



Operat Szacunkowy

z określenia wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej w miejscowości Słupca przy ul.
Norwida 7

Autor operatu:

Rzecznik majątkowy Dorota Ciechańska
nr upr. 8252

data sporządzenia: 2025-06-10



Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny	5
1.1. Przedmiot wyceny	5
2. Cel wyceny	5
3. Podstawa formalna wyceny oraz źródła danych o nieruchomości	5
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	7
5. Opis stanu techniczno-użytkowego nieruchomości na podstawie oględzin (budynku/działki)	7
5.1. Inne ważne uwagi na temat nieruchomości	8
6. Stan prawny	9
8. Analiza i charakterystyka rynku	11
9. Rodzaj określanej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny	13
10. Określenie wartości przedmiotu wyceny w podejściu porównawczym metodą porównywania parami	15
10.2. Charakterystyka nieruchomości porównawczych	19
10.3. Obliczenie wartości rynkowej 1m ² powierzchni nieruchomości	22
11.1 Uzasadnienie Wyniku końcowego wyceny	24
12. Klauzule i ograniczenia	26
13. Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktu i inne oświadczenia	27
14. Podpis autora opracowania	28
15. Załączniki	29
15.1. Protokół z badania Księgi Wieczystej	29
14.2. Kopia polisy obowiązkowego ubezpieczenia działalności rzeczoznawcy majątkowego	30
15.3. Dokumentacja	32
15.4. Dokumentacja fotograficzna	35



Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis przedmiotu wyceny	Nieruchomość gruntowa o pow. 424 m ² zabudowana domem jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 104 m ² zlokalizowana w miejscowości Słupca przy ul. Norwida 7, gm. Słupca
Zamawiający operat	Agata Guzewicz
Numer księgi wieczystej nieruchomości gruntowej	KN1S/00007851/7
Sąd prowadzący księgę wieczystą nieruchomości gruntowej	SĄD REJONOWY W SŁUPCY, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KN1S
Zakres wyceny	Określanie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym stanowiącym działkę o nr 302301_1.0001.630
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla następującej potrzeby: sprzedaży
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami



Oszacowana wartość	Wartość nieruchomości: 402272 PLN Słownie: czterysta dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt dwa złote Wartość wymuszonej sprzedaży dla wycenianej nieruchomości wynosi 321817.6 PLN Wartość działki 86496 PLN Wartość odtworzeniowa budynku mieszkalnego 528594 PLN
Rodzaj wartości	Wartość rynkowa nieruchomości
Data określenia wartości	2025-06-10
Autor operatu	Rzecznik majątkowy Dorota Ciechańska Nr upr. 8252
Z jakiego rynku pochodzi nieruchomość	Rynek Wtórny



1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa w miejscowości Słupca przy ul. Norwida 7, którą stanowi działka nr 302301_1.0001.630 o pow. 424 m², oraz dom jednorodzinny o pow. użytkowej 104 m². Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest KW Nr KN1S/00007851/7.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym na działce o n 302301_1.0001.630 uwzględniając ceny na dzień sporządzania operatu szacunkowego oraz stan aktualny.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla następującej potrzeby : sprzedaży.

3. Podstawa formalna wyceny oraz źródła danych o nieruchomości

3.1. Podstawy formalne, prawne i metodologiczne wyceny

Podstawa formalna wyceny

Operat szacunkowy wykonany zgodnie z umową zawartą między zleceniodawcą Agata Guzewicz a spółką KPS Ventures sp. z o.o. Operat został wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego Dorota Ciechańska, legitymującego się państwowymi uprawnieniami zawodowymi w zakresie szacowania wartości nieruchomości nr 8252 współpracującego ze Spółką KPS Ventures. sp. z o.o. na podstawie umowy cywilnoprawnej.

Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz.1145 z późn.zm).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, (Dz.U z .2023 roku, pozycja.1832).



- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny, (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1061 z późn.zm)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o Księgach Wieczystych i Hipotece, (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1984 z późn.zm.)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1964 r. Prawo Budowlane, (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 725 z późn.zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn.zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn.zm.)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego, (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1568)
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 575/2013 z dn. 23.06.2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla Instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych (CRR). (Dz.U.UE.L.2013.176.1).
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz.U.2019.805)

Podstawy metodologiczne wyceny

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w zakresie:

- Nota interpretacyjna NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

Źródła danych o nieruchomości:

- Księga Wieczysta nieruchomości gruntowej KN1S/00007851/7
- Dokumenty planistyczne
- Serwisy mapowe powiat Słupca
- Geoportal Infrastruktury Informacji Przestrzennej



- Dane o cenach transakcyjnych na rynku lokalnym uzyskane z Rejestru Cen Nieruchomości.
- Informacje o preferencjach nabywców na rynku lokalnym z agencji obrotu nieruchomościami oraz portali branżowych
- Oględziny i wywiad z właścicielami wycenianej nieruchomości

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny: 2025-06-10

Data określenia wartości nieruchomości: 2025-06-10

Data określenia stanu nieruchomości: 2025-06-10

Data oględzin nieruchomości: 2025-06-10

5. Opis stanu techniczno-użytkowego nieruchomości na podstawie oględzin (budynku/działki)

Dane o budynku i lokalizacji	
Liczba pięter/kondygnacji	3-poziomowe: parter, 1 i 2 piętro
Pow. użytkowa	104 m ²
Wiek budynku	40
Orientacyjna data wybudowania budynku	1985
Stan elewacji	Średnia
Ocieplenie budynku	Nie
Typ ogrzewania	Węgiel kamienny
Czy dom ma dostęp do kanalizacji miejskiej	Tak
Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej
Sposób pozyskania informacji	Geoportal

