

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

MIEŁĘCIN, GM. PYRZYCE, POW. PYRZYCKI
OBRĘB EWIDENCYJNY: 321205_5.0018, MIEŁĘCIN
DZIAŁKA NR 635 – POW. 0,7800 HA
DZIAŁKA NR 638 – POW. 0,3600 HA
KW SZ2T/00001977/6 SR W STARGARDZIE VI ZWKW Z SIEDZIBĄ W
PYRZYCACH



Piła, 03 listopada 2023 r.

Opracowała: mgr Marta Bodnar
rzeczoznawca majątkowy, świadectwo nr 5650
biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości
Krzyszowska 13
tel. 606 238 996
UPRAWNIENIA NR 5650

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU	3
I. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO PRAWNE	4
1. ZLECENIODAWCA	4
2. ZLECENIOBIORCA	4
3. PODSTAWA FORMALNA	4
4. PODSTAWY PRAWNE	4
5. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
6. ŹRÓDŁA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI ORAZ RYNKU	5
7. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	5
II. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY	6
1. PRZEDMIOT WYCENY	6
2. ZAKRES WYCENY	6
3. CEL WYCENY	6
III. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	7
1. STAN PRAWNY	7
2. PRZEZNACZENIE W MPZP/SUIKZP	9
3. POŁOŻENIE	10
IV. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	14
V. PROCEDURA SZACOWANIA	23
VI. SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	28
VII. WYNIK KOŃCOWY	33
VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA WYCENY	34
IX. ZAŁĄCZNIKI	35

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
<i>POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI</i>	<i>województwo: zachodniopomorskie, powiat: pyrzycki, gmina: Pyrzyce oznaczenie administracyjne: Mielęcín, działki nr 635 i 638 obręb ewidencyjny: 321205_5.0018, Mielęcín</i>
<i>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</i>	<i>Działka nr 635 o pow. 0,7800 ha – jako przedmiot prawa własności Działka nr 638 o pow. 0,3600 ha – jako przedmiot prawa własności KW nr SZ2T/00001977/6 Sąd Rejonowy w Stargardzie VI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pyrzycach</i>
<i>WŁAŚCICIELE NIERUCHOMOŚCI</i>	<i>HALINA LEŃSKA (z domu Ludwiczak) W UDZIALE DO 3/32 ANASTAZJA LUDWICZAK W UDZIALE DO 20/32 (OSOBA NIE ŻYJE) ORAZ INNI WSPÓŁWŁAŚCICIELE</i>
<i>CEL WYCENY</i>	<i>Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej na potrzeby postępowania prowadzonego przez syndyka masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Haliny Leńskiej</i>
<i>DATY ISTOTNE DLA WYCENY</i>	<i>Data dokonania oględzin nieruchomości: 27.10.2023 r. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: 27.10.2023 r. Data, na którą określono poziom cen: 03.11.2023 r. Data sporządzenia operatu szacunkowego: 03.11.2023 r.</i>
<i>WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ</i>	47 500 zł słownie: czterdzieści siedem tysięcy pięćset złotych

Sporządziła: mgr Marta Bodnar, nr uprawnień 5650



I. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO - PRAWNE.

1. ZLECENIODAWCA:

Izabela Skonieczna - Powańska

Syndyk masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

Haliny Leńskiej

Kancelaria Radcy Prawnego i Doradcy Restrukturyzacyjnego

50 -203 Wrocław, ul. Romana Dmowskiego 3/42

2. ZLECENIOBIORCA:

DB WYCENY Marta Bodnar

64-920 Piła, ul. Koszykowa 13/3

*Uprawnienia państwowe - świadectwo nr 5650 nadane przez Ministra Transportu,
Budownictwa i Gospodarki Morskiej*

Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Szczecinie

3. PODSTAWA FORMALNA:

- *Zlecenie na sporządzenie wyceny*

4. PODSTAWY PRAWNE:

- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344)*
- *Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 146)*
- *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dz.U. 2023 r. poz. 1610),*
- *Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. 2023 r., poz. 1667)*
- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r., poz. 1688)*
- *Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 2022 r., poz. 2569)*

-
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832)*

5. PODSTAWY METODOLOGICZNE:

- *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań - Mieczysław Prystupa. Biblioteka Rzeczoznawcy Majątkowego - Polska Federacja Rzeczoznawców Majątkowych - 2003 r.*
- *„Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur” – Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek, Jan Kuryj, Wydanie II, Wydawnictwo Gall, Katowice 2012r.*
- *Podstawy rolnictwa i wyceny nieruchomości rolnych pod red. Ryszarda Cymermana, Educaterra, Olsztyn 2011r.*

6. ŹRÓDŁA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI ORAZ RYNKU:

- *Dane uzyskane w Starostwie Powiatowym*
- *Dokumenty planistyczne*
- *Wgląd do EKW nieruchomości gruntowej*
- *Wypis z rejestru gruntów*
- *Mapa ewidencyjna*
- *Informacje uzyskane podczas oględzin nieruchomości w dniu 27 października 2023 roku*

7. DATY ISTOTNE DLA WYCENY:

- *data sporządzenia operatu:* 03 listopada 2023 rok
- *poziom cen:* 03 listopada 2023 roku
- *stan nieruchomości na dzień:* 27 października 2023 roku
- *data wizji lokalnej:* 27 października 2023 rok

II. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY.

1. PRZEDMIOT WYCENY:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, dla której SR w Stargardzie VI ZWKW z siedziba w Pyrzycach prowadzi księgę wieczystą nr SZ2T/00001977/6. Właścicielami wycenianej nieruchomości jest Hanna Leńska (z domu Ludwiczak) w udziale do 3/32, Anastazja Ludwiczak w udziale do 20/32 (zgodnie z danymi w ewidencji gruntów Pani Anastazja Ludwiczak zmarła 10.09.2016 r.) oraz inni współwłaściciele.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu nr 635 o pow. 0,78 ha oraz działki gruntu nr 638 o pow. 0,36 ha, objętych KW nr SZ2T/00001977/6, położonej w obrębie 0018, Mielęcín, gm. Pyrzyce, pow. pyrzycki, woj. zachodniopomorskie, w stanie na dzień 27.10.2023 r., w poziomie cen IV kwartału 2023 r.

3. CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania prowadzonego przez Izabelę Skonieczną – Powatka syndyka masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Haliny Leńskiej.

III. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.

1. STAN PRAWNY.

Dla wycenianej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr SZ2T/00001977/6 w Sądzie Rejonowym w Stargardzie VI Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pyrzycach.

