:

- ✓ Konstrukcję nośną stanowi szkielet wykonany z profili stalowych i aluminiowych, którego ściany i dach wykonane zostały przez firmę specjalizującą się w wykonawstwie szklarni Kees Greeve B.V.
- ✓ Konstrukcja szklarni na słupach nośnych posadowionych na fundamencie żelbetowym monolitycznym usytuowanym pod ścianami zewnętrznymi oraz wewnątrz szklarni na stropach żelbetowych monolitycznych.
- ✓ Układ konstrukcji szklarni składa się na szerokości z 10 naw po 6,4 m każda i na długości z 28 części po 3 m każda.
- ✓ Ściany zewnętrzne szklane szkłem podwójnym w szprosach aluminiowych z uszczelniającymi z gumy

- ✓ Bramy i drzwi w szklarni z profili aluminiowych, szklone, z pasem dolnym z blachy aluminiowej.
- ✓ Konstrukcja dachu z profili aluminiowych z kalenicą
- ✓ W dachu zamontowane okna – wywietrzniki wentylacyjne otwierane zawiasami z poziomu gruntu.
- ✓ Odprowadzenie wód opadowych z dachu rynnami i rurami spustowymi z tworzywa sztucznego.
- ✓ Ciągi komunikacji wewnętrznej w obiekcie wykonane z betonu wylewanego.
- ✓ W szklarni centralne ogrzewanie realizowane poprzez system rur i grzejników.
- ✓ W szklarni wykonana jest instalacja elektryczna.
- ✓ Dane ogólne obiektu szklarni według projektu z lipca 2002 roku:
 - powierzchnia zabudowy obiektu - 5300 m²,
 - powierzchnia użytkowa 5225,5 m²,
 - kubatura – 21 9995 m³.

Szklarnia oddana do użytkowania na podstawie pozwolenia na użytkowanie według Decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 18 marca 2004 r.

Budynek szklarni nr 2 – budynek nie ujawniony w kartotece budynków.

Konstrukcja:

- ✓ Konstrukcję nośną stanowi szkielet wykonany z profili stalowych i aluminiowych, którego ściany i dach wykonane zostały przez firmę specjalizującą się w wykonawstwie szklarni Kees Greeve B.V.
- ✓ Konstrukcja szklarni na słupach nośnych posadowionych na fundamencie żelbetowym monolitycznym usytuowanym pod ścianami zewnętrznymi oraz wewnątrz szklarni na stropach żelbetowych monolitycznych.
- ✓ Układ konstrukcji szklarni składa się na szerokości z 10 naw po 6,4 m każda i na długości z 28 części po 3 m każda.
- ✓ Ściany zewnętrzne szklane szkłem podwójnym w szprosach aluminiowych z uszczelniającymi z gumy
- ✓ Bramy i drzwi w szklarni z profili aluminiowych, szklone, z pasem dolnym z blachy aluminiowej.

- ✓ Konstrukcja dachu z profili aluminiowych z kalenicą
- ✓ W dachu zamontowane okna – wywietrzniki wentylacyjne otwierane zawiasami z poziomu gruntu.
- ✓ Odprowadzenie wód opadowych z dachu rynnami i rurami spustowymi z tworzywa sztucznego.
- ✓ Ciągi komunikacji wewnętrznej w obiekcie wykonane z betonu wylewanego.
- ✓ W szklarni centralne ogrzewanie realizowane poprzez system rur i grzejników.
- ✓ W szklarni wykonana jest instalacja elektryczna.
- ✓ W szklarni zamontowano rolety wewnętrzne termoizolacyjne;
- ✓ Dane ogólne obiektu szklarni według projektu:
 - powierzchnia zabudowy obiektu – 5358,3 m²,
 - powierzchnia użytkowa 5293 m²,
 - kubatura – 21 700 m³.

Szklarnia oddana do użytkowania na podstawie pozwolenia na użytkowanie według Decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 19 marca 2007 r.

BUDYNKI SZKLARNI - dokumentacja fotograficzna





Poza wymienionymi budynkami, na działce znajdują się również **ruiny budynku gospodarczego** – budynek nie ujawniony w kartotece budynków. Budynek parterowy, wolnostojący w stanie dużego zniszczenia; ściany zewnętrzne tak zwane bite z gliny, z wieloma pęknięciami oraz murowane z pustaków żużłobetonowych typu Alfa. Budynek nie posiada tylnej ściany. Dach dwuspadowy na krokwiach z krawędziaków drewnianych, pokryty płytami z eternitu falistego na łatach drewnianych. Powierzchnia zabudowy budynku 31,2 m².

Studnia głębinowa zlokalizowana jest na działce nr 33.

Woda ze studni przewidziana jest do celów gospodarczych związanych z nawadnianiem upraw rolno-warzywnych poprzez deszczowanie około 8 ha gruntów rolnych; otwór wykonany został na głębokości 58 m, usytuowany jest poza zabudowaniami gospodarczymi w rejonie istniejących szklarni na terenie nieużytków rolnych. Studnia głębinowa wykonana została w czerwcu 2004 roku. Obudowę studni stanowi szyb studzienny z kręgów żelbetowych fi 1200, przykryty płytą nastudzienną żelbetową w której umiejscowiony jest właz szczelny fi 600. Woda ze studni czerpana jest za pomocą pompy głębinowej zawieszanej na poziomie 27 m poniżej poziomu terenu.

Określenie zużycia funkcjonalnego

Rozwiązania projektowe wycenianych budynków mieszkalnego i gospodarczych odbiegają od rozwiązań stosowanych aktualnie w tego typu obiektach. Stopień zużycia funkcjonalnego dla budynku określono na 50%.

Określenie zużycia środowiskowego

W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne. W bezpośrednim sąsiedztwie nie znajduje się droga o dużym natężeniu ruchu. Nie odnotowuje się istotnego szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia środowiskowego określono na 5%.

Stopień zużycia technicznego

Stopień zużycia technicznego jest bardzo wysoki: wynosi około 50%.

Stopień zużycia całkowitego

Stopień zużycia całkowitego określono na poziomie 50%.

Biorąc pod uwagę aktualny stan techniczny budynku i wysoki stopień zużycia, stan techniczno - użytkowy **oceniono jako zły (ocena 1 w skali ocen 1 do 3)**. Cechę tę oceniono relatywnie do innych nieruchomości przyjętych w bazie nieruchomości podobnych - na potrzeby oszacowania wartości nieruchomości.

6. Przeznaczenie nieruchomości

Wyceniana działka położona jest na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią art. 154 ust. 2 i 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala 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.

Instytucja planu ogólnego gminy jest instytucją nową, która w rzeczywistości legislacyjnej wielu gmin dopiero będzie wchodzić w życie. Stąd też, zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, przyjęto następującą regulację:

Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą (...) przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

W trakcie rozmowy telefonicznej z Urzędem Gminy ustalono, że dla nieruchomości wydano decyzję o warunkach zabudowy BD-7331-30/6/09 z 17 września 2009 roku - budowa budynku socjalno -

biurowego oraz budynku magazynowego na nawozy i środki ochrony roślin. Urząd nie posiada wydanych wcześniej decyzji o warunkach zagospodarowania terenu.

Niemniej, na podstawie posiadanej dokumentacji ustalono, że pierwszą ze szklarni zlokalizowanej na działce nr 33 zrealizowano na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 30 września 2002 r. AB - 7351/489/02 udzielonego przez Starostę Powiatowego w Aleksandrowie Kujawskim. Dla inwestycji Decyzją z dnia 18 marca 2004 roku (znak PINB - 7146/22/03) udzielono Panu Knasiak pozwolenia na użytkowanie szklarni i kotłowni.

Drugą ze szklarni zrealizowano na podstawie pozwolenia na budowę znak BI/Bb-7351/401/03 z dnia 26 listopada 2003 roku. Dla inwestycji Decyzją z dnia 19.03.2007 roku (znak PINB - 7146/16/07) udzielono Państwu Knasiak pozwolenia na użytkowanie budynku szklarni.

W związku z posiadaną dokumentacją, w tym danymi z rejestru gruntów, dającymi obraz faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości, ustalono, że nieruchomość przeznaczona jest na szeroko rozumiane cele związane z uprawą rolną.

7. Analiza i charakterystyka rynku

7.1. Określenie rodzaju rynku, obszaru i okresu badania

W celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wycenianej, dokonano analizy lokalnego rynku, rozumianego jako rynek nieruchomości zabudowanych kompleksem szklarni oraz budynkami gospodarczymi. W toku analizy nie znaleziono transakcji dot. obrotu nieruchomościami, które spełniałyby kryterium podobieństwa. Rozszerzono obszar badania do całego kraju, jednak i na tym obszarze nie znaleziono transakcji, które pozwoliłyby na dokonanie rzetelnego oszacowania: w ciągu ostatnich 3 lat odnotowano co prawda 4 transakcje obrotu nieruchomościami zabudowanymi szklarniami o dużej powierzchni, jednak jedna z nich nie miała charakteru rynkowego (sprzedaż w postępowaniu upadłościowym), a pozostałe w istotnym stopniu różniły się od nieruchomości wycenianej. Z tego względu zdecydowano o dokonaniu, na potrzeby wyceny, hipotetycznego podziału nieruchomości:

- działka 78 jest działką użytkowaną rolniczo, która mogłaby być sprzedana niezależnie od pozostałej części nieruchomości - i z tego względu wyceniono ją jako działkę rolniczą.
- działkę nr 33 podzielono - wg użytków w rejestrze gruntów:
 - **na część zabudowaną budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą** (przyjęto powierzchnię gruntu 2683 m², tj. sumę użytków: inne tereny zabudowane (853 m²) i grunty rolne zabudowane (1830 m²))
 - **na część zabudowaną kompleksem szklarni wraz z zabudową towarzyszącą, tj. kotłownią** (przyjęto powierzchnię gruntu 5,3179 ha).

Z uwagi na brak transakcji spełniającymi kryterium podobieństwa dla części nieruchomości zabudowanej kompleksem szklarni oraz fakt, iż szklarnie mogą przynosić dochód, zdecydowano o wycenie kompleksu szklarni w podejściu dochodowym.

Dla potrzeb wyceny działki nr 78 oraz części działki nr 33 określono:

Rodzaj rynku:

- ✓ dla części działki 33: ze względu na aktualny sposób zagospodarowania nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek **nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą**. W toku analizy odrzucono transakcje nieruchomościami, w obrębie których, poza budynkami mieszkalnymi, nie znajdowały się żadne budynki o charakterze gospodarczym. Z tego też względu nie różnicowano posiadanej bazy poprzez kryterium dodatkowej/gospodarczej zabudowy. Jako kryterium podobieństwa przyjęto również rok budowy budynku - odrzucono nowe budownictwo, tj. budynki mieszkalne powstałe po 2000 roku.
- ✓ Dla działki 78: przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych **niezabudowanych, użytkowanych rolniczo**. Z uwagi na brak istotnego zróżnicowania cen, do bazy nieruchomości podobnych przyjęto zarówno nieruchomości dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jak i nieruchomości, dla których rolniczy charakter określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla potrzeb wyodrębnienia wartości gruntu, przeanalizowano również rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, użytkowanych rolniczo. Z uwagi na brak istotnego zróżnicowania cen, do bazy nieruchomości podobnych przyjęto zarówno nieruchomości dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jak i nieruchomości, dla których zabudowę mieszkaniową dopuszcza decyzja o warunkach zabudowy lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obszar rynku:

- ✓ dla części działki 33: obszary wiejskie na terenie powiatu aleksandrowskiego;
- ✓ dla działki 78: gmina Waganiec.

Uzasadnienie: obrót nieruchomościami zabudowanymi o podobnym charakterze dokonuje się na obszarze gminy Waganiec stosunkowo rzadko. Powiat aleksandrowski cechuje się rolniczym charakterem, w związku z czym obszar ten był konieczny, a jednocześnie wystarczający, dla znalezienia odpowiedniej liczby transakcji porównywalnych. Wszystkie nieruchomości położone były na obszarze wiejskim, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy siedliskowej, w podobnych odległościach od obiektów użyteczności publicznej - z tego względu nie zachodziła konieczność różnicowania sporządzonej bazy nieruchomości podobnych cechą „lokalizacja”.

Dla potrzeb wyceny działki nr 78 wystarczającym był obszar gminy Waganiec.

Okres monitorowania cen: 24 miesiące poprzedzające sporządzenie wyceny.

Jednostka porównawcza:

- ✓ dla części działki 33: 1 m² powierzchni umownej budynku;
- ✓ dla działki 78: 1 ha gruntu.

Uzasadnienie: częstą praktyką rzeczoznawców majątkowych jest przyjmowanie jako jednostki porównawczej 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Jednostka ta nastręcza jednak wielu trudności (również w zakresie definicyjnym), w związku z czym nierzadko stosowana jest niekonsekwentnie, a wycenom sporządzonym w oparciu o tę jednostkę zarzucić można brak porównywalności jednostek. W polskim porządku prawnym oraz w normach prawa budowlanego nie zachowano jednolitości w zakresie definicyjnym: powierzchnia użytkowa jest odmiennie traktowana w Ustawie o podatku od nieruchomości, inaczej w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, inaczej jest mierzona w Normie PN-ISO 9836:1997 i inaczej w Normie PN-70/B-02365 z 30 czerwca 1970 r. Kolejną trudnością jest fakt, iż obowiązujące przepisy prawne nie obligują notariuszy do podawania powierzchni użytkowej w akcie notarialnym.

W związku z powyższym, w sporządzonej wycenie konsekwentnie posługiwano się tzw. powierzchnią umowną, aby zapewnić porównywalność analizowanych danych. Powierzchnię umowną budynku obliczono na podstawie danych dot. powierzchni zabudowy, ilości kondygnacji nadziemnych i umownego (jednolitego) współczynnika korygującego.

W ogrodnictwie uprawę roślin można podzielić na produkcję polową i pod osłonami - szklarniową. Podstawowym warunkiem uzyskania opłacalności w produkcji szklarniowej jest minimalizacja nakładów energetycznych, koniecznych do uzyskania plonu. Szczególną uwagę należy zwrócić na energię cieplną, która w niektórych przypadkach stanowi 60% wszystkich nakładów. Zużycie energii elektrycznej w uprawach pod zadaszeniem (konstrukcje z lekkiego aluminium) wynosi ok. 0,26 kWh na 1 kg produktu. Do ogrzania upraw pod zadaszeniem zużywa się średnio ok. 0,16 kg (1,12 kWh) węgla na 1 kg produktu. Inwestycje w branży szklarniowej charakteryzują się dużymi nakładami finansowymi. W Polsce ok. 25% stanowią obiekty duże i bardzo duże. Dla obiektów dużych średnia powierzchnia uprawy to ponad 1 ha. W zakresie zainteresowania mogą być inwestycje związane z wymianą źródeł światła oraz zmianą źródła ciepła. Wybór źródła ciepła zależy od indywidualnych uwarunkowań danego przedsiębiorstwa, takich jak dostęp do gazu ziemnego, rodzaj chłodzenia, profil zużycia energii, możliwości rozbudowania przyłącza oraz możliwość oddawania energii do sieci.

7.2. Trend czasowy

W ostatnich latach można było zaobserwować wzrost cen wszelkiego rodzaju nieruchomości, spowodowany podwyższeniem kosztów budowy i materiałów budowlanych oraz tendencją wzrostową w kwotach kredytu, jaką zaciąga przeciętny kupujący w banku. Trend ten wyhamował jednak na skutek inwazji Rosji na Ukrainę i obecnie odnotowywany jest jedynie w nielicznych segmentach rynku nieruchomości. Dla potrzeb wyceny, trend cen jednostkowych nieruchomości wyznaczono przy użyciu regresji liniowej metodą najmniejszych kwadratów. W tym celu dla danej bazy cen wyznaczamy linię trendu zależności (korelacji) ceny jednostkowej od ceny transakcji. Nazwa „najmniejsze kwadraty” oznacza, że końcowe rozwiązanie tą metodą minimalizuje sumę kwadratów błędów przy rozwiązywaniu równania linii trendu wartościami rzeczywistymi.

