



OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI SĘDZINY,
PRZY ULICY PARKOWEJ
DZIAŁKA EW. NR 164/24, GMINA DUSZNIKI**



Województwo	wielkopolskie
Powiat	szamotulski
Gmina	Duszniki
Obręb	0613 Sędziny
Numer działki	164/24
Powierzchnia	1177 m ²
Księga wieczysta	PO1A/00025307/2
	V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotulach

OPRACOWAŁ:
PRZEMYSŁAW MĄKA

SZAMOTUŁY, DNIA 19 WRZEŚNIA 2022 R.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Sędziny, ul. Parkowa, działka ew. nr 164/24, gmina Duszniki
Księga Wieczysta	KW nr PO1A/00025307/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Szamotułach, V Wydział Ksiąg Wieczystych
Oznaczenie w ewidencji gruntów	obręb: 0613 Sędziny; działka ew. nr: 164/24; powierzchnia: 1177 m ²
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności
Opis nieruchomości	– <i>na datę wizji lokalnej</i> : grunt niezabudowany, teren nieruchomości nieogrodzony i niezagospodarowany.
Lokalizacja	Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Sędziny przy ulicy Parkowej, na terenie gminy Duszniki. Nieruchomość oddalona o około 4 kilometrów w kierunku południowo-wschodnim od centrum miasta Duszniki i o około 28 kilometrów w kierunku południowym od centrum miasta Szamotuły. Wyceniana nieruchomość usytuowana jest w południowo - zachodniej części miejscowości. Lokalizację ogólną można uznać za korzystną. W pobliżu wycenianej nieruchomości znajduje się pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, działki niezabudowane, oraz tereny użytkowane rolniczo. Okolica postrzegana jest przez mieszkańców jako bezpieczna.
Dostęp do nieruchomości	Na dzień wizji lokalnej bezpośredni dojazd gminną drogą asfaltową
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Postępowanie komornicze.
Podejście, metoda, technika wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Wartość rynkowa	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej według stanu na datę wizji lokalnej: 129 800 zł (słownie: sto dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset złotych)
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 19 września 2022 roku, • według stanu na dzień 16 września 2022 roku, • na poziomie cen na dzień 19 września 2022 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 16 września 2022 roku.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot wyceny	4
2. Zakres wyceny	4
3. Cel wyceny	4
4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
5. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	5
6. Opis i określenie stanu nieruchomości	5
6.1. LOKALIZACJA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI	5
6.2. OPIS GRUNTU	8
6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	10
6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
7. Przedstawienie sposobu wyceny	11
7.1. WSTĘP	11
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	12
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	13
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej	16
10. Wynik końcowy – wnioski i uzasadnienia	17
11. Klauzule i zastrzeżenia	17
12. Załączniki	18

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w miejscowości Sędziny przy ulicy Parkowej, na działce ewidencyjnej numer 164/24, w obrębie gminy Duszniki dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą KW nr PO1A/00025307/2

Dane ewidencyjne:

Województwo	wielkopolskie
Powiat	szamotulski
Gmina	Duszniki
Obręb	0613 Sędziny
Numer działki	164/24
Powierzchnia	1177 m ²
Księga wieczysta	PO1A/00025307/2
	V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości gruntowej, na terenie działki ewidencyjnej numer 164/24 o powierzchni 1177 m², obręb 0613 Sędziny, zapisana w księdze wieczystej KW nr PO1A/00025307/2 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach według stanu na dzień wizji lokalnej.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania komorniczego.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie Naczelnika Urzędu Skarbowego

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: z 2020 r. poz. 65, z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2019 poz. 2250)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 1740)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1910)

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

- Czasopisma specjalistyczne: „Wycena”, „Rzecznik Majątkowy”, „Nieruchomości Beck”, Biuletyny Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego
- Raporty firm badających rynki nieruchomości: Colliers International, DTZ, Cushman&Wakefield, Knight Frank, CB Richard Ellis, PricewaterhouseCoopers
- O SPOSOBIE WYCENY: Powszechne Krajowe Zasady Wyceny obejmujące Standardy Zawodowe Rzeczników Majątkowych oraz Noty interpretacyjne, zgodnie z uchwałą Rady PFSRM z grudnia 2007 roku

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 16 września 2022 r.,
- Protokół z badania księgi wieczystej KW nr PO1A/00025307/2 z dnia 19 września 2022 r.,
- Informacje o ruchu cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości będące we własnej bazie,
- Informacje z prasy lokalnej, specjalistycznej i Internetu.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOWNICZEGO MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny 19.09.2022 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 19.09.2022 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 16.09.2022 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 16.09.2022 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość położona w miejscowości Sędziny, na terenie działki ewidencyjnej numer 164/24, w gminie Duszniki, powiecie szamotulskim.