Zgodnie z wglądem do EKW ustalono:

	DZIAŁ I-O (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI):
	<p style="text-align: center;"><i>Działki ewidencyjne</i></p> <p>Lp. 1 Numer działki: 84 Położenie (numer porządkowy, powiat, miejscowość): 1, PYRZYCE, MIEŁĘCIN Sposób korzystania: GOSPODARSTWO ROLNE Z ZABUDOWANIAMI Obszar całej nieruchomości: 1,1400 HA</p>
	DZIAŁ I – SP (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ):
	BRAK WPISÓW
	DZIAŁ II (WŁASNOŚĆ):
	<p>Lp. 1 Osoba fizyczna: ANTONINA KASICKA, CÓRKA SZYMONA I ZOFII Wielkość udziału: 1/1</p>
	DZIAŁ III (PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA):
	<p>Lp. 1 Numer wpisu: 1 Rodzaj wpisu: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE Treść wpisu: NALEŻNOŚĆ PRZYPADAJĄCA ZA NIERUCHOMOŚĆ NR 1 DZIAŁ I O W IŁOŚCI 108,77 KWINTALI ZYTA, PODLEGAJĄCA SPŁACIE W DWUDZIESTU RÓWNYCH RATACH ROCZNYCH, STANOWIĄCYCY CIĘŻAR REALNY. Skarb Państwa: SKARB PAŃSTWA</p>
	DZIAŁ IV (HIPOTEKA):
	BRAK WPISÓW

Pełną treść wpisów przedstawiono na załączonym wydruku z systemu elektronicznych ksiąg wieczystych. W wycenie nie uwzględniono wpisów w Dziale III – bez wpływu na wartość.

ZGODNIE Z EWIDENCJĄ GRUNTÓW:

Województwo: ZACHODNIOPOMORSKIE Powiat: POWIAT PYRZYCKI Jednostka ewidencyjna: PYRZYCE – OBSZAR WIEJSKI Obręb ewidencyjny: 321205_5.0018, MIEŁĘCIN Miejscowość: MIEŁĘCIN						
Własność: LUDWICZAK ANASTAZJA, RODZICE JÓZEF I KATARZYNA Osoba nie żyje. Informację wpisano na podstawie bazy PESEL (data zgonu: 2016-09-10, Nr aktu zgonu 3019011/00/AZ/2016/308274)						Udział: 20/32
Własność: LUDWICZAK HALINA, RODZICE JÓZEF I ANASTAZJA oraz inni						Udział: 3/32
Ark mapy	Nr działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha]	Nr KW
	635 321205_5.0018.635		Sady Sady Pastwiska	S-RIIIa S-RIVa PsIII	0,41 0,20 0,17	SZ2T/00001977/6
Powierzchnia działki [ha]					0,78	
	638 321205_5.0018.638		Grunty orne	RIIIa	0,36	
Powierzchnia działki [ha]					0,36	
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej [ha]:					1,14	

Stan prawny ujawniony w ewidencji gruntów jest niezgodny ze stanem ujawnionym w KW nr SZ2T/00001977/6.

Stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny ze stanem faktycznym, zarówno w części dotyczącej oznaczenia nieruchomości, jak również w części dotyczącej własności. Zarówno Pani Antonina Kasicka jak i Pani Anastazja Ludwiczak nie żyją, a do dnia dzisiejszego nie sprostowano tego w księdze wieczystej, również do dnia wyceny nie przeprowadzono postępowania spadkowego po Pani Anastazji Ludwiczak.

Jednakże nieuregulowany stan prawny nie ma wpływu na oszacowaną wartość. Oznaczenie działek przyjęto na podstawie wypisu z ewidencji gruntów, powierzchnia nieruchomości ujawniona w księdze wieczystej jest zgodna z powierzchnią w ewidencji gruntów.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi – działki nr 457 (ul. Batowska).



2. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO/STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyceniana nieruchomość (tj. działka o nr ew. 635 oraz działka nr 638, obręb: 0018, Mielęcín) zlokalizowana jest na obszarze nieobjętym aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce.

Teren objęty jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce (Uchwała Nr XXX/211/20 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 04 grudnia 2020 roku).

Zgodnie z Art. 154. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 poz. 344) Wybór podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

W związku z faktem, iż wyceniana nieruchomość nie jest objęta zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani decyzją o warunkach zabudowy uwzględniono jej faktyczny sposób użytkowania – tereny rolne.

3. POŁOŻENIE

3.1. LOKALIZACJA

Szacowana nieruchomość położona jest w województwie zachodniopomorskim, w powiecie pyrzyckim, w gminie Pyrzyce, w obrębie 0018, Mielęcín.



Nieruchomość zlokalizowana jest na południowo – wschodnich obrzeżach miejscowości, bezpośrednio przy ul. Batowskiej, prowadzącej w kierunku wsi Batowo, ok. 200 m od zwartej zabudowy wsi, w otoczeniu terenów rolnych.



3.2. KSZTAŁT I ZAGOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCI

Działka o nr 638 w kształcie trójkąta, o regularnym brzegach i nieznacznie zróżnicowanym ukształtowaniu terenu. Od strony północnej graniczy z ulicą Batowską o nawierzchni utwardzonej, pozostałe granice działki przebiegają wzdłuż terenów rolnych niezbudowanych. Teren niezadrzewiony. Dominujące użytki wycenianej działki (zgodnie z ewidencją gruntów) to grunty orne - R11a.



Działka o nr 635 w kształcie prostokąta, o regularnym brzegach i nieznacznie zróżnicowanym ukształtowaniu terenu. Od strony północnej graniczy z ulicą Batowską o nawierzchni utwardzonej, od strony południowej z rowem. Pozostałe granice działki przebiegają wzdłuż terenów rolnych niezbudowanych. Teren niezadrzewiony. Dominujące użytki wycenianej działki (zgodnie z ewidencją gruntów) to grunty orne – S-R11la.





IV. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Gmina Pyrzyce położona jest w południowo – zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, w centrum powiatu pyrzyckiego. Według rejonizacji fizyczno – geograficznej obszar gminy leży na pograniczu dwóch makroregionów: Pobrzeża Szczecińskiego i Pojezierza Zachodniopomorskiego, przy czym największa część gminy znajduje się w mezoregionie Równiny Pyrzycko-Stargardzkiej. Gmina składa się z miasta Pyrzyce oraz 21 sołectw: Brzesko, Brzezin, Czernice, Giżyn, Krzemlin, Letnin, Mechowo, Mielęcín, Młyny, Nowielin, Nieborowo, Obromino, Okunica, Pstrowice, Pyrzyce, Rzepnowo, Ryszewko, Ryszewo, Stróżewo, Turze i Żabów. Gmina liczy 19564 mieszkańców i zajmuje obszar o powierzchni 204 km². Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 96 osoby/km². Prawie 65% ludności mieszka w mieście Pyrzyce. Miasto jest centrum administracyjnym, gospodarczym i kulturalnym Ziemi Pyrzyckiej. O powstaniu i rozwoju Ziemi Pyrzyckiej zadecydowały dogodne położenie (przy drogach z Wielkopolski i ze środkowych Niemiec do portów nadbałtyckich) i wysoko urodzajne gleby. Dużym atutem miasta jest nowoczesna ekologiczna ciepłownia geotermalna, posiadająca znaczne rezerwy energii. Na terenie miasta i gminy występują liczne zabytki architektury, cenne obszary przyrodnicze i urozmaicony szczególnie w północnej części gminy krajobraz. W krajobrazie Pyrzyc wyróżniają się również znaczne kompleksy sadów produkcyjnych.

