

OPERAT SZACUNKOWY

UDZIAŁU $\frac{1}{2}$ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ,
OZNACZONEJ W EW. GRUNTÓW NR 59/5,
POŁOŻONEJ PRZY UL. KOLEJOWEJ 1C W CZERNIEWICACH,
GMINA CHOCEŃ, POWIAT WŁOCŁAWSKI, WOJ. KUJAWSKO-POMORSKIE

OPERAT SPORZĄDZONO DLA POTRZEB POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO,
PROWADZONEGO PRZEZ SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI JAROSŁAWA RADZISZEWSKIEGO –
CENTRUM RESTRUKTURYZACJI I UPADŁOŚCI SP.Z O.O. W TORUNIU

Autor opracowania:

mgr Żaneta Żebrowska Rzecznik Majątkowy
Biegły Sądowy z dziedziny wyceny nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Płocku
uprawnienia nr 8380
nr wpisu OA.430.1.247.2024

Data opracowania: 18.12.2025 r.





SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY	4
3.1. PODSTAWY FORMALNE.....	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE.....	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
3.4. MATERIAŁY POMOCNICZE	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
6.1. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW	6
6.2. STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY	6
6.3. POŁOŻENIE I OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	18
7.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	18
7.2. UWARUNKOWANIA PRAWNE	18
7.3. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	20
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	22
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	29
9.1. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WG STANU PO ZAKOŃCZENIU PROCESU INWESTYCYJNEGO	29
9.1.1. DANE Z RYNKU LOKALNEGO	29
9.1.2. OKREŚLENIE C_{MIN} I C_{MAX} ORAZ ZAKRESU KWOTOWEGO ZE ZBIORU TRANSAKCJI WZIĘTYCH DO PORÓWNIANIA	29
9.1.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ NIERUCHOMOŚCI WZIĘTYCH DO PORÓWNIANIA W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH	29
9.1.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WG STANU PO ZAKOŃCZENIU PROCESU INWESTYCYJNEGO	30
9.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ	31
9.2.1. DANE Z RYNKU LOKALNEGO	31
9.2.2. OKREŚLENIE C_{MIN} I C_{MAX} ORAZ ZAKRESU KWOTOWEGO ZE ZBIORU TRANSAKCJI WZIĘTYCH DO PORÓWNIANIA	31
9.2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ NIERUCHOMOŚCI WZIĘTYCH DO PORÓWNIANIA W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH	31
9.2.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ	32
9.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WG STANU AKTUALNEGO ..	32
9.3.1. OKREŚLENIE RYNKOWYCH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z ROZWOJEM NIERUCHOMOŚCI	33
9.3.2. KOSZTY RYNKOWE ZWIĄZANE Z ROZWOJEM NIERUCHOMOŚCI	36
9.3.3. OKREŚLENIE ZYSKU INWESTORA	36
9.3.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WG STANU AKTUALNEGO	37
9.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU ½ W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ	37
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WARTOŚCI	38



11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	38
12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.....	39





1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w stanie surowym otwartym, oznaczona w ewidencji gruntów nr 59/5 o powierzchni 1 218 m², położona przy ul. Kolejowej 1C, w miejscowości Czerniewice, gminie Choceń, powiecie włocławski, woj. kujawsko-pomorskim.

Dla wycenianej nieruchomości w Sądzie Rejonowym we Włocławku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WL1W/00092299/8.

Zakres wyceny obejmuje:

- udział ½ części prawa własności nieruchomości gruntowej wraz z częściami składowymi tego gruntu.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału ½ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w stanie surowym otwartym dla potrzeb postępowania upadłościowego, prowadzonego przez syndyka masy upadłości Jarosława Radziszewskiego – Centrum Restrukturyzacji i Upadłości Sp. z o.o. w Toruniu.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Zlecenie Centrum Restrukturyzacji i Upadłości Sp. z o.o. w Toruniu z dnia 05.11. 2025 r. dotyczące wykonania wyceny składnika masy upadłości Jarosława Radziszewskiego - nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w stanie surowym otwartym, dz. ew. nr 59/5, położonej w miejscowości Czerniewice, gminie Choceń, powiecie włocławskim.

3.2. PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 28 czerwca 2024 r. - Dz.U. z 2024 r. poz. 1145)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r., poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. z dnia 21 czerwca 2024 r. - Dz.U. z 2024 r. poz. 1061)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. z dnia 10 października 2024 r. - Dz.U. z 2024 r. poz. 1568)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z dnia 5 grudnia 2023 r. poz. 2633).
- Ustawa z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 22 kwietnia 2025 r. poz. 527).

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 28.11.2025 r.
- Księga wieczysta KW Nr WL1W/00092299/8.



- Postanowienie Sądu Rejonowego w Toruniu, V Wydział Gospodarczy - sygn. akt TO1T/GU/689/2025 z dnia 03.10.2025 r.
- Akt notarialny Rep. A Nr 9286/2014 z dnia 21.08.2014 r. dot. umowy darowizny.
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 20.10.2025 r.
- Wyrok w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17.04.2024 r. dot. rozdzielnosci majątkowej – sygn. akt III RC 635/23.
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe we Włocławku.
- Informacje o transakcjach sprzedaży nieruchomości udostępnione przez Starostwo Powiatowe we Włocławku.
- Uchwała Nr XVIII/119/2001 Rady Gminy Choceń z dnia 29 czerwca 2001 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Choceń.
- Transakcje sprzedaży nieruchomości z aplikacji internetowej „eValuer”
- Własna baza danych.

3.4. MATERIAŁY POMOCNICZE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych:
 - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”
 - Nota Interpretacyjna Nr 4 (NI4) „Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości”
- Katalog cen jednostkowych robót inwestycyjnych – Bistyp – IV kw. 2025 r.
- ORGBUD – Informacyjny Zestaw Wskaźników Nakładów na Obiekty Budowlane cz. 1 Budynki – II kw. 2025 r.
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym”, Mieczysław Prystupa, Warszawa 2014.
- Literatura fachowa, m.in. „Metody badania dynamiki cen nieruchomości w Polsce dla potrzeb wyceny” – Ewelina Nawrocka
- Raporty z rynku nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

- | | |
|---|---------------|
| – Data sporządzenia wyceny: | 18.12.2025 r. |
| – Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 18.12.2025 r. |
| – Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: | 28.11.2025 r. |
| – Data dokonania oględzin nieruchomości: | 28.11.2025 r. |

5. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Przeznaczenie terenu, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, określono na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choceń i jego zmian, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVIII/119/2001 Rady Gminy Choceń z dnia 29 czerwca 2001 r.

Zgodnie z zapisami ww. planu, działka nr 59/5 w Czerniewicach położna jest na obszarze przeznaczonych pod tereny mieszkaniowo-usługowe (symbol planu 36 MN).

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choceń został przedstawiony w Załączniku Nr 1 do operatu.



6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: włocławski
Jednostka ewidencyjna: Choceń
Obręb: 0006 Czerniewice 1

GRUNT

Lp.1
Nr działki: 59/5
Id działki: 041805_2.0006.59/5
Położenie: Czerniewice
Pow. : 0,1218 ha
Użytki: RIIIb 0,1218
Dok. włas.: WL1W/00092299/8

6.2. STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY

Stan prawny wycenianej nieruchomości określono na podstawie księgi wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Włocławku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych - KW nr WL1W/00092299/8.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości		
Działki ewidencyjne		
Lp.1.		
-	Nr działki	59/5
-	Identyfikator działki	041805_2.0006.59/5
-	Obręb ewidencyjny	0006, CZERNIEWICE 1
-	Położenie	KUJAWSKO-POMORSKIE, WŁOCŁAWSKI, CHOCEŃ, CZERNIEWICE 1
-	Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE
-	Przyłączenie (nr księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WL1W / 00032821 / 9, 0,1218 HA
-	Obszar całej nieruchomości	0,1218 ha
Dział I - Spis praw związanych z własnością		
BRAK WPISÓW		
Dział II - Własność		
Właściciele		
Lp.1.		
-	Lista wskazań udziałów w prawie	1; 1/1; WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA



-	Osoba fizyczna	JAROSŁAW BOGUSŁAW RADZISZEWSKI, JERZY, JADWIGA, 75082005214
Lp.2.		
-	Lista wskazań udziałów w prawie	1; 1/1; WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
-	Osoba fizyczna	KARINA RADZISZEWSKA, MAREK, WANDA, 81092411800
Dział III - prawa, roszczenia, ograniczenia		
Lp.1.		
-	Numer wpisu	1
-	Rodzaj wpisu	INNY WPIS
-	Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE MW KM 864/24 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCŁAWKU MICHAŁA WALAS.
-	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	HOIST I NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, WROCŁAW, 122496067
Dział IV - Hipoteki		
BRAK WPISÓW		

6.3. POŁOŻENIE I OPIS NIERUCHOMOŚCI

OPIS MIEJSCOWOŚCI

Powiat wrocławski położony jest w południowo-wschodniej części województwa kujawsko-pomorskiego i obejmuje obszar otaczający miasto Włocławek, które stanowi oddzielną jednostkę administracyjną. Powiat charakteryzuje się przewagą terenów rolniczych i leśnych, a jego krajobraz jest zróżnicowany, obejmując równiny, doliny rzeczne oraz obszary pagórkowate. Przez teren powiatu przebiega dolina Wisły, która stanowi istotny element środowiska przyrodniczego, a w części północno-zachodniej znajduje się Jezioro Włocławskie wraz z przyległymi obszarami chronionej przyrody.

Powiat obejmuje dziewięć gmin: Baruchowo, Boniewo, Brześć Kujawski, Choceń, Chodecz, Fabianki, Izbica Kujawska, Kowal oraz Lubanie, z czego większość ma charakter rolniczy, natomiast Brześć Kujawski i Kowal wyróżniają się większym potencjałem rozwojowym i inwestycyjnym. Układ komunikacyjny tworzą drogi krajowe, wojewódzkie i lokalne, zapewniające dobre połączenia z Włocławkiem oraz innymi miastami regionu, a dostępność transportową zwiększa pobliska autostrada A1.