Powiat szamotulski w skład którego wchodzi miasta i gminy: Duszniki, Kaźmierz, Obrzycko, Ostroróg, Pniewy, Szamotuły oraz Wronki, rozciąga się w północno - zachodniej części województwa wielkopolskiego, w dorzeczu dolnej Warty. Obszar 1119,6 km² - położony w większości na Równinie Szamotulskiej, stanowiącej część Wysoczyzny Poznańskiej, zamieszkuje łącznie 86. tys. mieszkańców. Północna część powiatu wchodzi w skład Kotliny Gorzowskiej, zachodnia natomiast - w skład Pojezierza Międzychodzko - Sierakowskiego. Powiat Szamotulski sąsiaduje z 5 innymi: na północy z Powiatem Czarńskim - Trzcińskim, na zachodzie - Międzychodzkiem, na południowym - zachodzie - Nowotomyskiem, na wschodzie natomiast z Powiatem Obornickim a na południowym - wschodzie z centrum gospodarczym Wielkopolski - Powiatem Poznańskim. Powiat Szamotulski jest ważnym węzłem komunikacyjnym. Przez obszar powiatu przebiegają drogi o znaczeniu międzynarodowym, krajowym wojewódzkim i lokalnym. Krzyżują się tutaj dwie ważne arterie: szlak kolejowy Północ - Południe (Wybrzeże Bałtyku - Poznań, Warszawa Śląsk) i drogowy Zachód - Wschód (Paryż - Berlin - Moskwa). Powiat odznacza się także gęstą siecią dróg lokalnych (do Poznania, Pniew, Wronki, Czarńka i Obornik)



Gmina Duszniki - zajmuje obszar 156 km², liczy ponad 8 000 mieszkańców i obejmuje 17 wsi sołectw. Położona jest w południowej części powiatu, w dorzeczu Mogilnicy, na falistej równinie urozmaiconej wzniesieniami polodowcowymi. Najstarsze ślady osadnictwa w okolicach Dusznik datuje się na okres przedhistoryczny. Potwierdzeniem są liczne wykopaliska archeologiczne. Za czasów pierwszych Piastów znajdowały się tu grody stanowiące przedpoła obronne Poznania, zlokalizowane w pobliżu Brzozy, Młynkowa,



Lokalizacja szczegółowa



Widok satelitarny

Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Sędziny przy ulicy Parkowej, na terenie gminy Duszniki. Nieruchomość oddalona o około 4 kilometrów w kierunku południowo-wschodnim od centrum miasta Duszniki i o około 28 kilometrów w kierunku południowym od centrum miasta Szamotuły. Wyceniana nieruchomość usytuowana jest w południowo - zachodniej części miejscowości. Lokalizację ogólną można uznać za korzystną. W pobliżu wycenianej nieruchomości znajduje się pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, działki niezabudowane, oraz tereny użytkowane rolniczo. Okolica postrzegana jest przez mieszkańców jako bezpieczna. Na dzień wizji lokalnej bezpośredni dojazd gminną drogą asfaltową.

Dokumentacja fotograficzna - droga dojazdowa i otoczenie nieruchomości



6.2. OPIS GRUNTU

Zgodnie z zapisami w Ewidencji Gruntów przedmiotowe działki oznaczone są w sposób następujący:

Działka ew. nr 164/24:

Województwo:	wielkopolskie,
Powiat:	szamotulski,
Gmina:	Duszniki,
Obręb :	0613 Sędziny,
Powierzchnia:	0,1177 ha.



Widok na przedmiotową działkę nr 164/24

W skład nieruchomości gruntowej wchodzi działka ewidencyjna numer 164/24 o powierzchni 1177 m². Działka ewidencyjna numer 164/24 posiada kształt regularny zbliżony do sześciokąta wklęsłego. Teren nieogrodzony i niezagospodarowany – porośnięty dziką roślinnością trawiastą. Na dzień wizji lokalnej bezpośredni dojazd gminną drogą asfaltową. Działka nieuzbrojona.