Powiązania zewnętrzne miasta i gminy Pyrzyce zapewnia przede wszystkim sieć dróg wojewódzkich, komunikacja PKS i kolej. W powiązaniach zewnętrznych Pyrzyc oraz obsłudze pasażerskiej i towarowej obszaru gminy mniejsze znaczenie ma kolej. Przez miasto przechodzą 4 linie kolejowe: w tym dwie czynne relacji: Stargard-Pyrzyce oraz Pyrzyce – Lipiany - Głazów.

Udział terenów rolnych w powierzchni ogólnej gminy wynosi 86,3% z czego grunty orne zajmują 78,4% powierzchni terenów rolnych, natomiast użytki zielone- 18%. Na terenie gminy przeważają grunty orne o glebach wysokiej jakości. Gleby o największej przydatności dla rolnictwa występują w dużych, zwartych kompleksach na terenie całej gminy. Udział najlepszych gleb według kompleksów przydatności rolniczej wynosi: 64,9% - kompleksu pszennego bardzo dobrego i dobrego oraz żytniego bardzo dobrego i dobrego – 18,2%. Obszar gminy charakteryzuje się bardzo wysokim wskaźnikiem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W odniesieniu do gleb nie występują obecnie większe zagrożenia. Częściowo dewastacja gruntów rolnych spowodowana jest głównie nielegalnym składowaniem odpadów i brakiem przestrzegania przepisów dotyczących eksploatacji surowców (brak rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych. W perspektywie, zagrożenia w stosunku do gleb

będzie znaczny wzrost inwestycji na terenie miasta, ponieważ przydatność terenów pod zabudowę pokrywa się z wysoką jakością bonitacyjną gleb. Na terenie gminy występują również w niewielkich ilościach tereny o glebach szczególnie podatnych na erozję. Istotnym problemem w optymalnym wykorzystaniu terenów rolnych jest konflikt funkcji z ochroną wód powierzchniowych jeziora Miedwie.

Mielęcín leży na 53°04' szerokości geograficznej północnej i na 14°54' długości geograficznej wschodniej na Pojezierzu Zachodniopomorskim, w środkowej części Pojezierza Myśliborskiego – na dość płaskim fragmencie obrzeżonym od zachodu doliną rzeki Siciny. Miejscowość Mielęcín jest sołectwem o powierzchni 826,35 ha, w tym 746,03 ha użytków rolnych. Liczba mieszkańców 477 osób. Wieś Mielęcín do tej pory miała charakter osadnictwa wiejskiego, będzie się jednak zmieniała wraz ze zmianami społeczno-gospodarczymi zachodzącymi na obszarze gminy a także w wyniku urbanizacji miejscowości, która leży przy trasie Szczecin–Poznań .

Zgodnie z celem niniejszej wyceny dokonano analizy rynku nieruchomości w segmencie nieruchomości gruntowych o charakterze rolnym.

Analiza obejmowała okres 21 miesięcy do dnia wyceny.

Obszar rynku: gmina Pyrzyce, Dębno, Lipiany, Mylibórz

Okres monitorowania cen: od lutego 2022 r. do dnia wyceny

Przedmiot analizy: nieruchomości gruntowe o przeznaczeniu rolnym

Jednostka porównawcza: 1 ha powierzchni gruntu.

Źródła informacji o cenach transakcyjnych: akty notarialne zebrane w Starostwie Powiatowym.

Na wartość nieruchomości rolnych wpływa cały szereg czynników, z których za najważniejsze uważa się lokalizację. Istnieje znaczne regionalne zróżnicowanie cenowe nieruchomości rolnych. Nieruchomości rolne w regionach o większym zagęszczeniu ludności, o wyższej kulturze rolnej cieszą się większym zainteresowaniem, a co za tym idzie – osiągają wyższe ceny. Poziom cen gruntów rolnych ulega także zmianie w zależności od ich położenia względem ośrodków zamieszkania.

Istotnym czynnikiem jest również dogodność dojazdu, czyli położenie w stosunku do głównych dróg i jakość drogi dojazdowej. Pomędzy poszczególnymi polami, a punktami odbioru trzeba wykonać określoną liczbę przejazdów. Z tych względów położenie nieruchomości rolnej w

stosunku do głównej drogi oraz jakość drogi dojazdowej ma bardzo duże znaczenie na rynku tych nieruchomości.

W obrocie gruntów rolnych bardzo duże znaczenie ma wartość użytkowa, czyli przydatność do produkcji rolniczej. Należy przez to rozumieć takie czynniki, jak urodzajność gleby (klasa bonitacyjna, rodzaj gleby), wielkość pól uprawnych oraz ich kształt, ukształtowanie powierzchni terenu, stosunki wodne. Urodzajność gleby jest pojęciem przyrodniczo-ekonomicznym i oznacza zdolność do plonowania. Zależy od żyzności gleby, klimatu, właściwości roślin oraz działalności człowieka. Przy założeniu, że nieruchomość jest przeznaczona wyłącznie na cele rolne, wpływ klasy bonitacyjnej i rodzaju gleby na wartość jest wprost proporcjonalny.

Kolejną ważną determinantą wartości gruntów rolnych jest kształt działki, ukształtowanie terenu oraz warunki wodne. Niekorzystny kształt powoduje utrudnienia w uprawie. Najbardziej korzystna działka to prostokąt o odpowiednio wydłużonych bokach, w zależności od wielkości pola. Poza kształtem istny wpływ na warunki uprawy ma ukształtowanie terenu, tj. spadki terenu oraz wystawa pól uprawnych. Znaczny spadek terenu powoduje występowanie erozji wodnej i utrudnienia w uprawie. Wynikają one z problemów w stosowaniu narzędzi i maszyn uprawowych na gruntach o znacznym nachyleniu. Ze spadkiem terenu ściśle związana jest wystawa, czyli ekspozycja terenu, definiowana jako orientacja płaszczyzny pochylenia terenu względem stron świata. Wpływ wystawy terenu jest tym większy, im większy jest spadek terenu i bardziej zróżnicowana jego rzeźba. Niemniej istotne są również warunki wodne. Podstawowym elementem oceny warunków wodnych jest poziom wody w glebie. O poziomie wody gruntowej decyduje skład mechaniczny gleby oraz przestrzenne rozmieszczenie i wielkość skupisk wodnych. Wyróżniamy gleby o właściwym uwilgotnieniu, gleby okresowo nadmiernie wilgotne, gleby okresowo podmokłe, gleby trwale podmokłe, gleby okresowo zbyt suche oraz gleby trwale suche.