Linie trendu opisano równaniem:

$$C = Ad + B$$

Gdzie:

- A będzie współczynnikiem kierunkowym tej prostej. Jego wartość obliczamy przy pomocy funkcji Excela NACHYLENIE(Zakres cen; Daty transakcji).
- B będzie wartością przecięcia tej prostej z osią pionową, tzw. odcięta. Jej wartość obliczamy przy pomocy funkcji Excela ODCIĘTA(Zakres cen; Daty transakcji). Nie ma ona znaczenia praktycznego.
- C będzie wyliczaną ceną jednostkową.
- d będzie datą transakcji.

Metoda najmniejszych kwadratów polega na obliczeniu wartości minimalnej wyrażenia

$$\min \sum_{i=1}^n (C_i - Ad_i - B)^2$$

Używając funkcji NACHYLENIE efektywnie wyznaczamy wartość współczynnika kierunkowego korzystając ze wzoru

$$A = \frac{\sum_{i=1}^n (d_i - \bar{d})(C_i - \bar{C})}{\sum_{i=1}^n (d_i - \bar{d})^2}$$

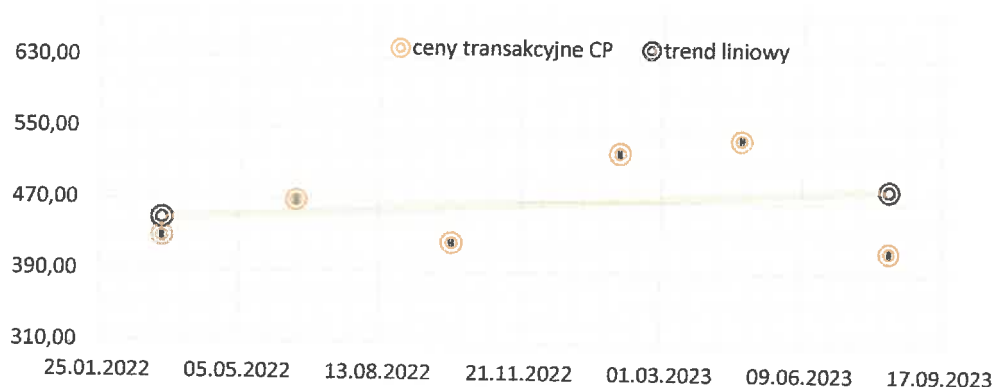
Gdzie n będzie liczbą transakcji, zaś $\bar{d}$ oraz $\bar{C}$ średnimi wartościami odpowiednio dat oraz cen jednostkowych.

Istotną uwagą techniczną jest, iż obliczenia trendu dokonano w oparciu o ceny sprowadzone do stanu „*ceteris paribus*”.

Dla analizowanej bazy nieruchomości zabudowanych (dla części działki 33, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi) wyznaczono następujące wartości:

równanie regresji $y = ax + b$	zmiana poziomu cen na rok	przyjęty trend
$y = 0,0711 x - 2725,57$	5,34%	5%

Zmiana poziomu cen w czasie

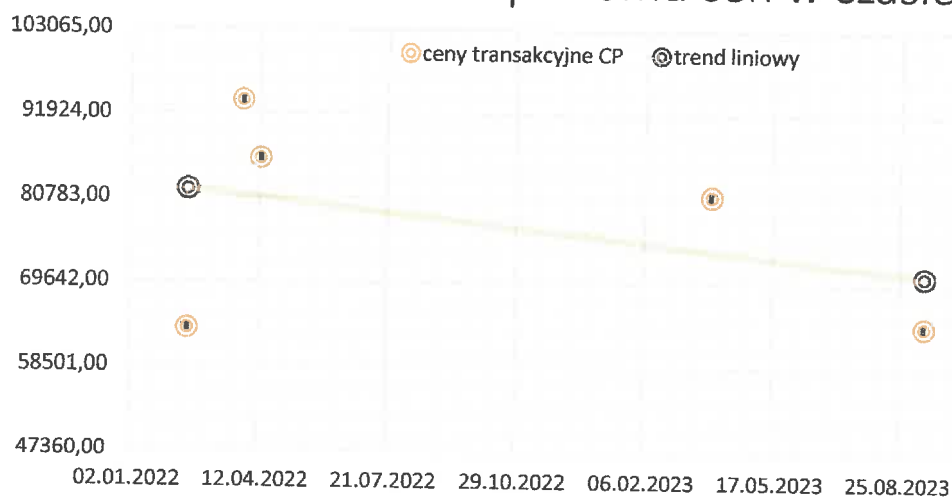


Jak widać na powyższym wykresie, ceny wykazywały tendencję wzrostową - trend wzrostu cen w czasie wynosił nieco ponad 5%.

Dla analizowanej bazy nieruchomości niezabudowanych (dla oszacowania wartości działki nr 78) wyznaczono następujące wartości:

równanie regresji $y = ax + b$	zmiana poziomu cen na rok	przyjęty trend
$y = -19,5994x + 956228,29$	-10,12%	-10%

Zmiana poziomu cen w czasie



Jak widać na powyższym wykresie, ceny gruntów rolnych w ostatnim okresie wykazywały wyraźną tendencję spadkową. Spadek cen wynosił 10% w skali roku,

Kolejnym etapem wyceny było wytypowanie cech rynkowych wpływających na poziom cen oraz obliczenie, jak poszczególne cechy rynkowe wpływały na poziom cen uzyskiwanych przez nieruchomości podobne.

7.3. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - metoda

Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie i różnicowanie ich cen. Dla obliczenia wartości nieruchomości posłużono się metodyką opracowaną przez Radosława Gacę i Edwarda Sawitowa i opublikowaną w kwartalniku PFSRM Rzeczoznawca Majątkowy artykułach:

1. Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalenia wag cech rynkowych nieruchomości;
2. korygowanie stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus” przy ustalaniu wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana;

W celu pełnego wyjaśnienia i uzasadnienia, w jaki sposób w niniejszym opracowaniu uzyskano wartość nieruchomości, należy przytoczyć kluczowe założenia wskazanej wyżej metodyki ustalania wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana z uprzednim skorygowaniem stanów cech nieruchomości do stanu ceteris paribus:

1. Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie, a w szczególności na zróżnicowanie ich cen. Problem ten w zasadniczym zakresie rozwiązany został poprzez oparcie wnioskowania o wartości rynkowej nieruchomości o ceny dotyczące nieruchomości podobnych, a więc takich w przypadku których istnieje istotna zbieżność ich cech z cechami nieruchomości wycenianej. Ze względu na znaczną zmienność cech nieruchomości nawet znajdujących się w obrębie określonego typu nieruchomości podobnych, dobór nieruchomości nie różniących się od siebie w zakresie żadnej cechy należy do wyjątków. Powstaje więc praktyczny problem związany w pierwszej kolejności z rozpoznaniem cech różnicujących ceny nieruchomości i w dalszej kolejności z określeniem ich wpływu na wskazane zróżnicowanie.
2. Zasadniczym punktem wyjścia w poszukiwaniu skutecznej metody obliczeniowej jest ustalenie dotyczące charakteru cech nieruchomości, które wpływają na kształtowanie i różnicowanie ich cen. W ramach analizowanych istotnych cech nieruchomości mamy bez wątpienia do czynienia z całym spektrum cech o charakterze jakościowym. Istnieją jednak również pewne cechy nieruchomości, posiadające wymiar ilościowo - jakościowy. Do cech tych zaliczyć można wszelkiego rodzaju parametry powierzchniowe lub ilościowe. Wydaje się że postrzeganie tego typu cech wyłącznie w ujęciu ilościowym jest postrzeganiem niepełnym. Jak wynika z przeprowadzonych badań uczestnicy rynku nieruchomości w przeważającej ilości przypadków postrzegają wymienione cechy w ujęciu jakościowym. Jedną z podstawowych kwestii pozwalających na dokonanie oceny możliwych do zastosowania metod badawczych stało się ustalenie charakteru skal pomiarowych, na których wyrażone są dane analizowane w procesie szacowania.

3. Zgodnie z teorią pomiaru wszelkie dane o charakterze ilościowym wyrażone mogą być wyłącznie na skalach nominalnej lub porządkowej. Skoro w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami o charakterze jakościowym mierzonymi na skali porządkowej, a zmienną zależną stanowią ceny tych nieruchomości mierzone na skali interwałowej, należy wybrać taką metodę analityczną, która pozwala na badanie zależności zmiennych wyrażonych na tego typu skalach. Właściwości takie posiada jedna z nieparametrycznych miar monotonicznej zależności statystycznej między zmiennymi losowymi: analiza korelacji rang Spearmana.
4. Do niezwykle ważnych właściwości współczynnika korelacji rang Spearmana zaliczyć należy brak wrażliwości na dane odstające (co ze względu na znaczny udział czynnika losowego często ma miejsce w przypadku analizy cech i cen nieruchomości) jak również brak wymogu spełnienia przez zmienne warunku posiadania rozkładu normalnego. Jak wynika z licznych badań autorów dla stosunkowo małych prób, na których oparte są wnioski w procesie wyceny nieruchomości, spełnianie przez nie warunków rozkładu normalnego zaliczyć należy do rzadkości.
5. **Podstawy teoretyczne:** w macierzy A zapisano wartości poszczególnych cech nieruchomości dla analizowanego zbioru nieruchomości podobnych oraz zaktualizowane jednostkowe ceny transakcyjne. Informacje zawarte w macierzy A stanowią dane wyjściowe do określenia wartości nieruchomości w podejściu porównawczym. Cechy rynkowe nieruchomości w swojej pierwotnej postaci opisane zostają poprzez wielkości wyrażone w skalach nominalnej, porządkowej i ilorazowej.
6. Macierz A, charakteryzująca analizowaną grupę nieruchomości podobnych w rozumieniu artykułu 4 punkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, stanowi podstawę do ustalenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen. W pierwszej kolejności należy dokonać przekształcenia danych o charakterze ilościowym na dane o charakterze jakościowym. w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami zarówno o charakterze jakościowym, mierzonymi na skali porządkowej, jak i cechami ilościowymi mierzonymi zazwyczaj na skali interwałowej. W celu przeprowadzenia dalszych analiz niezbędne staje się przekształcenie (transformacja) zmiennych niezależnych wyrażonych na skali interwałowej na skalę porządkową.
7. Transformacji zmiennych dokonano przy wykorzystaniu metody rangowania. Pod pojęciem rangowania rozumie się uporządkowanie, czyli ustawienie cech nieruchomości w kolejności odpowiednio rozumianej dobroci. Nazwa rangowanie pochodzi stąd, że każdej z cech spośród m przyjętych do porównania nieruchomości nadaje się liczbę całkowitą od 1 do l, którą nazywa się rangą cechy. W związku z tym że sam współczynnik korelacji rang Spearmana nie wskazuje na ewentualne przyczyny powiązania zmiennych, otrzymane dane muszą zostać poddane analizie kierunku stwierdzonego związku.
8. Po nadaniu wszystkim cech rang w ustalonej skali otrzymamy macierz X opisującą badaną grupę nieruchomości. Współczynnik korelacji rang Spearmana określany jest wzorem:

$$\rho_{kj} = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ikj}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

gdzie:

$$d_{ikj} = x_{ik} - x_{ij}, i = 1, 2, \dots, n; j, k = 1, 2, \dots, m + 1$$

9. Aby obliczyć współczynnik rang Spearmana należy porangować cechy nieruchomości a następnie ponumerować kolejnymi liczbami naturalnymi. Sposób rangowania musi być

identyczny dla wszystkich cech. Jeżeli występują jednakowe wartości cech, to przyporządkowujemy im średnią arytmetyczną obliczoną z ich kolejnych wartości (tzw. rangi wiązane). Współczynniki korelacji rang Spearmana przyjmują wartości z przedziału $[-1;1]$. Obliczone dla ustalonych rang cech rynkowych współczynniki korelacji przedstawiono w poniższej symetrycznej macierzy P.

$$P = \begin{bmatrix} 1 & \rho_{12} & \dots & \rho_{1m+1} \\ \rho_{21} & 1 & \dots & \rho_{2m+1} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ \rho_{m+11} & \rho_{m+12} & \dots & 1 \end{bmatrix}$$

10. Ostatni wiersz i ostatnia kolumna oznaczają współczynniki korelacji rang Spearmana cech rynkowych nieruchomości z ceną.

11. Najmniejszą liczbę $p^*(\alpha)$ taką, że jeżeli cechy X_k i $X_j (k \neq j)$ są niezależne, to:

$$P\{\rho_{kj} > \rho^*(\alpha)\} \leq \alpha$$

nazywamy wartością krytyczną współczynnika korelacji rang Spearmana. Tablice wartości współczynnika skonstruowane dla różnych wielkości Alfa opublikował jako pierwszy Olds, a szczegółowe ich wielkości dla małych grup podał Ramsey. Ta miara zależności pomiędzy cechami nieruchomości ma szczególne znaczenie, kiedy cechy mają charakter jakościowy i istnieje możliwość właściwego uporządkowania tych cech w określonej kolejności. Asymptotyczny rozkład tego współczynnika jest normalny i nie zależy od rozkładu cechy. Współczynnik korelacji rang Spearmana spełnia w tym przypadku dwie zasadnicze role. W pierwszej kolejności pozwala na przeprowadzenie testu statystycznego dla hipotezy zerowej zakładającej brak powiązania pomiędzy zmiennością określonej cechy niezależnej a ceną, W drugiej pozwala na ustalenie siły oraz kierunku tego związku. Wykorzystując współczynniki rang Spearmana wagi cech rynkowych wyznaczono według wzoru:

$$wg_j = \frac{|\rho_{m+1j}|}{\sum_{j=1}^m |\rho_{m+1j}|}$$

12. Kwestią dyskusyjną pozostaje okoliczność związana z minimalną wielkością próby jaka może być podstawą wnioskowania. W literaturze przedmiotu wielkość taka nie została jednoznacznie określona, jednak można wnioskować ją pośrednio na podstawie tablic wartości krytycznej współczynnika ρ . W tablicach tych dla niższych poziomów istotności wielkości krytyczne oznaczone są dla prób zawierających co najmniej cztery elementy. Oczywiście dla tak małych prób wszelkie otrzymane wyniki obarczone są znacznym błędem na istotność wyniku osiągnięta jest przy bardzo znaczącej korelacji. Z doświadczeń autorów wynika jednak że uzyskiwanie istotnych statystycznie wyników przy średnich poziomach istotności możliwe jest już dla grup mniejszej niż 10.
13. Metoda ta ze względu na swój nieparametryczny charakter doskonale nadaje się do badania danych dotyczących cech jakościowych nieruchomości. Wskazane metoda ze względu na zastosowane narzędzia analityczne wydaje się również bardziej odpowiednią do badania zależności pomiędzy jakościowymi cechami nieruchomości a cenami niż metody oparte o analizę zależności liniowych (na przykład korelacja Pearsona). Zaproponowana metoda pozwala w praktyczny i obiektywny sposób określić wielkość zależności pomiędzy zmiennymi niezależnymi jakie stanowią cechy nieruchomości a ich cenami. Metoda może być stosowana do określenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen w tak

zwanych klasycznych metodach podejścia porównawczego jak metoda porównywania parami czy korygowania ceny średniej.