Dane o działce	
Kształt działki	Kwadratowa
Doprowadzone instalacje	Prądowa (naziemna / podziemna); Gazowa; Kanalizacyjna; Woda
Ogrodzenie	Tak



Stan działki (drzewa i krzewy)	Nieliczne krzewy i drzewa
Ukształtowanie działki	Płaska

Opis otoczenia i lokalizacji budynku

Otoczenie i lokalizacja budynków (opis)	Działka znajduje się około 1,05 km od centrum miasta, około 850 m od szkoły podstawowej
Komunikacja (opis)	Działka znajduje się około 905 m od przystanku autobusowego
Dostęp do budynków i urzędów (opis)	Działka znajduje się około 1,55 km od Urzędu Gminy Słupca
Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne

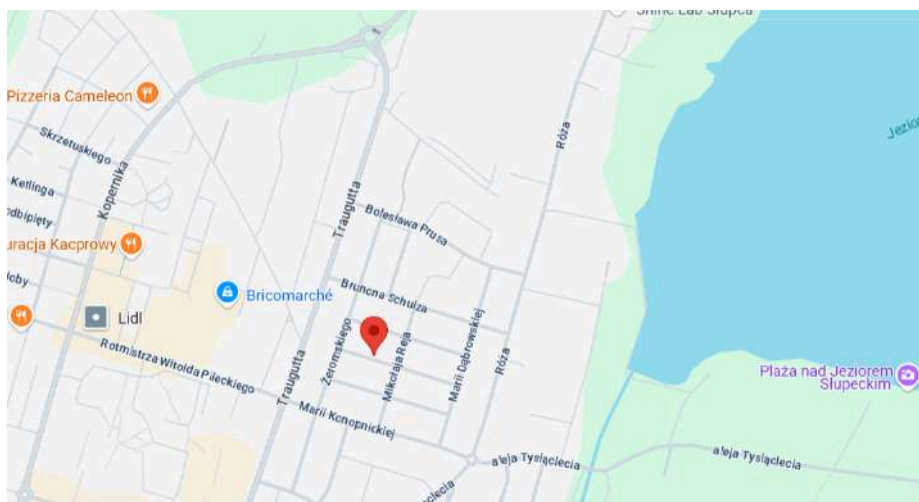
Elementy składowe budynku

Na parterze znajdują się pomieszczenia pełniące funkcję gospodarczą: piwnica, kotłownia oraz garaż. Pomieszczenia mają wysokość poniżej 2,2 m.

5.1. Inne ważne uwagi na temat nieruchomości

Pomieszczenia na parterze ze względu na swoją funkcję oraz wysokość nie zostały wliczone do powierzchni użytkowej. Pierwsze piętro i drugie piętro to dwa osobne mieszkania, od wnętrza nie połączone ze sobą. Na drugie piętro prowadzą zewnętrzne schody. Do mieszkania na 1 piętrze - wejście z werandy. Z racji na ograniczoną ilość transakcji porównawczych w gminie Słupca rozszerzono obszar rynku o gminy sąsiadujące: Kazimierz Biskupi, Pyzdry, Golina, Powidz.

Rys. Lokalizacja





6. Stan prawny

Stan prawny	
Rodzaj prawa	Własność gruntu
Właściciel	Franciszek Leszek Dąbkiewicz 1/6, Małgorzata Grzybowska 1/6, Wiesława Dąbkiewicz 4/6
Uwagi	W dziale I- O znajduje się komentarz do migracji, w dziale II - wzmianki,

Dział III lub IV KW działki:	
Hipoteka	Tak
Służebność	Nie
Inne obciążenia / roszczenia	Nie
wzmianki	Tak
Inne	Tak
Uwagi	Dział III: - inny wpis: ZOSTAŁA OGŁOSZONA UPADŁOŚĆ MAŁGORZATY GRZYBOWSKIEJ JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ - ostrzeżenie: OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTej Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM WPISANE PRZECIWKO PRAWU FRANCISZKA DĄBKIEWICZA NA RZECZ PRAWA KRYSTIANA GRZYBOWSKIEGO - wzmianki: WYKREŚLENIE OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM Dział IV: - HIPOTEKA PRZYMUSOWA NA RZECZ PROTEGAT 1 NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NA KWOTĘ 47 478,84 ZŁ. HIPOTEKĘ WPISANO NA UDZIALE NR 2 WYNOŚĄCYM 1/6 CZĘŚĆ, STANOWIĄCYM WŁASNOŚĆ MAŁGORZATY GRZYBOWSKIEJ. UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZycIELA



	HIPOTECZNEGO UPRAWNIONEGO Z PRZEDMIOTU HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ USTANOWIONEJ NA UDZIALE MAŁGORZATY GRZYBOWSKIEJ WYNOŚĄCYM 1/6 CZĘŚCI - TJ. PROTEGAT 1 NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W KRAKOWIE W MIEJSCE SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWEJ IM. F.STEFCZYKA W GDYNI
--	--

7. Przeznaczenie nieruchomości w dokumentach planistycznych

Zgodnie z ustawą "o gospodarce nieruchomościami" z dnia 21 sierpnia 1997 roku, rzeczoznawca majątkowy w toku wyceny, określając stan nieruchomości bierze pod uwagę jej przeznaczenie:

Zagospodarowanie przestrzenne	
Plan czy studium zagospodarowania	Plan
Numer uchwały	UCHWAŁĄ NR XXXVI/247/14 RADY MIASTA SŁUPCY z dnia 9 stycznia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupcy
Przeznaczenie w planie/studium	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Sposób pozyskania informacji	Geoportal

Art. 154 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.
- W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.