W strukturze gospodarki powiatu dominują rolnictwo, drobna przedsiębiorczość oraz usługi, a w części gmin obserwuje się rozwój funkcji mieszkaniowych związanych z bliskością Włocławka. Powiat wyróżnia się również korzystnymi walorami środowiskowymi, w tym



obecnością obszarów leśnych, parków krajobrazowych i terenów sprzyjających rekreacji. Ogólnie cechuje się umiarkowanym tempem rozwoju oraz stabilną strukturą osadniczą, co znajduje odzwierciedlenie w lokalnym rynku nieruchomości, gdzie dominują grunty rolne oraz tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności.



Mapa podziału administracyjnego powiatu wrocławskiego w województwie kujawsko-pomorskim.

Źródło: <https://pl.wikipedia.org/>

Gmina Choceń położona jest w południowej części powiatu wrocławskiego, w województwie kujawsko-pomorskim. Jest gminą wiejską o dominującym charakterze rolniczym, obejmującą rozproszone układy osadnicze oraz tereny o niskiej intensywności zabudowy. Krajobraz gminy tworzą głównie równiny i lekko faliste tereny typowe dla ziemi kujawskiej, z licznymi użytkami rolnymi, łąkami oraz fragmentami lasów. Istotnym walorem obszaru jest obecność jezior, w tym Jeziora Borzymowskiego, pełniącego funkcje rekreacyjne i wspierającego lokalny rozwój turystyki.

Gmina odznacza się dobrze rozwiniętą siecią dróg lokalnych, zapewniających połączenie z pobliskimi ośrodkami, zwłaszcza z Włocławkiem, który stanowi główny punkt odniesienia pod względem usług, handlu i rynku pracy. Przez teren gminy przebiegają drogi powiatowe umożliwiające sprawny dojazd do gmin sąsiednich oraz do głównych szlaków komunikacyjnych regionu.

W strukturze gospodarki gminy dominuje rolnictwo oparte na uprawach zbóż, rzepaku oraz hodowli zwierząt, uzupełnione rozwijającą się drobną przedsiębiorczością i usługami. Zabudowa mieszkaniowa koncentruje się głównie w miejscowości Choceń, pełniącej funkcję administracyjną, usługową i edukacyjną, natomiast pozostałe sołectwa zachowują typowo wiejski charakter.



Gmina cechuje się spokojnym, mało zurbanizowanym środowiskiem, korzystnymi warunkami przyrodniczymi oraz stabilną strukturą osadniczą. Czynniki te wpływają na lokalny rynek nieruchomości, na którym przeważają grunty rolne oraz działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności, ze stopniowym wzrostem zainteresowania terenami położonymi w pobliżu głównych dróg oraz miejscowości gminnych.



Położenie miejscowości Czerniewice na tle gminy Choceń
Źródło: <https://pl.wikipedia.org>

Miejscowość Czerniewice położona jest we wschodniej części gminy Choceń, w niedalekiej odległości od gminy Kowal. Jest to wieś o charakterze rolniczo-mieszkaniowym, z przewagą zabudowy jednorodzinnej oraz zagrodowej. Układ przestrzenny miejscowości jest typowy dla obszarów wiejskich regionu, z rozproszoną i częściowo liniową zabudową zlokalizowaną wzdłuż dróg lokalnych. Otoczenie wsi stanowią głównie grunty orne, łąki oraz niewielkie fragmenty terenów zadrzewionych.

Czerniewice posiada dobre powiązania komunikacyjne w ramach gminy dzięki sieci dróg gminnych i powiatowych, które zapewniają sprawny dojazd do Chocenia – siedziby gminy – oraz do Włocławka, będącego głównym ośrodkiem usługowym i gospodarczym regionu. Dostęp do podstawowej infrastruktury technicznej jest stopniowo rozwijany, a w miejscowości funkcjonują podstawowe usługi publiczne o znaczeniu lokalnym.

Lokalna gospodarka opiera się przede wszystkim na rolnictwie oraz drobnej działalności gospodarczej. Miejscowość zachowuje spokojny, wiejski charakter, cechujący się niską intensywnością zabudowy oraz dużym udziałem terenów otwartych. Czynniki te wpływają na lokalny rynek nieruchomości, gdzie dominują grunty rolne oraz działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, szczególnie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i głównych ciągów komunikacyjnych.

POŁOŻENIE I OTOCZENIE

Działka nr 59/5 położona jest we wschodniej części miejscowości Czerniewice, z dala od głównej zabudowy, w odległości ok. 6 km od ośrodka gminnego w Choceniu oraz ok. 15 km od Wrocławka.

Parcela zlokalizowana jest przy ul. Kolejowej, zapewniając bezpośredni dostęp do drogi gminnej. Bezpośrednie otoczenie działki stanowi rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrody rolnicze, typowe dla wsi o charakterze wiejskim. W sąsiedztwie występują grunty rolne. Charakter otoczenia jest spokojny, wiejski i mało zurbanizowany, co sprzyja funkcjom mieszkaniowym oraz rolniczym. W odległości ok. 200 m w linii prostej od działki znajdują się tory kolejowe wraz z przejazdem kolejowym, będące częścią lokalnej trasy kolejowej.



Położenie i otoczenia działki nr 59/5 .
Źródło: <https://wloclawek.geoportal2.pl>

DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Działka ewidencyjna nr 59/5 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej – ul. Kolejowej.

UZBROJENIE

Działka ewidencyjna nr 59/5 jest uzbrojona w sieć elektroenergetyczną. W drodze przylegającej do działki oraz wzdłuż części północnej działki dostępne są

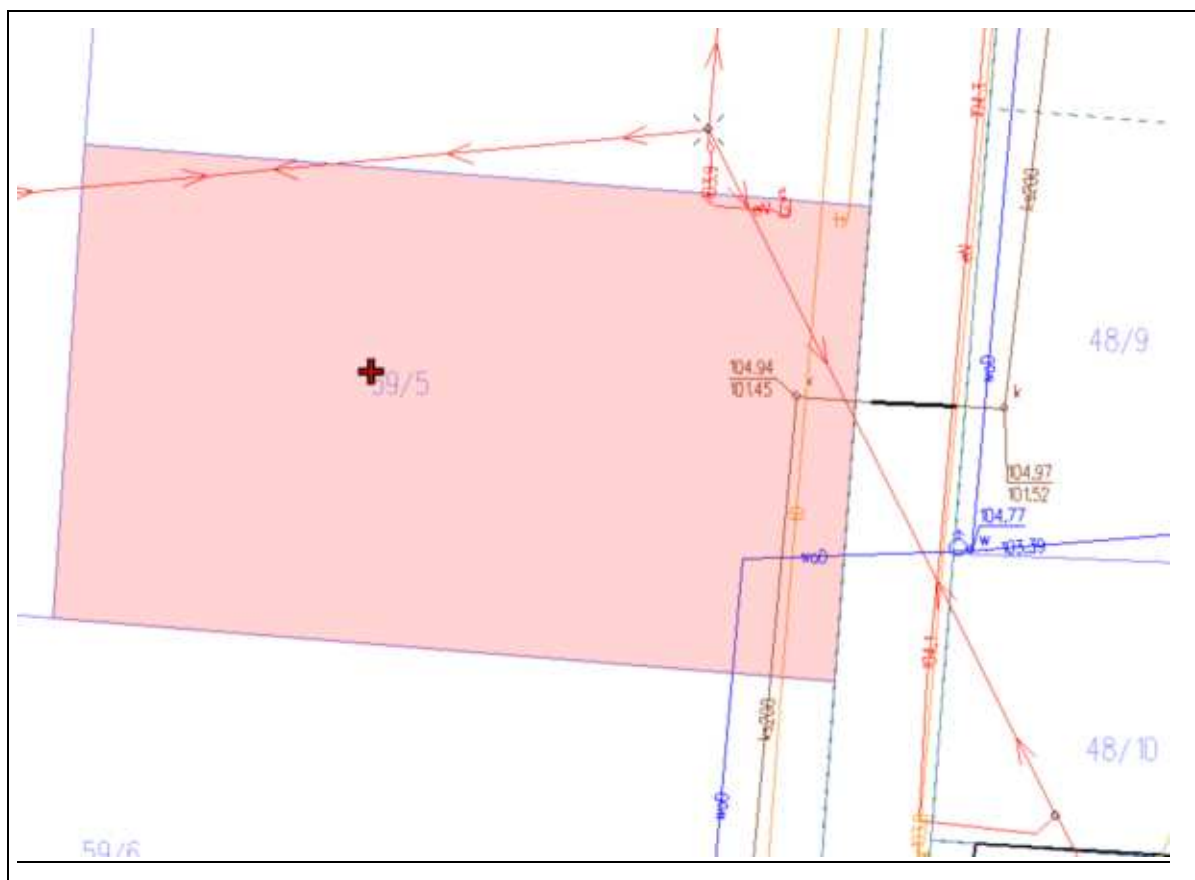


następujące sieci:

- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacyjna,
- sieć telekomunikacyjna.

Dla działki nr 59/5 zostały wydane warunki techniczne podłączenia do sieci wodociągowej dla budynku mieszkalnego przez Urząd Gminy w Choceniu w dniu 24.12.2014 r. (*Załącznik Nr 2 do Operatu*).

Ponadto zostały wydane warunki techniczne wykonania przyłącza kanalizacyjnego do budynku mieszkalnego posadowionego na działce przez Urząd Gminy w Choceniu w dniu 24.12.2014 r. (*Załącznik Nr 3 do Operatu*).



Uzbrojenie terenu. Źródło: <https://wloclawek.geoportal2.pl>

OPIS NIERUCHOMOŚCI WG STANU NA DZIEŃ OGLEDZIN TJ. 28.11.2025 r.