14. Przedstawiona propozycja określania wpływu poszczególnych cech nieruchomości na różnicowanie się cen oparta o analizę korelacji rang Spearmana, podobnie jak inne metody oparte o analizę korelacji liniowych, cechuje się wadą związaną z uwzględnieniem wpływu na wielkość współczynników nie tylko cechy badanej ale również pozostałych cech nieruchomości. Okoliczność ta powoduje zaburzenie wnioskowania opartego o tak przeprowadzono analizę, co zazwyczaj będzie miało wpływ na ostateczne ustalenie wielkości wpływu poszczególnych cech.
15. Istnieje rozwiązanie tego problemu poprzez zastosowanie metody obliczeniowej sprowadzającej cechy analizowanych nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus*. Przedstawiona propozycja oparta jest o wykorzystanie wzajemnych relacji zmiennych opisujących stany poszczególnych cech nieruchomości podobnych. Wskazane relacje wykorzystane zostały do obliczenia współczynnika korygującego pozwalającego na wyeliminowanie wpływu na kształtowanie się cen, cech innych niż cecha aktualnie badana. Jako punkt odniesienia dla określenia współczynnika przyjęto w każdym przypadku sumę median ze skali ocen cech w badanej grupie pomniejszoną o medianę właściwą dla skali ocen badanej cechy, do której odniesiono sumę ocen odpowiednio stwierdzonych stanów dla poszczególnych cech nieruchomości pomniejszoną o ocenę cechy analizowanej. Ostatecznie otrzymano współczynniki korygujące ceny transakcyjne o wpływ cech innych niż badania. Tak określony współczynnik wykorzystano następnie do skorygowania ceny transakcyjnej o wielkość odpowiadającą ułamkowi zaobserwowanej różnicy pomiędzy ceną maksymalną i minimalną. Określenie współczynników korekty cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Wk_{ij} = \frac{\sum_{j=1}^m Me_j - Me_i}{\sum_{j=1}^m x_{ij} - x_{ij}}$$

Obliczenia skorygowanych cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Cs_{ij} = C_{ij} - \Delta C \cdot (1 - Wk_{ij})$$

Na podstawie dokonanych obliczeń otrzymano macierz skorygowanych cen w postaci:

$$Y = \begin{bmatrix} Cs_{11} & \dots & Cs_{1m-1} & Cs_{1m} \\ Cs_{21} & \dots & Cs_{2m-1} & Cs_{2m} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ Cs_{n1} & \dots & Cs_{nm-1} & Cs_{nm} \end{bmatrix}$$

16. Uzyskane w macierzy ceny skorygowane uwzględniają wpływ na ich kształtowanie wyłącznie badanej cechy poprzez uwzględnienie relacji wszystkich innych cech do wielkości centralnej. Powyższe oznacza że w przypadku obliczenia współczynnika korelacji rang dla poszczególnych cech zróżnicowanie występujące w obszarze pozostałych cech zostaje wyeliminowane. Jest to w związku z powyższym matematyczne przekształcenie doprowadzające stan pozostałych cech wszystkich analizowanych nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus*.
17. Ostateczną postać proponowanego modelu uwzględniającą sprowadzenie cech nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus* przedstawiono poniżej:

$$\rho_i = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ij}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

gdzie:

$$d_{ij} = c_{ij} - x_{ij} \quad (i = 1, 2, \dots, n; j = 1, 2, \dots, m)$$

W powyższym wzorze przez c_{ij} oznaczono rangi ceny skorygowanych Cs_{ij} .

18. Ograniczenia, zastosowane uproszczenia powyższej metody i przykłady praktyczne - we wskazanych wyżej artykułach.

7.4. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - nieruchomość zabudowana

Poniżej ustalono cechy rynkowe, które w ocenie rzeczoznawcy majątkowego mają wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz ich skalę ocen. Badanym nieruchomościom przypisano cechy:

mediana ze skali ocen			1,5	2	1,5
gradacja ocen			2	3	2
WYCENIANA			1	1	2
Nieruchomości oceniane-podobne			Ocena cech punktowo		
LP	Data transakcji	Położenie	powierzchnia zabudowań	stan techniczno-użytkowy zabudowań	powierzchnia działki
1	11.08.2023	Konstantynowo	2	1	2
2	27.04.2023	Włoszyca	2	2	2
3	14.06.2022	Konstandynowo	2	1	1
4	11.03.2022	Żołnowo	2	1	1
5	30.01.2023	Kryńsk	1	3	2
6	03.10.2022	Łówkowice	1	2	1
Współczynnik rho			0,67143	0,92857	0,71429
Waga cechy			29,00%	40,00%	31,00%
Istotność wagi dla alfa = 0,15			<i>istotna</i>	<i>istotna</i>	<i>istotna</i>

Gdzie:

Lp.	Nazwa cechy	Wartość cechy	Opis
1.	Powierzchnia budynku	Dobra (2)	Umowna, łączna powierzchnia budynków znajdujących się na gruncie nie przekracza 400 m ² . Wyjaśnienie: Przez łączną powierzchnię umowną budynków należy rozumieć sumę iloczynów powierzchni zabudowy wszystkich budynków ujawnionych w dokumentacji geodezyjnej i liczby kondygnacji.

		Średnia (1)	Umowna, łączna powierzchnia budynków znajdujących się na gruncie przekracza 400 m ² . Wyjaśnienie: Przez łączną powierzchnię umowną budynków należy rozumieć sumę iloczynów powierzchni zabudowy wszystkich budynków ujawnionych w dokumentacji geodezyjnej i liczby kondygnacji.
2.	Stan techniczno - użytkowy	Dobra (3)	Budynki znajdujące się w dobrym stanie techniczno - użytkowym, zadbane, na bieżąco remontowane, w ciągłej eksploatacji;
		Średnia (2)	Budynki znajdujące się w przeciętnym stanie techniczno - użytkowym, wymagające umiarkowanie dużych nakładów finansowych
		Słaba (1)	Budynki znajdujące się w złym stanie techniczno - użytkowym, wymagające bardzo dużych nakładów finansowych; nieużytkowane, wymagające remontu kapitalnego lub rozbiórki.
3.	Powierzchnia działki	Dobra (2)	Do 3000 m ² powierzchni gruntu
		Średnia (1)	Powyżej 3000 m ² powierzchni gruntu (włącznie)

Po sprowadzeniu cech do stanu *ceteris paribus* otrzymano następujące współczynniki i w konsekwencji - wagi cech rynkowych:

CECHA	WIELKOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKA RANGA SPEARMANA	WARTOŚĆ KRYTYCZNA WSPÓŁCZYNNIKA DLA ALFA = 0,15	ISTOTNOŚĆ - WARTOŚĆ BEZWZGLĘDNA WSPÓŁCZYNNIKA, POWYŻEJ PROGU, (WARTOŚCI KRYTYCZNEJ)	OBLICZONY UDZIAŁ CECHY	UDZIAŁ CECHY PO ZAKRĄGLENIU	UDZIAŁ CECHY KWOTOWO OBLICZONY DLA TEORETYCZNEGO PRZEDZIAŁU CENOWEGO
1	2	3	4	5	6	7
POWIERZCHNIA ZABUDOWAŃ	0,67143		0,6714	29,01%	29,00%	85,23 zł
STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	0,92857	0,5617	0,9286	40,12%	40,00%	117,56 zł
ZABUDOWAŃ POWIERZCHNIA DZIAŁKI	0,71429		0,7143	30,86%	31,00%	91,11 zł
				100,00%	100,00%	100,00%

7.5. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - wartość gruntu

Poniżej ustalono cechy rynkowe, które w ocenie rzeczoznawcy majątkowego mają wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz ich skalę ocen. Badanym nieruchomościom przypisano cechy:

mediana ze skali ocen	1,5	1,5	1,5
gradacja ocen	2	2	2

WYCENIANA			1	2	1
Nieruchomości oceniane-podobne			Ocena cech punktowo		
LP	Data transakcji	Położenie	klasa gruntu	dostęp do drogi	powierzchnia
1	13.09.2023	11 (WŁOSZYCA)	1	1	2
2	30.03.2023	14 (NISZCZEWY)	2	2	1
3	13.04.2022	8 (PRZYPUST)	1	1	1
4	30.03.2022	6 (JÓZEFOWO)	2	2	2
5	16.02.2022	16 (ŚLIWKOWO)	1	2	1
Współczynnik rho			0,875	0,625	0,875
Waga cechy			37,00%	26,00%	37,00%
Istotność wagi dla alfa = 0,25			istotna	istotna	istotna

Gdzie:

Lp.	Nazwa cechy	Wartość cechy	Opis
1.	Klasa gruntu	Dobra (2)	Przewaga klas I, II, III a, III b
		Średnia (1)	Przewaga klas IV, V, VI
2.	Dostęp do drogi	Dobra (2)	Działka z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej; preferowany swobodny dojazd drogą o utwardzonej nawierzchni; brak utrudnień w dostępie do nieruchomości;
		Średnia (1)	Utrudniony dostęp do nieruchomości
3.	Powierzchnia	Dobra (2)	Do 3,9999 ha
		Średnia (1)	Od 4 ha

Po sprowadzeniu cech do stanu *ceteris paribus* otrzymano następujące współczynniki i w konsekwencji - wagi cech rynkowych:

CECHA	WIELKOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKA RANG SPEARMANA	WARTOŚĆ KRYTYCZNA WSPÓŁCZYNNIKA DLA ALFA = 0,25	ISTOTNOŚĆ - WARTOŚĆ BEZWZGLĘDNA WSPÓŁCZYNNIKA, POWYŻEJ PROGU. (WARTOŚCI KRYTYCZNEJ)	OBLICZONY UDZIAŁ CECHY	UDZIAŁ CECHY PO ZAKRĄGLENIU	UDZIAŁ CECHY KWOTOWO OBLICZONY DLA TEORETYCZNEGO PRZEDZIAŁU CENOWEGO
1	2	3	4	5	6	7
KLASA GRUNTU	0,87500	0,5000	0,8750	36,84%	37,00%	18 366,92 zł
DOSTĘP DO DROGI	0,62500		0,6250	26,32%	26,00%	12 906,48 zł

POWIERZCHNIA	0,87500	0,8750	36,84%	37,00%	18 366,92 zł
			100,00%	100,00%	100,00%

8. Wybór sposobu wyceny

8.1. Rodzaj określanej wartości

Wybór określonej wartości: **wartość rynkowa.**

Zgodnie z art. 152 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.
3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 151 ust. 1 stanowi natomiast, że 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.

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

W związku z rodzajem nieruchomości i dostępnością danych rynkowych oraz uwzględniając obowiązujące przepisy prawne oraz treść powszechnych krajowych zasad wyceny, w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wycenianej, na podstawie przeprowadzonej analizy rynku (rozdział 7) **zdecydowano o dokonaniu, na potrzeby wyceny, hipotetycznego podziału nieruchomości:**

- **działka 78** jest działką użytkowaną rolniczo, która mogłaby być sprzedana niezależnie od pozostałej części nieruchomości – i z tego względu wyceniono ją jako działkę rolniczą.

Zastosowano, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, następującą procedurę szacowania:

- podejście: porównawcze
 - metodę: porównywania parami;
- działkę nr 33 podzielono – wg użytków w rejestrze gruntów:
 - **na część zabudowaną budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą** (przyjęto powierzchnię gruntu 2683 m², tj. sumę użytków: inne tereny zabudowane (853 m²) i grunty rolne zabudowane (1830 m²), dla której zastosowano, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, następującą procedurę szacowania:
 - podejście: porównawcze
 - metodę: porównywania parami;
 - **na część zabudowaną kompleksem szklarni wraz z zabudową towarzyszącą, tj. kotłownią** (przyjęto powierzchnię gruntu 5,3179 ha). Z uwagi na brak transakcji nieruchomościami spełniającymi kryterium podobieństwa oraz fakt, iż szklarnie są obiektem mogącym przynosić dochód, zdecydowano o wycenie kompleksu szklarni, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:
 - **podejściem:** dochodowym;
 - **metodą:** inwestycyjną;
 - **techniką:** kapitalizacji prostej.

8.3. Szczegółowy opis procedury szacowania

Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości **podejściem porównawczym - metodą porównywania parami**, składa się z następujących etapów:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiących 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. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

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

Podjęcie porównawcze zgodnie z algorytmem przedstawionym powyżej polega na określeniu wartości nieruchomości w oparciu o analizę cen nieruchomości porównywalnych, które były wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego. Jest najbardziej obiektywnym odzwierciedleniem faktycznego poziomu cen nieruchomości na konkretnym rynku lokalnym. Wymaga ono więc:

- ✓ posiadania zbioru danych o cenach transakcyjnych nieruchomości porównywalnych sprzedanych niedawno w tej samej okolicy
- ✓ przeprowadzenia porównań z nieruchomością wycenianą celem skorygowania różnic.

Korygowanie cen nieruchomości porównywalnych z uwagi na różnice między nimi a nieruchomością wycenianą powinno być ograniczone do minimum. Stąd z próby kilku do kilkunastu danych należy wybrać takie nieruchomości porównawcze, które są bardzo podobne do nieruchomości wycenianej i do siebie jednocześnie.

Podjęcie dochodowe zgodnie z art. 153 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że potencjalny nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Podjęcie dochodowe stosuje się przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów lub innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

Metodę inwestycyjną zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów. Metodę inwestycyjną stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej lub techniki dyskontowania strumieni pieniężnych.

Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz że poziom tego dochodu będzie stały. Wartość nieruchomości, przy użyciu techniki kapitalizacji prostej, określa się jako iloraz dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i stopy kapitalizacji, według następującej zależności:

$$W = \frac{DON}{R}$$

gdzie:

- W – wartość rynkowa nieruchomości,
- D – dochód roczny z nieruchomości,
- R – stopa kapitalizacji.

Stopa kapitalizacji określa dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału. Określa się ją na podstawie danych historycznych. Stopa kapitalizacji jest stała dla całej prognozy zwrotu kapitału z inwestycji. Wysokość stopy kapitalizacji określa się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych jako wzajemną relację między rocznym dochodem netto a ceną transakcyjną nieruchomości. Jeśli nie ma możliwości, aby określić ją na podstawie rynku nieruchomości, określa się ją na podstawie rynku kapitałowego.

Wyceniający zastosował procedurę postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto:

1. określił potencjalny dochód brutto, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
2. określił efektywny dochód brutto poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym poziomem pustostanów,
3. określił wydatki operacyjne związane z eksploatacją i funkcjonowaniem wycenianej nieruchomości, w tym: podatek od nieruchomości, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia oraz koszty ochrony nieruchomości.
4. określił dochód operacyjny netto, jako różnicę efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych,
5. przeprowadził analizę transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z tych nieruchomości,
6. ustalił stopę kapitalizacji na podstawie badania rynku podobnych nieruchomości, jako wzajemną relację pomiędzy dochodem netto możliwym do uzyskania, a ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomość podobną, a w przypadku braku danych rynkowych, ustalili ją na podstawie rynku kapitałowego;
7. określił wartość rynkową nieruchomości zabudowanej poprzez podzielenie rocznego dochodu operacyjnego netto osiąganego przez nieruchomość przez stopę kapitalizacji netto.

8.4. Źródła informacji dla potrzeb wyceny

Potrzebne dane do oszacowania wartości nieruchomości zebrano w starostwie powiatowym powiatu aleksandrowskiego, w czasie wizji lokalnej oraz na podstawie banku danych sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym z biur nieruchomości.

9. Określenie wartości rynkowej części działki nr 33, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą

9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

Wszystkie nieruchomości w bazie stanowią nieruchomości zabudowane budynkiem mieszkalnym wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą dla rolnictwa i położone są na obszarach wiejskich powiatu aleksandrowskiego:

LP	Data transakcji	Położenie	Pow.	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/jednostkę]
1	11.08.2023	Konstantynowo	229,00	95 000	414,85	1,008	418,30
2	27.04.2023	Włoszyca	244,00	140 000	573,77	1,025	588,11
3	14.06.2022	Konstandynowo	215,00	90 000	418,60	1,067	446,51
4	11.03.2022	Żołnowo	292,00	110 200	377,40	1,079	407,27
5	30.01.2023	Kryńsk	412,00	230 000	558,25	1,038	579,19
6	03.10.2022	Łówkowice	799,00	297 000	371,71	1,050	390,30
Cena maksymalna w badanym zbiorze					C _{max} =	588,11	627,68
Cena minimalna w badanym zbiorze					C _{min} =	390,30	333,78
Cena średnia w badanym zbiorze					C _{śr} =	471,62	
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych							Teoretyczne z modelu
	SD	81,00	C _{max} /C _{śr} =		1,2470	1,3309	
	MED.	432,41	C _{min} /C _{śr} =		0,8276	0,7077	
	WS.ZM	17,18%	DC =		197,81	293,90 zł	

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość o cenie minimalnej nie ma wszystkich najniższych ocen cech, a nieruchomość o cenie najwyższej – wszystkich najlepszych ocen cech, zastosowano estymowany (teoretyczny) rozstęp cenowy.