Dokumentacja fotograficzna - widok działki





6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szamotułach, V Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr PO1A/00025307/2.

Opisu stanu prawnego dokonano na podstawie protokołu badania księgi wieczystej KW nr PO1A/00025307/2 z dnia 19 września 2022 roku.

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Nieruchomość gruntowa znajduje się w województwie wielkopolskim, powiecie szamotulskim, gminie Duszniki, w miejscowości Sędziny w obrębie 0613 - Sędziny, na nieruchomość składa się działka ewidencyjna: 164/24, oznaczona w księdze wieczystej 302402_2.0613.164/24 ; Sposób korzystania: grunty orne; Obszar: 0,1177 ha

DZIAŁ I –SP - (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

1/5 Marek Bręk syn Stanisława i Marii o numerze PESEL: 59052014077 oraz
4/5 Danuta Bręk córka Wojciecha i Władysławy o numerze PESEL: 62032507629 na podstawie prawa o wspólności ustawowo-majątkowo małżeńskiej

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Prawo osobiste: Prawo odkupu na rzecz Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości Rolnych udziału wynoszącego 1/5 części przysługująca Danucie oraz Markowi małżonkom Bręk, w terminie pięciu lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży na podstawie REP. A NR 8850/2009.
Przeniesiono do współobciążenia do KW nr PO1A/00062476/8, a także przeniesiono do współobciążenia do KW nr PO1A/00063434/9

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: Bezpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 164/24 oraz prawie doprowadzenia przez tą działkę przyłączy: gazowego, wodnokanalizacyjnego, elektrycznego i telefonicznego, a także wszelkich instalacji z tym związanych oraz dojścia celem ich naprawy, konserwacji pasem o szerokości 3 metrów zaznaczonym na załączniku do aktu stanowiącego podstawę wpisu. Przyłączenie księgi wieczystej KW nr PO1A/00063434/9 dotyczące każdego z właścicieli działki numer 164/23.

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Szamotułach wszczął egzekucję z nieruchomości w sprawie egzekucyjnej numer 3029-SEE.711.20.2022.V.MR prowadzonej z wniosku wierzyciela – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Szamotułach.

Biurow Real-Liver	biuro@real-liver.pl	Sporządził: Przemysław Mąka	10
-------------------	---------------------	-----------------------------	----

Ograniczenie wydał organ reprezentujący Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego, którego Urząd Skarbowy w Szamotułach posiada numer REGON: 001022972, a siedziba mieści się w Szamotułach.

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

- Hipoteka przymusowa, w wysokości 6 814,50 zł (sześciu tysięcy ośmiuset czternastu złotych i pięćdziesięciu groszy), stanowiąca zabezpieczenie spłaty zobowiązań podatkowych w podatku dochodowym od osób fizycznych za 2012 rok. Hipotekę nałożył Naczelnik Urzędu Skarbowego w Szamotułach, o numerze REGON: 00102297200294 jako organ reprezentujący Skarb Państwa.
- Hipoteka przymusowa, w wysokości 11 851,50 zł (jedenastu tysięcy ośmiuset pięćdziesięciu jeden złotych i pięćdziesięciu groszy), stanowiąca zabezpieczenie spłaty zobowiązań podatkowych w podatku dochodowym od osób fizycznych za 2014 rok. Hipotekę nałożył Naczelnik Urzędu Skarbowego w Szamotułach, o numerze REGON: 00102297200294 jako organ reprezentujący Skarb Państwa.
- Hipoteka przymusowa, w wysokości 159 294,00 zł (stu pięćdziesięciu dziewięciu tysięcy dwustu dziewięćdziesięciu czterech złotych), stanowiąca zabezpieczenie spłaty zaległości podatkowych z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT) z 2013 rok (należność główna i odsetki). Hipotekę nałożył Naczelnik Urzędu Skarbowego w Szamotułach, o numerze REGON: 00102297200294 jako organ reprezentujący Skarb Państwa.

Uwaga:

Zgodnie z obowiązującymi zasadami wyceny, przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględniono hipoteki obciążającej nieruchomość.