Działka ewidencyjna nr 59/5 o powierzchni 1 218 m² posiada regularny kształt prostokąta, o wymiarach ok. 45m długości i 28m szerokości, bez spadku, równa, co sprzyja efektywnemu zagospodarowaniu przestrzeni oraz rozmieszczeniu zabudowy. Granice działki ogrodzone prowizoryczną siatką z bramą wjazdową metalową o cechach korozji. Teren działki nieurządzony i niezagospodarowany. Nieruchomość zlokalizowana jest w pierwszej linii zabudowy, z bezpośrednim zjazdem z drogi publicznej gminnej.



Działka nr 59/5. Źródło: <https://polska.e-mapa.net>

Na działce posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny z wbudowanym garażem, niepodpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym, w wczesnym etapie realizacji, w stanie surowym nieukończonym, o stopniu zaawansowania robót mniejszym niż stan surowy otwarty. Bryła budynku regularna. Budowa obiektu rozpoczęła się w 2019 r., skończyła w 2023 r. Obiekt jest nie oddany do użytkowania, nie posiada stolarki okiennej i drzwiowej ani wykończenia elewacji.

Program użytkowy budynku wg projektu:

Wiatrołap	5,76 m
Hall 1	5,76 m
Hall 2	8,12 m
Łazienka	3,72 m
Pokój 1	13,99 m
Pokój 2	12,00 m
Pokój 3	13,18 m
Łazienka	6,05 m
Pokój dzienny	36,02 m
Kuchnia	12,31 m
Spiżarnia	3,60 m
Garderoba	4,46 m
Kotłownia	7,81 m
Garaż	20,40 m



Dane techniczne budynku wg projektu:

Powierzchnia zabudowy	191,73 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkalna	153,18 m ²
Kubatura	671,49 m ³
Wymiary zewnętrzne	15,2 x 15,0 x h = 3,96 m

STAN TECHNICZNY BUDYNKU NA DZIEŃ OGLĘDZIN TJ. 28.11.2025 r.:

- Ławy fundamentowe zbrojone,
- Ściany nośne wykonane z bloczków betonu komórkowego Solbet,
- Ściany w stanie surowym, bez tynków i okładzin,
- Widoczne miejscowe ślady zawilgocenia oraz zacieki
- Strop wykonany w technologii Terlina,
- Nadproża i wieńce wykonane jako elementy żelbetowe,
- Brak wykonanej warstwy monolitycznej (strop niezalany betonem),
- Konstrukcja stropu oparta na tymczasowych podporach drewnianych,
- Posadzka wykonana w formie chudego betonu.

Dokumentacja fotograficzna











OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO PO ZAKOŃCZENIU PROCESU INWESTYCYJNEGO, SPORZĄDZONY NA PODSATWIE PROJEKTU BUDOWLANEGO:

- Dach dwuspadowy o konstrukcji krokwiowej,
- Okna PCV,
- Drzwi wejściowe drewniane,
- Drzwi wewnętrzne pływające,
- Wrota garażowe systemowe,
- Ocieplenie posadzki styropianem gr. 10cm,
- Ocieplenie ścian fundamentowych styropianem gr 12 cm,
- Ocieplenie dachu wełną mineralną gr. 20 cm,
- Schody zewnętrzne żelbetowe,
- Tynki wewnętrzne wapienne szlifowane,
- Tynki zewnętrzne strukturalne,
- Parapety wewnętrzne systemowe PCV,
- Parapety zewnętrzne ceglane klinkierowe,
- Cokoły wykładane płytkami klinkierowymi,
- Instalacje: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., c.w,- kotłownia na paliwo stałe „ekogroszek”.



7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Na przyjętą metodologię wyceny miały wpływ następujące czynniki:

- cel wyceny
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- zakres wyceny
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- uwarunkowania wynikające z podstaw formalno-prawnych wyceny
- stan prawny nieruchomości.

7.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W procesie wyceny określona zostanie wartość rynkowa nieruchomości.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Przedmiotowa nieruchomość to planowany budynek o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej. W związku z powyższym, określono wartość rynkową nieruchomości dla sposobu użytkowania jako budynek o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej.

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.

Zgodnie z artykułem 154 UGN, 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.

7.2. UWARUNKOWANIA PRAWNE

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami

Art. 152 [Podejścia do wyceny]

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. 153 [Podejście porównawcze]

1. 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.

Art. 154 [Zasady wyboru]

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.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r., poz. 1832.)

§4. 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.

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 okres 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.

(...)

§ 6.

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

§8.

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.

(...)

§16. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

§17.

1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, nadbudowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie obiektu budowlanego lub inne działanie wpływające na jej stan techniczno-użytkowy.

2. Wartość, o której mowa w ust.1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót lub działań wymienionych w ust.1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót lub działań, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

§18.

1. Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
- 2) znany jest rodzaj i zakres robót, a także innych działań, o których mowa. §17 ust.1;
- 3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odzwierciewiające stan rynku.

2. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

7.3. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

W procesie wyceny nieruchomości zabudowanej zastosowano **podejście mieszane, metodę pozostałościową**.

Zgodnie z art. 152 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „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”.

Metoda pozostałościowa może być wykorzystana w przypadku wyceny nieruchomości będącej przedmiotem robót budowlanych. Roboty te będą polegać na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie. Oblicza się tu różnicę pomiędzy wartością nieruchomości po wykonaniu robót, a przeciętnym kosztem tych robót. Metoda ta zawiera w sobie elementy różnych podejść. Zezwala na określenie wartości gruntu wraz z częściami składowymi lub oddzielnie samego gruntu czy samych jego części składowych.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono jako różnicę wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju i kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji.

wg wzoru:
$$W_R = W_K - (K_R + Z_I)$$

gdzie:

W_R – wartość rynkową nieruchomości,
 W_K – wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,
 K_R – koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości,
 Z_I – zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji.

Założenia określania wartości W_K :

- Wartość rynkowa nieruchomości po zakończeniu zakładanego rozwoju została oszacowana w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.
- Przy szacowaniu W_K zostało przyjęte założenie, że planowany rozwój nieruchomości jest ukończony w dniu wyceny.
- Zostały przyjęte ceny transakcyjne podobnych nieruchomości i warunki rynkowe panujące w dniu wyceny oraz uwzględnione warunki podaży-popytowe oraz wpływ zakładanego rozwoju na zmianę tej równowagi.

Określenie rynkowych kosztów związanych z rozwojem nieruchomości K_R , m.in.:

- koszty uzyskania pozwoleń i uzgodnień,
- koszty zakupu,
- koszty wstępne,
- koszty budowy,
- inne opłaty i koszty, w tym rezerwy na koszty nieprzewidziane,
- koszty finansowania.

Zysk inwestora Z_I został określony na podstawie:

- zysku uzyskiwanego na rynku inwestycji podobnych,
- uwzględnienia rodzaju inwestycji,
- wynagrodzenia inwestora za ponoszone ryzyko i zaangażowanie w proces inwestycyjny.



Wartość rynkowa po zakończeniu zakładanego rozwoju została oszacowana w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

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

W ramach podejścia porównawczego stosowana jest metoda porównywania parami, gdzie 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.

Procedura obliczeniowa wyceny nieruchomości podejściem porównawczym, metodą porównywania parami składa się z następujących etapów:

- Dobór transakcji (nieruchomości podobnych).
- Określenie wpływu czasu na zmianę cen w jednostce czasu oraz skorygowanie cen jednostkowych - sprowadzenie ich na datę wyceny;
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych;
- Wybór co najmniej trzech nieruchomości porównawczych najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej oraz dokonanie opisu (charakterystyki) pod względem przyjętych cech.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z nieruchomości porównawczych
- Obliczenie wysokości poprawek (kwotowo)
- Zsumowanie poprawek i jednostkowej ceny skorygowanej na datę wyceny w każdej parze porównawczej
- Obliczenie wartości jednostkowej nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wyników porównań.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Zgodnie z art. 4 pkt. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami, ilekroć jest mowa o nieruchomości podobnej należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rynek lokalny jako rynek kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (z prawem własności do gruntu).
- Rynek lokalny jako rynek kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych (z prawem własności do gruntu) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – usługową.



- Obszar rynku: gmina Choceń
- Okres badania cen: 01.2024 r. – 12.2025 r.

Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową

Rynek nieruchomości gruntowych w Polsce w latach 2024–2025 funkcjonował w warunkach podwyższonej niepewności makroekonomicznej oraz istotnych zmian regulacyjnych w zakresie planowania przestrzennego. Pomimo tych uwarunkowań obserwowano utrzymujący się popyt na nieruchomości gruntowe, zarówno zabudowane, jak i niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową. W skali kraju rynek charakteryzował się zróżnicowaniem regionalnym, przy czym najwyższe poziomy cen oraz największą aktywność inwestycyjną odnotowywano w dużych aglomeracjach miejskich i ich strefach podmiejskich, natomiast rynki lokalne i peryferyjne cechowały się niższymi cenami oraz mniejszą liczbą transakcji.

W odniesieniu do nieruchomości gruntowych zabudowanych, w latach 2024–2025 zauważalny był umiarkowany wzrost cen, wynikający głównie z rosnących kosztów odtworzeniowych zabudowy, ograniczonej podaży gruntów z uregulowanym stanem prawnym oraz stabilnego zapotrzebowania na nieruchomości mieszkaniowe. W 2025 roku tempo wzrostu cen uległo spowolnieniu, co było konsekwencją ostrożniejszego podejścia nabywców oraz inwestorów, a także zmniejszonej zdolności kredytowej części gospodarstw domowych. Jednocześnie nieruchomości gruntowe zabudowane postrzegane były jako relatywnie bezpieczna forma lokowania kapitału, co stabilizowało popyt, zwłaszcza w segmencie zabudowy jednorodzinnej.

Na obszarze powiatu wrocławskiego rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych charakteryzował się znacznie niższym poziomem cen w porównaniu do średnich krajowych. Transakcje dotyczyły głównie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi o charakterze lokalnym, często wzniesionymi w starszej technologii. Ceny kształtowały się w szerokim przedziale, zależnym od stanu technicznego zabudowy, dostępu do infrastruktury technicznej, położenia względem Wrocławka oraz lokalnych ciągów komunikacyjnych. W gminie Choceń rynek ten miał charakter typowo lokalny, o ograniczonej liczbie transakcji i niewielkiej płynności, przy czym popyt generowany był głównie przez nabywców indywidualnych, poszukujących nieruchomości na własne cele mieszkaniowe. Wzrost cen w analizowanym okresie był umiarkowany i nie miał charakteru dynamicznego.