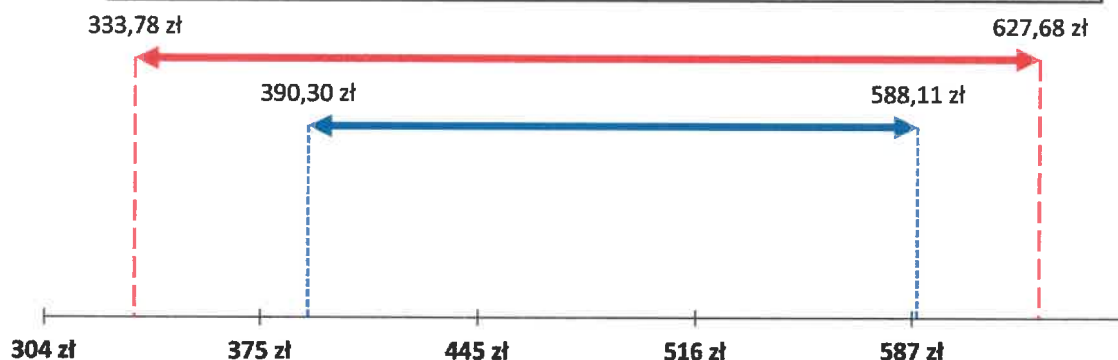
Wielkość teoretycznych cen minimalnej i maksymalnej przy założeniu, że odpowiadające im nieruchomości posiadają odpowiednio wszystkie stany cech na poziomie minimalnym i maksymalnym obliczono na podstawie danych modelu wyceny przy wykorzystaniu wzoru:

$$C_{m-t} = C_{m-e} - \Delta C_e \cdot \left(1 - \frac{\sum k_{mi} \cdot w_i}{\sum k_{ei} \cdot w_i} \right)$$

gdzie:

C_{m-t}	teoretyczna cena maksymalna (minimalna)
C_{m-e}	empiryczna cena maksymalna (minimalna)
ΔC_e	empiryczny rozstęp cenowy
k_{mi}	maksymalne (minimalne) wartości cech
k_{ei}	wartości cech nieruchomości o maksymalnej (minimalnej) cenie
w_i	wagi cech

Empiryczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(\text{Emp})$ - kolor niebieski = 197,81 zł
Oszacowany (hipotetyczny) rozstęp cenowy rynku $\Delta C(\text{Hip})$ - kolor czerwony = 293,9 zł



9.2. Zakresy poprawek kwotowych

Waga wpływu poszczególnych czynników w podejmowaniu decyzji o zakupie jest zróżnicowana. Niektóre z nich mają większe znaczenie i determinują decyzje potencjalnych nabywców, natomiast wpływ innych może okazać się marginalny. Wagi cech rynkowych obliczono w punkcie 7.4.

W wyniku analizy rynku ustalono, że na wysokość ceny transakcyjnej podobnych nieruchomości mają wpływ poniższe cechy (atrybuty cenotwórcze) w stopniu i w zakresie określonym wagą cech:

Rodzaj cechy	Waga	Wartość poprawek procentowych i kwotowych w stosunku do różnicy ocen		
		różnica ocen	0	1
POWIERZCHNIA ZABUDOWAŃ	29,00%	wielkość %	0,00%	29,00%
		kwotowo	0,00	85,23 zł
STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	40,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	21,68%
		kwotowo	0,0	58,78 Zł
POWIERZCHNIA DZIAŁKI	31,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	31,00%
		kwotowo	0,00	91,11 zł
Suma	100,00%		0,00	239,90 zł

UWAGA: ewentualne różnice poszczególnych wielkości (0,01) wynikają z zaokrągleń programu Excel i nie wpływają na zniekształcenie ostatecznego wyniku.

9.3. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej

Nieruchomości oceniane - podobne			Ocena cech punktowo		
LP	Data transakcji	Położenie	Powierzchnia zabudowań	Stan techniczno-użytkowy	Powierzchnia działki
1	11.08.2023	Konstantynowo	2	1	2
opis słowny:			Nieruchomość o łącznej, umownej powierzchni zabudowań wynoszącej 229 m ² . Przez łączną powierzchnię umowną budynków należy rozumieć sumę iloczynów powierzchni zabudowy wszystkich budynków ujawnionych w dokumentacji geodezyjnej i liczby kondygnacji. Ocena 2 w skali 1-2.		
			Stan techniczno - użytkowy: nieruchomość wymagająca istotnych nakładów finansowych. Ocena 1 w skali 1-3.		
			Powierzchnia działki: 2325. Ocena 2 w skali 1-2.		
			Działka położona w Konstantynowie o powierzchni 0,2325 ha, - nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji - nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, - określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej i nie stanowi lasu - nie jest pokryta wodami - częściowo ogrodzona, posiada doprowadzony wodociąg, - stanowi grunty rolne RIIIB i RIVa oraz tereny mieszkaniowe B - budynek mieszkalny dom jednorodzinny, wolnostojący, murowany, parterowy, niepodpiwniczenia, kryty blacha - wybudowany w 1985 roku -		

			dwa budynki gospodarcze, kryte eternitem, zbudowane z gliny i z pustaków o łącznej powierzchni użytkowej około 120 m ² - dla budynku nie zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej - wymagający prowadzenia remontu.		
2	27.04.2023	Włoszyca	2	2	2
opis słowny:			Nieruchomość o łącznej, umownej powierzchni zabudowań wynoszącej 244 m ² . Przez łączną powierzchnię umowną budynków należy rozumieć sumę iloczynów powierzchni zabudowy wszystkich budynków ujawnionych w dokumentacji geodezyjnej i liczby kondygnacji. Ocena 2 w skali 1-2.		
			Stan techniczno - użytkowy: nieruchomość wymagająca pewnych, umiarkowanych, nakładów finansowych, głównie na budynek gospodarczy. Ocena 2 w skali 1-3.		
			Powierzchnia działki: 2918. Ocena 2 w skali 1-2.		
			Działka położona w miejscowości włoszyca o powierzchni 0,2918 ha, - nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - nie została wydana decyzją o warunkach zabudowy - posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji - nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, - określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej i nie stanowi lasu - stanowi grunty orne R111b i tereny mieszkaniowe B - budynek mieszkalny, jednorodzinny, jednokondygnacyjny, murowany, niepodpiwniczony, kryty eternitem o powierzchni użytkowej 59 m ² - budynek gospodarczy, murowany, jednokondygnacyjny, kryty eternitem, o powierzchni zabudowy 168 m ² - wymagający prowadzenia częściowego remontu.		
3	14.06.2022	Konstandynowo	2	1	1
opis słowny:			Nieruchomość o łącznej, umownej powierzchni zabudowań wynoszącej 215 m ² . Przez łączną powierzchnię umowną budynków należy rozumieć sumę iloczynów powierzchni zabudowy wszystkich budynków ujawnionych w dokumentacji geodezyjnej i liczby kondygnacji. Ocena 2 w skali 1-2.		
			Stan techniczno - użytkowy: nieruchomość wymagająca istotnych nakładów finansowych. Ocena 1 w skali 1-3.		
			Powierzchnia działki: 3857. Ocena 1 w skali 1-2.		
			Nieruchomość złożona z dwóch działek: działka numer (...), o powierzchni 0,3003 ha, położona w Konstantynowie, stanowi grunty orne oznaczone Br-R111b, R111b, R1Va, częściami składowymi nieruchomości są: budynek mieszkalny, murowany, parterowy, podpiwniczony, pod dachem krytym papą, o powierzchni użytkowej 90m ² , wybudowany w 1978 roku, który wymaga przeprowadzenia remontu, dwa budynki gospodarcze, murowane, kryte papą, w złym stanie technicznym. Nieruchomość ta posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę numer 145/3; działka numer 145/3, o powierzchni 0,0854 ha, położona w Konstantynowie, stanowi grunty orne oznaczone R111b, R1Va, nieruchomość ta stanowi drogę wewnętrzną drogę dojazdową do drogi publicznej, działki nie są objęte postanowieniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie została wydana dla nich decyzja o warunkach zabudowy ani decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, działki nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzja określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej i nie stanowi lasu, nie są		

			pokryte śródładowymi wodami powierzchniowymi ani wodami znajdującymi się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, nie są położone na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji.		
4	11.03.2022	Żołnowo (gm. Koneck)	2	1	1
Opis słowny			Nieruchomość o łącznej, umownej powierzchni zabudowań wynoszącej 292 m². Przez łączną powierzchnię umowną budynków należy rozumieć sumę iloczynów powierzchni zabudowy wszystkich budynków ujawnionych w dokumentacji geodezyjnej i liczby kondygnacji. Ocena 2 w skali 1-2. Stan techniczno - użytkowy: nieruchomość wymagająca istotnych nakładów finansowych. Ocena 1 w skali 1-3. Powierzchnia działki: 3102. Ocena 1 w skali 1-2. Działka o powierzchni 0,3102 ha w skład tej działki wchodzi użytki dr oraz rolne zabudowane i grunty orne Br-RV, Br-RVI i RVI, położona w miejscowości Żołnowo, nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ani decyzja o warunkach zabudowy, działka (...) jest niezabudowana, nie jest uzbrojona w urządzenia infrastruktury technicznej oraz posiada dostęp do drogi publicznej na działce nr (...) znajduje się budynek mieszkalny, murowany, bez podpiwniczenia, parterowy o konstrukcji dachu dwuspadowego kryty eternitem oraz budynek gospodarczy murowany kryty eternitem dla budynków nie zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej oraz posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę (...); nieruchomość - nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej.		
5.	30.01.2023	Kryńsk (gm. Bądkowo)	1	3	2
opis słowny:			Nieruchomość o łącznej, umownej powierzchni zabudowań wynoszącej 412 m². Przez łączną powierzchnię umowną budynków należy rozumieć sumę iloczynów powierzchni zabudowy wszystkich budynków ujawnionych w dokumentacji geodezyjnej i liczby kondygnacji. Ocena 1 w skali 1-2. Stan techniczno - użytkowy: nieruchomość w stosunkowo dobrym stanie techniczno - użytkowym, eksploatowana, na bieżąco remontowana. Ocena 3 w skali 1-3. Powierzchnia działki: 2668. Ocena 2 w skali 1-2. Działka nr (...), położona w miejscowości Kryńsk (Bachórka) o powierzchni 0,2668 ha, nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ani nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, a w jej skład wchodzi tereny mieszkaniowe - B oraz grunty rolne RIVa; działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej i nie stanowi lasu oraz nie jest pokryta wodami, posiada dostęp do drogi publicznej, na działce znajdują się budynek mieszkalny, budynek gospodarczy powierzchnia zabudowy 67 m², budynek gospodarczy powierzchnia zabudowy 115 m².		
6.	03.10.2022	Łówkowie	1	2	1

Wartość rynkowa prawa własności części działki nr 33, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi, wynosi:

$$421,16 \text{ zł/m}^2 \times 687 \text{ m}^2 = 289\,000 \text{ zł}$$

Słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

10. Określenie wartości rynkowej części działki nr 33, zabudowanej kompleksem szklarni

10.1. Uwagi wstępne

Wartość tej części nieruchomości, z uwagi na możliwość uzyskiwania z niej dochodu, oszacowano w podejściu dochodowym. Wartość dochodową oszacowano korzystając z metody inwestycyjnej. Metodyka oszacowania obejmuje ustalenie wartości zaktualizowanej (PV - *present value*) obrazującej dochody przynoszone przez wycenianą nieruchomość w trakcie całego okresu użytkowania. W niniejszym opracowaniu jako dochód traktowany jest dochód uzyskiwany z prowadzonej działalności z wyłączeniem elementów związanych z przedsiębiorstwem, to znaczy kosztów podatku VAT, amortyzacji i podatku dochodowego.

Z tego powodu nie jest obliczana wartość nieruchomości jako przedsięwzięcia kapitałowego, lecz jest ona obliczana jako wartość korzyści finansowych pojmowanych jako zysk przypadający na właściciela nieruchomości. W oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości jest uwzględniona wartość rynkowa infrastruktury towarzyszącej szklarniom tj. kotłowni, utwardzenia, dróg, studni głębinowej, przyłączy, ogrodzenia i innych obiektów niekubaturowych.

Autor opracowania by jak najbardziej zbliżyć się do rynkowej wartości nieruchomości nie brał pod uwagę czynników niejako związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, takich jak: koszty podatku VAT, koszty amortyzacji, podatku dochodowego.

10.2. Oszacowanie stawki czynszu i stopy kapitalizacji

Wykonano rekonesans regionalnego i krajowego rynku ofert dzierżawy gospodarstw szklarniowych. Rynek ten jest bardzo mocno ograniczony: znaleziono jedną ofertę dzierżawy gospodarstwa szklarniowego w województwie podkarpackim. Stawka czynszu wynosi 120 000 zł miesięcznie (40 000 m² szklarni, 8 ha gruntu). Szklarnie czynne, prosperujące. Naniesiono korektę za lokalizację (stawki czynszu dzierżawnego za nieruchomości rolne w województwie podkarpackim są średnio ponad 2-krotnie niższe niż w województwie kujawsko - pomorskim) oraz korektę ze względu na różnice w stanie techniczno - użytkowym obu nieruchomości (nieruchomość oferowana do wydzierżawienia cechuje się większą powierzchnią „pod szkłem” oraz lepszym stanem technicznym - jest obecnie użytkowana). Na skutek poniższych korekt otrzymano **stawkę czynszu dzierżawnego w wysokości 2,8 zł/m² /m-c.**

Następnie oszacowano stopę kapitalizacji. W analizowanym przypadku stopę kapitalizacji określono na podstawie stopy dyskontowej - z rynku kapitałowego, zgodnie z treścią § 14 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości:

1. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

2. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

W niniejszej wycenie zastosowano metodę sumowania ryzyka (metodę addytywną). Metoda ta odnosi się raczej do wyznaczania stopy dyskontowej, jednak pomiędzy omawianymi stopami występują relacje umożliwiające wyprowadzenie stopy kapitalizacji ze stopy dyskontowej i odwrotnie. Zatem nic nie stoi na przeszkodzie, aby metodę addytywną odnosić również do stopy kapitalizacji.

Stopę zwrotu metodą sumowania ryzyka oblicza się poprzez zastosowanie poniższej formuły:

$$r = R_f + P_s$$

gdzie:

r – stopa dyskonta

R_f – stopa bazowa uwzględniająca ryzyka podstawowe

P_s – premia za ryzyko.

Sposoby określania stopy bazowej w przedmiotowej metodzie nie jest jednorodnie opisywany w literaturze i stosowany w praktyce. Można zaobserwować trzy główne sposoby ujęcia stopy bazowej jako:

- ✓ stopy zwrotu z aktywów wolnych od ryzyka, takich jak obligacje Skarbu Państwa
- ✓ *prime yield*
- ✓ stopy kapitalizacji wyznaczonej w oparciu o inną nieruchomość.

