

Biuro Wycen Nieruchomości
Robert Michalak
ul. Sucharskiego 36, 63-000 Środa Wlkp.
tel. 61 285 08 89, kom. 696 083 194
NIP 7861474625 REGON 302106561

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości gruntowych, położonych w
Witaszyczkach, gmina Jarocin
(działki ewidencyjne nr 48/38, 50/12 i 50/30, KW KZ1J/00029146/1,
KW KZ1J/00029051/8)



Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 48/38, określona na dzień 3 stycznia 2018 roku wynosi:

W = 15 000 zł

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 50/12 i 50/30, określona na dzień 3 stycznia 2018 roku wynosi:

W = 280 000 zł

Autor operatu

Środa Wlkp., dnia 3 stycznia 2018 roku



Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny
 - 1.1. Przedmiot wyceny
 - 1.2. Zakres wyceny
2. Cel wyceny
3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny
 - 3.1. Podstawy formalne
 - 3.2. Podstawy prawne
 - 3.3. Źródła danych merytorycznych
 - 3.4. Materiały pomocnicze
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego
5. Opis przedmiotu wyceny
 - 5.1. Stan prawny
 - 5.2. Opis nieruchomości
 - 5.3. Określenie przeznaczenia nieruchomości
6. Sposób wyceny
 - 6.1. Rodzaj określanej wartości
 - 6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania
7. Analiza i charakterystyka rynku
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny
 - 8.1. Określenie wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 50/12.
 - 8.1.1. Określenie cech rynkowych i ich charakterystyka
 - 8.1.2. Określenie wag cech rynkowych
 - 8.1.3. Opis nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie transakcyjnej
 - 8.1.4. Ustalenie zakresu współczynników korygujących
 - 8.1.5. Określenie wartości współczynnika korygującego
 - 8.1.6. Określenie wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 50/12.
 - 8.2. Określenie wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 50/30.
 - 8.3. Określenie wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 48/38.
 - 8.4. Wynik końcowy wyceny
9. Klauzule i zastrzeżenia
10. Załączniki

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny są dwie nieruchomości gruntowe, położone w Witaszyczkach, gmina Jarocin.

Pierwszą nieruchomość stanowi grunt, oznaczony w ewidencji gruntów i budynków, jako działka ewidencyjna nr 48/38 o powierzchni 297 m².

Nieruchomość ma założoną księgę wieczystą nr KZ1J/00029146/1, prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jarocinie.

Drugą nieruchomość stanowi grunt, oznaczony w ewidencji gruntów i budynków, jako działki ewidencyjne nr 50/12 i 50/30 o łącznej powierzchni 4 302 m².

Nieruchomość ma założoną księgę wieczystą nr KZ1J/00029051/8, prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jarocinie.

1.2. Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności i prawa użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości gruntowych.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności i prawa użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości gruntowych dla ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.

3.1. Podstawy formalne.

Zlecniodawcą wyceny jest pani Anna Szymańska - syndyk masy upadłości Marka Barańskiego „BACO OFFICE” w upadłości likwidacyjnej w Poznaniu.

3.2. Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2017 r., poz. 2344 t.j.).
- Ustawa Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1822 t.j. z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Księgi wieczyste nr KZ1J/00029146/1 i KZ1J/00029051/8, prowadzone przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jarocinie,
- ewidencja gruntów i budynków, prowadzona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Jarocinie,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jarocin,
- dane o cenach transakcyjnych, udostępnione przez Starostwa Powiatowe w Jarocinie, Środzie Wlkp., Śremie, Wrześni i Poznaniu,
- baza danych Biura Wycen Nieruchomości R.Michalak,
- dokumenty i informacje uzyskane od zamawiającego wycenę oraz użytkownika wieczystego nieruchomości,
- informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku,
- oględziny nieruchomości.