Kolejny czynnik to poziom kultury rolnej oraz wyposażenie terenu w urządzenia umożliwiające podniesienie poziomu kultury rolnej i produktywności. Zaniedbania agrotechniczne gruntów rolnych wskutek długotrwałego odłogowania mogą przyczynić się w bardzo poważnym stopniu do obniżenia ich wartości rynkowej. Zaliczyć tu należy trwałe urządzenia melioracyjne w postaci otwartych rowów lub krytego drenażu.

Na terenie analizowanych gmin zdecydowanie największe ceny osiągają grunty atrakcyjnie położone, w zasięgu głównych dróg, szczególnie DK nr 23 oraz 26, dróg wojewódzkich oraz w nieznacznym oddaleniu od skupisk wiejskich i miejskich, o dominujących użytkach R111a i

RIIIb. Ceny te kształtują się na poziomie od 35 000 zł za ha nawet do 60 000 zł za ha, w przypadku lokalizacji uznawanych za bardzo atrakcyjne. W pojedynczych przypadkach ceny te przekraczają kwotę 60 000 zł za ha. Najniższe ceny osiągają nieruchomości położone na terenach odległych od skupisk wiejskich, ze słabą dostępnością komunikacyjną, o zróżnicowanym ukształtowaniu utrudniającym uprawy i o dominujących użytkach niższych klas bonitacyjnych oraz stanowiących łąki i pastwiska. W tym przypadku ceny osiągają kwoty w granicach 15 000 zł za ha do 30 000 zł za ha.

Zgodnie z celem niniejszej wyceny analizą objęto nieruchomości o charakterze zbliżonym do nieruchomości wycenianej. Na analizowanym rynku odnotowano kilkanaście transakcji podobnymi nieruchomościami gruntowymi. Ceny wahały się od ok. 30 000 zł/ha do ok. 47 000 zł/ha. Uzależnione to było przede wszystkim od lokalizacji, użytków jak również cech wpływających na dogodne warunki uprawy. Odnotowano również kilkanaście transakcji powyżej jak i poniżej tego zakresu jednakże, odrzucono te transakcje z powodu niespełnienia założenia „nieruchomości podobnych”.

Poniżej zestawiono zbiór transakcji zanotowanych na rynku w analizowanym okresie:

	GMINA	OBRĘB	CENA [ZŁ]	POW. [HA]	CENA ZA HA [ZŁ]	DATA TRANSAKCJI
1	Pyrzyce	Ryszewo	74000	1,9400	38144,33	14.04.2022
2	Pyrzyce	Obromino	253000	5,5496	45588,87	04.03.2022
3	Pyrzyce	Turze	70000	1,9187	36483,04	02.02.2022
4	Dębno	Cychry	26000	0,7360	35326,09	12.01.2023
5	Pyrzyce	Ryszewo	50290	1,0758	46746,61	11.03.2022
6	Dębno	Bogusław	205000	6,3100	32488,11	15.12.2022
7	Dębno	Dolsk	150000	3,3500	44776,12	11.04.2023
8	Dębno	Cychry	20510	0,5910	34703,89	19.04.2023
9	Dębno	Różańsko	50000	1,6400	30487,80	13.01.2023
10	Dębno	Cychry	97362	2,8992	33582,37	25.05.2023
11	Pyrzyce	Mielęcín	70000	1,9400	36082,47	17.05.2022
12	Pyrzyce	Mielęcín	37500	1,1000	34090,91	25.04.2022
13	Lipiany	Osetna	7000	0,1900	36842,11	24.11.2022
14	Dębno	Dargomyśl	16000	0,3900	41025,64	30.12.2022
15	Myślíbórz	Wierzbica	135000	3,4149	39532,64	19.05.2023
16	Dębno	Sarbinowo	242420	7,8200	31000,00	17.03.2023

17	Dębno	Cychry	8500	0,1899	44760,40	15.03.2023
18	Pyrzyce	Rzepnowo	312796	8,2177	38063,69	15.02.2022
19	Dębno	Cychry	15600	0,4362	35763,41	03.04.2023
20	Dębno	Cychry	4510	0,1078	41836,73	19.04.2023
21	Dębno	Cychry	48000	1,1816	40622,88	29.11.2022

TREND CZASOWY

Szacowanie wartości nieruchomości zgodnie z podejściem porównawczym polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Zgodnie z założeniami podejścia porównawczego zasadniczą korektą jest poprawka związana z uaktualnianiem cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu. Trend cen jednostkowych nieruchomości wyznacza się przy użyciu regresji liniowej, „metodą najmniejszych kwadratów”. Metoda ta służy do wyznaczania linii trendu na podstawie zbioru danych, w tym wypadku bazy cen transakcyjnych.

Regresja liniowa to funkcja liniowa, opisuje zależność pomiędzy 2 zmiennymi, w tym przypadku ceny jednostkowej i daty transakcji.

$$y = (a \times T) + b$$

gdzie:

y – zmienna ilościowa (cena jednostkowa nieruchomości)

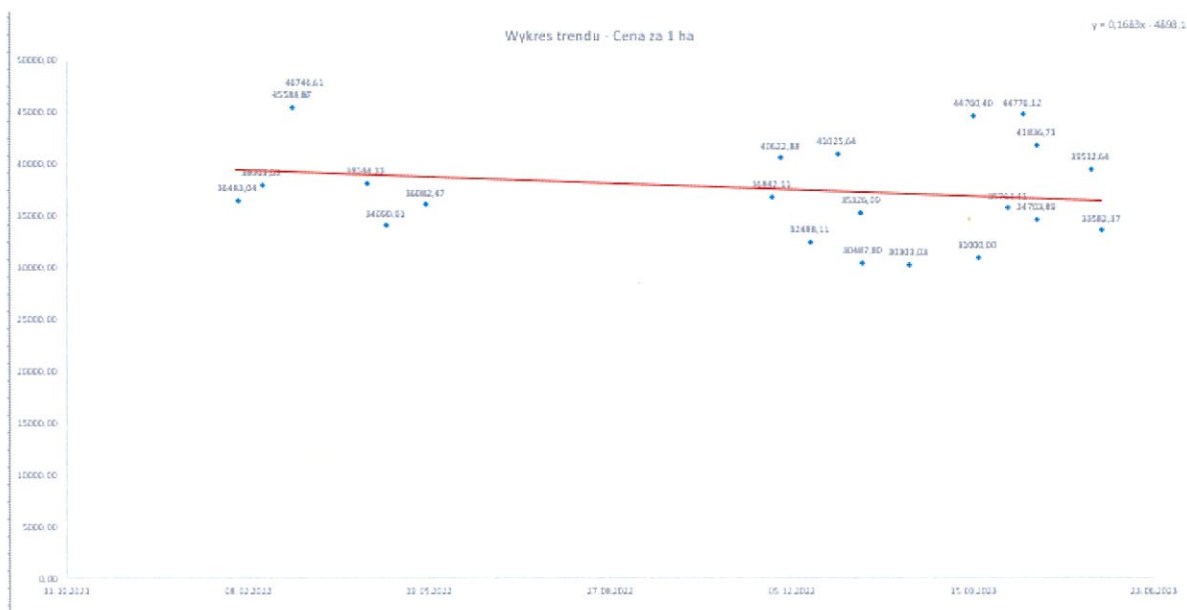
a – współczynnik regresji (kierunkowy prostej)

b – wartość przecięcia prostej z osią pionową (odcięta) – wyraz wolny

T – zmienna ilościowa (data transakcji)