6.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

W chwili obecnej brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 141 z 2004 r., poz. 1492) :

- 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.
- W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z powyższym wg przyjętego uchwałą nr LXV/400/22 Rady Gminy Duszniki z dnia 30 sierpnia 2022 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki wyceniana nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

Zgodnie z nowelizacją Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami z 20 lipca br. (Dz.U. z dnia 08 sierpnia 2017r. poz. 1509), 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, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

Stosownie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, określenie wartości rynkowej nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości.

Mając na uwadze stan rynku lokalnego, podstawy prawne i metodologiczne zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, oraz ilość dostępnych danych, wartość rynkową przedmiotu wyceny określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Wyboru podejścia, metody i techniki dokonano uwzględniając w szczególności (zgodnie z art. 154 ugn):

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan jej zagospodarowania oraz
- dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych .

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

W podejściu porównawczym stosuje się:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej i
- metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda 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.

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

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

gdzie:

- $C_{\text{ś}}$ – średnia cena
- u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych,
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

Metoda analizy statystycznej rynku – przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Mając na uwadze stan rynku lokalnego oraz ilość dostępnych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych, wartość rynkową działki określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Wyboru podejścia, metody i techniki dokonano uwzględniając w szczególności (zgodnie z art. 154 ugn): cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizując transakcje stwierdzono, że ceny wahają się od ok. 75 zł do ok. 130 zł w przeliczeniu na 1 mkw powierzchni działki. Rozbieżności spowodowane są przede wszystkim przez poszczególne cechy różnicujące analizowane nieruchomości. Można do nich zaliczyć m.in.: różne klasy bonitacyjne, kulturę upraw, warunki agrotechniczne czy kształt. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości o dobrej lokalizacji, zarówno położone w niedalekiej odległości od miasta jak i w pobliżu szlaków komunikacyjnych. Równie istotną cechą jest klasa gleb. Wpływ na wartość nieruchomości ma kształt i warunki agrotechniczne. Wraz ze wzrostem powierzchni działki ceny transakcyjne, w przeliczeniu na 1ha wykazują tendencję malejącą, stąd w analizie wykorzystano tylko grunty zbliżone powierzchniowo.

Poniższe zestawienie przedstawia wykaz 51 transakcji wybranych do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej znajdujących się na terenie gminy Duszniki. Wszystkie podane ceny dotyczą transakcji nieruchomościami niezabudowanymi rolnymi, jako przedmiotem prawa własności. Działki położone są w zbliżonych pod kątem walorów środowiskowych lokalizacjach. Analizą objęto transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zawarte w okresie od listopada 2020 do dnia wyceny.

Tabela. Zestawienie transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Lp.	Data transakcji	Położenie		Pow. działki (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
		Obręb	Ulica			
1	2020-12-07	Grzebienisko	Malwowa	805	90000	111,80
2	2020-12-17	Grzebienisko	Poznańska	941	75280	80,00
3	2021-02-12	Grzebienisko	Brzozowa	1155	100000	86,58
4	2021-02-23	Grzebienisko	Huby	1250	98000	78,40
5	2021-02-26	Grzebienisko	Cicha	2000	166000	83,00
6	2021-03-10	Mieściska		827	66160	80,00
7	2021-03-15	Grzebienisko	Szamotołska	1246	95000	76,24
8	2021-03-15	Grzebienisko	Poznańska	1200	143000	119,17
9	2021-04-09	Grzebienisko	Szkolna	1283	120000	93,53
10	2021-04-14	Duszniki	Powstańców Wlkp.	1001	80000	79,92
11	2021-04-19	Ceradz Dolny	Powstańców Wlkp.	6786	679000	100,06
12	2021-04-23	Ceradz Dolny	Wierzbowa	1068	120000	112,36
13	2021-04-27	Grzebienisko	Szamotołska	1179	94900	80,49
14	2021-04-27	Sędzinko	Szkolna	689	70000	101,60
15	2021-04-28	Sędzinko	Topolowa	1166	88000	75,47
16	2021-05-01	Grzebienisko	Huby	1261	123000	97,54
17	2021-05-07	Ceradz Dolny	leśna	1659	165900	100,00
18	2021-05-11	Grzebienisko	Jodłowa	817	64000	78,34