3.4. Materiały pomocnicze.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), uchwalone przez PFSRM;
- „ Wycena wartości rynkowej nieruchomości ”, S. Żróbek, R. Cellmer, J. Czerkies, A. Muczyński, Uniwersytet Warmińsko – Mazurski, Olsztyn 2001 r.;
- „ System i procedury szacowania nieruchomości ”, R. Cymerman, A. Hopfer, ZCO, Zielona Góra 2000 r.;
- „ Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości ”, S. Żróbek, M. Belej, Educaterra, Olsztyn 2000 r.;
- „ Wartość rynkowa nieruchomości ”, E. Kucharska – Stasiak, Twigger, Warszawa 2001 r.;
- „ Szacowanie nieruchomości niezurbanizowanych ”, A. Hopfer, Twigger, Warszawa 2000 r.
- Publikacje i biuletyny fachowe.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.

- | | |
|--|---------------|
| • Data sporządzenia wyceny | 03.01.2018 r. |
| • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 03.01.2018 r. |
| • Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny | 18.12.2017 r. |
| • Data oględzin nieruchomości | 18.12.2017 r. |

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny szacowanych nieruchomości zbadano w dniach 4 i 8 grudnia 2017 roku na podstawie ksiąg wieczystych nr KZ1J/00029146/1 i KZ1J/00029051/8, prowadzonych przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jarocinie.

KW nr KZ1J/00029146/1

Zgodnie z zapisami w w/wym. księdze wieczystej, grunt oznaczony jako działka ewidencyjna nr 48/38 stanowi własność Skarbu Państwa, udział 1/1 i oddany został w użytkowanie wieczyste do dnia 5.12.2089 r. Markowi Barańskiemu.

W dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia wpisane jest ostrzeżenie o treści „ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości zapisanej w niniejszej księdze wieczystej w sprawie egzekucyjnej o sygnaturze akt KM 68/16, prowadzonej z wniosku wierzyciela – Skarb Państwa – Starosta Jarociński, na podstawie tytułu wykonawczego tj. nakazu zapłaty Sądu Rejonowego w Jarocinie z dnia 2 września 2014 r. w sprawie o sygnaturze akt I NC 475/14 ”.

W dziale IV (hipoteka) brak wpisów.

KW nr KZ1J/00029051/8

Zgodnie z zapisami w w/wym. księdze wieczystej, grunt oznaczony jako działki ewidencyjne nr 50/12 i 50/30 stanowi własność Marka Barańskiego, udział 1/1.

W dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) wpisane jest ostrzeżenie o treści „ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości Marka Barańskiego, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Marek Barański BACO OFFICE w Poznaniu ”.

W dziale IV (hipoteka) wpisana jest hipoteka przymusowa w kwocie 2 260 101,30 zł, ustanowiona na rzecz miasta Poznań.

Protokoły z badania powyższych ksiąg wieczystych stanowią załączniki nr 1 i 2 do niniejszego operatu.

5.2. Opis nieruchomości.

Położenie i otoczenie

Szacowane nieruchomości położone są w Witaszyczkach, gmina Jarocin. W najbliższym otoczeniu znajdują się budynki produkcyjno – magazynowe oraz grunty niezabudowane.

Do nieruchomości dojazd drogą wewnętrzną z trylinki, prowadzącej od drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Bliskość i dogodny dojazd do drogi krajowej nr 11 i 15 oraz do Jarocina.

Opis gruntu

Działka ewidencyjna nr 48/38 o powierzchni 297 m² oznaczona jest, jako drogi (dr). Grunt utwardzony o płaskim ukształtowaniu terenu w kształcie trójkąta.

Działka nr 50/12 o powierzchni 768 m² oznaczona jest, jako tereny przemysłowe (Ba). Grunt o płaskim ukształtowaniu terenu w kształcie wydłużonego prostokąta.

Działka nr 50/30 o powierzchni 3 534 m² oznaczona jest, jako drogi (dr). Grunt utwardzony o płaskim ukształtowaniu terenu w kształcie trzech wydłużonych prostokątów.

5.3. Określenie przeznaczenia nieruchomości.

Przeznaczenie nieruchomości określa się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 154 ust. 3 w/wym. ustawy w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2 uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Obszar, na którym usytuowane są szacowane nieruchomości nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dla powyższego obszaru obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jarocin, zatwierdzone uchwałą nr LIV/566/2017 Rady Miejskiej w Jarocinie, z dnia 29 czerwca 2017 r.

Zgodnie z w/wym. studium, przedmiotowe nieruchomości położone są na obszarze przeznaczonym pod tereny z przewagą obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług (P/U).