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

8. Analiza i charakterystyka rynku

Analizy rynku nieruchomości rzeczoznawca dokonuje w celu ustaleniu cech rynkowych nieruchomości - jej atrybutów, a także w celu określenia jaki mają wpływ poszczególne cechy na jej wartość i w jakim stopniu. Biorąc pod uwagę cel wyceny, przeznaczenie, położenie i sposób użytkowania wycenianej nieruchomości przy sporządzenia niniejszego operatu w analizie rynku uwzględniono:

- rodzaj rynku;
- obszar rynku;
- okres badania cen - do dwóch lat wstecz od chwili wyceny;
- informacje o popycie i podaży, wskaźniki ekonomiczne, potencjał rozwojowy, zakończone w ostatnim czasie inwestycje, rynek ofertowy, informacje uzyskane przez rzeczoznawcę podczas oględzin nieruchomości.

Przegląd rynku domów jednorodzinnych w Polsce

Obecnie już ponad połowa Polaków mieszka w domach jednorodzinnych, które cieszą się coraz większą popularnością wśród nabywców nieruchomości. W dużym stopniu jest to efektem zmian, jakie obserwowane są na rynku nieruchomości w ostatnich latach.

Rynek domów jednorodzinnych w Polsce przed pandemią

Budowane na własne potrzeby domy jednorodzinne przez wiele lat były kluczowe dla rynku nieruchomości mieszkaniowych. Uprzemysłowienie produkcji mieszkań na długi okres zmieniło jednak jego obraz - dominować zaczęły mieszkania w budynkach wielorodzinnych, do 1988 roku wybudowano w Polsce rekordową ilość ponad 7 milionów lokali mieszkalnych. Jednak od 2006 roku, kiedy wybudowano w Polsce najwięcej bloków, systematycznie wzrasta zainteresowanie nabywców domami jednorodzinnymi, przy czym od 2016 roku ponownie obserwowany jest wzrost ilości osób mieszkających w budynkach wielorodzinnych. Dla europejskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych również charakterystyczna jest przewaga budownictwa



jednorodzinnego, w czym przoduje Irlandia oraz Wielka Brytania. Mniej więcej od dziesięciu lat zwiększa się ilość osób, wybierających podmiejski dom jednorodzinny jako alternatywę dla mieszkania w bloku w mieście. W dużym stopniu wynika to z cen domów, które utrzymywały się do 2019 roku na dość stabilnym poziomie - na przykład w aglomeracji warszawskiej był to poziom do 6,6 tys zł za mkw. Trend widoczny był wyraźnie w ilości wydawanych pozwoleń na budowę domów jedno- i dwurodzinnych, których najwięcej inwestorzy otrzymali w 2018 roku. Wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych dotknął jednak również rynek domów jednorodzinnych, gdzie średnia cena przekroczyła w 2019 roku 7 tys zł za mkw, co z kolei przełożyło się na spadek ilości pozwoleń na budowę, która wróciła w ostatnich dwóch latach do poziomu sprzed okresu boomu na rynku mieszkaniowym z 2015 roku. W skali aglomeracji warszawskiej widoczny jest wyraźnie wzrost zainteresowania budową domów na przedmieściach miasta (Piaseczno, Mińsk Mazowiecki, Pruszków). Z kolei wśród dzielnic Warszawy największym zainteresowaniem w poprzednich latach cieszył się Wawer ze względu na stosunkowo niskie ceny oraz dogodny dojazd do centrum Warszawy. Niewątpliwie pandemia przyczyniła się do ożywienia rynku domów jednorodzinnych, zwłaszcza w swoim początkowym okresie. Jednak stopniowo zainteresowanie zakupem domu lub działki słabnie, głównie ze względu na wzrost cen w tym segmencie, ale także w związku z faktem, iż zakup mieszkania może umożliwić czerpanie stałych zysków z wynajmu, co w obecnej sytuacji gospodarczej wydaje się być bezpieczniejszym dla inwestorów rozwiązaniem.

Zmiany w powierzchni domów jednorodzinnych

Od dziesięciu lat widoczne jest stopniowe zmniejszanie się powierzchni użytkowej domów jednorodzinnych. Podobnie zresztą sytuacja wygląda w przypadku mieszkań. Wynikać to może zarówno ze zmniejszającej się liczebności gospodarstw domowych, jak i z wysokich cen gruntów, materiałów budowlanych i robocizny. Zjawisko to dotyczy zarówno domów, budowanych przez inwestorów prywatnych, jak i przez deweloperów, których udział w rynku domów jednorodzinnych wzrósł z 8% w 2011 roku do 26% w 2020 roku. Różnica w powierzchni domów, budowanych w latach 2009 i 2019 przez prywatnych inwestorów wyniosła w sumie 9 mkw (spadek ze 153,5 mkw w 2009 roku do 144,5 mkw w 2019 roku) i przyjmuje się, że jest to tendencja, która utrzyma się w najbliższych latach. Są jednak miejsca w Polsce, gdzie notowany jest wzrost powierzchni domów - należą do nich między innymi Sopot (wzrost o 71,3% w skali dziesięciu lat) oraz Elbląg (wzrost o 16,4%).