Stopa bazowa

Dla potrzeb wyznaczenia stopy bazowej uwzględniono rentowność obligacji skarbowych z terminem wykupu minimum 10 lat. Takie ujęcie uwzględnia długookresowość inwestowania w nieruchomości. Dla potrzeb ustalenia stopy zwrotu należy wziąć jednak odróżnić rentowność od oprocentowania obligacji – z punktu widzenia inwestora, konieczne jest uwzględnienie rentowności obligacji, wynikającej z jej ceny rynkowej, a nie nominalnej.

Poziom ryzyka bazowego R_f ustala się w oparciu o poziom rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym (wieloletnie obligacje Skarbu Państwa). Wyznaczenie ryzyka bazowego należy oprzeć na informacjach o nominalnej stopie wolnej od ryzyka oraz stopie inflacji.

$$R_f = \frac{1 + \text{stopa nominalna}}{1 + \text{stopa inflacji}} - 1$$

Według informacji uzyskanych na stronie NBP, stopa nominalna polskich obligacji 10-letnich wynosi 7,25%. Według Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 roku w stosunku do 2021 roku wyniósł 114,4 (wzrost cen o 14,4%). Tak wysoki poziom inflacji w dłuższym okresie nie będzie akceptowany przez rynek, a Rada Polityki Pieniężnej znacząco podniosła stopy referencyjne, aby

obniżyć inflację. Z tego względu zdecydowano uśrednić inflację z ostatnich 5 lat (inflacja 5,36% w skali roku), aby bardziej zbliżyć się do poziomu akceptowalnego w dłuższej perspektywie przez rynek.

$$R_f = \frac{1 + 0,0725}{1 + 0,0536} - 1$$

$$R_f = 1,79\%$$

Premia za ryzyko

Korzystając z publikacji w prasie fachowej i własnych analiz, czynniki ryzyka inwestowania w nieruchomości pogrupowano w następujący sposób, przydzielając odpowiednie przedziały punktowe:

Ryzyka rynkowe:

Ryzyko płynności		Ryzyko sektora nieruchomości		Ryzyko lokalizacji [poziom zaawansowania inwestycji w regionie]	
Ryzyko to odnosi się do inwestycji, które trudno sprzedać w krótkim czasie po spodziewanej cenie, równej wartości rynkowej. Nieruchomości charakteryzują się małą płynnością, co oznacza, że zamiana aktywa na gotówkę wymaga dłuższego czasu. Wynika to z konieczności pozyskania nabywcy na kapitałochłonne dobro, które jest mało podzielne oraz z czasu niezbędnego do przeprowadzenia transakcji.		Skutkiem tego ryzyka są różnice w stopach zwrotu w [poszczególnych sektorach rynku nieruchomości. Stopy zwrotu dla nieruchomości biurowych, oświatowych, magazynowych różnią się od siebie.		Ryzyko rynkowe związane z lokalizacją nieruchomości w określonym regionie. Różne obszary są odmiennie postrzegane przez inwestorów z punktu widzenia lokowania kapitału. Nakłada się na to wiele czynników, do których należą oczekiwania co do lokalnego popytu oraz podaży (konkurencji) dla „produktów” oferowanych przez nieruchomość.	
niskie	0,50%	niskie	1%	brak ryzyka	0%
umiarkowane	1,50%	umiarkowane	1,50%	umiarkowane	0,50%
wysokie	2,50%	wysokie	2%	wysokie	1%

Ryzyka systemowe (specyficzne)

Ryzyko specyficzne	Ryzyko wystąpienia pustostanów	Ryzyko zróżnicowanej struktury najmu	Ryzyko budowlane
Ryzyko specyficzne – tu rozumiane jako ryzyko związane z najmowaną powierzchnią; im większa powierzchnia, tym mniej potencjalnych najemców z uwagi na wysokie koszty całkowite.	Obejmuje ryzyko wystąpienia pustostanów i odnosi się do powierzchni niezasiedlonych oraz przyszłych, zwalnianych przez aktualnych najemców. Im wyższe rozdrobnienie w strukturze najmu, tym wyższe ryzyko występowania pustostanów	Ryzyko to odnosi się do warunków umów najmu. Obejmuje ryzyko spełnienia warunków długoterminowych umów najmu, możliwości ich wypowiedzenia lub zerwania. Umowy zawarte na krótszy okres cechują się wyższym ryzykiem;	Ryzyko odnosi się do stanu techniczno – użytkowego budynku. Tu rozumiane jako ryzyko zniszczeń; powierzchnie wyremontowane, w dobrym stanie techniczno-użytkowym cechują się wyższym poziomem ryzyka zniszczeń, niż powierzchnie o dużym stopniu zużycia.

niskie	0,50%	niskie	0,75%	niskie	0,75%	niskie	0,75%
umiarkowane	1%	umiarkowane	1,50%	umiarkowane	1,50%	umiarkowane	1,50%
wysokie	1,50%	wysokie	2,25%	wysokie	2,25%	wysokie	2,25%

Dla wycenianej nieruchomości, po analizie zawartych umów najmu, przydzielano następujące stopy najmu:

Oszacowanie poziomu ryzyka rynku

Ryzyko płynności	2,50%
Ryzyko sektora nieruchomości	2,00%
Ryzyko lokalizacji [poziom zaawansowania inwestycji w regionie]	1,00%

Oszacowanie poziomu ryzyka specyficznego

Ryzyko specyficzne	1,50%
Ryzyko wystąpienia pustostanów	2,25%
Ryzyko zróżnicowanej struktury najmu	1,50%
Ryzyko budowlane	0,75%

Stopa bazowa	1,79%
---------------------	-------

Stopa dyskonta	13,29%
-----------------------	--------

Na podstawie stopy dyskontowej r została obliczona stopa kapitalizacji R , wyraża się ją następującym wzorem: $R=r-(-q)$.

$$q = 0$$

Stopa kapitalizacji	13,29%
----------------------------	--------

10.4. Założenia przyjęte do analizy

- analizę przeprowadzono według wartości realnych a nie nominalnych,
- w obliczeniach nie uwzględniono podatku VAT,
- przedmiotem wyceny jest hipotetycznie wyodrębniona część działki nr 33, zabudowana kompleksem szklarni o łącznej powierzchni 10 583,8 m² (kotłownię potraktowano jako

- element niezbędny dla prawidłowego funkcjonowania szklarni, w związku z czym jej powierzchni nie uwzględniono jako powierzchni generującej przychód),
- źródłem dochodów jest czynsz dzierżawny odniesiony do powierzchni użytkowej kompleksu szklarni;
 - do kalkulacji opłaty z tytułu konserwacji i napraw bieżących przyjęto łączną powierzchnię użytkową budynku,
 - stopa kapitalizacji określona na bazie rynku nieruchomości wynosi 13,29%
 - stawki czynszu określono na podstawie własnej analizy rynku
 - przyjęto iż, najemcy płacą czynsz dzierżawny netto i pokrywają koszty eksploatacyjne, natomiast właściciel nieruchomości pokrywa koszty związane z ubezpieczeniem i koszty napraw bieżących. Przyjęto, że dzierżawca będzie samodzielnie zarządzał obiektem, w związku z czym nie uwzględniono kosztów zarządzania nieruchomością.
 - W kategorii kosztów nie uwzględniono podatku od nieruchomości, gdyż hipotetycznie wyodrębniona część nieruchomości podlega zwolnieniu od tego podatku. Zwolnieniu z opodatkowania podatkiem od nieruchomości podlegają m.in. budynki gospodarcze lub ich części zajęte na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej. Tak wynika z art. 7 ust. 1 pkt 4 lit. c) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Pojęcie działów specjalnych produkcji rolnej zdefiniowane zostało w art. 2 ust. 3 i 3a ustawy o pdof i art. 2 ust. 3 i 5 ustawy o pdop. Są to m.in.: uprawy w szklarniach i ogrzewanych tunelach foliowych.
 - Potencjalni dzierżawcy, według założeń niniejszego opracowania, ponosić będą takie koszty utrzymania nieruchomości, jak:
 - opłaty za energię elektryczną
 - koszty eksploatacyjne - opłaty za wodę i ścieki,
 - koszty ogrzewania,
 - koszty sprzątania obiektu i bieżącej konserwacji,
 - opłaty telekomunikacyjne,
 - remonty i modernizacje zgodnie z umową.

10.5. Oszacowanie PDB, EDB, wydatków operacyjnych oraz wartości nieruchomości

Powierzchnie podlegającą możliwej dzierżawie określono na podstawie danych otrzymanych od Zleceniodawcy

- ✓ **potencjalny dochód brutto** w ujęciu rocznym dla wycenianej nieruchomości wynosi: **355 615,68 zł** (PDB jest iloczynem powierzchni użytkowej obiektu i założonego czynszu rynkowego netto przed uwzględnieniem pustostanów i zaległości czynszowych - zob. poniższa tabela)

- ✓ **efektywny dochód brutto** to potencjalny dochód brutto pomniejszony o straty spowodowane zaległościami czynszowymi i poziomem pustostanów, biorąc pod uwagę stan techniczny, funkcjonalność obiektów na nieruchomości i ich lokalizację - przyjęto w wysokości: **266 711,76 zł**
- ✓ Wydatki operacyjne związane z funkcjonowaniem nieruchomości w ujęciu rocznym przedstawiają się następująco:
 - Podatek od nieruchomości - nie dotyczy (zwolnienie przedmiotowe)
 - roczna opłata z tytułu ubezpieczenia nieruchomości w kwocie: 5000,00 zł
 - wydatki z tytułu konserwacji i napraw bieżących - określono na podstawie stawek firm zarządzających uwzględniając wielkość powierzchni i stan obiektu:

$$1 \text{ zł/m}^2 \times 10 \text{ 583,8 m}^2 \times 12 \text{ m-cy} = 127 \text{ 005,6 zł}$$

WYDATKI OPERACYJNE ŁĄCZNIE WYNOSZĄ: 132 005.6 zł

LP.	nazwa środka trwałego	Powierzchnia użytkowa lub liczba stanowisk	czynsz rynkowy netto (Zł/m ² /1m-c)	PDB (potencjalny dochód brutto)	Pustostany i zaległości czynszowe	EDB (efektywny dochód brutto)
1	powierzchnie szklarni	10 583,80	2,80 zł	29 634,64	0,75	22 225,98
miesięczny dochód brutto				29 634,64		22 225,98
(PDB / EDB dochód miesięczny x 12 mcy)				355 615,68	-	266 711,76
wydatki operacyjne (SUMA)						132 005,60
ubezpieczenie			1,00	5 000,00	1,00	5 000,00
zarządzanie			12,00	0,50	0,00	0,00
konserwacja i naprawy			12,00	1,00	10 583,80	127 005,60
DON (dochód operacyjny netto)						134 706,16
R (stopa kapitalizacji)						13,29%
Wartość rynkowa						1 013 590,37
Wartość rynkowa po zaokrągleniu						1 013 000,00

Przyjęto: 1 013 000,00 zł

Słownie: jeden milion trzysta tysięcy złotych

11. Określenie wartości rynkowej niezabudowanej części nieruchomości (działka nr 78)

11.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

Wszystkie nieruchomości w bazie stanowią działki niezabudowane użytkowane rolniczo:

LP	Data transakcji	Położenie (gm. Waganiec)	Pow.	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/jednostkę]
1	13.09.2023	11 (WŁOSZYCA)	2,24	130 000	58 079,79	0,992	57 595,79
2	30.03.2023	14 (NISZCZEWY)	11,04	950 000	86 050,72	0,942	81 031,10
3	13.04.2022	8 (PRZYPUST)	8,41	520 000	61 865,73	0,850	52 585,87
4	30.03.2022	6 (JÓZEFOWO)	3,78	400 000	105 775,33	0,842	89 027,57
5	16.02.2022	16 (ŚLIWKOWO)	4,00	230 000	57 454,04	0,833	47 878,36
Cena maksymalna w badanym zbiorze					C _{max} =	89 027,57	89 027,57
Cena minimalna w badanym zbiorze					C _{min} =	47 878,36	39 387,26
Cena średnia w badanym zbiorze					C _{śr} =	68 623,74	
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych							Teoretyczne z modelu
	SD	16 336,82	C _{max} /C _{śr} =		1,3566	1,3566	
	MED.	57 595,79	C _{min} /C _{śr} =		0,7296	0,6002	
	WS.ZM	24,89%	DC =		41 149,21	49 640,31 zł	

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość o cenie minimalnej nie ma wszystkich najniższych ocen cech, zastosowano estymowany (teoretyczny) rozstęp cenowy.

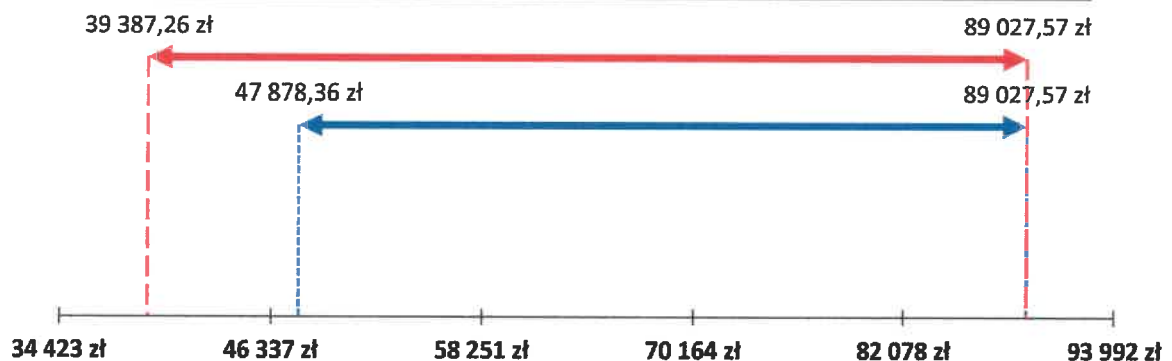
Wielkość teoretycznych cen minimalnej i maksymalnej przy założeniu, że odpowiadające im nieruchomości posiadają odpowiednio wszystkie stany cech na poziomie minimalnym i maksymalnym obliczono na podstawie danych modelu wyceny przy wykorzystaniu wzoru:

$$C_{m-t} = C_{m-e} - \Delta C_e \cdot \left(1 - \frac{\sum k_{mi} \cdot w_i}{\sum k_{ei} \cdot w_i} \right)$$

gdzie:

C_{m-t}	teoretyczna cena maksymalna (minimalna)
C_{m-e}	empiryczna cena maksymalna (minimalna)
ΔC_e	empiryczny rozstęp cenowy
k_{mi}	maksymalne (minimalne) wartości cech
k_{ei}	wartości cech nieruchomości o maksymalnej (minimalnej) cenie
w_i	wagi cech

Empiryczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(\text{Emp})$ - kolor niebieski = 41149,21 zł
Oszacowany (hipotetyczny) rozstęp cenowy rynku $\Delta C(\text{Hip})$ - kolor czerwony = 49640,31 zł



11.2. Zakresy poprawek kwotowych

Waga wpływu poszczególnych czynników w podejmowaniu decyzji o zakupie jest zróżnicowana. Niektóre z nich mają większe znaczenie i determinują decyzje potencjalnych nabywców, natomiast wpływ innych może okazać się marginalny. Wagi cech rynkowych obliczono w punkcie 7.5.

W wyniku analizy rynku ustalono, że na wysokość ceny transakcyjnej podobnych nieruchomości mają wpływ poniższe cechy (atributy cenotwórcze) w stopniu i w zakresie określonym wagą cechy:

Rodzaj cechy	Waga	Wartość poprawek procentowych i kwotowych w stosunku do różnicy ocen		
klasa gruntu	37,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	37,00%
		kwotowo	0,00	18 366,92 zł
dostęp do drogi	26,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	26,00%
		kwotowo	0,0	12 906,48 zł
powierzchnia	37,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	37,00%
		kwotowo	0,00	18 366,92 zł
Suma	100,00%		0,00	49 640,31 zł

UWAGA: ewentualne różnice poszczególnych wielkości (0,01) wynikają z zaokrągleń programu Excel i nie wpływają na zniekształcenie ostatecznego wyniku.