6. SPOSÓB WYCENY.

6.1. Rodzaj określanej wartości.

Dla szacowanych nieruchomości gruntowych określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkową, zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może, zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych.

Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniony w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach.

Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku oraz uwarunkowania na nim istniejące w dniu wyceny i odpowiadać kwocie, którą można uzyskać w transakcji rynkowej.

Wartość rynkową oszacowano na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz na podstawie szczegółowych regulacji metodologicznych zawartych w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny (PKZW).

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.

Zgodnie z 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.

Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe, z dniem ogłoszenia upadłości majątek upadłego staje się masą upadłości, która służy zaspokojeniu wierzycieli upadłego. Art. 69 nakazuje ustalenie składu masy upadłości, co następuje przez sporządzenie m. in. spisu inwentarza, wraz z którym dokonuje się oszacowania majątku wchodzącego do masy upadłości. Zgodnie z art. 311 oraz art. 318 ust. 1 likwidacja masy upadłości następuje poprzez sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości. W myśl art. 319 ust.1 biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego. Art. 320 Prawa upadłościowego nakazuje sprzedaż mienia w drodze przetargu lub aukcji w myśl przepisów Kodeksu Cywilnego. W

myśl art. 313 ust. 1 sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.

Do oszacowania wartości nieruchomości, z której następuje egzekucja, zgodnie z art. 948 Kodeksu Postępowania Cywilnego jest powoływany biegły, który ma obowiązek podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wydzielenia oddzielnie na licytację.

Wartości powyższe należy podać z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążającą nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Podany wyżej zapis rozumienia wartości nieruchomości wskazuje na podobieństwo do definicji wartości rynkowej nieruchomości zawartej w art. 150 i 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wycenę nieruchomości, po uwzględnieniu powyższych zasad przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i określa z uwzględnieniem poziomu zmian cen na skutek upływu czasu, jaki nastąpił od daty transakcji do daty wyceny tzw. trend czasowy.

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

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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych, współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Przez nieruchomość podobną należy 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.

Dolną i górną granicę sumy współczynników korygujących określono z poniższych wzorów:

$$W_G = \frac{C_{max.}}{C_{sr.}} \qquad W_D = \frac{C_{min.}}{C_{sr.}}$$

Przyjęto założenie, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w przedziale:

$$\frac{C_{min.}}{C_{sr.}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max.}}{C_{sr.}}$$

gdzie:

$C_{min.}$ – minimalna cena transakcyjna,

$C_{max.}$ – maksymalna cena transakcyjna.

Rynkową wartość jednostkową 1 m² gruntu określono wg formuły:

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

gdzie:

W_N – wartość nieruchomości,

$C_{sr.}$ – średnia cena transakcyjna w próbce reprezentatywnej,

u_i – wielkość i – tego współczynnika korygującego, odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników korygujących odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

W myśl § 26 ust. 3 w/wym. rozporządzenia rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.

Biorąc pod uwagę powyższe dla potrzeb niniejszego opracowania określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek lokalny oraz wyznaczono okres jego analizy.

Analizę cen transakcyjnych przeprowadzono w oparciu o informacje zawarte w aktach notarialnych.

Przyjęto rynek lokalny o poniższej charakterystyce:

- rodzaj rynku: przedmiotem badania był rynek gruntów przeznaczonych pod drogi oraz gruntów pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi,
- obszar rynku: jako obszar rynku lokalnego przyjęto teren powiatów: jarocińskiego, średzkiego, śremskiego, wrzesińskiego i poznańskiego,
- okres badania rynku: 01.2016 r. – 01.2018 r.

Gmina Jarocin położona jest w powiecie jarocińskim, w województwie wielkopolskim. Powiat jarociński to jeden z 31 powiatów ziemskich województwa wielkopolskiego. Graniczy od północy z powiatem średzkim, na północnym – wschodzie z wrzesińskim, na wschodzie i południowym – wschodzie z pleszewskim, na południu z krotoszyńskim, a na zachodzie ze śremskim i gostyńskim. Od północy zamyka go rzeka Warta, od wschodu Proсна, przez środek przepływa Lutynia z jej dopływami: Lubieszka, Kotlinką i Lubianką, a na zachodzie Obra.