Ceny na rynku domów jednorodzinnych



Od 2019 roku obserwowany jest stały wzrost cen domów jednorodzinnych, który nieco spowolnił pod koniec 2021 roku. Mimo wszystko cena za 1 mkw domu pozostaje niższa od ceny 1 mkw mieszkania, chociaż podwyżka cen w przypadku domów była znacznie bardziej odczuwalna dla kupujących - w Warszawie ceny transakcyjne domów w latach 2019-2021 wzrosły o 32%, a mieszkań - o 17%. W przypadku największych miast jedynie w Łodzi odnotowano w ostatnich latach wolniejszy wzrost cen domów w porównaniu z cenami mieszkań. Największy wzrost odnotowano w przypadku domów z rynku wtórnego, który w październiku 2021 roku w porównaniu z analogicznym okresem w 2020 roku wyniósł średnio 23%. Zakup domu, zwłaszcza poza miastem, nadal jednak pozostaje ciekawą alternatywą dla droższego mieszkania, położonego w jego granicach, a ceny domów w mieście, pomimo ich znaczącego wzrostu w ostatnich latach, nadal pozostają niższe od cen mieszkań.

9. Rodzaj określonej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny

Art. 150. 1. ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;
 - 2) określenia wartości odtworzeniowej;
 - 3) ustalenia wartości katastralnej;
 - 4) (uchylony)
 - 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.
2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 151. 1. te same ustawy oraz Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady(UE) z dn. 26.06.2013 r. mówią, iż wartość rynkową WR 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.

Art. 152. 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. 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. 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.

Biorąc pod uwagę przesłanki wymienione w art. 154 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w szczególności cel wyceny, rodzaj, przeznaczenie, sposób wykorzystania i położenie wycenianej nieruchomości, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych wartość prawa własności do lokalu użytkowego oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodę porównywania parami.

W podejściu porównawczym wartość nieruchomości określa się na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, których cechy i ceny transakcyjne są znane. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i stanu prawnego oraz przeznaczenia. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.



Dostosowanie cech nieruchomości porównawczych do obiektu szacowanego odbywa się w celu obliczenia, jakie ceny otrzymałoby się, gdyby nieruchomości porównawcze (będące przedmiotem obrotu) posiadały takie same wartości cech jak przedmiot wyceny. Cechami ujętymi przy wycenie najczęściej są: Lokalizacja, wielkość lokalu / ilość pokoi, czy położenie na piętrze. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jako prawa własności.

10. Określenie wartości przedmiotu wyceny w podejściu porównawczym metodą porównywania parami

Charakterystyka rynku lokalnego i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych. Na podstawie analizy zawartych transakcji, informacji od potencjalnych nabywców i najemców uzyskanych podczas wizji w terenie oraz informacji z biur obrotu nieruchomościami dotyczących preferencji potencjalnych nabywców z terenu miejscowości Słupca ustalono główne cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości lokalowych na rynku lokalnym. Do analizy i wyceny jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni użytkowej budynku:

Nieruchomości podobne zabudowane											
LP	Adres	Cena	Data transakcji	Pow. użytkowa domu (m ²)	Metraż działki	Pow. użytkowa domu	Stopień zurbanizowania miejscowości	Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego	Stan nieruchomości	Cena za metr	Cena za metr skorygowana o czas
1	Gm. Słupca, Piotrowice ul. Jeziora 140	274500 zł	2023-12-22	84	1151	2	1	1	3	3267.86 zł/m ²	3909 zł/m ²
2	Gm. Kazimierz Biskupi, Kozarzewek 26	230000 zł	2024-01-12	88.4	1245	2	1	3	2	2601.81 zł/m ²	3081 zł/m ²
3	Gm. Pyzdry, Rataje 77	300000 zł	2023-08-10	78.4	1000	2	1	1	3	3826.53 zł/m ²	4763 zł/m ²
4	Gm. Słupca, Słupca ul. 3 Maja 51	330000 zł	2024-01-04	120	3616	3	3	3	3	2750 zł/m ²	3257 zł/m ²
5	Gm. Golina, Radolina 13	170000 zł	2023-11-01	80	9100	2	1	1	2	2125 zł/m ²	2593 zł/m ²
6	Gm. Powidz, Powidz ul. Ogrodowa 6	200000 zł	2024-04-03	88	339	2	2	4	2	2272.73 zł/m ²	2612 zł/m ²



Nieruchomości wzięte pod uwagę dla potrzeby wyceny				
Nieruchomości	1	2	3	4
Adres	Gm. Słupca, Piotrowice ul. Jeziorna 140	Gm. Kazimierz Biskupi, Kozarzewek 26	Gm. Słupca, Słupca ul. 3 Maja 51	Gm. Powidz, Powidz ul. Ogrodowa 6
Cena	274500 zł	230000 zł	330000 zł	200000 zł
Data transakcji	2023-12-22	2024-01-12	2024-01-04	2024-04-03
Pow. użytkowa	84 m ²	88.4 m ²	120 m ²	88 m ²
Cena za m²	3268 zł/m ²	2602 zł/m ²	2750 zł/m ²	2273 zł/m ²
Pow. użytkowa	2	2	3	2
Stopień zurbanizowania miejscowości	1	1	3	2
Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego	1	3	3	4
Stan nieruchomości	3	2	3	2