11.3. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej

Nieruchomości oceniane - podobne			Ocena cech punktowo		
LP	Data transakcji	Położenie	klasa gruntu	dostęp do drogi	powierzchnia
1	13.09.2023	11 (WŁOSZYCA)	1	1	2
opis słowny:			Nieruchomość składająca się z 2 działek położona jest w miejscowości Włoszyca -powierzchnia działek wynosi łącznie 2,2383 ha i stanowi grunty orne (RIVb, RV) oraz grunty pod rowami (W-RIVb) -nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ani decyzją o warunkach zabudowy -wyżej opisana nieruchomość jest niezabudowana, nie jest wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej (jest nieuzbrojona) - - stanowi gospodarstwo rolne -nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji -nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją z zakresu gospodarki o lasach. Użytki: 11382 (RIVb 7300, RV 4015, W/RIVb 67), 11001 (RIVb 9114, RV 1807, W/RIVb 80).		
2	30.03.2023	14 (NISZCZEWY)	2	2	1
opis słowny:			Nieruchomość o powierzchni 11.0400 ha, - nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego - nie została wydana decyzją o warunkach zabudowy - posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni ulepszonej - działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji - nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, - określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej i nie stanowi lasu - nie jest pokryta wodami - stanowi grunty orne RVla, RIILb, RIVb, RV, drogi dr, grunty pod rowami W-RIVb, W-RIVa, nieużytki N, - w rozumieniu przepisów o podatku rolnym stanowi gospodarstwo rolne - wykorzystywana jest rolniczo - jest		

			niezabudowana, nie jest wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej. Użytki: 22531 (RIVa 13699, RIVb 3674, RV 2384, RIIlb 2479, W/RIVb 295) 5310 (RIIlb 5310) 82 (dr 82) 82477 (N 128, RIIla 5037, RIIlb 45059, RIVa 14917, RIVb 9214, RV 5671, W/RIVa 1173, W/RIVb 1278)			
3	13.04.2022	8 (PRZYPUST)		1	1	1
	opis słowny:		Działka o powierzchni 7,4567 ha, położona w Przypuście, stanowi grunty orne oznaczone symbolem RIVa, RV, działka numer (...), o powierzchni 0,9486 ha, położona w Przypuście, stanowi lasy oznaczone symbolem LsIV, łąki trwałe oznaczone symbolem Lzr-ŁVI, ŁV, ŁVI oraz nieużytki oznaczone symbolem N, działki są niezabudowane, nie są wyposażone w urządzenia infrastruktury technicznej, działki położone są na terenie dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla działek nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, działki nie są położone na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji. Użytki: 9486 (ŁVI 2171, LsIV 3097, ŁV 906, N 1048, Lzr/ŁVI 2264) 74567 (RIVa 57793, RV 16774)			
4	30.03.2022	6 (JÓZEFOWO)		2	2	2
	Opis słowny		Działka numer (...), o powierzchni 1,5287 ha, położona w Józefowie stanowi grunty orne oznaczone RIIlb, nie jest objęta ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie została wydana dla niej decyzja o warunkach zabudowy ani decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie jest zabudowana ani wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji, działki numer (...), (...) o łącznej powierzchni 4,7044 ha, położone w Józefowie, stanowią grunty orne oznaczone RIIlb, RIVa, RIVb, RV, nie są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie została wydana dla nich decyzja o warunkach zabudowy ani decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nie są zabudowane ani wyposażone w urządzenia infrastruktury technicznej, nie są położone na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji. Użytki: 15287 (RIIlb 15287) 22023 (RIIlb 18454, RIVa 3569) 506 (RIIlb 6518, RIVa 8802, RIVb 2902, RV 6799).			
5.	16.02.2022	16 (ŚLIWKOWO)		1	2	1
	opis słowny:		Działka numer (...) o powierzchni 4,0032 ha położona w Śliwkowie, działka stanowi gospodarstwo rolne oraz wykorzystywana jest rolniczo, nieruchomość jest niezabudowana, nie jest wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej oraz posiada bezpośredni dostęp do działki numer (...), oznaczonej symbolem dr, stanowiącej drogę publiczną gminną, działka znajduje się na terenie, dla którego gmina Waganiec, nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działka nie znajduje się na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji. Użytki: 40032 (RIIlb 2221, RIVa 23973, RIVb 10497, RV 3064, W/RV 277).			
WYCENIANA NIERUCHOMOŚĆ				1	2	1
Użytki: RIVa - 0,6009 ha, RIVb - 2,7254 ha; RV - 1,5943 ha. Ocena 1 w skali 1-2.						
Dostęp do drogi publicznej: nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi o ulepszonej nawierzchni. Ocena 2 w skali 1-2.						
Powierzchnia działki: powierzchnia działki wynosi 4,9206 ha. Ocena: 1 w skali 1-2.						

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 78, oszacowana w podejściu porównawczym, wynosi:

$$56\,092,80 \text{ zł/ha} \times 4,9206 \text{ ha} = 276\,000 \text{ zł}$$

Słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych

12. Wyodrębnienie wartości prawa własności gruntu dla całej nieruchomości (dz. 33 i 78 użytkowane rolniczo)

12.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

Wszystkie nieruchomości w bazie stanowią działki niezabudowane:

LP	Data transakcji	Położenie (gm. Waganiec)	Pow.	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/jednostkę]
1	13.09.2023	11 (WŁOSZYCA)	2,24	130 000	58 079,79	0,992	57 595,79
2	30.03.2023	14 (NISZCZEWY)	11,04	950 000	86 050,72	0,942	81 031,10
3	13.04.2022	8 (PRZYPUST)	8,41	520 000	61 865,73	0,850	52 585,87
4	30.03.2022	6 (JÓZEFOWO)	3,78	400 000	105 775,33	0,842	89 027,57
5	16.02.2022	16 (ŚLIWKOWO)	4,00	230 000	57 454,04	0,833	47 878,36
Cena maksymalna w badanym zbiorze					$C_{\max} =$	89 027,57	89 027,57
Cena minimalna w badanym zbiorze					$C_{\min} =$	47 878,36	39 387,26
Cena średnia w badanym zbiorze					$C_{\text{śr}} =$	68 623,74	
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych							Teoretyczne z modelu
	SD	16 336,82	$C_{\max}/C_{\text{śr}} =$		1,3566	1,3566	
	MED.	57 595,79	$C_{\min}/C_{\text{śr}} =$		0,7296	0,6002	
	WS.ZM	24,89%	DC =		41 149,21	49 640,31 zł	

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość o cenie minimalnej nie ma wszystkich najniższych ocen cech, zastosowano estymowany (teoretyczny) rozstęp cenowy.

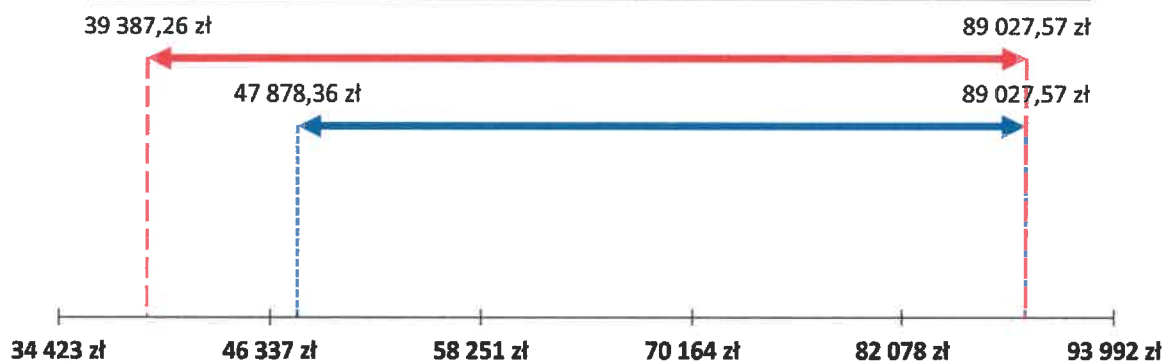
Wielkość teoretycznych cen minimalnej i maksymalnej przy założeniu, że odpowiadające im nieruchomości posiadają odpowiednio wszystkie stany cech na poziomie minimalnym i maksymalnym obliczono na podstawie danych modelu wyceny przy wykorzystaniu wzoru:

$$C_{m-t} = C_{m-e} - \Delta C_e \cdot \left(1 - \frac{\sum k_{mi} \cdot w_i}{\sum k_{ei} \cdot w_i} \right)$$

gdzie:

C_{m-t}	teoretyczna cena maksymalna (minimalna)
C_{m-e}	empiryczna cena maksymalna (minimalna)
ΔC_e	empiryczny rozstęp cenowy
k_{mi}	maksymalne (minimalne) wartości cech
k_{ei}	wartości cech nieruchomości o maksymalnej (minimalnej) cenie
w_i	wagi cech

Empiryczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(\text{Emp})$ - kolor niebieski = 41149,21 zł
Oszacowany (hipotetyczny) rozstęp cenowy rynku $\Delta C(\text{Hip})$ - kolor czerwony = 49640,31 zł



12.2. Zakresy poprawek kwotowych

Waga wpływu poszczególnych czynników w podejmowaniu decyzji o zakupie jest zróżnicowana. Niektóre z nich mają większe znaczenie i determinują decyzje potencjalnych nabywców, natomiast wpływ innych może okazać się marginalny. Wagi cech rynkowych obliczono w punkcie 7.5.

W wyniku analizy rynku ustalono, że na wysokość ceny transakcyjnej podobnych nieruchomości mają wpływ poniższe cechy (atributy cenotwórcze) w stopniu i w zakresie określonym wagą cech:

Rodzaj cechy	Waga	Wartość poprawek procentowych i kwotowych w stosunku do różnicy ocen		
klasa gruntu	37,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	37,00%
		kwotowo	0,00	18 366,92 zł
dostęp do drogi	26,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	26,00%
		kwotowo	0,0	12 906,48 zł
powierzchnia	37,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	37,00%
		kwotowo	0,00	18 366,92 zł
Suma	100,00%		0,00	49 640,31 zł

UWAGA: ewentualne różnice poszczególnych wielkości (0,01) wynikają z zaokrągleń programu Excel i nie wpływają na zniekształcenie ostatecznego wyniku.

12.3. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej

Nieruchomości oceniane - podobne			Ocena cech punktowo		
LP	Data transakcji	Położenie	klasa gruntu	dostęp do drogi	powierzchnia
1	13.09.2023	11 (WŁOSZYCA)	1	1	2
opis słowny:			Nieruchomość składająca się z 2 działek położona jest w miejscowości Włoszyca -powierzchnia działek wynosi łącznie 2,2383 ha i stanowi grunty orne (RIVb, RV) oraz grunty pod rowami (W-RIVb) -nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ani decyzją o warunkach zabudowy -wyżej opisana nieruchomość jest niezabudowana, nie jest wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej (jest nieuzbrojona) - stanowi gospodarstwo rolne -nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji -nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją z zakresu gospodarki o lasach. Użytki: 11382 (RIVb 7300, RV 4015, W/RIVb 67), 11001 (RIVb 9114, RV 1807, W/RIVb 80).		
2	30.03.2023	14 (NISZCZEWY)	2	2	1
opis słowny:			Nieruchomość o powierzchni 11.0400 ha, - nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego - nie została wydana decyzją o warunkach zabudowy - posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni ulepszonej - działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji - nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, - określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej i nie stanowi lasu - nie jest pokryta wodami - stanowi grunty orne RVla, RIILb, RIVb, RV, drogi dr, grunty pod rowami W-RIVb, W-RIVa,		

			nieużytki N, - w rozumieniu przepisów o podatku rolnym stanowi gospodarstwo rolne - wykorzystywana jest rolniczo - jest niezabudowana, nie jest wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej. Użytki: 22531 (RIVa 13699, RIVb 3674, RV 2384, RIIlb 2479, W/RIVb 295) 5310 (RIIlb 5310) 82 (dr 82) 82477 (N 128, RIIla 5037, RIIlb 45059, RIVa 14917, RIVb 9214, RV 5671, W/RIVa 1173, W/RIVb 1278)		
3	13.04.2022	8 (PRZYPUST)	1	1	1
opis słowny:			Działka o powierzchni 7,4567 ha, położona w Przypuszcie, stanowi grunty orne oznaczone symbolem RIVa, RV, działka numer (...), o powierzchni 0,9486 ha, położona w Przypuszcie, stanowi lasy oznaczone symbolem LsIV, łaki trwałe oznaczone symbolem Lzr-ŁVI, ŁV, ŁVI oraz nieużytki oznaczone symbolem N, działki są niezabudowane, nie są wyposażone w urządzenia infrastruktury technicznej, działki położone są na terenie dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla działek nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, działki nie są położone na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji. Użytki: 9486 (ŁVI 2171, LsIV 3097, ŁV 906, N 1048, Lzr/ŁVI 2264) 74567 (RIVa 57793, RV 16774)		
4	30.03.2022	6 (JÓZEFOWO)	2	2	2
Opis słowny			Działka numer (...), o powierzchni 1,5287 ha, położona w Józefowie stanowi grunty orne oznaczone RIIlb, nie jest objęta ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie została wydana dla niej decyzja o warunkach zabudowy ani decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie jest zabudowana ani wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji, działki numer (...), (...) o łącznej powierzchni 4,7044 ha, położone w Józefowie, stanowią grunty orne oznaczone RIIlb, RIVa, RIVb, RV, nie są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie została wydana dla nich decyzja o warunkach zabudowy ani decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nie są zabudowane ani wyposażone w urządzenia infrastruktury technicznej, nie są położone na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji. Użytki: 15287 (RIIlb 15287) 22023 (RIIlb 18454, RIVa 3569) 506 (RIIlb 6518, RIVa 8802, RIVb 2902, RV 6799).		
5.	16.02.2022	16 (ŚLIWKOWO)	1	2	1
opis słowny:			Działka numer (...) o powierzchni 4,0032 ha położona w Śliwkowie, działka stanowi gospodarstwo rolne oraz wykorzystywana jest rolniczo, nieruchomości jest niezabudowana, nie jest wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej oraz posiada bezpośredni dostęp do działki numer (...), oznaczonej symbolem dr, stanowiącej drogę publiczną gminną, działka znajduje się na terenie, dla którego gmina Waganiec, nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działka nie znajduje się na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji. Użytki: 40032 (RIIlb 2221, RIVa 23973, RIVb 10497, RV 3064, W/RV 277).		

WYCENIANA NIERUCHOMOŚĆ	1	2	1
Użytki: Dla działki 78: RIVa - 0,6009 ha, RIVb - 2,7254 ha; RV - 1,5943 ha. Dla działki 33: Bi - 0,0853, Br-RIVb - 0,1830, RIIBb - 0,7641, RIVa - 2,7828, RIVb - 1,7710 ha. Ocena 1 w skali 1-2.			
Dostęp do drogi publicznej: nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi o ulepszonej nawierzchni. Ocena 2 w skali 1-2.			
Powierzchnia działki: powierzchnia działki wynosi 10,5068 ha. Ocena: 1 w skali 1-2.			