65 % powierzchni powiatu stanowią grunty orne użytkowane rolniczo. Bardzo atrakcyjna jest północna część powiatu, położona na Wale Żerkowskim (wysokość do 161 m n.p.m), który opada ku Pradolinie Warciańsko – Odrzańskiej. Objęta jest ona granicami Żerkowsko – Czeszewskiego Parku Krajobrazowego.

Stolicą powiatu jest miasto Jarocin. Miasto stanowi lokalne centrum gospodarcze i społeczne powiatu. Przez miasto przebiegają drogi krajowe nr 11, 12 i 15 oraz droga wojewódzka nr 443. W mieście krzyżują się także linie kolejowe z Dolnego i Górnego Śląska, prowadzące do Szczecina i Gdańska.

Po analizie rynku można stwierdzić, że segment rynku gruntów pod zabudowę przemysłową jest średnio rozwinięty. W badanym okresie odnotowano kilkanaście transakcji gruntami podobnymi do nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem niniejszej wyceny.

Analizując transakcje można stwierdzić, że w obrocie były działki sprzedawane przez osoby fizyczne oraz prawne.

Z własnych analiz wynika, że najważniejszymi cechami wpływającymi na wartość tego typu nieruchomości są: lokalizacja i położenie, dostępność komunikacyjna, możliwości inwestycyjne, kształt działki i uzbrojenie terenu.

Analiza rynku gruntów pod drogi pokazała, że tego typu grunty były sporadycznie przedmiotem obrotu rynkowego.

Spośród odnotowanych na rynku transakcji wybrano jednaście, stanowiących podstawę wyceny w niniejszym opracowaniu. Ceny w wybranych transakcjach kształtowały się od 35,01 zł do 148,27 zł / 1 m² gruntu.

Zestawienie przyjętych do wyceny transakcji zawiera tabela 1.

Tabela 1 Dane z transakcji pod AG.

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja (ulica, osiedle)	Powierzchnia działki w m ²	Cena transakcyjna netto w zł	Cena w zł / 1 m ²
1	22.01.2016 r.	Kostrzyn Wilkp.	2 799	380 000	135,76
2	09.02.2016 r.	Białężyce	6 522	510 000	78,20
3	17.03.2016 r.	Gutowo Małe	7 671	268 585	35,01
4	19.04.2016 r.	Psary Polskie	8 255	385 000	46,64
5	12.05.2016 r.	Psary Małe	2 895	129 999	44,90
6	07.07.2016 r.	Września	4 074	182 602	44,82
7	25.07.2016 r.	Nadarzyce	990	52 000	52,53
8	23.11.2016 r.	Gowarzewo	897	133 000	148,27
9	28.12.2016 r.	Mrowino	5 000	275 000	55,00
10	19.07.2017 r.	Kiekrz	5 618	406 504	72,36
11	30.08.2017 r.	Złotkowo	9 037	830 250	91,87

Obecnie, ze względu na uwarunkowania gospodarcze można zaobserwować stabilizację cen gruntów pod zabudowę przemysłową. Tendencja utrzymania się obecnych cen, nawet w przypadku czasowego regresu na rynku nieruchomości (zmniejszenie się ilości transakcji lub odsunięcie ich w czasie) jest prawdopodobna w najbliższej przyszłości.

Z uwagi na powyższe uwarunkowania tendencji rynkowych dla potrzeb niniejszego opracowania przyjęto trend czasowy zmiany cen jednostkowych = 0.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.

8.1. Określenie wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 50/12.

8.1.1. Określenie cech rynkowych i ich charakterystyka.

Cechy rynkowe wpływające na wartość gruntów pod zabudowę przemysłową określono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Dla potrzeb szacowania wartości przyjęto poniższe cechy rynkowe oraz gradacje ich poziomów mające wpływ na wartość nieruchomości:

1. Lokalizacja i położenie (uwzględnia m. in. położenie w mieście lub poza nim) – bardzo dobra (położenie w mieście), przeciętna (obszar w bliskiej odległości od miasta), niekorzystna (obszar pozamiejski, teren w promieniu powyżej kilku kilometrów od miasta, obszar słabo zaludniony).
2. Dostępność komunikacyjna (uwzględnia m. in. położenie w stosunku do głównych dróg komunikacyjnych, jakość dróg dojazdowych, rodzaj nawierzchni) – bardzo dobra, przeciętna, słaba.

3. Możliwości inwestycyjne (uwzględniają m. in. zapisy planistyczne oraz warunki topograficzne na działce) – bardzo dobre, przeciętne, niekorzystne.
4. Kształt działki (uwzględnia foremność działki) – korzystny (kształt regularny w formie kwadratu lub prostokąta), średnio korzystny (kształt regularny w formie wydłużonego prostokąta lub trapezu), niekorzystny (kształt trójkątny lub w postaci nieregularnej, mocno wydłużonej).
5. Uzbrojenie terenu (uwzględnia stopień wyposażenia w media) – pełne (działka ma dostęp do E, W, K i G), niepełne (brak dostępu do jednego z mediów), słabe (brak dostępu do 2 lub więcej z mediów).
6. Powierzchnia gruntu – duża (powyżej 3 000 m²), średnia (600 - 3 000 m²), mała (poniżej 600 m²).

8.1.2. Określenie wag cech rynkowych.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Waga cechy jest procentowym udziałem w różnicy między ceną max. i min., ze zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny. Waga cechy wyraża wpływ na wartość nieruchomości.

Tabela 2 Wagi cech rynkowych.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy (%)
1	Lokalizacja i położenie	30
2	Dostępność komunikacyjna	25
3	Możliwości inwestycyjne	15
4	Kształt działki	15
5	Uzbrojenie terenu	10
6	Powierzchnia gruntu	5
RAZEM		100

8.1.3. Opis nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie transakcyjnej.

Charakterystyka nieruchomości o jednostkowej C_{max} .

Nieruchomość położona jest w Gowarzewie, gmina Kleszczewo. Stanowi ją niezabudowana działka o powierzchni 897 m² przeznaczona pod teren działalności gospodarczej produkcyjno – przetwórczej, z funkcją uzupełniającą mieszkaniową jednorodzinną i działalnością usługową.

Nieruchomość była przedmiotem transakcji w listopadzie 2016 r. Cena transakcyjna wyniosła 133 000 zł. Cena jednostkowa 1 m² gruntu wyniosła 148,27 zł.

Charakterystyka nieruchomości o jednostkowej C_{min} .

Nieruchomość położona jest w Gutowie Małym, gmina Września. Stanowi ją niezabudowana działka o powierzchni 7 671 m² przeznaczona pod zabudowę produkcyjno – usługową.

Nieruchomość była przedmiotem transakcji w marcu 2016 r. Cena transakcyjna wyniosła 268 585 zł. Cena jednostkowa 1 m² gruntu wyniosła 35,01 zł.

Na podstawie zebranych danych, dokonano oceny cech rynkowych dla szacowanego gruntu oraz nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie transakcyjnej, charakterystycznych dla opisywanego rynku i mających wpływ na kształtowanie się cen tego typu nieruchomości.

Tabela 3 Grunt szacowany oraz nieruchomości porównawcze w aspekcie cech rynkowych.

Lp.	Cecha rynkowa	Nieruchomość szacowana	Nieruchomość o C_{min} .	Nieruchomość o C_{max} .
1	Lokalizacja i położenie	przeciętna	niekorzystna	przeciętna
2	Dostępność komunikacyjna	przeciętna	przeciętna	bardzo dobra
3	Możliwości inwestycyjne	niekorzystne	przeciętne	bardzo dobre
4	Kształt działki	niekorzystny	korzystny	korzystny
5	Uzbrojenie terenu	słabe	słabe	niepełne
6	Powierzchnia gruntu	średnia	duża	średnia

8.1.4. Ustalenie zakresu współczynników korygujących.

Na podstawie analizy danych zamieszczonych w tabeli 1, ustalono:

$$C_{min} - 35,01 \text{ zł} / 1 \text{ m}^2,$$

$$C_{max} - 148,27 \text{ zł} / 1 \text{ m}^2,$$

$$C_{\text{śr.}} - 73,21 \text{ zł} / 1 \text{ m}^2.$$

Zakresy współczynników korygujących:

- dolny zakres współczynników korygujących wynosi:

$$W_D = 35,01 / 73,21 = 0,478$$

- górny zakres współczynników korygujących wynosi:

$$W_G = 148,27 / 73,21 = 2,025$$

8.1.5. Określenie wartości współczynnika korygującego.

Tabela 4 Określenie wartości współczynników korygujących dla cech rynkowych.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy (%)	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących
			dolny	górny	
1	Lokalizacja i położenie	30	0,143	0,608	0,376
2	Dostępność komunikacyjna	25	0,119	0,506	0,313
3	Możliwości inwestycyjne	15	0,072	0,304	0,072
4	Kształt działki	15	0,072	0,304	0,072

5	Uzbrojenie terenu	10	0,048	0,202	0,048
6	Powierzchnia gruntu	5	0,024	0,101	0,063
Razem		100	0,478	2,025	0,881

8.1.6. Określenie wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 50/12

Wartość rynkową szacowanej działki ewidencyjnej stanowi wartość jednostkowa 1 m² gruntu, określona wg wzoru opisanego w pkt. 6.2. pomnożona przez jego powierzchnię.

Wartość rynkowa szacowanej działki ewidencyjnej wynosi:

$$W_N = 768 \text{ m}^2 \times 73,21 \text{ zł} / 1 \text{ m}^2 \times 0,881 = 49\,534,47 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 50 000 zł

8.2. Określenie wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 50/30.

Powyższa działka ewidencyjna stanowi drogę wewnętrzną. Przeprowadzone badanie rynku lokalnego oraz podobnych rynków lokalnych wskazało na sporadyczną ilość transakcji gruntami podobnymi.

Zgodnie z § 36 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wartość rynkową określa się przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Uwzględniając aktualną sytuację oraz powyższe przepisy, to w aktualnym stanie wartość gruntu, który stanowi wyżej opisaną drogę wewnętrzną, jest tożsama, co gruntów przeznaczonych pod tereny działalności przemysłowej.

Wartość rynkową szacowanej działki ewidencyjnej stanowi wartość jednostkowa 1 m² gruntu, określona wg wzoru opisanego w pkt. 6.2. pomnożona przez jego powierzchnię.

Wartość rynkowa szacowanej części nieruchomości gruntowej wynosi:

$$W_N = 3\,534 \text{ m}^2 \times 65,10 = 230\,063,40 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 230 000 zł

8.3. Określenie wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 48/38.

Powyższa działka ewidencyjna stanowi drogę wewnętrzną. Grunt w użytkowaniu wieczystym. Przeprowadzone badanie rynku lokalnego oraz podobnych rynków lokalnych wskazało na sporadyczną ilość transakcji gruntami podobnymi.

Zgodnie z § 36 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wartość rynkową określa się przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Uwzględniając aktualną sytuację oraz powyższe przepisy, to w aktualnym stanie wartość gruntu, który stanowi wyżej opisaną drogę wewnętrzną, jest tożsama, co gruntów przeznaczonych pod tereny działalności przemysłowej.

W związku z tym, że szacowany grunt jest przedmiotem użytkowania wieczystego, to należało określić relację prawa UW do prawa własności. Na podstawie przeprowadzonej analizy rynków podobnych oraz dostępnych opracowań ustalono powyższą relację na 80 %.

Wartość rynkową szacowanej działki ewidencyjnej stanowi wartość jednostkowa 1 m² gruntu, określona wg wzoru opisanego w pkt. 6.2. pomnożona przez jego powierzchnię oraz przez współczynnik relacji prawa UW do prawa własności.

Wartość rynkowa szacowanej części nieruchomości gruntowej wynosi:

$$W_N = 297 \text{ m}^2 \times 65,10 \times 0,80 = 15\,467,76 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 15 000 zł

8.4. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 50/12 i 50/30, położone w Witaszyczkach, gmina Jarocin, dla przyjętego celu wyceny została określona na:

280 000 zł

słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy złotych.

w tym:

wartość gruntu, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 50/12 wynosi:

50 000 zł

wartość gruntu, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 50/30 wynosi:

230 000 zł

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 48/38, położonej w Witaszyczkach, gmina Jarocin, dla przyjętego celu wyceny została określona na:



15 000 zł

słownie: piętnaście tysięcy złotych.

Wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać, przy zawarciu transakcji sprzedaży, zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowych opisanych w pkt 1.1. uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość rynkową.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony, określonego w pkt 2 operatu.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanej podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego.
- Niniejsze opracowanie nie może być udostępnione osobom trzecim, publikowane w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły dokumenty i materiały, które uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości nieruchomości.
- Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów.
- Niedopuszczalne jest, bez porozumienia z autorem, wprowadzanie jakichkolwiek zmian w niniejszym opracowaniu.
- Zastrzega się wykluczenie odpowiedzialności autora operatu wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony, ani w przypadku, gdy od daty wykonania operatu zaistniały przesłanki na rynku nieruchomości lub inne okoliczności na samej nieruchomości, które wpłynęły na wartość nieruchomości.
- Określona w niniejszym opracowaniu wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia żadnych ewentualnych nieujawnionych obciążeń nieruchomości.
- Określona wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, a szczególności podatku VAT.



10. ZAŁĄCZNIKI.

- Protokół z badania księgi wieczystej nr KZ1J/00029146/1.
- Protokół z badania księgi wieczystej nr KZ1J/00029051/8.
- Wypis z rejestru gruntów dla działki ewidencyjnej nr 48/38.
- Wypis z rejestru gruntów dla działek ewidencyjnych nr 50/12 i 50/30.
- Kserokopia polisy OC.
- Dokumentacja fotograficzna.

Środa Wlkp., dnia 3 stycznia 2018 roku



PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.).

Dnia 4 grudnia 2017 roku na podstawie badania księgi wieczystej nr KZ1J/00029146/1, prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jarocinie, ustalono, że stan księgi przedstawia się następująco:

Dział I

Oznaczenie nieruchomości

Numer działki ewidencyjnej: 48/38.

Położenie: gmina Jarocin, miejscowość Witaszyczki.

Sposób korzystania: drogi.

Obszar: 0,0297 ha.

Podstawa wpisu: *opis i mapa ark. M1, rodzaj i numer dziennika: DZ.KW.//00002737/04/, wpis z dnia 13.12.2004 r.*

Spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: 05.12.2089 r.

Sposób korzystania: działka gruntu w wieczystym użytkowaniu.

Podstawa wpisu: *brak.*

Dział II (własność)

Właściciele: Skarb Państwa, udział 1/1 (numer podstawy wpisu: 1).

Użytkownicy wieczystości: Marek Barański, syn Eugeniusza i Henryki, udział 1/1 (3, 4).

Podstawa wpisu: *prawo własności wpisane w KW nr 22546, rodzaj i numer dziennika: DZ.KW.//00002737/04, wpis z dnia 13.12.2004 r. (numer podstawy wpisu: 2); umowa przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego w celu zwolnienia się z zobowiązań, numer rep A 4814/2008, z dnia 07.03.2008 r.; akt potwierdzenia umowy, numer rep A 4909/2008, z dnia 10.03.2008 r. (3, 4).*

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu: 1 (numer podstawy wpisu: 5, 6, 7, 8, 9).

Napis: wpis dotyczący użytkowania wieczystego.

PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.).

Dnia 8 grudnia 2017 roku na podstawie badania księgi wieczystej nr KZ1J/00029051/8, prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jarocinie, ustalono, że stan księgi przedstawia się następująco:

Dział I

Oznaczenie nieruchomości

Numer działki ewidencyjnej: 50/12, 50/30.

Położenie: gmina Jarocin, miejscowość Witaszyczki.

Obszar: 0,4302 ha.

Podstawa wpisu: *opis i mapa ark. M2, rodzaj i numer dziennika: DZ. KW.//00002367/04/, wpis z dnia 22.10.2004 r.*

Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II (własność)

Właściciel: Marek Barański, syn Eugeniusza i Henryki, udział 1/1.

Podstawa wpisu: *umowa przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego w celu zwolnienia się z zobowiązań, numer rep A 4814/2008, z dnia 07.03.2008 r.; akt potwierdzenia umowy, numer rep A 4909/08, z dnia 10.03.2008 r.*

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu: 1.

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie.

Treść wpisu: ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości Marka Barańskiego, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Marek Barański „BACO OFFICE” w Poznaniu.

Podstawa wpisu: *postanowienie o ogłoszeniu upadłości obejmujące likwidację majątku dłużnika, sygnatura akt XI GU 642/15, wydane w dniu 21.12.2016 r. przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.*

STAROSTA JAROCIŃSKI Al. Niepodległości 10 63-200 Jarocin		Województwo: Wielkopolskie Powiat: Jarociński Jednostka ewidencyjna: Jarocin - obszar wiejski Obręb ewidencyjny: 300602_5.0020, Witaszyczki					
GGN-EGB.6621.1416.2017							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2017-11-27 11:07:33							
Jednostka rejestrowa gruntów: 300602_5.0020.G283							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 1.4					
SKARB PAŃSTWA							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste grupa rejestrowa: 2.1					
BARAŃSKI MAREK ADAM rodzice: EUGENIUSZ, HENRYKA PESEL: 56122402895 Zam. 60-648 POZNAŃ POZNAŃ PIĄTKOWSKA 103							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
2	48/38		Drogi	dr	0.0297	0.0297	KZ1J/00029146/1
Id dz.: 300602_5.0020.AR_2.48/38							
powierzchnia działki: 0.0297							

W dniu: 2017-11-27

dokument sporządzony przez: Maria Brodzińska

Jarocin, dnia: 2017-11-27

z up. STAROSTY
 Maria Brodzińska
 INSTRUKTOR

 (imię i nazwisko osoby uprawnionej)

STAROSTA JAROCIŃSKI Al. Niepodległości 10 63-200 Jarocin		Województwo: Wielkopolskie Powiat: Jarociński Jednostka ewidencyjna: Jarocin - obszar wiejski Obręb ewidencyjny: 300602_5.0020, Witaszyczki					
GGN-EGB.6621.1416.2017							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2017-11-27 11:06:19							
Jednostka rejestrowa gruntów: 300602_5.0020.G230							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2					
BARAŃSKI MAREK ADAM rodzice: EUGENIUSZ, HENRYKA PESEL: 56122402895 Zam. 60-648 POZNAŃ POZNAŃ PIĄTKOWSKA 103							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
2	50/12		Tereny przemysłowe	Ba	0.0768	0.0768	KZ1J/00029051/8
Id dz.: 300602_5.0020.AR_2.50/12							
2	50/30		Drogi	dr	0.3534	0.3534	KZ1J/00029051/8
Id dz.: 300602_5.0020.AR_2.50/30							
powierzchnia działek: 0.4302							

W dniu: 2017-11-27

dokument sporządzony przez: Maria Brodzińska

Jarocin, dnia: 2017-11-27

z up. S. JAROSTY
Maria Brodzińska
INSPEKTOR

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)



Oryginał

POLISO-WNIOSK NR SRM0004441
Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność
w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego

UBEZPIECZYCIEL	Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49, wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.	
UBEZPIECZAJĄCY	Biuro Wycen Nieruchomości 63-000 Środa Wlkp., Sucharskiego 36 Regon: 302106561	Tel: 696083194
UBEZPIECZONY	Biuro Wycen Nieruchomości 63-000 Środa Wlkp., Sucharskiego 36 Regon: 302106561	Tel: 696083194
Okres ubezpieczenia	od dnia 01.05.2017	do dnia 30.04.2018
Zakres terytorialny	Rzeczpospolita Polska	

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego w oparciu o Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013r., Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz Porozumienie w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców członków PFSRM z dnia 30 kwietnia 2016 r. – zgodnie z poniższymi warunkami:

Rodzaj ubezpieczenia	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 1997r. o gospodarce nieruchomościami.	
Suma gwarancyjna	Na jedno i wszystkie zdarzenia ubezpieczeniowe	25.000,00 EUR
Rozszerzenie zakresu ubezpieczenia		
Wykupienie prawa do regresu	NIE	
OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne	NIE	Suma gwarancyjna nie dotyczy

Zakres ubezpieczenia	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.
-----------------------------	--

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot. 1 Widok na działkę ewidencyjną nr 50/30.



Fot. 2 Widok na działkę ewidencyjną nr 50/12.