Równolegle w latach 2024–2025 obserwowano wzrost zainteresowania nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi z prawem własności do gruntu, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową. W skali kraju segment ten charakteryzował się wzrostem cen, szczególnie w lokalizacjach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub posiadających wydane decyzje o warunkach zabudowy. Ograniczona dostępność takich gruntów, w połączeniu z reformą systemu planowania przestrzennego, powodowała presję cenową, pomimo spadku dynamiki popytu w 2025 roku. Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo - usługową postrzegane były jako atrakcyjne inwestycyjnie, zwłaszcza w kontekście długoterminowego rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych.

Na poziomie powiatu wrocławskiego rynek gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę charakteryzował się relatywnie niskimi cenami jednostkowymi oraz znaczną rozpiętością wartości, uzależnioną od lokalizacji, uzbrojenia terenu, dostępu do drogi



publicznej oraz zapisów planistycznych. W gminie Choceń dominowały oferty działek niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym, skierowane głównie do nabywców indywidualnych. Ceny tych nieruchomości pozostawały istotnie niższe od średnich krajowych, a rynek cechowała ograniczona liczba transakcji oraz niewielka konkurencja popytowa. W analizowanym okresie nie odnotowano gwałtownych zmian cen, natomiast obserwowano stopniową stabilizację rynku oraz umiarkowane zainteresowanie zakupem gruntów pod przyszłą zabudowę.

Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym

Wstępna analiza rynku wykazała, że w badanym okresie brak jest transakcji nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym w stanie surowym otwartym, dla których na podstawie dostępnych i wiarygodnych danych można określić wartość nieruchomości.

Dalszej analizie poddano rynek nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w stanie wykończonym. Rynek ten na badanym obszarze jest rynkiem słabo rozwiniętym – w większości oferuje się domu starsze, które nadają się do remontu. Zanotowano zaledwie kilka transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkiem jednorodzinny nowszym, wybudowanym po 2010 r., w dobrym stanie technicznym. W analizie rynku wykorzystano dane dotyczące nieruchomości, będących przedmiotem sprzedaży, takie jak: rodzaj nieruchomości, stan zagospodarowania nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja ogólna, lokalizacja szczegółowa, otoczenie, rodzaj przysługujących praw do gruntu, powierzchnia gruntu, dojazd, stan techniczny i standard budynków mieszkalnych, powierzchnia użytkowa budynków.

Wszystkie zanotowane transakcje oceniono pod względem wiarygodności, jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Z badanej próbki wyeliminowano transakcje, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne (zarówno w górę, jak i w dół).

Biorąc pod uwagę cechy nieruchomości wycenianej, utworzono zbiór nieruchomości podobnych. Ze zgromadzonego zbioru wyselekcjonowano trzy nieruchomości najbardziej zbliżone pod względem parametrów istotnych dla procesu wyceny. Przy wyborze nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej, w pierwszej kolejności wzięto pod uwagę lokalizację, powierzchnię gruntu, powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego oraz jego stan techniczny. Odrzucono transakcje nieruchomości o powierzchni gruntu powyżej 2 000 m², zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny o liczbie kondygnacji większej niż 1,5, w stanie technicznym poniżej dobrego, w których powierzchnia użytkowa znacznie przekraczała 150 m².

Do zbioru próby reprezentatywnej dla badanego rynku wytypowano nieruchomości zabudowane budynkiem mieszkalnym nowym, jednokondygnacyjnym z ewentualnym poddaszem użytkowym, w stanie technicznym dobrym, o powierzchni użytkowej od 75,20 m² do 155,97 m², położone na działkach o powierzchni od 868 m² do 1 539 m². Ceny nieruchomości na analizowanym rynku kształtują się na poziomie od 560 000 zł do 680 000 zł.

Z uwagi na brak danych, dotyczących parametrów budynku, a w szczególności ich powierzchni użytkowej (ustawodawca znacznie ograniczył dane techniczne budynków



wpisywanych do ewidencji gruntów i rejestru cen, a w aktach notarialnych nie ujawniono tej powierzchni), jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną netto.

Do celów określenia stanu cechy „powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego” dla nieruchomości porównawczych, powierzchnię użytkową budynku określono w przybliżeniu, na podstawie powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji mieszkalnych.

Ze względu na brak stabilizacji cen na badanym rynku nieruchomości zabudowanych, ceny transakcyjne ze zbioru reprezentatywnego nieruchomości porównawczych skorygowano na dzień wyceny przy zastosowaniu indeksów, wyznaczonych na podstawie kwartalnych wskaźników zmiany cen 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w okresie od II kwartału 2024 r. do II kwartału 2025 r., podanych przez GUS.

Tabela 1: Zanotowane transakcje z próby reprezentatywnej nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodinnym

Lp.	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Pow. gruntu [ha]	Rok budowy	Pow. użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]	Liczba kondygnacji	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna skorygowana [zł/]
1	18.06.2024	Choceń	Choceń	868	2011	93,3	1,0	560 000	641 710
2	08.07.2024	Choceń	Skibice	1465	2015	75,2	1,5	620 000	650 149
3	12.05.2025	Choceń	Choceń	1539	2012	155,97	1,5	680 000	752 847

Ustalenie cech rynkowych, wpływających na wartość nieruchomości i ich wag

Elementem niezbędnym przy wycenie nieruchomości w podejściu porównawczym jest ustalenie cech rynkowych nieruchomości (atrybutów nieruchomości, które wpływają w sposób zasadniczy na poziom cen na danym rynku nieruchomości) i ich wag (wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych tj. % udziału cechy w przedziale cenowym ΔC).

Wpływ poszczególnych cech na wartość rynkową nie jest jednakowy. Liczbę cech rynkowych i ich wagi określa się na podstawie założonego do wyceny rynku, ponieważ cechy rynkowe mają charakter lokalny, a nie uniwersalny. Cechy rynkowe nieruchomości i ich nazwy zależą od rodzaju rynku – nieco inne będą dla nieruchomości usługowych, przemysłowych, rolnych czy mieszkalnych.

Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy wyznacza się w zależności od stanu rynku uwzględniając:

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości (wagi cech szacuje się analitycznie, ale tylko w przypadku dysponowania bardzo dużą liczbą transakcji. W przypadku słabiej rozwiniętych rynków:
- uwzględnia się analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych.
- badania i /lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości
- na podstawie własnych doświadczeń eksperta i informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami.



Na podstawie analizy cen transakcyjnych, własnych spostrzeżeń i na podstawie rynków porównywalnych, ustalono na wyżej określonym rynku następujące cechy rynkowe i ich wagi:

- 1) Lokalizacja
- 2) Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego
- 3) Standard budynku mieszkalnego
- 4) Dodatkowe budynki gospodarcze
- 5) Powierzchnia działki
- 6) Uzbrojenie

Ze względu na fakt, iż wszystkie budynki mieszkalne jednorodzinne w zbiorze nieruchomości porównawczych zostały ocenione jako znajdujące się w dobrym stanie technicznym, analiza pozyskanych transakcji wykazała, że cecha „stan techniczny budynku mieszkalnego” nie miała istotnego wpływu na poziom cen i wartość nieruchomości w badanym zbiorze.

Tabela 2: Charakterystyka rynku nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w ramach poszczególnych cech rynkowych, przyjęta na podstawie analizy rynku i preferencji nabywców.

Cecha rynkowa	Ocena	Stan cechy
Lokalizacja	Korzystna – nieruchomość położona w ośrodku gminnym	1
	Mniej korzystna – nieruchomość położona poza ośrodkiem gminnym	2
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	Duża – powierzchnia powyżej 100 m ²	1
	Średnia – powierzchnia poniżej 100 m ²	2
Standard budynku mieszkalnego	Bardzo dobry – wykończenie o podwyższonej jakości, materiały dobrej klasy	1
	Dobry – wykończenie typowe dla okresu budowy, materiały standardowe	2
Dodatkowe budynki gospodarcze	Korzystne – dodatkowy budynek gospodarczy zlokalizowany na działce	1
	Mniej korzystne – brak budynku gospodarczego	2
Powierzchnia działki	Duża – powyżej 1 000 m ²	1
	Mała – poniżej 1 000 m ²	2
Uzbrojenie	Korzystne – pełne bez sieć gazowej	1
	Mniej korzystne – niepełne - brak sieci kanalizacyjnej i gazowej	2

Tabela 3: Wagi cech rynkowych nieruchomości

Cecha	Waga
Lokalizacja	30%
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	20%
Standard budynku mieszkalnego	10%
Dodatkowe budynki gospodarcze	10%
Powierzchnia działki	20%
Uzbrojenie	10%

Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – usługową

Dla potrzeb niniejszej opinii przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową mieszkaniową - usługową będących przedmiotem prawa własności. Rynek obrotu nieruchomościami tego typu na badanym terenie jest rynkiem średnio rozwiniętym. W celu określenia wartości rynkowej



prawa własności wycenianej nieruchomości, w pierwszej kolejności przeanalizowano rynek lokalny, składający się z najbliższego otoczenia. Nie zanotowano ani jednej transakcji nieruchomości tego typu w miejscowości Czerniewice. Rozszerzono badania rynku na całą gminę Choceń.

W analizie rynku wykorzystano dane dotyczące nieruchomości, będących przedmiotem sprzedaży, takie jak: rodzaj nieruchomości, stan zagospodarowania nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja ogólna, lokalizacja szczegółowa, otoczenie, rodzaj przysługujących praw do gruntu, powierzchnia gruntu, dojazd, kształt parceli.

Wszystkie zanotowane transakcje oceniono pod względem wiarygodności, jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Z badanej próbki wyeliminowano transakcje, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne (zarówno w górę, jak i w dół).