Przydzielanie punktów				
Punkty	1	2	3	4
Pow. użytkowa	pon. 75 m ²	od 75 do 100 m ²	od 100 do 125 m ²	pow. 125 m ²
Stopień zurbanizowania miejscowości	Obszar wiejski o średnim stopniu urbanizacji: zabudowa skupiona, podstawowa infrastruktura, bliskość większych ośrodków	Obszar podmiejski o wysokim stopniu urbanizacji: zabudowa zwarta, rozwinięta infrastruktura, silne powiązania z miastem	Obszar miejski: gęsta zabudowa, pełna infrastruktura, dominacja funkcji miejskich	-
Odległość w	pow. 2 km	od 2 do 1 km	od 1 do 0,5 km	pon. 0,5 km



linii prostej od przystanku autobusowego				
Stan nieruchomości	zły/deweloperski	przeciętny	dobry	bardzo dobry

Nieruchomości podobne niezabudowane											
LP	Adres	Obręb	Cena	Data transakcji	Metraż działki	Metraż (punkty)	Kształt (punkty)	Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego (punkty)	Dostęp do drogi publicznej (punkty)	Cena za metr	Cena za metr skorygowana o czas
1	Gm. Września, Bierzglinek 264/9	0304	58800 zł	2024-05-15	392	2	4	1	3	150 zł/m ²	171 zł/m ²
2	Gm. Września, Września 307/5	0500	77000 zł	2023-04-27	440	3	3	2	4	175 zł/m ²	227 zł/m ²
3	Gm. Konin, Konin 665	0013	90000 zł	2024-02-28	456	3	4	4	3	197.37 zł/m ²	231 zł/m ²
4	Gm. Konin, Konin 1442	0017	60000 zł	2023-12-27	486	4	4	4	3	123.46 zł/m ²	148 zł/m ²
5	Gm. Konin, Konin 568/9	0012	35000 zł	2023-07-14	314	1	3	4	2	111.46 zł/m ²	140 zł/m ²
6	Gm. Orchowo, Szydłowiec 228/6	0014	48000 zł	2023-11-30	469	3	4	2	3	102.35 zł/m ²	124 zł/m ²

Nieruchomości wzięte pod uwagę dla potrzeby wyceny działki				
Nieruchomości	1	2	3	4
Adres	Gm. Września, Bierzglinek 264/9	ul Gm. Września, Września 307/5	ul Gm. Konin, Konin 1442	ul Gm. Konin, Konin 568/9
Cena	58800 zł	77000 zł	60000 zł	35000 zł
Data transakcji	2024-05-15	2023-04-27	2023-12-27	2023-07-14
Metraż	392 m ²	440 m ²	486 m ²	314 m ²
Cena za m²	150 zł/m ²	175 zł/m ²	123 zł/m ²	111 zł/m ²
Metraż (punkty)	2	3	4	1
Kształt (punkty)	4	3	4	3



Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego (punkty)	1	2	4	4
Dostęp do drogi publicznej (punkty)	3	4	3	2

Przydzielanie punktów				
Punkty	1	2	3	4
Metraż	pon. 375 m ²	od 375 do 425 m ²	od 425 do 475 m ²	pow. 475 m ²
Kształt działki	nieregularny	trapez/romb	kwadrat	prostokąt
Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego	pow. 2 km w linii prostej	1 - 2 km w linii prostej	0,5 - 1 km w linii prostej	do 0,5 km w linii prostej
Dostęp do drogi publicznej	Nie bezpośredni dostęp drogi publicznej nie asfaltowej	Nie bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej nie asfaltowej	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej

Punktacja wyceny				
Punkty	1	2	3	4
Powierzchnia użytkowa	Niekorzystna	Średnia	Korzystna	Bardzo korzystna
Stopień zurbanizowania miejscowości	Niekorzystny	Średni	Korzystny	-
Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego	Niekorzystna	Średnia	Korzystna	Bardzo korzystna
Stan nieruchomości	Niekorzystna	Średnia	Korzystna	Bardzo korzystna



Punktacja nieruchomości wycenianej	
Powierzchnia użytkowa	3
Stopień zurbanizowania miejscowości	3
Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego	3
Stan nieruchomości	3

10.2. Charakterystyka nieruchomości porównawczych

10.2.a Charakterystyka nieruchomości porównawczych zabudowanych

Nieruchomość nr „A”

Grunt zabudowany domem jednorodzinnym położony w Gm. Słupca, Piotrowice ul. Jeziorna 140, nieruchomość o powierzchni użytkowej 84 m².

Sprzedaż domu w dn. 2023-12-22.

Cena sprzedaży: 3267.86 zł / m².

Cena zaktualizowana na dzień wyceny z uwzględnieniem czasu oraz parametrów nieruchomości:: 4679 zł / m²

Powierzchnia użytkowa: średnia

Stopień zurbanizowania miejscowości: niekorzystny

Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego: niekorzystna

Stan nieruchomości : korzystna

Nieruchomość nr „B”

Grunt zabudowany domem jednorodzinnym położony w Gm. Kazimierz Biskupi, Kozarzewek 26, nieruchomość o powierzchni użytkowej 88.4 m².