Zgodnie z analizą rynku w okresie od I kw. 2022 r do dnia wyceny, na podstawie 21 transakcji uzyskano:

$a=$	-6,1065
$b=$	311665,75
Dla daty minimalnej $y(dmin) =$	39352,05
Dla daty maksymalnej $y(dmax) =$	36439,25
min data w tabeli	02.02.2022
max data w tabeli	25.05.2023
Wykres trendu - Cena za 1 ha	Arkusz 3
Wielkość trendu w okresie badanym	-7,40%
Obliczanie wielkości trendu rocznego	-5,66%
Obliczanie wielkości trendu miesięcznego	-0,47%
Obliczanie wielkości trendu dziennego	-0,02%



Zgodnie z obliczeniami trend roczny oscylował na poziomie – 5,66 %, natomiast trend miesięczny na poziomie – 0,47 %. W związku z powyższym zaktualizowano ceny transakcyjne na datę wyceny trendem miesięcznym. Ceny (uwzględniając trend czasowy) wahały się od ok. 29 000 zł/ha do ok. 44 000 zł/ha. Średnia cena 1 ha pow. gruntu, na analizowanym terenie, ukształtowała się w granicach około 36 000 zł.

ZBIÓR TRANSAKcji PO SKORYGOWANIU CEN

	GMINA	OBRĘB	CENA [ZŁ]	POW. [HA]	CENA ZA HA [ZŁ]	DATA TRANSAKcji	CENA ZA HA [ZŁ] – Skoryg.
1	<i>Pyrzyce</i>	<i>Ryszewo</i>	74000	1,9400	38144,33	14.04.2022	34 903,62
2	<i>Pyrzyce</i>	<i>Obromino</i>	253000	5,5496	45588,87	04.03.2022	41 285,33
3	<i>Pyrzyce</i>	<i>Turze</i>	70000	1,9187	36483,04	02.02.2022	32 866,88
4	<i>Dębno</i>	<i>Cychry</i>	26000	0,7360	35326,09	12.01.2023	33 825,45
5	<i>Pyrzyce</i>	<i>Ryszewo</i>	50290	1,0758	46746,61	11.03.2022	42 554,42
6	<i>Dębno</i>	<i>Bogusław</i>	205000	6,3100	32488,11	15.12.2022	30 954,69
7	<i>Dębno</i>	<i>Dolsk</i>	150000	3,3500	44776,12	11.04.2023	43 508,07
8	<i>Dębno</i>	<i>Cychry</i>	20510	0,5910	34703,89	19.04.2023	33 721,09
9	<i>Dębno</i>	<i>Różańsko</i>	50000	1,6400	30487,80	13.01.2023	29 192,69
10	<i>Dębno</i>	<i>Cychry</i>	97362	2,8992	33582,37	25.05.2023	32 789,83
11	<i>Pyrzyce</i>	<i>Mielęcın</i>	70000	1,9400	36082,47	17.05.2022	33 187,24
12	<i>Pyrzyce</i>	<i>Mielęcın</i>	37500	1,1000	34090,91	25.04.2022	31 194,58
13	<i>Lipiany</i>	<i>Osetna</i>	7000	0,1900	36842,11	24.11.2022	34 929,29
14	<i>Dębno</i>	<i>Dargomyśl</i>	16000	0,3900	41025,64	30.12.2022	39 089,25
15	<i>Myślībórz</i>	<i>Wierzbica</i>	135000	3,4149	39532,64	19.05.2023	38 599,68
16	<i>Dębno</i>	<i>Sarbinowo</i>	242420	7,8200	31000,00	17.03.2023	29 975,77
17	<i>Dębno</i>	<i>Cychry</i>	8500	0,1899	44760,40	15.03.2023	43 281,53
18	<i>Pyrzyce</i>	<i>Rzecznowo</i>	312796	8,2177	38063,69	15.02.2022	34 470,52
19	<i>Dębno</i>	<i>Cychry</i>	15600	0,4362	35763,41	03.04.2023	34 581,80
20	<i>Dębno</i>	<i>Cychry</i>	4510	0,1078	41836,73	19.04.2023	40 651,93
21	<i>Dębno</i>	<i>Cychry</i>	48000	1,1816	40622,88	29.11.2022	38 513,76

NIERUCHOMOŚĆ O C_{M2}MAX

<i>Data transakcji</i>	<i>11.04.2023 r.</i>
<i>Lokalizacja</i>	<i>Obręb: Dolsk, gm. Dębno</i>
<i>Powierzchnia działki</i>	<i>3,3500 ha</i>
<i>Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych</i>	<i>lokalizacja dobra, ok. 900 m od zwartej zabudowy wsi i ok. 2 km od DW nr 130, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych i leśnych, kształt działki nieregularny, teren o nieznacznie zróżnicowanym ukształtowaniu, dominujące użytki RIVa,, dojazd drogą gruntową</i>
<i>Sposób użytkowania</i>	<i>Grunty rolne</i>

<i>Źródło informacji</i>	<i>Akt notarialny</i>
<i>Cena 1 ha (po skorygowaniu)</i>	<i>43 508,07 zł</i>

NIERUCHOMOŚĆ O C_{M2}MIN

<i>Data transakcji</i>	<i>13.01.2023 r.</i>
<i>Lokalizacja</i>	<i>Obręb: Różańsko, gm. Dębno</i>
<i>Powierzchnia działki</i>	<i>1,6400 ha</i>
<i>Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych</i>	<i>Lokalizacja średnia – ok. 2,5 km od zwartej zabudowy wsi, w otoczeniu terenów rolnych i leśnych, kształt nieregularny, teren o zróżnicowanym ukształtowaniu, w niewielkiej części zadrzewiony, dominujące użytki RV i RVI, dojazd poprzez przyległe działki</i>
<i>Sposób użytkowania</i>	<i>Grunty rolne</i>
<i>Źródło informacji</i>	<i>Akt notarialny</i>
<i>Cena 1 ha (po skorygowaniu)</i>	<i>29 192,69 zł</i>

CECHY RYNKOWE I ICH WAGI

Z uwagi na zróżnicowanie cen transakcyjnych przeprowadzono wnikliwą analizę w celu określenia wag cech rynkowych, które mają największy wpływ na wahania cen nieruchomości gruntowych o charakterze mieszkaniowym.