19	2021-05-11	Grzebienisko	Brzozowa	1046	90000	86,04
20	2021-05-14	Ceradź Dolny	Modrzewiowa	1085	122000	112,44
21	2021-05-17	Zakrzewko		1235	95000	76,92
22	2021-05-21	Ceradź Dolny	Akacyjowa	1021	112000	109,70
23	2021-05-21	Ceradź Dolny	Modrzewiowa	982	110000	112,02
24	2021-05-24	Ceradź Dolny	Okreżna	1099	92000	83,71
25	2021-05-28	Grzebienisko	Szamotołska	1180	92000	77,97
26	2021-05-28	Grzebienisko	Szamotołska	1180	98000	83,05
27	2021-06-01	Mieściska		928	102080	110,00
28	2021-06-09	Ceradź Dolny	Kasztanowa	1518	134000	88,27
29	2021-06-10	Grzebienisko	Polna	840	88200	105,00
30	2021-06-18	Grzebienisko	Poznańska	936	79000	84,40
31	2021-06-21	Grzebienisko	Świerkowa	2352	222000	94,39
32	2021-06-23	Grzebienisko	Poznańska	1500	123000	82,00
33	2021-06-24	Sędzinko	Polna	1712	150000	87,62
34	2021-07-20	Grzebienisko	Poznańska	1074	80550	75,00
35	2021-07-20	Grzebienisko	Poznańska	1315	105200	80,00
36	2021-07-27	Grzebienisko	Śliwkowa	1327	132000	99,47
37	2021-07-29	Sędzinko	Wiśniowa	1013	97000	95,76
38	2021-07-30	Mieściska		2309	190000	82,29
39	2021-08-10	Duszniki	Grabowa	704	62000	88,07
40	2021-08-25	Duszniki	Jaśminowa	1389	124000	89,27
41	2021-08-31	Grzebienisko	Śliwkowa	1095	95000	86,76
42	2021-09-07	Sędzinko	Bzowa	1178	120000	101,87
43	2021-09-10	Grzebienisko	Kasztanowa	893	115500	129,34
44	2021-09-14	Wierzeja		901	77576	86,10
45	2021-09-17	Duszniki	Podrzewska	1150	98000	85,22
46	2021-09-17	Grzebienisko		1000	90000	90,00
47	2021-09-23	Grzebienisko	Gajowa	1120	111000	99,11
48	2021-09-27	Sędziny	Czereśniowa	787	66895	85,00
49	2021-10-01	Mieściska	Topolowa	4973	374975	75,40
50	2021-10-04	Mieściska		2100	190000	90,48
51	2021-10-15	Duszniki	Powstańców Wielkopolskich	1500	140000	93,33

Tabela. Podstawowe parametry statystyczne

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł/m ²)	91,38
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	12,95
Współczynnik zmienności (-)	0,14
Mediana (zł/m ²)	87,62
Minimalna cena transakcyjna (zł/m ²)	75,00
Maksymalna cena transakcyjna (zł/m ²)	129,34
Rozstęp (zł/m ²)	54,34

Cmin/Cśr	0,821
C max/ Cśr	1,415

Średnia arytmetyczna ($\bar{x}$) kształtuje się na poziomie 91,38 zł/m² przy odchyleniu na poziomie $\pm$ 12,95 zł/m². Rozpiętość cen (maksymalna minus minimalna wartość) wynosi 54,34 zł/m². Mediana – dzieli próbę na dwie równe części i kształtuje się na poziomie 87,62 zł/m². Badana zbiorowość należy do jednorodnych, na co wskazuje otrzymany współczynnik zmienności 14%. Świadczy to o dobrym doborze materiału badawczego i nieznacznym zróżnicowaniu analizowanej próby.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie informacji z biur obrotu nieruchomościami oraz analizy zebranych cen transakcyjnych. Ostatecznie ustalono, że na wartość nieruchomości niezabudowanych, zebranych w danej próbkę, mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atrybuty cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

1. Lokalizacja – 30%
2. Powierzchnia działki – 25%
3. Stan zagospodarowania – 15%
4. Uzbrojenie – 15%
5. Kształt – 15%

Lokalizacja pokrywa się w sensie znaczeniowym z pojęciem położenia. Mówi o szerszym kontekście posadowienia nieruchomości. W zakresie lokalizacji rozpatrywać należy przede wszystkim jej atrakcyjność rynkową na tle rynku lokalnego. Niekorzystna oznacza położenie na obszarze negatywnie wyróżniającym się na tle danej miejscowości (rynku), położenie takie cechuje się dużą odległością od centrum, w strefie peryferyjnej (w odniesieniu do z góry nakreślonego zakresu przestrzennego badanego segmentu), itp. Lokalizacja przeciętna, tzn. najbardziej rozpowszechniona na danym rynku, nie wyróżnia się poziomem swojej atrakcyjności. Przymiotem lokalizacji korzystnej jest wysoka bądź wybitnie wysoka atrakcyjność obszaru. Może być to ciesząca się wyjątkowym zainteresowaniem strefa miejska, dzielnica czy też modna, poszukiwana przez stronę popytową miejscowość, itp. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: bardzo korzystna, korzystna, przeciętna.*