Biorąc pod uwagę cechy nieruchomości wycenianej, utworzono zbiór nieruchomości podobnych. Ze zgromadzonego zbioru wyselekcjonowano cztery nieruchomości najbardziej zbliżone pod względem parametrów istotnych dla procesu wyceny. Uwzględniając powierzchnię nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, z dalszej analizy wyłączono transakcje dotyczące nieruchomości o powierzchniach przekraczających 2 000 m² oraz mniejszych niż 1 000 m², jako nieodpowiadające kryteriom porównywalności i mogące zniekształcić wynik procesu szacowania wartości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych niezabudowanych na badanym rynku oraz na analizowanym obszarze kształtują się w przedziale od 38,39 zł/m² do 54,97 zł/m² powierzchni gruntu.

Przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych w kontekście zmiany poziomu cen w czasie. Ceny transakcyjne ze zbioru reprezentatywnego nieruchomości porównawczych skorygowano na dzień wyceny za pomocą regresji liniowej w arkuszu kalkulacyjnym Excel, przy wykorzystaniu pełnej precyzji dla wartości ułamkowych.

Tabela 4: Zanotowane transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

L.p.	Data transakcji	Miejscowość	Pow. gruntu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena jednostkowa skorygowana [zł/m ²]
1	11.04.2025	Borzymowice	1 042	40 000	38,39	39,94
2	26.02.2025	Janowo	1 848	80 000	43,29	45,12
3	14.06.2025	Ługowiska	1 007	46 341	46,02	47,16
4	29.07.2025	Lutobórz	1 237	68 000	54,97	55,83

Ustalenie cech rynkowych, wpływających na wartość nieruchomości i ich wag

Elementem niezbędnym przy wycenie nieruchomości gruntowej niezabudowanej w podejściu porównawczym jest ustalenie cech rynkowych nieruchomości (atrybutów



nieruchomości, które wpływają w sposób zasadniczy na poziom cen na danym rynku nieruchomości) i ich wag (wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych tj. % udziału cechy w przedziale cenowym ΔC). Opis uwarunkowań określania cech nieruchomości i ich wag został opisany w analizie rynku dla nieruchomości zabudowanych.

Na podstawie analizy cen transakcyjnych, informacji uzyskanych w biurach nieruchomości oraz na podstawie rynków porównywalnych, ustalono na wyżej określonym rynku następujące cechy rynkowe:

- 1) Lokalizacja
- 2) Otoczenie
- 3) Infrastruktura techniczna
- 4) Dostęp do drogi

Ze względu na fakt, iż wszystkie nieruchomości porównawcze charakteryzowały się porównywalnym, korzystnym kształtem działki, cecha ta nie została uwzględniona w procesie wyceny. Analiza pozyskanych transakcji wykazała, że w badanym zbiorze kształt działki nie miał istotnego wpływu na poziom cen i wartość nieruchomości.

Ponadto nie uwzględniono cechy rynkowej „powierzchnia gruntu”, gdyż analiza transakcji wykazała brak istotnego wpływu tej cechy na wartość nieruchomości w analizowanym zbiorze.

Tabela 5: Charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych w ramach poszczególnych cech rynkowych, przyjęta na podstawie analizy rynku i preferencji nabywców.

Cecha rynkowa	Ocena	Gradacja cechy
Lokalizacja	Korzystna – działka położona do 5 km od ośrodka gminnego	1
	Mniej korzystna – działka położona powyżej 5 km od ośrodka gminnego	2
Otoczenie	Korzystne – rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nowo powstająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1
	Mniej korzystne – przewaga gruntów niezabudowanych	2
Infrastruktura techniczna	Korzystna – sieć wodociągowa i elektroenergetyczna w drodze	1
	Mniej korzystna – sieć elektroenergetyczna w drodze	2
Dostęp do drogi	Korzystny – droga publiczna	1
	Mniej korzystny – droga wewnętrzna	2

Tabela nr 6: Wagi cech rynkowych nieruchomości

Cecha	Waga
Lokalizacja	35%
Otoczenie	20%
Infrastruktura techniczna	30%
Dostęp do drogi	15%



9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WG STANU PO ZAKOŃCZENIU PROCESU INWESTYCYJNEGO

W procesie wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, przyjmując założenie, że budynek został wybudowany i wykończony wg projektu budowlanego, zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównania parami**.

9.1.1. DANE Z RYNKU LOKALNEGO

Do celów oszacowania wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wg stanu po zakończeniu procesu inwestycyjnego, wykorzystano zbiór nieruchomości reprezentatywnych dla danego rynku lokalnego, podany w pkt. 8, Tabeli 1 operatu.

Za jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną netto nieruchomości.

9.1.2. OKREŚLENIE C_{MIN} I C_{MAX} ORAZ ZAKRESU KWOTOWEGO ZE ZBIORU TRANSAKCJI WZIĘTYCH DO PORÓWNANIA

Ze zbioru próby reprezentatywnej dla danego rynku wybrano nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej oraz określono zakres kwotowy delta C.

$$C_{MIN} = 641\,710 \text{ zł}$$

$$C_{MAX} = 752\,847 \text{ zł}$$

$$\text{Zakres kwotowy: } \Delta C = C_{MAX} - C_{MIN} = 752\,847 \text{ zł} - 641\,710 \text{ zł} = 111\,137 \text{ zł}$$

9.1.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ NIERUCHOMOŚCI WZIĘTYCH DO PORÓWNANIA W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH

Tabela 7: Opis wycenianej nieruchomości i nieruchomości wziętych do porównania w aspekcie cech rynkowych

Nieruchomość	Opis nieruchomości
Nieruchomość wyceniana	<ul style="list-style-type: none">– Lokalizacja mniej korzystna – nieruchomość położona poza ośrodkiem gminnym– Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego duża – 153,18 m²– Standard budynku mieszkalnego dobry – przy założeniu, że jest wybudowany i wykończony wg projektu - wykończenie typowe dla okresu budowy, materiały standardowe– Dodatkowe budynki gospodarcze mniej korzystne - brak budynku gospodarczego– Powierzchnia działki duża – 1 218 m²– Uzbrojenie korzystne – projektowane przyłącza do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej
Nieruchomość Nr 1	<ul style="list-style-type: none">– Lokalizacja korzystna – nieruchomość położona w ośrodku gminnym– Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego średnia – 93,3 m²– Standard budynku mieszkalnego dobry - wykończenie typowe dla okresu budowy, materiały standardowe– Dodatkowe budynki gospodarcze mniej korzystne - brak budynku gospodarczego– Powierzchnia działki mała – 868 m²– Uzbrojenie korzystne – sieć elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna
Nieruchomość Nr 2	<ul style="list-style-type: none">– Lokalizacja mniej korzystna - nieruchomość położona poza ośrodkiem gminnym– Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego średnia – 75,2 m²– Standard budynku mieszkalnego dobry - wykończenie typowe dla okresu budowy,



Nieruchomość	Opis nieruchomości
	materiały standardowe – Dodatkowe budynki gospodarcze korzystne - dodatkowy budynek gospodarczy zlokalizowany na działce – Powierzchnia działki duża – 1 465 m ² – Uzbrojenie mniej korzystne – sieć elektroenergetyczna i wodociągowa, przydomowa oczyszczalnia ścieków
Nieruchomość Nr 3	– Lokalizacja korzystna - nieruchomość położona w ośrodku gminnym – Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego duża – 155,97 m ² – Standard budynku mieszkalnego bardzo dobry - wykończenie o podwyższonej jakości, materiały dobrej klasy – Dodatkowe budynki gospodarcze mniej korzystne - brak budynku gospodarczego – Powierzchnia działki duża – 1 539 m ² – Uzbrojenie korzystne – sieć elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna

Tabela 8: Zestawienie oceny cech nieruchomości wziętych do porównania.

Cecha rynkowa	Wyceniana nieruchomość	Nier. Nr 1	Nier. Nr 2	Nier. Nr 3
Lokalizacja i otoczenie	2	1	2	1
Powierzchnia użytkowa budynku	1	2	2	1
Standard budynku	2	2	2	1
Dodatkowe budynki gospodarcze	2	2	1	2
Powierzchnia działki	1	2	1	1
Uzbrojenie	1	1	2	1

9.1.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WG STANU PO ZAKOŃCZENIU PROCESU INWESTYCYJNEGO

Tabela 9: Określenie wartości rynkowej.

Cecha	Waga	Zakres kwotowy	Poprawki NW-1	Poprawki NW-2	Poprawki NW-3
Lokalizacja i otoczenie	30%	33 341	-33 341	0	-33 341
Powierzchnia użytkowa budynku	20%	22 227	22 227	22 227	0
Standard budynku	10%	11 114	0	0	-11 114
Dodatkowe budynki gospodarcze	10%	11 114	0	-11 114	0
Powierzchnia działki	20%	22 227	22 227	0	0
Uzbrojenie	10%	11 114	0	11 114	0
Suma poprawek			11 114	22 227	-44 455
Cena nieruchomości porównawczej [zł]			641 710	650 149	752 847
Skorygowana cena nieruchomości [zł]			652 824	672 377	708 392
Oszacowana wartość nieruchomości [zł]			677 864		
PRZYJĘTO			678 000 zł		

PRZYJĘTO:

$W_K = 678\,000,00\text{ zł}$

(słownie: sześćset siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych)



9.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

W procesie wyceny nieruchomości gruntowej, przy założeniu, że jest niezabudowana, zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównania parami**.

9.2.1. DANE Z RYNKU LOKALNEGO

Do celów oszacowania wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej, wykorzystano zbiór nieruchomości reprezentatywnych dla danego rynku lokalnego, podany w pkt. 8, Tabeli 4 operatu.

Za jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową 1 m² powierzchni gruntu.