Wartość rynkowa prawa własności działek gruntu nr 33 i 78, oszacowana w podejściu porównawczym, wynosi:

$$56\,092,80 \text{ zł/ha} \times 10,5068 \text{ ha} = 589\,000 \text{ zł}$$

Słownie: pięćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

13. Wynik wyceny wraz z uzasadnieniem

Ostatecznie przyjęto, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości, położonej we Włoszycy, pod numerem administracyjnym 34, wyznaczona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami oraz w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, według stanu na dzień oględzin, stanowi sumę teoretycznie wydzielonych części nieruchomości:

TEORETYCZNIE WYDZIELONA CZĘŚĆ NIERUCHOMOŚCI	OSZACOWANA WARTOŚĆ
WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI CZĘŚCI DZIAŁKI NR 33, ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM ORAZ BUDYNKAMI GOSPODARCZYMI, WYNOSI:	289 000 zł Słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych
WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI CZĘŚCI DZIAŁKI NR 33, ZABUDOWANEJ KOMPLEKSEM SZKLARNI WRAZ Z ZABUDOWĄ TOWARZYSZĄCĄ, WYNOSI:	1 013 000,00 zł Słownie: jeden milion trzysta tysięcy złotych
WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI NR 78, UŻYTKOWANEJ ROLNICZO, WYNOSI:	276 000 zł Słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych
SUMA:	1 578 000,00 zł Słownie: jeden milion pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych
W TYM WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU:	589 000 zł Słownie: pięćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

Uzasadnienie: W celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wycenianej, dokonano analizy lokalnego rynku, rozumianego jako rynek nieruchomości zabudowanych kompleksem szklarni oraz budynkami gospodarczymi. W toku analizy nie znaleziono transakcji dot. obrotu nieruchomościami, które spełniałyby kryterium podobieństwa. Rozszerzono obszar badania do całego kraju, jednak i na tym obszarze nie znaleziono transakcji, które pozwoliłyby na dokonanie rzetelnego oszacowania: w ciągu ostatnich 3 lat odnotowano co prawda 4 transakcje obrotu nieruchomościami zabudowanymi szklarniami o dużej powierzchni, jednak jedna z nich nie miała charakteru rynkowego (sprzedaż w postępowaniu upadłościowym), a pozostałe w istotnym stopniu

różniły się od nieruchomości wycenianej. Z tego względu zdecydowano o dokonaniu, na potrzeby wyceny, hipotetycznego podziału nieruchomości, zgodnie z podziałem wskazanym w rozdziale 7.

Wartość rynkowa części działki nr 33, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi, jak również wartość działki niezabudowanej oszacowana została w oparciu o dane transakcyjne dotyczące obrotu nieruchomościami podobnymi. Z uwagi na brak wiarygodnych danych dotyczących powierzchni użytkowej budynków (i brak możliwości zweryfikowania norm zastosowanych przy określaniu tej powierzchni), zdecydowano o zastosowaniu – dla wszystkich nieruchomości, łącznie z wycenianą – jednolitej jednostki umownej.

Dla wyceny kompleksu szklarni, z uwagi na możliwy do generowania przez nieruchomość dochód, zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości stanowi sumę poszczególnych elementów (teoretycznie wydzielonych części nieruchomości) i odzwierciedla jej stan oraz atrybuty cenotwórcze, które wyodrębniono w opracowaniu w oparciu o dogłębną analizę rynku. W związku z cechami nieruchomości wycenianej uznano, że oszacowana kwota jest możliwa do osiągnięcia w obrocie wolnorynkowym, przy czym należy wziąć pod uwagę niski stopień płynności tego typu nieruchomości.

14. Warunki i ograniczenia

14.1. Wynik końcowy - wnioski i uzasadnienia

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 dla aktualnego sposobu użytkowania przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

14.2. Warunki i ograniczenia

1. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane do innych celów niż ten, dla którego zostało wykonane. Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
2. Wyceny dokonano po wizji lokalnej według stanu na dzień **06 października 2023 roku**, w poziomie cen na dzień oględzin. Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, tj. do **17 października 2024 r.**, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników,

o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinia może być wykorzystywana po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jej aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość rynkową zostały przekazane autorowi opracowania przez właścicieli w dniu wizji lokalnej.
4. Zawarte w opracowaniu informacje oceny stanu technicznego nie stanowią ekspertyzy technicznej. Autor opinii nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji prawnej nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych, nie oceniano również niewidocznych części obiektów. Nie można zatem udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.
5. W celu zagwarantowania porównywalności nieruchomości, w wycenie posłużono się umowną jednostką porównawczą budynków. Jednostkę umowną ustalono na podstawie danych o powierzchni zabudowy nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne błędy zawarte w dokumentacji formalno-prawnej, tj. w kartotekach budynków i/lub aktach notarialnych.
6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.
7. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej opinii 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.
8. Wyznaczona wartość nie zawiera podatków i opłat związanych z transakcją jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem (w szczególności podatkiem takim jest VAT).

15. Załączniki

- ✓ Wydruk księgi wieczystej
- ✓ Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- ✓ Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego – podmiotu zatrudniającego
- ✓ Polisa OC biegłego sądowego

Operat zawiera 68 ponumerowanych stron + załączniki.

Valoria Wyceny Leszek Siemiątkowski || NIP: 4660309243

Franciszkowo 10, 87-630 Skępe || Tel: 519 33 22 83 || <https://valoria-wyceny.pl>



OPERAT SZACUNKOWY SPORZĄDZIŁA:

Agnieszka Marach-Andruszkiewicz
rzecznawca majątkowy nr uprawnień 7914

Agnieszka Marach-Andruszkiewicz
Biegły sądowy
z zakresu wyceny nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Toruniu
a.marach.andruszkiewicz@gmail.com
+48 783 157 700

17 października 2023 roku

(data, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1, 24
Numer działki	33		
Identyfikator działki	040108 2.0011.33		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, WŁOSZYCA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, ALEKSANDROWSKI, WAGANIEC, WŁOSZYCA		
Ulica	WŁOSZYCA 34		
Sposób korzystania	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	1, 24, 25
Numer działki	78		
Identyfikator działki	040108 2.0011.78		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, WŁOSZYCA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, ALEKSANDROWSKI, WAGANIEC, WŁOSZYCA		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		

Obszar całej nieruchomości	10,5700 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	1	Nr podstawy wpisu	---
---	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA 1; 2-3 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001424/75/, 1975-09-03 00:00:00, 1975-09-03 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
24	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2015-07-08, STAROSTA ALEKSANDROWSKI, ALEKSANDRÓW KUJAWSKI; 404 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WL1A/00006694/15/001, 2015-08-27 12:21:48, 2015-12-14-15.14.25.252889, TAK, 403 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
25	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2015-07-08, STAROSTA ALEKSANDROWSKI, ALEKSANDRÓW KUJAWSKI; 408 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WL1A/00006712/15/001, 2015-08-27 13:35:59, 2015-12-14-16.47.55.979429, TAK, 407 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				



NIEUCHOMUĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

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 MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		MACIEJ KNASIAK, TADEUSZ, JOANNA			
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 MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		EWA KNASIAK, JERZY, MARIA			

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		W ŁAMIE 5 DO WNIOSKU Z DNIA 24 CZERWCA 2002R. GODZINA 8.15 WYKAZANO NUMERY - DZ.KW. 1590-2/02.	Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIA HIPOTEKI, 2002-06-19; 11-14 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001590/02/, 2002-06-24 08:15:00, 2002-07-01 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 179866 / 19 - 2019-10-15, 08:49:51
1.1 DZ. KW. / WL1A / 5745 / 19 / 1 - 2019-10-17, 08:47:17 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. DZ. KW. / WL1A / 3382 / 13 / 1 - 2013-10-01, 14:00:47
3. DZ. KW. / WL1A / 1335 / 13 / 1 - 2013-04-23, 12:19:36

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4	35
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 554/14 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM ŁUKASZA BOROWICZA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO W POSTACI BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO BANKU PKO B.P. S.A Z DNIA 2 STYCZNIA 2014 ROKU, SYGN. AKT 1/2014 ICH, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI DNIA 4 LUTEGO 2014 ROKU ORAZ POSTANOWIENIA O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI WYDANNEGO PRZEZ SĄD REJONOWY W TORUNIU DNIA 4 LUTEGO 2014 ROKU, SYGN. AKT V GCO 60/14 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI DNIA 4 LUTEGO 2014 ROKU.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263, 0000026438	

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	1	Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
35	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI WRAZ Z ZAWIADOMIENIEM O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 554/14, 2023-06-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM ŁUKASZ BOROWICZ; 539-540 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WL1A/00002690/23/001, 2023-06-14 13:47:00, 2023-09-06-08.59.55.343253, NIE, 534-536 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	9			3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	1924115,00 (JEDEN MILION DZIEWIĘCSET DWADZIESCIA CZTERY TYSIĄCE STO PIĘTNASTCIE) ZŁ			
Termin zapłaty	2022-11-30			
Inne informacje	HIPOTEKA UDZIELONA NA DZIAŁALNOŚĆ ROLNICZĄ, NA WARUNKACH OKREŚLONYCH PRZEZ BANK			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ W CICHOCINKU		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	10			3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	500270,00 (PIĘCSET TYSIĘCY DWIESCIE SIĘDEM DZIESIĄT) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ ODSETKOWA	
Termin zapłaty	2022-11-30			
Inne informacje	WIERZYTELNOŚĆ ODSETKOWA WYNIKAJĄCA Z UMOWY NR 202-1364/PI/II/42/2007, HIPOTEKA NA WARUNKACH OKREŚLONYCH PRZEZ BANK			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ W CICHOCINKU		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	11			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	18364,37 (OSIEMNASTCIE TYSIĘCY TRZYSTA SZESZCZDZIESIĄT CZTERY 37/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES: 05/2010R.-11/2011 NA PODSTAWIE ECYZJI ZNAK: 560100/411/34/2012/RED/DEC.WS Z DNIA 08.05.2012 R., DECYZJA ZNAK: 560100/411/34/2012/RED/DEC.WS Z DNIA 08.05.2012 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM, WARSZAWA, 00001775600507		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	12			5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	4911,87 (CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘCSET JEDENAŚCIE 87/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES: 05/2010 R.- 11/2011 NA PODSTAWIE DECYZJI ZNAK: 560100/411/34/2012/RED/DEC.WS. Z DNIA 08.05.2012 R., DECYZJA ZNAK: 560100/411/34/2012/RED/DEC.WS. Z DNIA 08.05.2012 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM, WARSZAWA, 00001775600507		

Komentarz do migracji

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 DO WNIOSKU Z DNIA 14 GRUDNIA 2007R. GODZINA 10.10 WYKAZANO NUMERY - DZ.KW. 5302-4/07.	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	10		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	OSWIADCZENIE BANKU, 2007-12-12; 92-3 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005302/07/, 2007-12-14 10:10:00, 2007-12-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	DECYZJA, ZNAK: 560100/411/34/2012/RED/DEC.WS, 2012-05-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM, WARSZAWA; 128-129 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WL1A/00001710/12/001, 2012-05-23 14:25:52, 2012-05-24-11.20.21.676989, NIE, 124-125 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	DECYZJA, ZNAK: 560100/411/34/2012/RED/DEC.WS, 2012-05-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM, WARSZAWA; 141 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WL1A/00001715/12/001, 2012-05-24 09:57:28, 2012-05-25-08.50.54.303918, NIE, 139-140 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

**STAROSTA
ALEKSANDROWSKI**

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny :

Województwo : kujawsko-pomorskie
Powiat : aleksandrowski
Jednostka ewidencyjna : 040108_2 Waganiec
Obręb : 0011 WŁOSZYCA

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 22.09.2021

Jednostka rejestrowa : G.41

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) MACIEJ KNASIAK Rodzice:TADEUSZ,JOANNA STAROŚCIŃSKA 9; NIESZAWA; EWA KNASIAK Rodzice:JERZY,MARIA STAROŚCIŃSKA 9; NIESZAWA;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
78	WŁOSZYCA	grunty orne	RIVa	0.6009	4.9206	WL1A/00015334/3
		grunty orne	RIVb	2.7254		
		grunty orne	RV	1.5943		

Id działki: 040108_2.0011.78

Razem powierzchnia działek :

4.9206 ha

Słownie : cztery ha. dziewięć tysięcy dwieście sześć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 22.09.2021

Sporządził Aleksandra Piechocka

22.09.2021

Z up. STAROSTY

Anna Smieszna
Specjalista
w Wydziale Geodezji, Rolnictwa
i Ochrony Środowiska

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

**STAROSTA
ALEKSANDROWSKI**

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny :

Województwo : kujawsko-pomorskie
Powiat : aleksandrowski
Jednostka ewidencyjna : 040108_2 Waganiec
Obręb : 0011 WŁOSZYCA

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 22.09.2021

Jednostka rejestrowa : G.22

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) MACIEJ KNASIAK Rodzice:TADEUSZ,JOANNA STAROŚCIŃSKA 9; NIESZAWA; EWA KNASIAK Rodzice:JERZY,MARIA STAROŚCIŃSKA 9; NIESZAWA;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
33	WŁOSZYCA; 34	inne tereny zabudowane	Bi	0.0853	5.5862	WL 1A/00015334/3
		grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0.1830		
		grunty orne	RIIIb	0.7641		
		grunty orne	RIVa	2.7828		
		grunty orne	RIVb	1.7710		

lc działki: 040108_2.0011.33

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 040108_2.0011.59_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 2.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 109.00

Adres budynku: WŁOSZYCA; 34

Ident. działek: 040108_2.0011.33

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 040108_2.0011.60_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze
dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 268.00

Adres budynku: WŁOSZYCA

Ident. działek: 040108_2.0011.33

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 040108_2.0011.61_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0	
Pow zabud. [m2]: 201.00	
Adres budynku: WŁOSZYCA	
Ident. działek: 040108_2.0011.33	

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 040108_2.0011.62_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0	
Pow zabud. [m2]: 161.00	
Adres budynku: WŁOSZYCA	
Ident. działek: 040108_2.0011.33	

Razem powierzchnia działek : 5 5862 ha

Słownie : pięć ha. pięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt dwa m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 22.09.2021

Sporządził : Aleksandra Piechocka

22.09.2021

Z up. STABOSTY

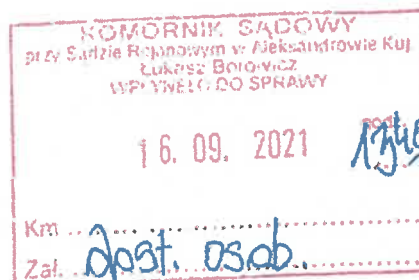
Anna Smieszna
Specjalista
w Wydziale Geodezji, Rolnictwa
i Ochrony Środowiska

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Aleksandrów Kuj. dnia 19. 03. 2007r.

**Powiatowy Inspektorat
Nadzoru Budowlanego
w Aleksandrowie Kuj.**

PINB-7146/16 /07



DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust.1 oraz art. 80 ust. 2 pkt 1, art. 81 ust.1 pkt 2 i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawa budowlanego (jedn. tekst Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz.1118 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (jedn. tekst Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.)

udzielam

Państwu Ewie i Maciejowi Knasiak zam. ul. Starościńska nr 9, 87-730 Nieszawa

pozwolenia na użytkowanie

budynku szklarni (kategoria II)

zlokalizowanego na działce nr 33 w miejscowości Włoszyca, gm. Waganiec zrealizowanego w oparciu o pozwolenie na budowę znak BI/Bb-7351/401/03z dnia 26.11.2003r.

na zadanie:" budowa szklarni (kategoria II) " w miejscowości Włoszyca, gm. Waganiec działka nr 33

UZASADNIENIE

Inwestor zwrócił się do tutejszego organu Nadzoru Budowlanego z wnioskiem z dnia 22.02.2007r. o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku gospodarczego załączając wymagane przepisami dokumenty. Podczas przeprowadzonej w dniu 14. 03. 2007r. obowiązkowej kontroli budowy, stwierdzono wykonanie:

- budynku szklarni o kubaturze 21700,00 m³, powierzchni zabudowy 5293,00 m² i wymiarach zewnętrznych dł./ szer./ wys. 81,00x 64,24x 4,50 /mb/, zgodnie z pozwoleniem na budowę znak BI/Bb/7351/401/03 z dnia 26.11.2003r.

Budynek gospodarczy wraz z wyposażeniem budowlano- instalacyjnym nadaje się do użytkowania.