W oparciu o tendencje panujące na rynku najkorzystniej, w odniesieniu do 1 m², wypadają nieruchomości o najmniejszej **powierzchni**. Jest to prostą ilustracją ekonomicznego prawa rzadkości dóbr: im czegoś mniej, tym bardziej jest przez rynek pożądane (a zatem wyżej cenione). Przyjęta w procesie wyceny gradacja jest uzależniona od zróżnicowania powierzchni działek przyjętych do analizy porównawczej. Generalnie, stopniowanie oceny atrybutu „powierzchnia” musi korespondować z realnymi oczekiwaniami i preferencjami kupujących. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: mała – powierzchnia do 1000 m² średnia – pow. powyżej 1000 do 1500 m², duża – pow. powyżej 1500 m².*

Stan zagospodarowania: korzystny stan oznacza, że teren określonej nieruchomości jest zadbane, pozbawiony pozostałości po budowach jak np. słupy betonowe, zniszczone utwardzenie terenu. Korzystny stan posiadają też działki z nasadzeniami drzew ozdobnych, owocowych oraz posiadające ogrodzenie w dobrym stanie technicznym. Natomiast oznaki panującego na nieruchomości gruntowej chaosu, wymagające zdecydowanych dodatkowych działań, obniżają ocenę atrybutu. Najgorzej wypadają działki nieogrodzone, na których trzeba dokonać wyburzeń posadowionych już obiektów, usunąć gruz lub zrównać teren, itp. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystny, przeciętny, niekorzystny.*

Uzbrojenie jest cechą, której jakość całkiem klarownie można określić w przypadku działki. Badać należy, które z sieci są na danej nieruchomości dostępne. Skutkuje to koniecznością każdorazowego weryfikowania oceny oraz prawidłowego doboru (bardziej lub mniej restrykcyjnego) kategorii ocen. W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: *korzystne – uzbrojenie terenu działki we wszystkie media bądź wszystkie media w bliskim zasięgu; przeciętne - co najmniej 3 media dostępne w bliskim zasięgu lub z niewielkimi utrudnieniami; niekorzystne – uzbrojenie terenu niepełne - 2 media istniejące na terenie lub w dalekim zasięgu od nieruchomości z występującymi utrudnieniami.*

Kształt w ramach tego atrybutu uwzględniono możliwości wykorzystania działki na cele budowlane, konieczność poniesienia dodatkowych nakładów w celu realizacji inwestycji, możliwość swobodnego korzystania z działki. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystny, przeciętny, niekorzystny.*

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ**Tabela. Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej 1 m²**

Lp.	Cecha	Opis
1	Lokalizacja	Grzebienisko ul. Poznańska
2	Data transakcji	lipiec 2021
3	Atrybuty	Lokalizacja: bardzo korzystna Powierzchnia: 1074 m ² Stan zagospodarowania: przeciętny Uzbrojenie: przeciętne Kształt: korzystny
4	Cena 1m ² [zł]	75,00

Tabela. Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej 1 m²

Lp.	Cecha	Opis
1	Lokalizacja	Grzebienisko ul. Kasztanowej
2	Data transakcji	wrzesień 2021 r.
3	Atrybuty	Lokalizacja: bardzo korzystna Powierzchnia: 893 m ² Stan zagospodarowania: korzystny Uzbrojenie: korzystne Kształt: korzystny
4	Cena 1m ² [zł]	129,34

Tabela Zakresy poprawek

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników
1	Lokalizacja i otoczenie	30%	0,246	-	0,425	0,335
2	Powierzchnia działki	25%	0,205	-	0,354	0,280
3	Stan zagospodarowania	15%	0,123	-	0,212	0,212
4	Uzbrojenie	15%	0,123	-	0,212	0,168
5	Kształt	15%	0,123	-	0,212	0,212
SUMA		100%		-		1,207