Sprzedaż domu w dn. 2024-01-12.

Cena sprzedaży: 2601.81 zł/ m².



Cena zaktualizowana na dzień wyceny z uwzględnieniem czasu oraz parametrów nieruchomości:
4136.55 zł / m²

Powierzchnia użytkowa: średnia

Stopień zurbanizowania miejscowości: niekorzystny

Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego: korzystna

Stan nieruchomości : średnia

Nieruchomość nr „C”

Grunt zabudowany domem jednorodzinnym położony w Gm. Słupca, Słupca ul. 3 Maja 51,
nieruchomość o powierzchni użytkowej 120 m².

Sprzedaż domu w dn. 2024-01-04.

Cena sprzedaży: 2750 zł/ m².

Cena zaktualizowana na dzień wyceny z uwzględnieniem czasu oraz parametrów nieruchomości:
3256.84 zł / m²

Powierzchnia użytkowa: korzystna

Stopień zurbanizowania miejscowości: korzystny

Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego: korzystna

Stan nieruchomości : korzystna

Nieruchomość nr „D”

Grunt zabudowany domem jednorodzinnym położony w Gm. Powidz, Powidz ul. Ogrodowa 6,
nieruchomość o powierzchni użytkowej 88 m².

Sprzedaż domu w dn. 2024-04-03.

Cena sprzedaży: 2272.73 zł / m²

Cena zaktualizowana na dzień wyceny z uwzględnieniem czasu oraz parametrów nieruchomości:
3396 zł / m²

Powierzchnia użytkowa: średnia

Stopień zurbanizowania miejscowości: średni

Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego: bardzo korzystna

Stan nieruchomości : średnia



10.2.b Charakterystyka nieruchomości porównawczych niezabudowanych

Nieruchomość nr „A”

Działka położona w Gm. Września, Bierzglinek 264/9, działka o powierzchni 392 m².

Sprzedaż nieruchomości w dn. 2024-05-15.

Cena sprzedaży: 150 zł / m²

Cena zaktualizowana na dzień wyceny z uwzględnieniem czasu oraz parametrów nieruchomości:
205.46 zł / m²

Metraż (punkty): średnia

Kształt (punkty): bardzo korzystny

Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego (punkty): niekorzystna

Dostęp do drogi publicznej (punkty): korzystna

Nieruchomość nr „B”

Działka położona w Gm. Września, Września 307/5, działka o powierzchni 440 m².

Sprzedaż nieruchomości w dn. 2023-04-27.

Cena sprzedaży: 175 zł / m²

Cena zaktualizowana na dzień wyceny z uwzględnieniem czasu oraz parametrów nieruchomości:
253.34 zł / m²

Metraż (punkty): korzystna

Kształt (punkty): korzystny

Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego (punkty): średnia

Dostęp do drogi publicznej (punkty): bardzo korzystna

Nieruchomość nr „C”

Działka położona w Gm. Konin, Konin 1442, działka o powierzchni 486 m².

Sprzedaż nieruchomości w dn. 2023-12-27.

Cena sprzedaży: 123 zł / m²

Cena zaktualizowana na dzień wyceny z uwzględnieniem czasu oraz parametrów nieruchomości:
144.98 zł / m²

Metraż (punkty): bardzo korzystna

Kształt (punkty): bardzo korzystny



Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego (punkty): bardzo korzystna

Dostęp do drogi publicznej (punkty): korzystna

Nieruchomość nr „D”

Działka położona w Gm. Konin, Konin 568/9, działka o powierzchni 314 m².

Sprzedaż nieruchomości w dn. 2023-07-14.

Cena sprzedaży: 111 zł / m²

Cena zaktualizowana na dzień wyceny z uwzględnieniem czasu oraz parametrów nieruchomości:
209.69 zł / m²

Metraż (punkty): niekorzystna

Kształt (punkty): korzystny

Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego (punkty): bardzo korzystna

Dostęp do drogi publicznej (punkty): średnia

10.3. Obliczenie wartości rynkowej 1m² powierzchni nieruchomości

Średnia cena 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wyniosła: 3868 zł/m². Wobec powyższego, wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi: $WR = \text{średnia cena } 1\text{m}^2 \text{ powierzchni użytkowej domu} \times \text{powierzchnię wycenianego domu}$: $WR = 3868 \text{ zł} / \text{m}^2 \times 104 \text{ m}^2$ po zaokrągleniu przyjęto: 402272 zł.

Wartość wymuszonej sprzedaży dla wycenianej nieruchomości wynosi: **321817.6 PLN** Została ustalona jako 80 % wartości rynkowej wycenianej nieruchomości. Wartość ta została obliczona w następujący sposób: $402272 \text{ zł} \times 80\% = 321817.6 \text{ PLN}$

10.4 Obliczenie wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego

Do określenia wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego wykorzystano elementy podejścia kosztowego oraz dane i informacje zawarte w INFORMACYJNY ZESTAW WSKAŹNIKÓW NAKŁADÓW NA OBIEKTY BUDOWLANE na I kwartał 2025 r.