9.2.2. OKREŚLENIE C_{MIN} I C_{MAX} ORAZ ZAKRESU KWOTOWEGO ZE ZBIORU TRANSAKCJI WZIĘTYCH DO PORÓWNANIA

Ze zbioru próby reprezentatywnej dla danego rynku wybrano nieruchomość o cenie minimalnej i nieruchomość o cenie maksymalnej oraz określono zakres kwotowy delta C.

$$C_{MIN} = 39,94 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{MAX} = 55,83 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{Zakres kwotowy: } \Delta C = C_{MAX} - C_{MIN} = 55,83 \text{ zł/m}^2 - 39,94 \text{ zł/m}^2 = 15,89 \text{ zł/m}^2$$

9.2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ NIERUCHOMOŚCI WZIĘTYCH DO PORÓWNANIA W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH

Do bezpośredniego porównania wybrano nieruchomość nr 2,3 i 4.

Tabela 10: Opis wycenianej nieruchomości i nieruchomości wziętych do porównania w aspekcie cech rynkowych

Nieruchomość	Opis nieruchomości
Działka wyceniana	<ul style="list-style-type: none">– Lokalizacja mniej korzystna – działka położona w odległości ok 7 km do ośrodka gminnego– Otoczenie korzystne - rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna– Infrastruktura techniczna powyżej oceny korzystna – sieć elektroenergetyczna na działce, sieć wodociągowa i kanalizacyjna w drodze– Dostęp do drogi korzystny – droga publiczna
Działka Nr 2	<ul style="list-style-type: none">– Lokalizacja korzystna - działka położona w odległości ok 2 km do ośrodka gminnego– Otoczenie korzystne - rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna– Infrastruktura techniczna korzystna – sieć wodociągowa i elektroenergetyczna w drodze– Dostęp do drogi korzystny – droga publiczna
Działka Nr 3	<ul style="list-style-type: none">– Lokalizacja mniej korzystna - działka położona w odległości ok 7 km do ośrodka gminnego– Otoczenie korzystne - nowo powstająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna– Infrastruktura techniczna korzystna – sieć wodociągowa i elektroenergetyczna w drodze– Dostęp do drogi mniej korzystny – droga wewnętrzna
Działka Nr 4	<ul style="list-style-type: none">– Lokalizacja mniej korzystna - działka położona w odległości ok 7 km do ośrodka gminnego– Otoczenie korzystne - nowo powstająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna– Infrastruktura techniczna korzystna – sieć wodociągowa i elektroenergetyczna w



Nieruchomość	Opis nieruchomości
	drodze – Dostęp do drogi mniej korzystny – droga wewnętrzna

Tabela 11: Zestawienie oceny cech nieruchomości wziętych do porównania.

Cecha rynkowa	Wyceniana działka	Nier. Nr 2	Nier. Nr 3	Nier. Nr 4
Lokalizacja	2	1	2	2
Otoczenie	1	1	1	1
Infrastruktura techniczna	powyżej 1	1	1	1
Dostęp do drogi	1	1	2	2

9.2.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

Tabela 12: Określenie wartości rynkowej.

Cecha	Waga	Zakres kwotowy	Poprawki NW-2	Poprawki NW-3	Poprawki NW-4
Lokalizacja	35%	5,56	-5,56	0,00	0,00
Otoczenie	20%	3,18	0,00	0,00	0,00
Infrastruktura techniczna	30%	4,77	4,77	4,77	4,77
Dostęp do drogi	15%	2,38	0,00	2,38	2,38
Suma poprawek			-0,79	7,15	7,15
Cena jednostkowa nieruchomości porównawczej [zł/m ²]			45,12	47,16	55,83
Skorygowana jednostkowa cena nieruchomości [zł/m ²]			44,32	54,31	62,98
Oszacowana jednostkowa wartość nieruchomości [zł/m ²]			53,87		
Oszacowana wartość nieruchomości [zł]			65 613		
Wartość nieruchomości [zł]			65 613		
PRZYJĘTO			66 000,00 zł		

PRZYJĘTO:

$$W_{GR} = 66\ 000,00\ \text{zł}$$

(słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych)

9.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WG STANU AKTUALNEGO

Ze względu na brak, na analizowanym rynku, transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinny w stanie surowym otwartym, podobnych do nieruchomości wycenianej, przy szacowaniu wartości rynkowej, zastosowano podejście mieszane metodą pozostałościową.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono jako różnicę wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju i kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji.



wg wzoru:
$$W_R = W_K - (K_R + Z_I)$$

gdzie:

W_R – wartość rynkową nieruchomości,

W_K – wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,

K_R – koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości,

Z_I – zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji.

9.3.1. OKREŚLENIE RYNKOWYCH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z ROZWOJEM NIERUCHOMOŚCI

Na koszty związane z rozwojem przedmiotowej nieruchomości K_R składają się:

- 1) Koszty budowlano – wykończeniowe budynku mieszkalnego, w tym:
 - Koszty związane z dorowaniem budynku do stanu użytecznego na podstawie projektu budowlanego.
- 2) Koszty związane z dokumentacją oraz nadzorem budowlanym.

Określono wartość rynkową poszczególnych obiektów budowlanych zlokalizowanych na gruncie jako iloczyn: procentowego udziału kosztów budowy poszczególnego obiektu/urządzenia w łącznym koszcie budowy wszystkich obiektów i łącznej wartości rynkowej tych obiektów.

Jednostkowy koszt budowy tych obiektów/urządzeń przyjęto na podstawie obiektów podobnych (referencyjnych) z:

- Katalog cen jednostkowych robót inwestycyjnych – Bistyp – IV kw. 2025 r.
- ORGBUD – Informacyjny Zestaw Wskaźników Nakładów na Obiekty Budowlane cz. 1 Budynki – II kw. 2025 r.
- Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych BCO II Kw. 2025 r.
- Warszawskie Centrum Postępu Techniczno-Organizacyjnego Budownictwa WACETOB Sp. z o.o. III Kw. 2025 r.

Wartość kosztów budowlano – wykończeniowych budynku mieszkalnego, określono przyjmując poniższe założenia:

- Współczynnik przeliczeniowy kosztów WS_{K-B} określono na podstawie tabel elementów scalonych robót dla budowy budynku, ORGBUD – Informacyjny Zestaw Wskaźników Nakładów na Obiekty Budowlane cz. 1 Budynki – II kw. 2025 r.
- Tabela elementów scalonych zawiera udział procentowy każdego elementu scalonego w koszcie budowy budynku mieszkalnego oraz udział procentowy każdego z poniesionych nakładów.
- Wartość rynkową kosztów W_{K-B} określono przez pomnożenie współczynnika przeliczeniowego kosztów WS_{K-B} przez wartość rynkową budynku WR_B .

$$W_{K-B} = WR_B \times WS_{K-B}$$

gdzie:

W_{K-B} – wartość rynkowa kosztów na budynek,

WR_B – wartość rynkowa budynku,

WS_{K-B} – wartość współczynnika przeliczeniowego kosztów.



Wartość kosztów związanych z opracowaniem dokumentacji projektowej oraz sprawowaniem nadzoru budowlanego została oszacowana na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości o zbliżonych parametrach. Przyjęto wskaźnik wartości określony w oparciu o koszty realizacji budowy podobnych budynków mieszkalnych, w tym budynków jednorodzinnych, ustalone na podstawie danych rynkowych.

⇒ **Oszacowanie rynkowych kosztów związanych z rozwojem budynku mieszkalnego jednorodzinnego**

Tabela 13: Elementy scalone robót dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wg Orgbud – II kw. 2025 r.

ORGBUD II KW 2025							
L.p.	obiekt	Symbol	Stany robót, elementy scalone, asortymenty zagregowane obiektu	Cena jednostkowa zł/m ² p.uż.	Udział % w cenie obiektu A _i	Poczynione nakłady na poszczególny element SN %	Wskaźnik poczynionych nakładów $WS = A_i \times SN$
1	AK19	10 100	Roboty ziemne	234,65	4,2%	0,00%	0,00%
2	AK19	10 110	Fundamenty	330,84	6,0%	0,00%	0,00%
		10	Zerowy-surowy podziemia	565,49	10,2%	0,00%	0,00%
3	AK19	40 410	Konstrukcja ścian nadziemia	650,36	11,7%	0,00%	0,00%
4	AK19	40 420	Konstrukcja stropów	241,15	4,3%	50,00%	2,17%
5	AK19	40 440	Konstrukcja dachu	745,23	13,4%	100,00%	13,41%
6	AK19	40 450	Pokrycie dachowe	417,68	7,5%	100,00%	7,51%
		40	Surowy nadziemia	2054,42	37,0%		23,09%
7	AK19	50 500	Ścianki działowe	88,29	1,6%	0,00%	0,00%
8	AK19	50 510	Tynki i okładziny wewnętrzne	372,97	6,7%	100,00%	6,71%
9	AK19	50 521	Stolarka okienna	129,74	2,3%	100,00%	2,33%
10	AK19	50 522	Stolarka drzwiowa	209,87	3,8%	100,00%	3,78%
11	AK19	50 530	Podłóża, posadzki, podłogi	783,21	14,1%	100,00%	14,09%
12	AK19	50 560	Malowanie	84,09	1,5%	100,00%	1,51%
13	AK19	50 570	Elewacja	283,49	5,1%	100,00%	5,10%
	AK19	50 590	Różne pozostałe	195,51	3,5%	100,00%	3,52%
		50	Wykończeniowy	2147,17	38,63%		33,52%
14	GC03	70 700	Instalacje wod-kan	156,92	2,8%	100,00%	2,82%
15	GC12	70 720	Instalacja co	463,84	8,3%	100,00%	8,35%



ORGBUD II KW 2025							
L.p.	obiekt	Symbol	Stany robót, elementy scalone, asortymenty zagregowane obiektu	Cena jednostkowa zł/m2 p.uż.	Udział % w cenie obiektu A_i	Poczynione nakłady na poszczególny element SN %	Wskaźnik poczynionych nakładów $WS = A_i \times SN$
16	GC12	70 740	Instalacje elektryczne	170,45	3,1%	100,00%	3,07%
		70	RAZEM INSTALACJE	791,21	14,2%		14,23%
OGÓŁEM ROBOTY W OBIEKCIE				5558,29	100%		70,85%