Z analiz własnych przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży oraz preferencji potencjalnych nabywców wynika, że ceny nieruchomości gruntowych na analizowanym rynku uzależnione są od następujących cech rynkowych:

- lokalizacji (szczegółowa)
- dominujących użytków
- kształtu działki i ukształtowania terenu
- dostęp do drogi

W wyniku analizy kryteriów, jakimi potencjalny kupujący kieruje się przy zakupie powyższych nieruchomości określono cechy rynkowe wpływające na poziom cen transakcyjnych takich nieruchomości, następnie przyjęto wagi cech różnicujących wysokość cen transakcyjnych. Ostatecznie

w wyniku analizy rynku lokalnego ustalono, że na wysokość ceny transakcyjnej mają wpływ poniższe cechy (atrybuty cenotwórcze) w stopniu określonym wagą cechy:

LP.	NAZWA CECHY	WAGA CECHY [%]	WARTOŚĆ CECHY	OPIS CECHY
1.	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	35	BARDZO DOBRA	położenie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wiejskiej oraz terenów rolnych, w nieznacznej odległości od ośrodków gminnych, bardzo dobra dostępność komunikacyjna, bliskość główny dróg
			DOBRA	położenie w bliskim sąsiedztwie zabudowy wiejskiej oraz terenów rolnych, korzystne położenie względem większych aglomeracji, ośrodków gminnych, tereny o korzystnych walorach środowiskowo – społecznych, nieduże odległości od głównych ciągów komunikacyjnych
			ŚREDNIA	tereny w znacznej odległości od skupisk wiejskich, tereny oddalone od zabudowy oraz ośrodków gminnych, sąsiedztwo terenów rolnych i leśnych, utrudniony dojazd, znaczna odległość od głównych dróg.
2.	DOMINUJĄCE UŻYTKI	25	BARDZO DOBRA	RIIa, RIIIb,
			DOBRA	RIVa, RIVb,
			ŚREDNIA	RV, RVI, użytki zielone (Ł, Ps),
3.	KSZTAŁT DZIAŁKI I UKSZTAŁTOWANIE TERENU	25	BARDZO DOBRA	kształt zbliżony do prostokąta, z równą linią brzegową, teren płaski, o bardzo dobrej wystawie (orientacji względem stron świata),
			DOBRA	kształt zbliżony do prostokąta, trapezu, itd. o nierównej linii brzegowej, teren z niewielkimi różnicami terenu, o dobrej wystawie (orientacji względem stron świata)
			ŚREDNIA	kształt działki nieregularny, posiadający różne kąty załamania, teren o zróżnicowanej rzeźbie, różna orientacja terenu względem stron świata
4.	DOSTĘP DO DROGI	15	BARDZO DOBRA	bezpośredni dostęp do drogi, dojazd droga utwardzoną
			DOBRA	bezpośredni dostęp do drogi, dojazd droga gruntową
			ŚREDNIA	brak bezpośredniego dostępu do drogi, dojazd poprzez działki sąsiednie

V. PROCEDURA SZACOWANIA

Potrzebne dane do wycenienia nieruchomości zebrano w Starostwach Powiatowych, podczas wizji lokalnej oraz z własnego banku danych sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym.

Z uwagi na cel wyceny do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

- **podejście: porównawcze**
- **metoda: korygowania ceny średnie**

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z Art. 151 ust. 1 „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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”.

Podejście do wyceny reguluje Art. 152 ustawy:

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.

Stosownie do art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Jedną z metod określania wartości rynkowej nieruchomości jest podejście porównawcze.

Zgodnie z Art. 153 ust. 1 ustawy podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) Rozdział 2:

§ 4 Dane stosowane przy stosowaniu podejścia porównawczego

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5. Nieruchomości podobne

1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.
3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.
5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.
6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

§ 6. Cechy rynkowe

1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.
2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.
3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

§ 7. Metody stosowane w podejściu porównawczym

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. Dane wykorzystywane przy metodzie porównywania parami, metodzie korygowania ceny średniej oraz metodzie analizy statystycznej

1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.
2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

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

MATODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Metoda korygowania ceny średniej polega na przyjęciu z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej wymaga w szczególności:

- posiadania zbioru danych o cechach rynkowych wpływających na ceny transakcyjne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego
- określenia wpływu poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne
- dokonania wyboru najbardziej podobnych nieruchomości do nieruchomości wycenianej
- określenia ceny średniej ze zbioru wyselekcjonowanych transakcji
- określenia zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\frac{C_{min}, C_{max}}{C_{sr} \quad C_{sr}}$$

- określenia wartości rynkowej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

C_{sr} – średnia cena.

U_i – wielkość i -tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych,

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Ich liczba w zasadzie nie powinna przekraczać dziesięciu. Wartości tych cech powinny być wyrażone, co najmniej na skali porządkowej (np. bardzo dobra, średnia, zła).

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Wagą danej cechy jest jej procentowy udział w całkowitej rozpiętości cen $\Delta C = C_{min}$ i C_{max}

Wagi cech rynkowych ustala się:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,*
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych*
- na podstawie badań-observacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.*

VI. SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

DZIAŁKA O NR EW. 635 O POW. 0,7800 HA

DZIAŁKA O NR EW. 638 O POW. 0,3600 HA

OBRĘB: 0018, MIEŁĘCIN

Działki zostały wycenione przy użyciu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Do analizy wybrano grunty o zbliżonym charakterze do nieruchomości wycenianej będące przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości. Zebrane dane uznano za spełniające wymogi przyjętej metody i zebrano w poniższej tabeli:

	GMINA	OBRĘB	CENA [zł]	POW. [HA]	CENA ZA HA [zł]	DATA TRANSAKCJI	CENA ZA HA [zł] – Skoryg.
1	Pyrzyce	Ryszewo	74000	1,9400	38144,33	14.04.2022	34 903,62
2	Pyrzyce	Obromino	253000	5,5496	45588,87	04.03.2022	41 285,33
3	Pyrzyce	Turze	70000	1,9187	36483,04	02.02.2022	32 866,88
4	Dębno	Cychry	26000	0,7360	35326,09	12.01.2023	33 825,45
5	Pyrzyce	Ryszewo	50290	1,0758	46746,61	11.03.2022	42 554,42
6	Dębno	Bogusław	205000	6,3100	32488,11	15.12.2022	30 954,69
7	Dębno	Dolsk	150000	3,3500	44776,12	11.04.2023	43 508,07
8	Dębno	Cychry	20510	0,5910	34703,89	19.04.2023	33 721,09
9	Dębno	Różańsko	50000	1,6400	30487,80	13.01.2023	29 192,69
10	Dębno	Cychry	97362	2,8992	33582,37	25.05.2023	32 789,83
11	Pyrzyce	Miełęczin	70000	1,9400	36082,47	17.05.2022	33 187,24
12	Pyrzyce	Miełęczin	37500	1,1000	34090,91	25.04.2022	31 194,58
13	Lipiany	Osetna	7000	0,1900	36842,11	24.11.2022	34 929,29
14	Dębno	Dargomyśl	16000	0,3900	41025,64	30.12.2022	39 089,25
15	Myślibórz	Wierzbica	135000	3,4149	39532,64	19.05.2023	38 599,68
16	Dębno	Sarbinowo	242420	7,8200	31000,00	17.03.2023	29 975,77
17	Dębno	Cychry	8500	0,1899	44760,40	15.03.2023	43 281,53
18	Pyrzyce	Rzepnowo	312796	8,2177	38063,69	15.02.2022	34 470,52
19	Dębno	Cychry	15600	0,4362	35763,41	03.04.2023	34 581,80
20	Dębno	Cychry	4510	0,1078	41836,73	19.04.2023	40 651,93
21	Dębno	Cychry	48000	1,1816	40622,88	29.11.2022	38 513,76

Dla analizowanego rynku określono:

Cena maksymalna:	43 508,07
Cena minimalna:	29 192,69
Cena średnia:	35 908,45
Delta C:	14 315,38

Zakres sumy współczynników korygujących określono w następujący sposób:

$$W_d = C_{min}/C_{sr} = 0,8132$$

$$W_g = C_{max}/C_{sr} = 1,2116$$

DZIAŁKA O NR EW. 635 O POW. 0,78 HA

Cechy nieruchomości wycenianej:

1.	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	BARDZO DOBRA	nieruchomość położona w obrębie Mielęcina, gm. Pyrzyce, ok. 200 m od zwartej zabudowy wsi, w otoczeniu terenów rolnych, bezpośrednio przy drodze
2.	DOMINUJĄCE UŻYTKI	DOBRA	S-RIIIa, pozostałe S-RIIIb, PsIII
3.	KSZTAŁT DZIAŁKI I UKSZTAŁTOWANIE TERENU	BARDZO DOBRA	działka o regularnym kształcie, zbliżonym do prostokąta i nieznacznie zróżnicowanym ukształtowaniu terenu, niezadrzewiona, dobra wystawa
4.	DOSTĘP DO DROGI	BARDZO DOBRA	dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej

Obliczenie współczynnika korygującego (u_i):

NAZWA CECHY	WAGA	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW		NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	
		DOLNY	GÓRNY	WSP. KORYG.	
LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	35%	0,2846	0,4241	0,4241	B. DOBRA
DOMINUJĄCE UŻYTKI	25%	0,2033	0,3029	0,2531	DOBRA
KSZTAŁT DZIAŁKI I UKSZTAŁTOWANIE TERENU	25%	0,2033	0,3029	0,3029	B. DOBRA
DOSTĘP DO DROGI	15%	0,1220	0,1817	0,1817	B. DOBRA
	100%	0,8132	1,2116	1,1618	

Wartość jednostkową W_j (ha) obliczono, jako korektę ceny średniej, zgodnie z poniższą formułą:

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

stąd:

$$W_j = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i = 35\,908,45 \text{ zł/ha} \times 1,1618 = 41\,718,43 \text{ zł/ha}$$

Obliczenie wartości działki następuje z wzoru:

$$W = W_j \times P$$

gdzie:

W_j – wyszacowana wartość 1 ha gruntu

P – powierzchnia działki w ha

$$W = 41\,718,43 \text{ zł/ha} \times 0,78 \text{ ha} = 32\,540,38 \text{ zł}$$

PO ZAOKRĄGLENIU PRZYJĘTO WARTOŚĆ DZIAŁKI GRUNTU NA POZIOMIE:

$$W = 32\,500 \text{ zł}$$

słownie: **trzydzieści dwa tysiące pięćset złotych**

DZIAŁKA O NR EW. 638 O POW. 0,36 HA

Cechy nieruchomości wycenianej:

1.	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	BARDZO DOBRA	nieruchomość położona w obrębie Mielęcín, gm. Pyrzyce, ok. 300 m od zwartej zabudowy wsi, w otoczeniu terenów rolnych, bezpośrednio przy drodze
2.	DOMINUJĄCE UŻYTKI	BARDZO DOBRA	R11a
3.	KSZTAŁT DZIAŁKI I UKSZTAŁTOWANIE TERENU	DOBRA	działka o nieregularnym kształcie, zbliżonym do trójkąta i nieznacznie zróżnicowanym ukształtowaniu terenu, niezadrzewiona, dobra wystawa
4.	DOSTĘP DO DROGI	BARDZO DOBRA	dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej

Obliczenie współczynnika korygującego (u_i):

NAZWA CECHY	WAGA	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW		NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	
		DOLNY	GÓRNY	WSP. KORYG.	
LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	35%	0,2846	0,4241	0,4241	B. DOBRA
DOMINUJĄCE UŻYTKI	25%	0,2033	0,3029	0,3029	B. DOBRA
KSZTAŁT DZIAŁKI I UKSZTAŁTOWANIE TERENU	25%	0,2033	0,3029	0,2531	DOBRA
DOSTĘP DO DROGI	15%	0,1220	0,1817	0,1817	B. DOBRA
	100%	0,8132	1,2116	1,1618	

Wartość jednostkową W_j (ha) obliczono, jako korektę ceny średniej, zgodnie z poniższą formułą:

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

stąd:

$$W_j = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i = 35\,908,45 \text{ zł/ha} \times 1,1618 = 41\,718,43 \text{ zł/ha}$$

Obliczenie wartości działki następuje z wzoru:

$$W = W_j \times P$$

gdzie:

W_j – wyszacowana wartość 1 ha gruntu

P – powierzchnia działki w ha

$$W = 41\,718,43 \text{ zł/ha} \times 0,36 \text{ ha} = 15\,018,63 \text{ zł}$$

PO ZAOKRĄGLENIU PRZYJĘTO WARTOŚĆ DZIAŁKI GRUNTU NA POZIOMIE:

$$W = 15\,000 \text{ zł}$$

słownie: **piętnaście tysięcy złotych**

VII. WYNIK KOŃCOWY

Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie VI ZWKW z siedzibą w Pyrzycach prowadzi księgę wieczystą o nr SZ2T/00001977/6, położonej w obrębie 0018, Mielęcín, gm. Pyrzyce, pow. pyrzycki, w stanie na 27.10.2023 r., w poziomie cen IV kwartału 2023 roku, wyznaczona dla postępowania prowadzonego przez syndyka masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Haliny Leńskiej, wynosi:

STAN NA DZIEŃ WYCENY		
KW NR SZ2T/00001977/6		
SKŁADNIK MAJĄTKOWY	POWIERZCHNIA	WARTOŚĆ [ZŁ]
Działka nr 635	0,7800 ha	32 500
Działka nr 638	0,3600 ha	15 000
RAZEM:		47 500 Zł
słownie:		Czterdzieści siedem tysięcy pięćset złotych

Wartość nieruchomości gruntowej oszacowano w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzonej analizy rynku. Oszacowana wartość odzwierciedla jej istotne cechy rynkowe (tj. lokalizację ogólną i szczegółową, powierzchnię, rodzaj użytków oraz dostęp do drogi). Tak określona wartość rynkowa działki mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym



VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA WYCENY

- 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 27 października 2023 roku, w poziomie cen IV kwartału 2023 roku. Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, tj. do 03 listopada 2024 r., chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat może być wykorzystywana po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jej aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.*
- 3. Opracowanie zostało przygotowane na podstawie zgromadzonej dokumentacji prawnej oraz przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość rynkową zostały przekazane lub mogły zostać przekazana autorowi opracowania przez strony w dniu wizji lokalnej.*
- 4. Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej. Autor operatu 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. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych, nie oceniano również niewidocznych i nieistniejących części obiektów. Nie można zatem udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.*
- 5. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora.*
- 6. Wyznaczona wartość nie zawiera podatków i opłat związanych z transakcją jakiego potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem (w szczególności podatkiem takim jest VAT).*

VIII. ZAŁĄCZNIKI

1. *EKW nr SZ2T/00001977/6*
2. *Wypis z rejestru gruntów*
3. *Polisa OC*



Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	SZ2T/00001977/6
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W PYRZYCACH PYRZYCE
Data zapisania księgi wieczystej	2009-03-27
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	PYRZYCE, MIEŁĘCIN
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	KASICKA ANTONINA

Przeglądanie treści księgi wieczystej

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)KAPITAŁ LUDZKI
INICJATYWA WYKONAWCZAMINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCIUNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.19.3.1, 25-05-2023

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SZ2T/00001977/6, STAN Z DNIA 2023-11-03 13:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STARGARDZIE, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W PYRZYCACH - SZ2T

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
Numer działki	84		1
Położenie (numer porządkowy / powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1	PYRZYCE, MIEŁĘCIN
Sposób korzystania	GOSPODARSTWO ROLNE Z ZABUDOWANIAM		

Obszar całej nieruchomości	1,1400 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

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 3 WPIS O TREŚCI: GROMADA MIEŁĘCIN.	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I PLAN ; ZB. DOK. NR 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00001905/64/, 1964-05-20 00:00:00, 1964-06-01 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SZ2T/00001977/6**, STAN Z DNIA 2023-11-03 13:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STARGARDZIE, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W PYRZYCACH - SZ2T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SZ2T/00001977/6, STAN Z DNIA 2023-11-03 13:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STARGARDZIE, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W PYRZYCACH - SZ2T

NIERUCHOMOŚĆ 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	2, 3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ANTONINA KASICKA, SZYMON, ZOFIA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	ODPIS PRAWOMOCNEGO ORZECZENIA AKTU NADANIA , R-810/2/63, 1963-02-15; ZB.DOK. NR 2 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) //00001905/64/, 1964-05-20 00:00:00, 1964-06-01 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	ODPIS PRAWOMOCNEGO ORZECZENIA AKTU NADANIA , R-810/2/63, 1963-02-15; ZB.DOK. NR 2 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ2T/00000073/15/001, 2015-01-09 15:30:00, 2015-01-13-15.21.16.141320, TAK, 18 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU MIGRACJI , DZ.KW. 73/15, 2015-01-13, SĄD REJONOWY W STARGARDZIE SZCZECIŃSKIM VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH W PYRZYCACH, STARGARD SZCZECIŃSKI; 19 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ2T/00000073/15/001, 2015-01-09 15:30:00, 2015-01-13-15.21.16.141320, TAK, 18 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SZ2T/00001977/6, STAN Z DNIA 2023-11-03 13:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STARGARDZIE, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W PYRZYCACH - SZ2T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		2
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	NALEŻNOŚĆ PRZYPADAJĄCA ZA NIERUCHOMOŚĆ NR 1 DZIAŁ I O W ILOŚCI 108,77 (STO OSIEM 77/100) KWINTALI ŻYTA, PODLEGAJĄCA SPŁACIE W DWUDZIESTU RÓWNYCH RATACH ROCZNYCH, STANOWIĄCYCH CIĘŻAR REALNY.		
Skarb Państwa (Nazwa)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA	

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
2	ODPIS PRAWOMOCNEGO ORZECZENIA AKTU NADANIA , R-810/2/63, 1963-02-15; ZB.DOK. NR 2 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt) //00001905/64/, 1964-05-20 00:00:00, 1964-06-01 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SZ2T/00001977/6**, STAN Z DNIA 2023-11-03 13:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STARGARDZIE, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W PYRZYCACH - SZ2T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA**BRAK WPISÓW**[Powrót](#)

STAROSTA PYRZYCKI

Województwo: zachodniopomorskie
Powiat: Powiat Pyrzycki
Jednostka ewidencyjna: Pyrzyce - Gmina
Obręb ewidencyjny: **321205_5.0018, Mielećcin**
Miejscowość: Mielećcin (idTERYT: 0781925)

BG.BGP.6621.2.1094.2023.KZ

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2023-09-29 07:50:22

Jednostka rejestrowa gruntów: 321205_5.0018.G124
grupa rejestrowa: 7

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 20/32 charakter stanu władania: własność
Ludwiczak Anastazja rodzice: Józef, Katarzyna PESEL: 31041407767
OSOBA NIE ŻYJE. INFORMACJĘ WPISANO NA PODSTAWIE BAZY PESEL (DATA ZGONU 2016-09-10, NR AKTU ZGONU 3019011/00/AZ/2016/308274).

UDZIAŁ: 3/32 charakter stanu władania: własność
Ludwiczak Halina rodzice: Józef, Anastazja

oraz inni

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
	635		Sady Sady Pastwiska	S-RIIIa S-RIVa PsIII	0.41 0.20 0.17	0.78	SZ2T/00001977/6
Identyfikator działki: 321205_5.0018.635							
	638		Grunty orne	RIIIa	0.36	0.36	SZ2T/00001977/6
Identyfikator działki: 321205_5.0018.638							

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.14

W dniu: 29.09.2023

dokument sporządzony przez: Kamila Zegadło

Pyrzyce, dnia: 29.09.2023

STAROSTA
Kamila Zegadło
mgr inż. Kamila Zegadło
BESEDELA POWIATOWY

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

DB WYCENY MARTA BODNAR

64-920 Piła, Koszykowa 13 / 3

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015025

na okres: 17/09/2023 - 16/09/2024
na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR
stównie: pięćset tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 1 769.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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