Tabela. Określenie poziomu wartości współczynników u_i

Lp.	Cechy rynkowe	-1	0	1
1	Lokalizacja i otoczenie	0,246	0,335	0,425
2	Powierzchnia działki	0,205	0,280	0,354
3	Stan zagospodarowania	0,123	0,168	0,212
4	Uzbrojenie	0,123	0,168	0,212
5	Kształt	0,123	0,168	0,212

Wartość 1m² szacowanej nieruchomości obliczono ze wzoru:

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

gdzie: C_{sr} - cena średnia nieruchomości gruntowej

U_i - wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości

$$W_{1m^2} = 91,38 \text{ zł/m}^2 \times 1,207 = 110,30 \text{ zł/m}^2$$

Wartość szacowanej nieruchomości obliczono ze wzoru:

$$W_G = P * W_{1m^2}$$

$$W_G = 1177m^2 * 110,30 \text{ zł/m}^2 = 129\,823,10 \text{ zł}$$

$$W_G = 129\,800 \text{ zł (w zaokrągleniu)}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej w zaokrągleniu wynosi:

129 800 zł

(słownie: sto dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset złotych)

10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej według stanu na datę wizji lokalnej wynosi:

129 800 zł

(słownie: sto dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset złotych)

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, powierzchnię działki, jak również lokalizację oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Określona wartość nieruchomości znajduje się w średnim przedziale, jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomości na lokalnym rynku.

— Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,

— Określona wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 2,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach (oryginał i kopia),
- Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych,
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- Nie bierzemy udziału w obsłudze kredytowej, nie podejmujemy decyzji kredytowej i nie ubezpieczamy kredytu

- Nie kierujemy się zdolnością kredytową kredytobiorcy – nie mamy dostępu do takiej informacji i nie ma ona wpływu na moje decyzje
- Wynik wyceny nie powoduje żadnego konfliktu interesów.
- Nie mamy udziału w wycenianej nieruchomości.
- Nie jesteśmy w żaden sposób powiązani z nabywcą ani sprzedawcą nieruchomości.
- Zapewniam przejrzyste, bezstronne, czytelne i obiektywne sprawozdanie z wyceny.
- Wynik wyceny nie ma wpływu na moje wynagrodzenie.

W związku z przewidywanym ogólnoswiatowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym pandemią COVID-19 i środkami podejmowanymi przez rząd w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się wirusa istnieje niepewność rynkowa. Istnieje prawdopodobieństwo, że tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju będzie gorsza niż zakładano przed wybuchem pandemii. Prawdopodobne jest, że spowolnienie gospodarcze w 2020 roku będzie w pewnym stopniu korygować w dół rosnące dotychczas ceny nieruchomości. Obecna sytuacja epidemiologiczna może powodować chwilową stagnację na rynku. Zdaniem ekspertów na rynku nieruchomości odnotujemy spadek cen rzędu kilku %, do około 5% na rynku mieszkaniowym. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Protokół z badania księgi wieczystej KW nr PO1A/00025307/2 z dnia 19 września 2022 r.,
- Kopia polisy ubezpieczeniowej

**PROTOKÓŁ Z BADANIA
KSIĘGI WIECZYTEJ KW NR PO1A/00025307/2
Z DNIA 19 WRZEŚNIA 2022 ROKU
DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)**

Nieruchomość gruntowa znajduje się w województwie wielkopolskim, powiecie szamotulskim, gminie Duszniki, w miejscowości Sędziny w obrębie 0613 - Sędziny, na nieruchomość składa się działka ewidencyjna: 164/24, oznaczona w księdze wieczystej 302402_2.0613.164/24 ; Sposób korzystania: grunty orne; Obszar: 0,1177 ha

DZIAŁ I –SP - (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

1/5 Marek Bręk syn Stanisława i Marii o numerze PESEL: 59052014077 oraz
4/5 Danuta Bręk córka Wojciecha i Władysławy o numerze PESEL: 62032507629 na podstawie prawa o wspólności ustawowo-majątkowo małżeńskiej

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Prawo osobiste: Prawo odkupu na rzecz Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości Rolnych udziału wynoszącego 1/5 części przysługująca Danucie oraz Markowi małżonkom Bręk, w terminie pięciu lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży na podstawie REP. A NR 8850/2009.
Przeniesiono do współobciążenia do KW nr PO1A/00062476/8, a także przeniesiono do współobciążenia do KW nr PO1A/00063434/9

Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: Bezpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 164/24 oraz prawie doprowadzenia przez tą działkę przyłączy: gazowego, wodnokanalizacyjnego, elektrycznego i telefonicznego, a także wszelkich instalacji z tym związanych oraz dojścia celem ich naprawy, konserwacji pasem o szerokości 3 metrów zaznaczonym na załączniku do aktu stanowiącego podstawę wpisu. Przyłączenie księgi wieczystej KW nr PO1A/00063434/9 dotyczące każdorazowego właściciela działki numer 164/23.