Użyto obiektu o symbolu: BUDYNEK MIESZKALNY 1-RODZINNY PKOB 1110



Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego został wskazany jako **5082.63**

Powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego: 104 m²

Lp	Opis robót	Jednostka miary	Cena jednostki w zł/m ²
1	Obiekt ogółem	m2	5082.63
2	Suma	104	528594

Przyjęto wartość odtworzeniową budynku mieszkalnego po zaokrągleniu do pełnych złotych:

528594 zł

11. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym, położonego w miejscowości Słupca przy ul. Norwida 7 o pow. użytkowej 104 m² wyniosła:

402272 zł

Słownie: czterysta dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt dwa złote

Tak oszacowaną wartość domu jednorodzinnego w podejściu porównawczym potwierdza wartość 1m² powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego ustalono na poziomie 3868 zł/m²

Powyższa wartość mieści się pomiędzy

C_{max} = **4762.94 zł /m²** C_{min} = **2592.9 zł/m²** i uwzględnia cechy wycenianej nieruchomości takie jak: powierzchnia użytkowa, stopień zurbanizowania miejscowości, odległość w linii prostej od przystanku autobusowego czy stan nieruchomości .

Delta ceny operatu : **2170.03 zł /m²**

Cena średnia : **3677.92 zł /m²**

Wartość gruntu bez wybudowanego na nim budynku:



Średnia wartość 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi 204 zł/m²

Powyższa wartość mieści się pomiędzy

C_{max} = **231.43 zł /m²** C_{min} = **123.64 zł/m²** i uwzględnia cechy wycenianej nieruchomości takie jak: lokalizacja, wielkość działki czy dostęp do drogi publicznej.

Delta ceny działki : **107.79 zł /m²**

Cena średnia działki : **177.53 zł /m²**

Wartość działki : **86496 zł**

Różnica wartości nieruchomości zabudowanej i działki : **315776 zł**

11.1 Uzasadnienie Wyniku końcowego wyceny

Wskazana w punkcie 11 cena wynika z wartości przedstawionych w poniższych tabelach dla poszczególnych nieruchomości.

Atrybuty nieruchomości wycenianej				
Atrybut	Udział procentowy atrybutu	Skorygowane wagi	Udział kwotowy	Rozpiętość
Pow. użytkowa	11%	16%	229 zł	1
Stopień zurbanizowania miejscowości	14%	22%	304 zł	2
Odległość w linii prostej od przystanku autobusowego	16%	25%	356 zł	3
Stan nieruchomości	24%	37%	522 zł	1

Atrybuty nieruchomości A		
Ocena	Ocena	Udział kwotowy



nieruchomości wycenianej	nieruchomości A	Poprawiony
3	2	229 zł
3	1	304 zł
3	1	237 zł
3	3	0 zł
Cena		3268 zł
Cena skorygowana		4679 zł
Data sprzedaży		2023-12-22
Data wyceny		2025-06-10
Różnica [dni]		536
Różnica [miesiące]		18
Cena po skorygowaniu o czas		3909 zł

Atrybuty nieruchomość B		
Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości B	Udział kwotowy Poprawiony
3	2	229 zł
3	1	304 zł
3	3	0 zł
3	2	522 zł
Cena		2602 zł
Cena skorygowana		4137 zł
Data sprzedaży		2024-01-12
Data wyceny		2025-06-10
Różnica [dni]		515
Różnica [miesiące]		17
Cena po skorygowaniu o czas		3081 zł

Atrybuty nieruchomość C		
Ocena	Ocena	Udział kwotowy



nieruchomości wycenianej	nieruchomości C	Poprawiony
3	3	0 zł
3	3	0 zł
3	3	0 zł
3	3	0 zł
Cena		2750 zł
Cena skorygowana		3257 zł
Data sprzedaży		2024-01-04
Data wyceny		2025-06-10
Różnica [dni]		523
Różnica [miesiące]		17
Cena po skorygowaniu o czas		3257 zł

Atrybuty nieruchomość D		
Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości D	Udział kwotowy Poprawiony
3	2	229 zł
3	2	152 zł
3	4	-119 zł
3	2	522 zł
Cena		2273 zł
Cena skorygowana		3396 zł
Data sprzedaży		2024-04-03
Data wyceny		2025-06-10
Różnica [dni]		433
Różnica [miesiące]		14
Cena po skorygowaniu o czas		2612 zł



12. Klauzule i ograniczenia

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i pomocniczo z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i poziomu cen aktualnym na dzień wyceny.
3. Określona wartość jest kwotą netto, nie uwzględnia podatku od towarów i usług (VAT), jak również innych podatków, opłat oraz obciążenia hipoteką.
4. Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w tym operacie.
5. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i opisany w nich stan prawny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
6. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie możliwe dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

13. Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktu i inne oświadczenia

Niniejszym oświadczam, że:

- a. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem(am) w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych i nie kieruję się zdolnością kredytową kredytobiorcy lub w procesie ubezpieczania dot. przedmiotu wyceny,
- b. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje (według posiadanej przeze mnie aktualnie wiedzy) w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych nieruchomości, posiadaczy lub innych osób posiadających jakikolwiek tytuł prawny lub faktyczny do przedmiotu wyceny,
- c. nie jestem właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz nie posiadam żadnego innego tytułu prawnego lub faktycznego do nieruchomości lub jej części, oraz nie mam powiązań



faktycznych, prawnych i gospodarczych z właścicielami, współwłaścicielami, użytkownikami wieczystymi nieruchomości, posiadaczami lub innymi osobami posiadającymi jakiegokolwiek tytuł prawny lub faktyczny do przedmiotu wyceny.

d. Jednocześnie oświadczam, iż oświadczenia i zapewnienia, o których mowa w pkt. 1- 3, według posiadanej przeze mnie wiedzy, dot. również moich krewnych i powinowatych I stopnia i osób związanych ze mną z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.

e. Oświadczam, że pozostaję w powiązaniu z KPS VENTURES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wileńskiej 69, 03-416 Warszawa, Polska, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000689278, posiadającą NIP: 1132948015 oraz REGON: 367954442, na którą jest wystawiona polisa OC obejmującą wykonywaną przeze mnie działalność rzeczoznawczą.