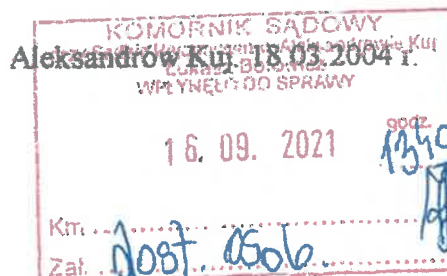
Teren budowy uporządkowano.

Stąd na podstawie art. 59 ust.1 ustawy Prawa Budowlanego(jedn. tekst Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.) orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji służy odwołanie do Kujawsko- Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od doręczenia decyzji.

PINB – 7146 / 22 / 03

DECYZJA



Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 55 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 80 ust. 2 pkt 1, art. 81 ust. 1 pkt 2, art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jedn. tekst Dz.U.Nr 106 poz. 1126 z 2000 r. ze zm.) i art. 7 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane (Dz.U.Nr 80 poz. 718 z 2003 r.) oraz art. 104 Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (jedn. tekst Dz.U.Nr 98 poz. 1071 z 2000 r.) po rozpatrzeniu wniosku Pana Macieja Knasiak zam. ul. Starościńska 9, 87-730 Nieszawa z dnia 02.02.2004 r. z uzupełnieniem w dniu 23.02.2004 r. w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie szklarni i kotłowni w m. Włoszycy 34, gm. Waganiec oraz po protokólnym stwierdzeniu w dniu 11.03.2004 r. na miejscu budowy spełnienia wymogów prawnych

udzielam

pozwolenia na użytkowanie
szklarni i kotłowni
położonej we Włoszycy 34 gm. Waganiec
wybudowanej na podstawie pozwolenia na budowę
z dnia 30.09 2002 r. AB – 7351/489/02,
udzielnego przez Starostę Powiatowego w Aleksandrowie Kuj.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 02.02.2004 r. z uzupełnieniem w dniu 23.02.2004 r. inwestor zwrócił się do tutejszego organu o udzielenie pozwolenia na użytkowanie szklarni i kotłowni, położonej we Włoszycy 34 gm. Waganiec, załączając wymagane przepisami dokumenty.

W dniu 11.03. 2004 r. stwierdzono zgodność wykonania obiektu z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz warunkami pozwolenia na budowę i uporządkowanie terenu budowy.

Stąd na podstawie art. 59 ust. 1 Prawa budowlanego (jedn. tekst Dz.U.Nr 106 poz. 1126 z 2000 r. ze zm.) i art. 7 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane (Dz.U.Nr 80 poz. 718 z 2003 r.) należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy (zaopatrzone W znaki skarbowe za 5 zł. + 0.50.gr. od każdego załącznika) za moim pośrednictwem W terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymuje:

Pan Maciej Knasiak
ul. Starościńska 9
87-730 Nieszawa

GR/GŚ. 6223-25/07

Wniosek o udzielenie pozwolenia na wydobycie wody z dnia 10.07.2007r.
data 10.07.2007r.

Aleksandrów Kuj. 17.12.2007r.

DECYZJA

Na podstawie art. 37 ust.1, art. 122 ust. 1 pkt. 1, art. 123 ust. 2, art. 127 ust. 1 i 2, art. 128 ust. 1 i 2, art. 131, art. 133 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r. / Dz. U. z 2005r. Nr 239 poz. 2019 ze zm./ oraz art. 104 i 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) po rozpoznaniu wniosku Pana Macieja Knasiaka

o r z e k a m :

I. Udzielić Panu Maciejowi Knasiakowi zam. ul. Starościńska 9, 87-730 Nieszawa gm. Nieszawa, pozwolenia wodnoprawnego na :

- pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowo – trzeciorzędowych dla potrzeb deszczowania upraw rolno – warzywnych o pow. 8,0 ha, w m. Włoszyca gm. Waganiec, ze studni Nr 1 dz. nr 33 w okresie od 1 kwietnia do 30 października. w ilości :

$$Q_{\max h} = 25,0 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$Q_{\text{śrd}} = 250,0 \text{ m}^3/\text{d}$$

w ramach zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych dla tego ujęcia, określonych zawiadomieniem Starosty Aleksandrowskiego z dnia 18.06.2004r. znak: GR/GŚ.7522-02/04 w wysokości 25,0 m³/h przy depresji s = 1,6 m.

II. Pozwolenie określone w pkt I, niniejszej decyzji udziela się na okres 20 lat, tj. do dnia 31.12.2027 r., pod następującymi warunkami :

1. Ustalony w pozwoleniu sposób i rozmiar korzystania z wód nie może ulec zmianie bez zgody organu administracji wodnej.
2. Uprawniony zobowiązany jest do rejestracji poboru wody w okresie deszczowania z zapisem raz na tydzień.
3. Uprawniony dokonywał będzie okresowe pomiary wydajności i poziomu zwierciadła wody w studni i wpisywać wyniki do książki eksploatacji studni, w okresie rozpoczęcia (kwiecień) i i zakończenia deszczowania (październik).

III. Organ wydający pozwolenie wodnoprawne, w razie naruszenia interesów osób trzecich, lub zmiany sposobu użytkowania wód w regionie wodnym, mającego wpływ na wykonywanie pozwolenia wodnoprawnego może nałożyć na zakład dodatkowe obowiązki wykonania ekspertyzy lub opracowania instrukcji gospodarowania wodą.

IV. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do nieruchomości i urządzeń wodnych koniecznych do jego realizacji oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich przysługujących wobec tych nieruchomości i urządzeń.



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1078580065



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 12.08.2023 r.

1 Okres ubezpieczenia: od 20.01.2023 r. do 19.01.2024 r.

2 Ubezpieczający: VALORIA WYCENY LESZEK SIEMIĄTKOWSKI
Adres siedziby: FRANCISZKOWO 10, 87-630 SKEPE
E-mail: Nieustalony

REGON: 520967136

Telefon: Klient odmówił

3 Ubezpieczony: VALORIA WYCENY LESZEK SIEMIĄTKOWSKI
Adres siedziby: FRANCISZKOWO 10, 87-630 SKEPE
E-mail: Nieustalony

REGON: 520967136

Telefon: Klient odmówił

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
200 000 EUR	200 000 EUR

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.

Składka łączna: 357,38 PLN

Zapłacono gotówką:
205,33 PLN

5 Termin płatności 26.09.2023
Kwota w PLN 205,33

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

04 1240 6960 3014 0110 3793 5505
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1078580065

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 Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- ☐ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z 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.
- ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
- ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów

finansowych oraz przedstawienie odpowiedniej oferty.

- Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze 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.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechny Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieku Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskie Związek Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1078580065/pc:100000502366879/BE20 PIN: 4603

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49.
Kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/21G1_L_02/20230822.1435/prodpp03-286665290.3/FILE/pc:100000502366879

1/2





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamacje, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- 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:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - niewyważenia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której 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.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

VALORIA WYCENY LESZEK SIEMIĄTKOWSKI

E-mail: Nie ustalono

Telefon: Klient odmówił

Data wystawienia dokumentu: 22.08.2023 r.

Data zawarcia umowy: 19.01.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy umówieniu ubezpieczenia. Różnice między moimi informacjami a informacjami dostarczonymi przez dystrybutora ubezpieczeń zostały wyjaśnione i zaakceptowane.

VALORIA WYCENY
Leszek Siemiątkowski
Franciszka 10, 87-630 Skępe
tel. 466 820 443 Tel. 514 452 433

VALORIA WYCENY LESZEK SIEMIĄTKOWSKI
Ubezpieczający

VALORIA WYCENY
Leszek Siemiątkowski
Franciszka 10, 87-630 Skępe
tel. 466 820 443 Tel. 514 452 433

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1078580065/pc:100000502366879/BE20 PIN: 4603

801 102 102 **pzu.pl**



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej biegłego sądowego

POLISA NR: **TXM00000094**

Oferta nr: 1359312

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

Agnieszka Marta Marach-Andruszkiewicz

ul. Poziomkowa 1 1
86-005 Białe Błota

PESEL: 90041409865

Telefon: 783465067

UBEZPIECZONY

Agnieszka Marta Marach-Andruszkiewicz

ul. Poziomkowa 1 1
86-005 Białe Błota

PESEL: 90041409865

Telefon: 783465067

Okres ubezpieczenia

od dnia: **03/06/2023**

do dnia: **02/06/2024**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

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

Zakres ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej

PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną Ubezpieczonego za szkody powstałe w związku z wykonywaniem czynności zawodowych biegłego sądowego.

Ubezpieczenie zawierane jest na podstawie Ogólnych Warunków Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej Ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Spółki Akcyjnej ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności zawodowych biegłego we wskazanej specjalizacji, powołanego przez sąd, prokuraturę, policję lub komornika. PZU ponosi także odpowiedzialność za szkody polegające na powstaniu czystej straty finansowej oraz roszczenia wynikające z naruszenia dóbr osobistych dotyczących życia i zdrowia człowieka.

Zakres ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej

PZU nie ponosi odpowiedzialności za szkody:

- 1) na osobie;
- 2) powstałe wskutek ujawnienia wiadomości poufnej;
- 3) powstałe wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych;
- 4) powstałe w wyniku błędnego przeliczenia waluty.

Odpowiedzialność za mienie powierzone jest objęta ochroną w zakresie podstawowym, jeśli oczywiście wynika z wykonywanych czynności biegłego.

Suma gwarancyjna

Ubezpieczenie OC

500 000 PLN

Zakres ubezpieczenia RODO

Przedmiotem umowy ubezpieczenia jest odpowiedzialność cywilna Ubezpieczonego za szkody mające postać czystej straty finansowej oraz pokrycie kar administracyjnych, będące konsekwencją bezprawnego naruszenia przepisów dotyczących prywatności wskutek przetwarzania danych osobowych osób fizycznych, za które Ubezpieczony ponosi prawną odpowiedzialność zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Warunki ubezpieczenia zgodne z treścią klauzuli stanowiącej załącznik do polisy.

Suma gwarancyjna

Ubezpieczenie RODO

50 000 PLN

Dodatkowy zakres ubezpieczenia

Ochrona ubezpieczenia została rozszerzona o:

Klauzula nr 61 – Klauzula zniszczenia dokumentów

Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych.

1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, strony postanowiły rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną za szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu albo utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia.

2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody w dokumentach o charakterze kolekcjonerskim, zabytkowym lub unikatowym.

3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odtworzenie dokumentów.

Limit odpowiedzialności równy jest sumie gwarancyjnej ustalonej przy OC biegłego sądowego.

Klauzula nr 75 – Koszty Obrony Prawnej

Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o koszty wynagrodzenia ekspertów oraz koszty obrony ponad sumę gwarancyjną.

1. Z zachowaniem pozostałych niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU strony postanowiły, że w przypadku wyczerpania sumy gwarancyjnej pokryte zostaną następujące koszty:

- 1) uzasadnione koszty wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU przez ubezpieczonego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn i rozmiaru szkody;
- 2) koszty obrony w związku ze zgłoszonymi roszczeniami odszkodowawczymi:
 - a) niezbędne koszty sądowej obrony przed roszczeniem poszkodowanego lub uprawnionego w sporze prowadzonym w porozumieniu z PZU SA,
 - b) niezbędne koszty sądowej obrony w postępowaniu karnym, jeśli toczące się postępowanie ma związek z ustaleniem odpowiedzialności ubezpieczonego, jeżeli PZU zażądał powołania obrony lub wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów,
 - c) koszty postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego, jeżeli PZU SA wyraziło na piśmie zgodę na pokrycie tych kosztów.

2. Koszty, o których mowa w niniejszej klauzuli, pokrywane są do kwoty stanowiącej nie więcej niż 10% sumy gwarancyjnej ustalonej w umowie ubezpieczenia.

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 500.00 PLN

słownie złotych: pięćset

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **85 2490 0005 0000 4600 7939 4463**

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

I rata – w kwocie: 500.00 PLN – w terminie do dnia: 12/06/2023

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 02/06/2023

Data wystawienia polisy 02/06/2023

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(*) 1. ☒ Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem(am), zapoznałem(am) się i akceptuję Ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Spółki Akcyjnej ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. wraz z Załącznikiem do polisy oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpiezonego 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 Ubezpiezonego. 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 osobie trzeciej, w związku z wykonywaniem przeze mnie funkcji biegłego sądowego,
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w wyniku rażącego niedbalstwa,
- odpowiedzialności cywilna za szkody mające postać czystej straty finansowej, będące konsekwencją bezprawnego naruszenia przepisów dotyczących RODO.

Jestem świadomy, że:

- ubezpieczenie zawarte 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 przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z 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 uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. ☒ Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałam/em 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 przysyłania 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 przedstawienia 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 osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje 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, Aleje 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, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. 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. Grzybowska 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

Łukasz Machalski
Kierownik Oddziału ds. Ubezpieczeń

Klauzula odpowiedzialności cywilnej podmiotu zobowiązanego do ochrony przetwarzanych danych osobowych

1. Z zachowaniem pozostałych niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną Ubezpieczonego za szkody mające postać czystej straty finansowej oraz pokrycie kar administracyjnych, będących konsekwencją bezprawnego naruszenia przepisów dotyczących prywatności wskutek przetwarzania danych osobowych osób fizycznych, za które Ubezpieczony ponosi prawną odpowiedzialność zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
2. Przez użyte w niniejszej klauzuli pojęcie przepisów dotyczących prywatności należy rozumieć w szczególności Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) Dz. Urz. UE nr L 119 z dnia 4.05.2016 r., oraz aktów prawnych delegowanych i wykonawczych przyjętych na mocy Rozporządzenia oraz prawa Państwa Członkowskiego Unii Europejskiej doprecyzowującego to Rozporządzenie.
3. W zakresie szkód wynikających z odpowiedzialności cywilnej Podmiotu zobowiązanego do ochrony przetwarzanych danych osobowych nie stosuje się postanowienia wskazanego w § 10 ust.3 pkt 4 o.w.u.
4. PZU nie ponosi odpowiedzialności za szkody:
 - 1) wynikające ze zdarzeń lub okoliczności znanych Ubezpieczonemu przed rozpoczęciem okresu Ubezpieczenia lub z nimi związanym;
 - 2) wynikające z przestępczych, oszukańczych lub innych bezprawnych lub umyślnych działań lub zaniechań popełnionych przez Członka Władz Ubezpieczonego lub za których popełnienie Członek Władz Ubezpieczonego odpowiada;
 - 3) wynikające z umyślnego naruszenia prawa, niedozwolonych praktyki biznesowych, oszustwa, uchybienia popełnionego przez Ubezpieczonego,
 - 4) wynikające z upadłości, likwidacji lub niewypłacalności Ubezpieczonego lub innego podmiotu,
 - 5) wynikające z zobowiązania Ubezpieczonego jako pracodawcy lub potencjalnego pracodawcy wobec pracowników - w tym roszczenia z tytułu bezprawnego zwolnienia, lub z jakiegokolwiek umowy o pracę, umowy o świadczenie usług lub innej umowy cywilnoprawnej, bądź umowy szkolenia lub stażu;
 - 6) wynikające z utraty lub fizycznego uszkodzenia niezaszyfrowanych przenośnych nośników przez Ubezpieczonego takich jak: laptopy, telefony, tablety czy pamięci USB,
 - 7) wynikające z naruszenia jakichkolwiek przepisów prawa polskiego lub obcego dotyczących wysyłania niechcianych wiadomości (spamu) i telemarketingu,
 - 8) wynikające z elektronicznego przesyłania środków finansowych, gotówki lub towarów należących do Ubezpieczonego lub za które zgodnie z prawem Ubezpieczony ponosi odpowiedzialność,
 - 9) wynikające z nieuprawnionego korzystania z lub naruszenia patentu, naruszenie praw własności przemysłowej, czy tajemnicy handlowej.
5. Ubezpieczeniem objęta jest wyłącznie odpowiedzialność cywilna ubezpieczonego za szkody powstałe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w związku z prowadzeniem działalności określonej w umowie ubezpieczenia.
6. Franszyza redukcyjna wynosi 5% odszkodowania, nie mniej niż 1000 zł.