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Szamotułach wszczął egzekucję z nieruchomości w sprawie egzekucyjnej numer 3029-SEE.711.20.2022.V.MR prowadzonej z wniosku wierzyciela – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Szamotułach.
Ograniczenie wydał organ reprezentujący Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego, którego Urząd Skarbowy w Szamotułach posiada numer REGON: 001022972, a siedziba mieści się w Szamotułach.

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

- Hipoteka przymusowa, w wysokości 6 814,50 zł (sześciu tysięcy ośmiuset czternastu złotych i pięćdziesięciu groszy), stanowiąca zabezpieczenie spłaty zobowiązań podatkowych w podatku dochodowym od osób fizycznych za 2012 rok. Hipotekę nałożył Naczelnik Urzędu Skarbowego w Szamotułach, o numerze REGON: 00102297200294 jako organ reprezentujący Skarb Państwa.
- Hipoteka przymusowa, w wysokości 11 851,50 zł (jedenastu tysięcy ośmiuset pięćdziesięciu jeden złotych i pięćdziesięciu groszy), stanowiąca zabezpieczenie spłaty zobowiązań podatkowych w podatku dochodowym od osób fizycznych za 2014 rok. Hipotekę nałożył Naczelnik Urzędu Skarbowego w Szamotułach, o numerze REGON: 00102297200294 jako organ reprezentujący Skarb Państwa.
- Hipoteka przymusowa, w wysokości 159 294,00 zł (stu pięćdziesięciu dziewięciu tysięcy dwustu dziewięćdziesięciu czterech złotych), stanowiąca zabezpieczenie spłaty zaległości podatkowych z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT) z 2013 rok (należność

główna i odsetki). Hipotekę nałożył Naczelnik Urzędu Skarbowego w Szamotułach, o numerze REGON: 00102297200294 jako organ reprezentujący Skarb Państwa.

Uwaga:

Zgodnie z obowiązującymi zasadami wyceny, przy określaniu wartości nieruchomości nie uwzględniono hipoteki obciążającej nieruchomość.



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0011582**

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

**Biuro Projektowo-Ustugowe Real-Liver
Przemysław Mąka**

Tenisowa 8B/6
64-500 Szamotuły

REGON: 634557460

Telefon: 600413250

UBEZPIECZONY

**Biuro Projektowo-Ustugowe Real-Liver
Przemysław Mąka**

Tenisowa 8B/6
64-500 Szamotuły

REGON: 634557460

Telefon: 600413250

**UBEZPIECZONY – biegły powołany
przez sąd lub prokuraturę
nie dotyczy**

Okres ubezpieczenia

od dnia: **17/12/2021**

do dnia: **16/12/2022**

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 z dnia 15 stycznia 2020 r. 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-hipotecznej 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

500 000 EUR

Rozszerzenia zakresu

Wykupienie prawa do regresu

TAK

OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne

nie dotyczy

OC biegłego powołanego przez sąd lub prokuraturę

nie dotyczy

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 1 431.00 PLN

słownie złotych: jeden tysiąc czterysta trzydzieści jeden

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 TYTUŁ nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie:

1 431.00 PLN – w terminie do dnia: 19/12/2021

oraz kolejne raty – w kwocie:

nie dotyczy – w terminach do: nie dotyczy

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:

Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia polisy

08/12/2021

Data wystawienia polisy

09/12/2021

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 umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(*) 2. ☒ Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:
- odpowiedzialność cywilna ze 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 przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. ☒ Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałem/am 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 osobiście 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, Al. 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 dziedzina 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 Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Biuro Projektowo-Ustugowe Real-Liver
Przemysław Mąka**

64-500 Szamotuły, Tenisowa 8B / 6

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0011582

zgodne 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)

na okres: 17/12/2021 - 16/12/2022

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 431.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.