14. Podpis autora opracowania

Dorota Ciechańska



15.1. Protokół z badania Księgi Wieczystej

[illegible]



14.2. Kopia polisy obowiązkowego ubezpieczenia działalności rzeczoznawcy majątkowego

Rzeczoznawca majątkowy w swojej pracy może być narażony na roszczenia majątkowe wynikające z nienależytego wykonania operatu szacunkowego, dlatego też staje się uzasadnione ubezpieczenie od ryzyka wykonywania zawodu. Ubezpieczenie dotyczy odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy. Każda z instytucji ubezpieczeniowych posiada własne szczególne warunki ubezpieczeniowe odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych w związku z wykonywaniem zawodu. Do podstawowych warunków należą:

- obowiązek przestrzegania postanowień zawartych w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych;
- przestrzeganie zasad postępowania zawartych w Kodeksie Etyki Zawodowej, opracowanych przez T.Rz.M. SIMP.
- Ubezpieczonym jest zawsze rzeczoznawca, natomiast ubezpieczającym może być:
- rzeczoznawca majątkowy, który na swoją rzecz zawarł umowę ubezpieczenia;
- spółka, która zawiera umowę na rzecz zatrudnionych przez nią rzeczoznawców;
- osoba fizyczna bądź prawna, która zawiera umowę na rzecz rzeczoznawcy.

W krajach zachodnich ubezpieczenia rzeczoznawców są bardzo popularne, a nawet w wielu przypadkach obowiązkowe. W warunkach krajowych jest to nowa, rozwijająca się forma zabezpieczenia przed ryzykiem wykonywania zawodu. Rzeczoznawca przed podjęciem decyzji związanej z ubezpieczeniem każdorazowo powinien uzyskać aktualne, szczegółowe informacje z wybranej przez siebie instytucji ubezpieczeniowej.

[illegible]



[illegible]

1. Nazwa podmiotu NF/Powiat: PESEL, (opcjonalnie adres): 4 6 0 6 0 8 0 7 9 5 6	2. Nr dokumentu:
--	---

IN-3

ZAŁĄCZNIK DO INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH I OBIEKTACH BUDOWLANYCH
- DANE POZOSTAŁYCH PODATNIKÓW

A. DANE PODATNIKA WSKAZANEGO W CZĘŚCI C.1 INFORMACJI IN-1

1. Nazwisko: DĄBKIEWICZ	2. Płeć: mężczyzna
3. Nazwisko: GRZYBOWSKI	4. Płeć: mężczyzna
7. Identyfikator podatkowy NIP ¹⁾	8. Numer PESEL ²⁾
69040406700	

3. Identyfikator REGON (w przypadku osób fizycznych REGON podaje się, w je został nadany):

Pola 10, 11, 12 wypełnia osoba fizyczna w przypadku, gdy numer PESEL, nie został nadany:

10. Data urodzenia (dzień - miesiąc - rok)	11. Imię i nazwisko: WŁADYSŁAW	12. Imię i nazwisko: WŁADYSŁAW
--	--------------------------------	--------------------------------

B.1. ADRES ZAMIESZKANIA

13. Kraj:	14. Wzrost (wzrost)	15. Płeć:
16. Główny:	17. Ulica: CYPRIANA KAMILA NORWIDA	18. Nr domu: 7
19. Międzydomowa: SŁUPCA	20. Kod pocztowy: 62-400	21. Nr telefonu:

B.2. ADRES DO DORECZEŃ Należy wypełnić tylko wierzchołki, gdy adres do doreczeń jest inny niż w części B.1.

22. Kraj:	23. Wzrost (wzrost)	24. Płeć:
25. Główny:	26. Ulica:	27. Nr domu:
28. Międzydomowa:	29. Kod pocztowy:	30. Nr telefonu:
31. Kod pocztowy: --		

C. DANE IDENTYFIKACYJNE PODATNIKA WSKAZANEGO W CZĘŚCI G.3 INFORMACJI IN-1

32. Nazwisko: GRZYBOWSKI	33. Płeć: mężczyzna
34. Identyfikator podatkowy NIP ¹⁾	35. Numer PESEL ²⁾

3. Identyfikator REGON (w przypadku osób fizycznych REGON podaje się, w je został nadany):

Pola 36, 37, 38 wypełnia osoba fizyczna w przypadku, gdy numer PESEL, nie został nadany:

36. Data urodzenia (dzień - miesiąc - rok)	37. Imię i nazwisko:	38. Imię i nazwisko:
--	----------------------	----------------------

IN-3

1/6

[illegible]



15.4. Dokumentacja fotograficzna