Przyjęto wartość współczynnika przeliczeniowego kosztów na budynek:

$$WS_{K-B} = 0,71$$

Tabela 14: Ustalenie wartości poszczególnych obiektów i urządzeń

Lp.	Obiekt	J.m.	Liczba jednostek odniesienia	Zużycie tech. %	Pozycja z cennika	Cena jednostk. wg. cenników [zł/j.m.]	Wr	Wartość z uwzgl. stopnia zużycia zł	% udział	Wartość rynkowa [zł]
1	Budynek mieszkalny 1-rodzinny parterowy	m2 pow. użyt.	153,18	6%	Kalkulacja własna na bazie cennika ORGBUD II KW. 2025 r.	5558,29	1,00	800 334	93,1%	570 046
2	Ogrodzenie (założenie)	mb	144,00	-	BCOI.12.006	325,41	1,00	46 859	5,5%	33 376
3	Przyłącze kanalizacyjne	mb	9,00	-	BCI.11.5.1.007	641,95	1,00	5 778	0,7%	4 115
4	Przyłącze wodociągowe	mb	9,00	-	BCOI.13.002	696,16	1,00	6 265	0,7%	4 463
Razem								859 236	100%	612 000

Wartość rynkowa kosztów budowlano – wykończeniowych budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oszacowanych na podstawie projektu budowlanego, wynosi:

$$W_{K-B} = WR_B \times WS_{K-B}$$

$$WR_B = 570\,046,00 \text{ zł}$$

$$WS_{K-B} = 0,71$$

$$W_{K-B} = 403\,879,29 \text{ zł}$$

PRZYJĘTO:

$W_{K-B} = 404\,000,00 \text{ zł}$
(słownie: czterysta cztery tysiące złotych)



⇒ **Oszacowanie rynkowych kosztów związanych z dokumentacją i nadzorem budowlanym**

Koszty dokumentacji i nadzoru budowlanego oszacowano na podstawie wskaźnika procentowego, stosowanego do obliczenia wartości prac projektowych dla obiektów podobnych i przyjęto go na poziomie 5% przyszłej wartości budynku mieszkalnego jednorodzinne.

$$K_{Dok i nad.} = WR_B \times 5\%$$

$$WR_B = 570\,046,00 \text{ zł}$$

$$K_{Dok i nad.} = 570\,046,00 \text{ zł} \times 5\% = 28\,502,30 \text{ zł}$$

PRZYJĘTO:

$$K_{Dok i nad.} = 28\,500,00 \text{ zł}$$

(słownie: dwadzieścia osiem tysięcy pięćset złotych)

9.3.2. KOSZTY RYNKOWE ZWIĄZANE Z ROZWOJEM NIERUCHOMOŚCI

Oszacowane koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości zostały oszacowane jako suma kosztów rynkowych związanych z rozwojem budynku mieszkalnego jednorodzinne oraz kosztów dokumentacji i nadzoru budowlanego, wg wzoru:

$$K_R = W_{K-B} + K_{Dok i nad.}$$

gdzie:

W_{K-B} – koszty rynkowe związane z rozwojem budynku,

$K_{Dok i nad.}$ – koszty dokumentacji i nadzoru budowlanego.

$$W_{K-B} = 404\,000,00 \text{ zł}$$

$$K_{Dok i nad.} = 28\,500,00 \text{ zł}$$

$$K_R = 404\,000 \text{ zł} + 28\,500 \text{ zł} = 432\,500,00$$

PRZYJĘTO:

$$K_R = 432\,500,00 \text{ zł}$$

(słownie: czterysta trzydzieści dwa tysiące pięćset złotych)

9.3.3. OKREŚLENIE ZYSKU INWESTORA

Zysk inwestora dla budynku mieszkalnego jednorodzinne, przyjęto na poziomie 6% wartości wszystkich kosztów rynkowych związanych z rozwojem nieruchomości. Przyjęta wielkość zysku wynika z analizy lokalnego rynku inwestycji mieszkaniowych jednorodzinnych oraz praktyki rynkowej stosowanej przy realizacji tego typu przedsięwzięć.

Poziom 6% odzwierciedla umiarkowany stopień ryzyka inwestycyjnego charakterystyczny dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne, realizowanej na stabilnym rynku lokalnym, przy typowych warunkach technicznych, prawnych i organizacyjnych inwestycji. Wartość ta mieści się w przedziale zysków inwestorskich obserwowanych dla porównywalnych projektów mieszkaniowych i odpowiada aktualnym realiom rynkowym, uwzględniając skalę inwestycji, czas jej realizacji oraz przewidywalną płynność sprzedaży.



$$Z_I = W_{K-B} \times 6\%$$

$$Z_I = 404\,000,00 \text{ zł} \times 0,6 = 24\,240,00 \text{ zł}$$

PRZYJĘTO:

$$Z_I = 24\,200,00 \text{ zł}$$

(słownie: dwadzieścia cztery tysiące dwieście złotych)

9.3.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WG STANU AKTUALNEGO

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono jako różnicę wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju i kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji.

wg wzoru:

$$W_R = W_K - (K_R + Z_I)$$

gdzie:

W_R – wartość rynkową nieruchomości,

W_K – wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,

K_R – koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości,

Z_I – zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji.

$$W_K = 678\,000,00 \text{ zł}$$

$$K_R = 432\,500,00 \text{ zł}$$

$$Z_I = 24\,200,00 \text{ zł}$$

$$W_R = 678\,000,00 \text{ zł} - (432\,500,00 \text{ zł} + 24\,200,00 \text{ zł}) = 221\,300,00 \text{ zł}$$

PRZYJĘTO:

$$W_R = 221\,300,00 \text{ zł}$$

(słownie: dwieście dwadzieścia jeden tysięcy trzysta złotych)

9.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

Wartość rynkowa udziału 1/2 części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w stanie surowym otwartym (stan aktualny), położonej w Czerniewicach przy ul. Kolejowej 1C, określono z wykorzystaniem wzoru:

$$WN_{1/2} = WR \times 1/2$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości

$$WN_{1/2} = 221\,300,00 \text{ zł} \times 1/2 = 110\,650,00 \text{ zł}$$

PRZYJĘTO:

$$WN_{1/2} = 110\,700,00 \text{ zł}$$

(słownie: sto dziesięć tysięcy siedemset złotych)



10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WARTOŚCI

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM W STANIE SUROWYM OTWARTYM, OZNACZONEJ W EW. GRUNTÓW NR 59/5, POŁOŻONEJ PRZY UL. KOLEJOWEJ 1 C W CZERNIEWICACH, GM. CHOCEŃ, WOJ. KUJ.-POM.	221 300,00 zł <i>(słownie: dwieście dwadzieścia jeden tysięcy trzysta złotych)</i>
WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM W STANIE SUROWYM OTWARTYM, OZNACZONEJ W EW. GRUNTÓW NR 59/5, POŁOŻONEJ PRZY UL. KOLEJOWEJ 1 C W CZERNIEWICACH, GM. CHOCEŃ, WOJ. KUJ.-POM.	110 700,00 zł <i>(słownie: sto dziesięć tysięcy siedemset złotych)</i>

Określona wartość rynkowa nieruchomości obejmuje prawo własności gruntu wraz z częściami składowymi tego gruntu.

Wartość nieruchomości oszacowano zgodnie z zasadami stosowanymi przy wycenie, w oparciu o przepisy prawa i uznaną praktykę przyjmując, że uzyskana wartość stanowi szacunkową kwotę, 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.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Oszacowana wartość nieruchomości jest wartością netto.**
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- Operat szacunkowy został sporządzony dla określonego celu przedstawionego w pkt. 2 niniejszego opracowania i tylko do tego celu może być wykorzystywany.
- Operat szacunkowy nie może być cytowany, powielany, ani publikowany, tak w całości jak i w części, w żadnej formie bez uprzedniej pisemnej zgody autora operatu. Nie dotyczy udostępniania operatu zgodnie z celem jej sporządzenia.
- Operat szacunkowy ma charakter poufny i może być wykorzystany przez Zamawiającego zgodnie z celem szacowania, zaś jej treść może być rozpatrywana tylko i wyłącznie razem z treścią dokumentów udostępnionych autorowi przez Zamawiającego, właściciela, urzędy, sąd, a dotyczących nieruchomości szacowanej i jej stanu.
- Wykorzystywanie operatu niezgodnie z jej celem lub przez osoby trzecie wyklucza odpowiedzialność wykonawcy.
- W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawczych, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (II CSK 369/11).
- Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez



- okres 12 miesięcy od daty jego opracowania, chyba, że wystąpiłyby zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin nieruchomości.
 10. Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
 11. Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, przy wykorzystaniu pełnej precyzji dla wartości ułamkowych. Zaokrąglenia do dwóch miejsc po przecinku dokonano jedynie dla wartości jednostkowej gruntu oraz do pełnych złotych dla wartości nieruchomości. W operacie szacunkowym, w celu przedstawienia toku obliczeń, wartości pośrednie zwizualizowane zostały do dwóch lub trzech miejsc po przecinku, przy zachowaniu ich rzeczywistej wartości.
 12. Od dnia przekazania operatu Zleceniodawcy autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio z operatu, jak też danych wynikających pośrednio z tego opracowania.
 13. Operat zawiera 39 ponumerowane strony + załączniki.

12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choceń z dnia 24.12.2014 r. – skan
2. Warunki techniczne podłączenia do sieci wodociągowej dla budynku mieszkalnego przez Urząd Gminy w Choceniu z dnia 24.12.2014 r. - skan
3. Warunki techniczne wykonania przyłącza kanalizacyjnego do budynku mieszkalnego posadowionego na działce przez Urząd Gminy w Choceniu z dnia 24.12.2014 r.
4. Wypis z rejestru gruntów z dnia 20.10.2025 r.
5. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.





Załącznik nr 1

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choceń
z dnia 24.12.2014 r. - skan





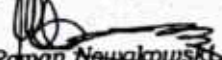
MINA CHOCEŃ
ul. Sikorskiego 4
7-850 CHOCEŃ
P:888-295-96-01
5727.197.2014

Chocień, dnia 24.12.2014r.

**WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOCEŃ**

Niniejszym zaświadczam, że działka położona w miejscowości Czerniewice naczona nr 59/5 zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/119/2001 Rady Gminy Chocień z dnia czerwca 2001r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chocień przeznaczona jest pod **-tereny mieszkaniowo-usługowe (symbol planu 36 MN)**. Niniejsze zaświadczenie wydano na prośbę Pana Jarosława Radziszewskiego ul. Kolejowa 1 Czerniewicach, 87-850 Chocień celem okazania odnośnym władzom.

WÓJTA GMINY


mgr Roman Nowakowski

Łącznik:

1. Wypis i wyrys z miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego.

Za zgodność z oryginałem
BIURO PROJEKTOWE **PRO - Inwest**
Marek Białkowski
ul. Włodowska, ul. Piaski 9





Załącznik nr 2

Warunki techniczne podłączenia do sieci wodociągowej dla budynku mieszkalnego
przez Urząd Gminy w Choceniu z dnia 24.12.2014 r. – skan

ZAD GMINY
ul. Wiskiego 4, 87-850 Chocień
tel. 284-66-17, 284-66-93.
fax (54) 284-67-40
295-96-01 REGON:910866821

Chocień, dnia 24.12.2014 r.

nr 37/2014

Państwo

Karina i Jarosław Radziszewscy

ul. Kolejowa 1

Czerniewice

87-850 Chocień

dotyczy: warunki techniczne podłączenia wodociągowego
dla budynku mieszkalnego
w miejscowości Czerniewice
nr ewidencyjny działki 59/5, ul. Kolejowa

Wyrażam zgodę na doprowadzenie wody z włączeniem wody wiejskiej o
śred. fi 90 w miejscowości Czerniewice, działka nr 59/5.
Podłączenie dokonać przez nawiertkę.

1. Przyłącze może wykonać dzierżawca sieci wodociągowej czyli
Zakład Usług Komunalnych w Choceniu odpłatnie według
ustalonych warunków lub inny uprawniony podmiot z
zastrzeżeniem:
 - Włączenia do istniejącej sieci wodociągowej dokona
dzierżawca tj. Zakład Usług Komunalnych w Choceniu,
 - Wybudowane przyłącza nie należy zasypywać przed odbiorem,
 - Zainstalowany wodomierz należy w odpowiedni sposób
zabezpieczyć.

Wodomierz zostanie zamontowany w budynku mieszkalnym.
W celu budowy przyłącza wodociągowego należy sprawdzić
w Urzędzie Gminy w Choceniu, czy jest wykonany projekt techniczny
wraz z przyłączeniami na dany teren, jeżeli jest to:

- należy uzyskać zgodę osób trzecich lub zarządcy drogi
dotyczącą prowadzenia urządzeń wodociągowych po terenie nie
będącym własnością wnioskodawcy,
- prace wykonywać pod nadzorem pracownika Zakładu Usług
Komunalnych w Choceniu
- po zakończeniu prac wykonać inwentaryzację geodezyjną
powykonawczą w skali 1: 1000

W przypadku braku opracowanego projektu technicznego należy w celu
budowy opracować dokumentację techniczną na przyłącze wodociągowe.
Projekt techniczny powinien zawierać:

- niniejsze warunki techniczne

Za zgodność z oryginałem:

BIURO PROJEKTOWE PRO - Inwca

Marek Bienkowski

87-800 Wrocławek, ul. Piaski

2015 01. 29

data podpis



- zgodę osób trzecich lub zarządcy drogi dotyczącą prowadzenia robót po terenie nie będącym własnością inwestora
 - opis techniczny
 - plan zagospodarowania terenu w skali 1: 100 /opracowany przez służby geodezyjne/ z naniesieniem projektowania przyłącza
 - przekrój podłużny podłączenia z uwzględnieniem urządzeń podziemnych istniejących i projektowanych
 - rysunki, miejsca zamontowania wodomierza
 - budowa przyłącza wodociągowego wymaga zgłoszenia w Starostwie Powiatowym we Wrocławku.
- Ponadto warunki techniczne określają szczegółowe zasady korzystania z sieci wodociągowej w przypadku planowanego zwiększonego zużycia wody:

Wykonanie przyłącza podlega odbiorowi dokonywanemu przez dostawcę wody czyli Zakład Usług komunalnych w Choceniu


WOJCI GMINY
mgr Roman Nowakowski

Za zgodność z oryginałem

BIURO PROJEKTOWE PRO - Inwest
Marek Bierkowski
87-800 Wrocławek, ul. Piaski 9

2015 01 29 podpis 



Załącznik nr 3

Warunki techniczne wykonania przyłącza kanalizacyjnego do budynku mieszkalnego posadowionego na działce przez Urząd Gminy w Choceniu z dnia 24.12.2014 r. – skan





ZAD GMINY
skiego 4, 87-850 Chocień
tel 284-66-17, 284-66-93,
fax (54) 284-67-40
REGON:910866821

Chocień, dnia 24.12.2014 r.

Nr 13/2014

Państwo
Karina i Jarosław Radziszewscy
ul. Kolejowa 1
Czerniewice
87-850 Chocień

dotyczy warunków technicznych na wykonanie przyłącza kanalizacyjnego do budynku mieszkalnego w miejscowości Czerniewice, ul. Kolejowa, działka nr 59/5.

1. Urząd Gminy w Choceniu wyraża zgodę na włączenie działki nr 59/5 położonej w miejscowości Czerniewice do istniejącej kanalizacji sanitarnej.
2. Miejscem włączenia będzie studnia kanalizacyjna znajdująca się na działce nr 59/5, do której istnieje możliwość bezpośredniego wpięcia się.
3. Przykanalik do budynku wykonać z rur fi 160 zakończony studnią rewizyjną i kaskadą.
4. Urząd Gminy nie bierze odpowiedzialności za ewentualne wypadki oraz szkody powstałe podczas realizacji robót.
5. projekt techniczny powinien zawierać:
 - niniejsze warunki techniczne
 - opis techniczny
 - projekt zagospodarowania terenu
 - profile podłużne przykanalika
5. Wybudowanie przykanalika należy zgłosić w Starostwie Powiatowym we Wrocławku Wydział Budownictwa.
6. Przykanalik utrzymać w należyтым stanie technicznym.
7. Wykonanie przyłącza podlega odbiorowi dokonywanemu przez Zakład Usług Komunalnych w Choceniu.

Za zgodność z oryginałem

BIURO PROJEKTOWE **PRO - Inwest**
Wrocław Działkowski
87-800 Wrocławek, ul. Piaski 9

WOJTA GMINY

mgr Roman Nowakowski

data 01-2-9 podpis



Załącznik nr 4

Wypis z rejestru gruntów z dnia 20.10.2025 r.





STAROSTA WŁOCŁAWSKI

Województwo : KUJAWSKO-POMORSKIE

Powiat : WŁOCŁAWSKI

Jednostka ewidencyjna : 041805_2 CHOCEŃ

Obręb : 0006 CZERNIEWICE 1

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : 650.6621.4389.2025

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2025-10-20

Jednostka rejestrowa : G.201

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) JAROSŁAW BOGUSŁAW RADZISZEWSKI Rodzice: JERZY, JADWIGA Pesel: 75082005214 KOLEJOWA 1C; 87-850 CZERNIEWICE; KARINA RADZISZEWSKA Rodzice: MAREK, WANDA Pesel: 81092411800 DŁUGA 26/53; 87-810 WŁOCŁAWEK;	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
59/5	CZERNIEWICE	grunty orne	R111b	0,1218	0,1218	WL1W/00092299/8

Id działki: 041805_2.0006.59/5

Razem powierzchnia działek :

0,1218 ha

Słownie : jeden tysiąc dwieście osiemnaście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2025-10-20

Sporządził : Justyna Kaniewska

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2025-10-20.....

(imię / nazwisko osoby reprezentującej organ)

Z up. Starosty
Klaudia Kurlapska
Podinspektor





Załącznik nr 5

Kopia polisy OC rzeczoznawcy





Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0018315**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

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

UBEZPIECZAJĄCY

WN Żaneta Żebrowska

Górna 40C/2
09-402 Płock

REGON: 526922206

Telefon: 790293417

UBEZPIECZONY

WN Żaneta Żebrowska

Górna 40C/2
09-402 Płock

REGON: 526922206

Telefon: 790293417

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

Żaneta Żebrowska

PESEL: 90072003481

Okres ubezpieczenia

od dnia: **23/03/2025**

do dnia: **22/03/2026**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska





ZAKRES

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

Zakres ubezpieczenia

PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego członków PFSRM oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

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

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

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

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

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

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie OC – na jedno i wszystkie zdarzenia	100 000 EUR
Rozszerzenia zakresu	Wykupienie prawa do regresu	NIE
	OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne	nie dotyczy
	OC w związku z powołaniem na biegłego	1 000 000 PLN
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	nie dotyczy
OC dobrowolne	Suma gwarancyjna	nie dotyczy
	Klauzula nr 13 – Podwykonawcy	nie dotyczy
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	nie dotyczy



PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 964.00 PLN

słownie złotych: dziewięćset sześćdziesiąt cztery

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

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

I rata – w kwocie: 482.00 PLN – w terminie do dnia: 03/03/2025

oraz kolejne raty – w kwocie: 482.00 PLN – w terminach do: 20/08/2025

OŚWIADCZENIA

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

Data zawarcia polisy 21/02/2025

Data wystawienia polisy 21/02/2025

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

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

W przypadku ubezpieczenia OC w związku z powołaniem na biegłego zastosowanie mają Dgólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r., z którymi zapoznałem(am) się i otrzymałem(am) wraz z Dokumentem zawierającym informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doreczyć 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 doreczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(* 2. Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

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

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

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

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(* 3. Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym DWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(* 4. Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że 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 przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

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

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

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

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

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz 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 agencji 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 – Powszechnie 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

Lidia Marchalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń