

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową udziału wynoszącego 29/32 części w
prawie własności nieruchomości gruntowej
stanowiącej działki ewidencyjne nr 307/2, 307/6, 307/7,
objętej księgą wieczystą nr TR1D/00066919/6,
położonej w miejscowości Grądy, gmina Mędrzechów,
powiat dąbrowski, województwo małopolskie

Sygn. akt TR1T/GU/50/2022

autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska



KRAKÓW, 28 GRUDNIA 2022 ROKU

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość:	Gruntowa.
Adres nieruchomości:	Grądy, gmina Mędrzechów, powiat dąbrowski, województwo małopolskie, działki ewidencyjne nr 307/2, 307/6, 307/7.
Zakres wyceny:	Niezabudowana działka ewidencyjna nr 307/2 o powierzchni 0,2300 ha. Niezabudowana działka ewidencyjna nr 307/6 o powierzchni 0,0025 ha. Niezabudowana działka ewidencyjna nr 307/7 o powierzchni 0,0029 ha.
Księga wieczysta nieruchomości:	TR1D/00066919/6.
Stan władania:	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 29/32 części w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne nr 307/2, 307/6, 307/7, objętej księgą wieczystą nr TR1D/00066919/6 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Anny Machaj, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy z dnia 19 października 2022 roku, sygn. akt TR1T/GU/50/2022.

Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr TR1D/00066919/6:

	WR w udziale 1/1	WR w udziale 29/32
WR niezabudowanej działki nr 307/2	12 259,00 zł	11 109,72 zł
WR niezabudowanej działki nr 307/6	115,00 zł	104,22 zł
WR niezabudowanej działki nr 307/7	133,00 zł	120,53 zł
RAZEM	12 507,00 zł (dwanaście tysięcy pięćset siedem złotych)	11 334,47 zł (jedenaście tysięcy trzysta trzydzieści cztery złote 47/100)

Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości objętej KW nr TR1D/00066919/6:

	Wartość dla sprzedaży wymuszonej w udziale 1/1	WRW w udziale 29/32
WR niezabudowanej działki nr 307/2	9 194,25 zł	8 332,29 zł
WR niezabudowanej działki nr 307/6	86,25 zł	78,17 zł
WR niezabudowanej działki nr 307/7	99,75 zł	90,40 zł
RAZEM	9 380,25 zł	8 500,86 zł

Data określenia wartości: 28 grudnia 2022 roku.

Data sporządzenia operatu: 28 grudnia 2022 roku.

Operat sporządził:
Nazwisko i imię:
Numer uprawnień:



/podpis/

SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	4
4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	7
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	9
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	10
9.1. ANALIZA RYNKU	10
9.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 307/2.....	11
9.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR 307/6 I 307/7	13
10. ZESTAWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA	16
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	17
12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	17
13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	18
14. ZAŁĄCZNIKI	18

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa, położona w miejscowości Grądy, gmina Mędrzechów, powiat dąbrowski, województwo małopolskie, stanowiąca działki ewidencyjne nr: 307/2, 307/6, 307/7, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr TR1D/00066919/6 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej wg stanu i cen na dzień wyceny udziału wynoszącego 29/32 części w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej:

- niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 307/2 o powierzchni 0,2300 ha;
- niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 307/6 o powierzchni 0,0025 ha;
- niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 307/7 o powierzchni 0,0029 ha.

Nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Grądy, gmina Mędrzechów, powiat dąbrowski, województwo małopolskie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr TR1D/00066919/6.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 29/32 części w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne nr 307/2, 307/6, 307/7, objętej księgą wieczystą nr TR1D/00066919/6 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Anny Machaj, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy z dnia 19 października 2022 roku, sygn. akt TR1T/GU/50/2022.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania dla rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. Magdaleny Ślufarskiej.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2021 r., poz. 555).
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Kodeks Postępowania Cywilnego Ustawa z dnia 17.11.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece z późniejszymi zmianami.
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszej opinii.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 20 grudnia 2022 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr TR1D/00066919/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Postanowienie o upadłości,
- Informacje z Wydziału Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy,
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w wydziałach Starostw Powiatowych,
- Własna baza cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „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.,
- „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.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data, dokonania oględzin nieruchomości: 20 grudnia 2022 roku.
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 28 grudnia 2022 roku.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 28 grudnia 2022 roku.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 28 grudnia 2022 roku.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: TR1D/00066919/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
- Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: małopolskie
- Powiat: dąbrowski
- Gmina: Mędrzechów
- Miejscowość: Grądy

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 307/2
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: grunty orne
- Przyłączenie: obszar: 0,2300 ha
- Numer działki: 307/6
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: grunty orne
- Przyłączenie: obszar: 0,0025 ha
- Numer działki: 307/7
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: grunty orne
- Przyłączenie: obszar: 0,0029 ha

Obszar

- Obszar: 0,2354 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

- Numer udziału w prawie: 3
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 3/32
- Numer udziału w prawie: 7
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 29/32

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 3
- Imię pierwsze: Janusz
- Imię drugie: ---
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Król

- Imię ojca: Julian
- Imię matki: Krystyna
- Lista wskazań udziału w prawie: 7
- Imię pierwsze: Anna
- Imię drugie: ---
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Machaj
- Imię ojca: Jan
- Imię matki: Anna

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

- Brak wpisów

Dział IV – HIPOTEKA:

- Brak wpisów

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1D/00066919/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Suchej Beskidzkiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artykułe 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży.

Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.

UWAGA: upadła p. Anna Machaj zgodnie z zapisami w dziale III księgi wieczystej nr TR1D/00043606/2 (nie objętej zakresem wyceny) posiada ograniczone prawo rzeczowe dotyczące dożywotniej służebności osobistej polegającej na prawie mieszkania w budynku mieszkalnym położonym na działce nr 462 w miejscowości Olesno, powiat dąbrowski (pełna treść prawa poniżej). Właścicielem przedmiotowej nieruchomości objętej KW nr TR1D/00043606/2 jest p. Ewa Kordek – Pfeil.

Przedmiotowe ograniczone prawo rzeczowe dla masy upadłościowej nie przedstawia wartości rynkowej, jest niezbywalne, nie podlega dziedziczeniu.

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	9
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	NIEODPŁATNIE, CZYLI BEZ OBOWIĄZKU UISZCZANIA CZYNSZU, LECZ Z OBOWIĄZKIEM PONOSZENIA KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOSTARCZANIEM I ZUŻYCIEM MEDIÓW, Z OBOWIĄZKIEM PONOSZENIA WSZELKICH OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI ORAZ DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA POLEGAJĄCA NA PRAWIE MIESZKANIA W CAŁYM BUDYNKU MIESZKALNYM WRAZ Z PRAWEM KORZYSTANIA WSPÓLNIE Z WŁAŚCICIELEM Z URZĄDZEŃ I POMIESZCZEŃ WSPÓLNYCH, PRAWEM KORZYSTANIA Z DZIAŁKI NR 462 I PRAWEM KORZYSTANIA Z ZABUDOWAŃ GOSPODARCZYCH.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ANNA MACHAJ , JAN, ANNA, 82----

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Dąbrowie Tarnowskiej ustalono, że działka ewidencyjna nr 307/2 posiada powierzchnię 0,2300 ha, klaso użytek RIVa, działka ewidencyjna nr 307/6 posiada powierzchnię 0,0025 ha, klaso użytek RIVa, działka ewidencyjna nr

307/7 posiada powierzchnię 0,0029 ha, klaso użytek RIVa. Działki położone są w miejscowości Grądy, gmina Mędrzechów, powiat dąbrowski, województwo małopolskie.

Stwierdzono zgodność pomiędzy zapisami w księdze wieczystej a ewidencją gruntów dotyczącą powierzchni i oznaczenia działek.

6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości:

Działka ewidencyjna nr 307/2 o powierzchni 0,2300 ha niezabudowana, posiada rodzaj użytku jako grunty orne klasy RIVa, położona w obszarze o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada kształt wieloboku zbliżonego do prostokąta. Od strony północnej graniczy z rowem. Urządzenia infrastruktury technicznej w dalszej odległości. Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej.

Działka ewidencyjna nr 307/6 o powierzchni 0,0025 ha niezabudowana, posiada rodzaj użytku jako grunty orne klasy RIVa, położona w obszarze o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada kształt wieloboku zbliżonego do prostokątnego trapezu. Od strony południowej graniczy z rowem. Urządzenia infrastruktury technicznej w dalszej odległości. Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Ze względu na swoje parametry takie jak powierzchnia, szerokość ma ograniczone możliwości użytkowania.

Działka ewidencyjna nr 307/7 o powierzchni 0,0029 ha niezabudowana, posiada rodzaj użytku jako grunty orne klasy RIVa, położona w obszarze o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada kształt wieloboku zbliżonego do prostokątnego trójkąta. Od strony południowej graniczy z rowem. Urządzenia infrastruktury technicznej w dalszej odległości. Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Ze względu na swoje parametry takie jak powierzchnia, szerokość ma ograniczone możliwości użytkowania.

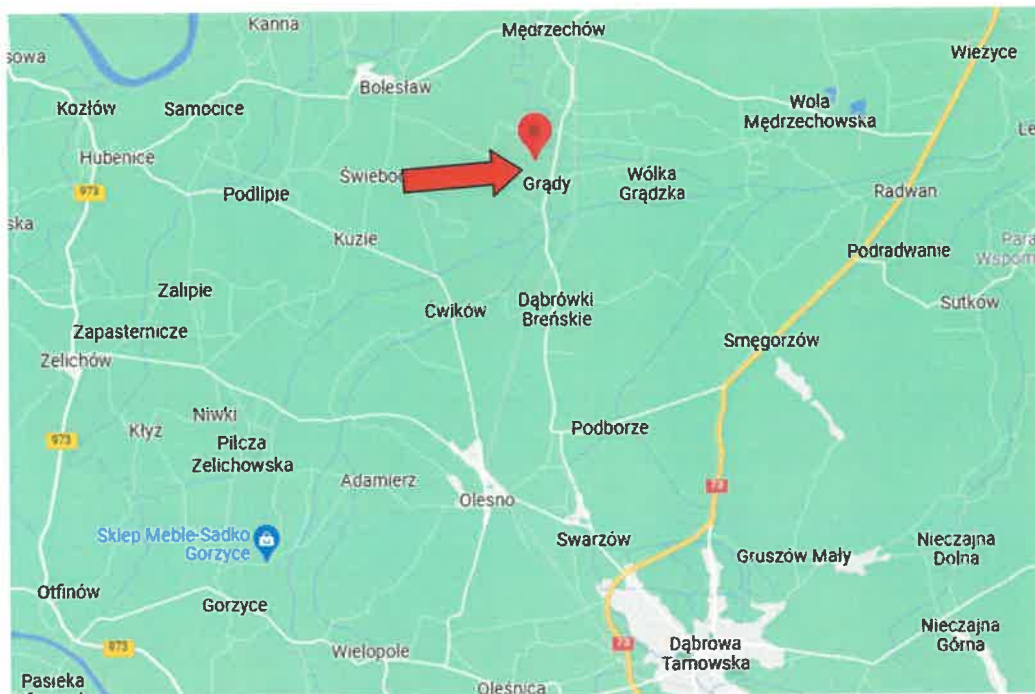
Działki ewidencyjne nr 307/2, 307/6, 307/7:



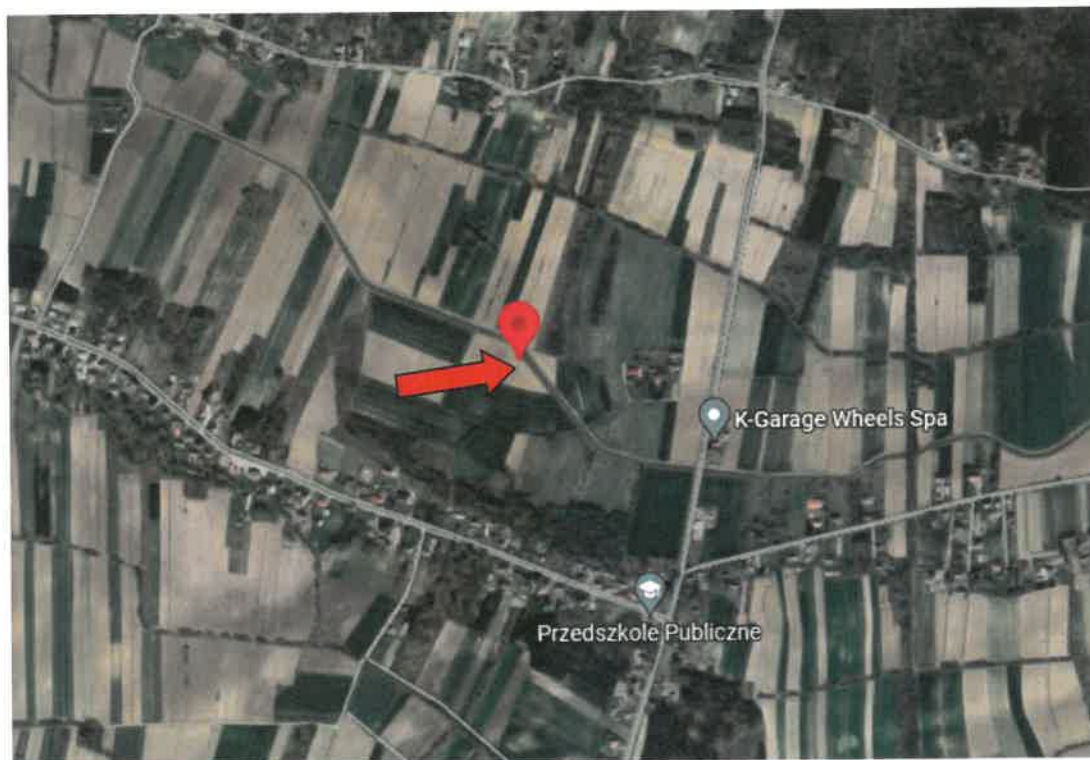
<https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Położenie i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Grądy, gmina Mędrzechów, powiat dąbrowski, województwo małopolskie. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do centrum miejscowości gminnej Mędrzechów wynosi około 3,5 km. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do ścisłego centrum miasta Dąbrowa Tarnowska, stanowiącego siedzibę Powiatu wynosi około 10 km. Najbliższe sąsiedztwo i otoczenie przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowią tereny uprawiane rolniczo, tereny zielone, niezagospodarowane oraz pojedyncza zabudowa siedliskowa.



Źródło: <https://www.google.com/maps>



Źródło: <https://www.google.com/maps>

7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mędrzechów, przyjętym Uchwałą Nr III/16/2002 Rady Gminy w Mędrzechowie z dnia 30 grudnia 2002 roku działki ewidencyjne nr 307/2, 307/6, 307/7 położone są w obszarze rolniczym.

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku 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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do obliczenia wartości rynkowej działek zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

C_s – 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.

PROCEDURA I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,
 n – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. ANALIZA RYNKU

Analiza nieruchomości gruntowych niezabudowanych

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny przeanalizowano zawarte akty notarialne pod kątem transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, bez prawa zabudowy, położonych na terenie powiatu dąbrowskiego, w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.

Na podstawie wyników analizy stwierdzono wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi. Analiza powyższa pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek tego typu nieruchomości na badanych terenach należy do umiarkowanie rozwiniętych. W celu dokonania analizy rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano notowania na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Ceny gruntów podobnych uzależnione są głównie od lokalizacji, wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie.

W przypadku nieruchomości podobnych do wycenianej potencjalnymi nabywcami są najczęściej osoby mieszkające lub posiadające już nieruchomości na danym terenie, dlatego najwyższe ceny osiągają działki zlokalizowane w pobliżu zwartej zabudowy wsi z dobrym dojazdem. Zaobserwowano również, iż w miarę wzrostu powierzchni działki cena jednostkowa spada, co oznacza, że działki o mniejszej powierzchni są relatywnie droższe w odniesieniu do ceny jednostkowej. Z analizy zgromadzonych danych wynika, iż ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele rolne zależą również od jakości gleb, którą określa ich przydatność rolnicza. Ponadto na cenę wpływają możliwości użytkowania, występowanie dodatkowych utrudnień na terenie działki takich jak np: przebiegające rowy melioracyjne, słupy przesyłowe, deniwelacje, spadki terenu itp. oraz znaczenie ma

kształt, nieregularny, trójkątny lub bardzo wąski i znacznie wydłużony, utrudnia użytkowanie działek. W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej objętej zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu.

Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m² powierzchni działki. Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

W związku z obecną sytuacją geopolityczną w Europie oraz przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne nieruchomości będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub dojdzie do spadku ich wartości. W niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

9.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 307/2

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych, podobnych co działka wyceniana, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia wyceny, na terenie gminy Mędrzechów. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, przeznaczenie i powierzchnia działki.

Poniżej przedstawiono transakcje przyjęte do porównań:

Lp	Data transakcji	Położenie	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	2022-01-03	Wola Mędrzechowska	2500	14 500,00	5,80
2	2021-02-23	Mędrzechów	5200	15 600,00	3,00
3	2022-02-05	Kupienin	5800	25 000,00	4,31
4	2021-04-23	Odmęt	3800	12 000,00	3,16
5	2021-08-24	Wójcina	4000	15 000,00	3,75
6	2022-02-08	Wola Mędrzechowska	1900	10 000,00	5,26
7	2022-03-08	Grądy	4100	25 000,00	6,10
8	2021-12-30	Mędrzechów	2800	9 000,00	3,21
9	2021-08-18	Mędrzechów	5100	20 000,00	3,92
10	2021-09-14	Wola Mędrzechowska	4900	20 000,00	4,08
11	2022-03-23	Wola Mędrzechowska	2400	12 120,00	5,05

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, powierzchni działki, przeznaczenia itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 4) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 5200 m², położoną w m. Mędrzechów, gm. Mędrzechów.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 12) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 4100 m², położoną w m. Grądy, gm. Mędrzechów.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

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

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,
- powierzchnia działki,
- dojazd, dostęp,
- możliwości użytkowania,
- przydatność rolnicza.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni działki nr 307/2 – 2300 m²,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonymi na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 - *cena średnia* C_{sr} : 4,33 zł/m²
 - *cena minimalna* C_{min} : 3,00 zł/m²
 - *cena maksymalna* C_{max} : 6,10 zł/m²
 - *wskaźniki zmienności cen*:
 - $U_{max} = C_{max} : C_{sr} = 1,4088$
 - $U_{min} = C_{min} : C_{sr} = 0,6928$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha/trybut	Waga S_i [%]
1	Położenie, lokalizacja	30%
2	Powierzchnia działki	25%
3	Dojazd, dostęp	10%
4	Możliwości użytkowania	20%
5	Przydatność rolnicza	15%
SUMA:		100 %

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych stanowiących działki niezabudowane oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

Cecha		OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	1	korzystne	w niedalekiej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, tereny zadbane, zagospodarowane
	2	średnio korzystne	w dalszej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, tereny gorzej zadbane i zagospodarowane, nieuprawiane rolniczo, odłogowane
Dojazd, dostęp	1	korzystny	dostęp do nieruchomości nieskomplikowany, w pobliżu droga dojazdowa
	2	średnio korzystny	dostęp utrudniony, poprzez działki sąsiednie, droga dojazdowa w dalszej odległości
Powierzchnia działki	1	bardzo korzystna	o pow. poniżej 3500 m ²
	2	korzystna	o pow. od 3500 m ² do 4500 m ²
	3	średnio korzystna	o pow. powyżej 4500 m ²
Możliwości użytkowania	1	korzystne	działki posiadające kształt umożliwiający racjonalne zagospodarowanie terenu. Na działce nie występują utrudnienia w zagospodarowaniu działki, występują niewielkie utrudnienia w postaci m.in. zadrzewień, zakrzewień; słupów energetycznych, teren płaski, nachylenie nieznaczne
	2	średnio korzystne	działki posiadające kształt utrudniający racjonalne zagospodarowanie terenu, występują utrudnienia w postaci m.in. przebiegających rowów melioracyjnych, słupów energetycznych, licznych zadrzewień i zakrzaceń; znaczne deniwelacje terenu
Przydatność rolnicza	1	korzystna	grunty wyższych klas bonitacyjnych (I-III)
	2	przeciętna	grunty przeciętnej klasy bonitacyjnej (powyżej III)

Określenie wartości rynkowej niezabudowanej działki nr 307/2:

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika ui
				U _{min}	U _{max}	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	30%	0,2078	0,4226	0,4226
2	Powierzchnia działki	bardzo korzystna	25%	0,1732	0,3522	0,3522
3	Dojazd, dostęp	średnio korzystny	10%	0,0693	0,1409	0,0693
4	Możliwości użytkowania	korzystne	20%	0,1386	0,2818	0,2818
5	Przydatność rolnicza	przeciętna	15%	0,1039	0,2113	0,1039
	RAZEM		100%			1,2298

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{sr} \times \sum u_i$$

$$w_x = 4,33 \text{ zł/m}^2 \times 1,2298 = 5,33 \text{ zł/m}^2$$

Wartość działek niezabudowanej działki nr 307/2 o powierzchni 0,2300 ha w udziale 1/1, wynosi:

$$WR = W_x \times P$$

$$WR_{307/2-1/1} = 5,33 \text{ zł/m}^2 \times 2300 \text{ m}^2 = 12\,259,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{307/2-1/1} = 12\,259,00 \text{ zł}$$

słownie: dwanaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych

Wartość rynkowa działki nr 307/2 o powierzchni 0,2300 ha w udziale 29/32 części wynosi:

$$WR_{307/2-29/32} = WR_{307/2-1/1} \times \text{udz}$$

$$WR_{307/2-29/32} = 12\,259,00 \text{ zł} \times 29/32 = 11\,109,72 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{307/2-29/32} = 11\,109,72 \text{ zł}$$

słownie: jedenaście tysięcy sto dziewięć złotych 72/100

9.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR 307/6 I 307/7

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych, podobnych co działka wyceniana, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia wyceny, na terenie powiatu dąbrowskiego. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, przeznaczenie i powierzchnia działki.

Analiza rynku pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek nieruchomości podobnych do szacowanych działek nr 307/6 i 307/7 na badanych terenach należy do słabo rozwiniętych. Ze względu na ograniczone możliwości użytkowania związane z ich małymi powierzchniami stanowią one nieruchomości nietypowe, a co za tym idzie jest na nie ograniczony krąg nabywców. Głównymi potencjalnymi nabywcami takich działek są osoby posiadające nieruchomości sąsiednie chcące poprawić warunki zagospodarowania swojej działki.

Poniżej przedstawiono transakcje przyjęte do porównań:

Lp	Data transakcji	Położenie	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	2021-02-18	Laskówka Delastowska	400	1 520,00	3,80
2	2021-01-12	Gruszów Mały	494	3 000,00	6,07
3	2021-04-19	Wola Mędrzechowska	1100	5 860,00	5,33
4	2021-04-20	Radwan	1320	4 000,00	3,03
5	2021-02-18	Laskówka Delastowska	700	3 030,00	4,33

6	2022-05-06	Wola Mędrzechowska	169	1 000,00	5,92
7	2021-05-25	Kupienin	1400	4 200,00	3,00
8	2021-09-02	Wola Mędrzechowska	1111	6 370,00	5,73
9	2022-08-25	Mędrzechów	1000	2 800,00	2,80
10	2021-02-18	Laskówka Delastowska	1100	5 050,00	4,59
11	2021-02-05	Lubasz	1500	8 000,00	5,33
12	2021-02-10	Szarwark	1000	3 150,00	3,15

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, powierzchni działki, przeznaczenia itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 9) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 1000 m², położoną w m. Mędrzechów, gm. Mędrzechów.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 2) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 494 m², położoną w m. Gruszów Mały, gm. Dąbrowa Tarnowska.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

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

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,
- powierzchnia działki,
- dojazd, dostęp,
- możliwości użytkowania,
- przydatność rolnicza.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni działki nr 307/6 – 25 m², działki nr 307/7 – 29 m²,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonymi na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 - *cena średnia* C_{sr} : 4,42 zł/m²
 - *cena minimalna* C_{min} : 2,80 zł/m²
 - *cena maksymalna* C_{max} : 6,07 zł/m²
 - *wskaźniki zmienności cen:*
 - $U_{max} = C_{max} : C_{sr} = 1,3733$
 - $U_{min} = C_{min} : C_{sr} = 0,6335$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha/atribut	Waga S _i [%]
1	Położenie, lokalizacja	30%
2	Powierzchnia działki	25%
3	Dojazd, dostęp	10%
4	Możliwości użytkowania	20%
5	Przydatność rolnicza	15%
SUMA:		100 %

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych stanowiących działki niezabudowane oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

Cecha		OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	1	korzystne	w niedalekiej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, tereny zadbane, zagospodarowane
	2	średnio korzystne	w dalszej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, tereny gorzej zadbane i zagospodarowane, nieuprawiane rolniczo, odłogowane
Dojazd, dostęp	1	korzystny	dostęp do nieruchomości nieskomplikowany, w pobliżu droga dojazdowa
	2	średnio korzystny	dostęp utrudniony, poprzez działki sąsiednie, droga dojazdowa w dalszej odległości
Powierzchnia działki	1	bardzo korzystna	o pow. poniżej 500 m ²
	2	korzystna	o pow. od 500 m ² do 1000 m ²
	3	średnio korzystna	o pow. powyżej 1000 m ²
Możliwości użytkowania	1	korzystne	działki posiadające kształt umożliwiający racjonalne zagospodarowanie terenu. Na działce nie występują utrudnienia w zagospodarowaniu działki, występują niewielkie utrudnienia w postaci m.in. zadrzewień, zakrzewień; słupów energetycznych, teren płaski, nachylenie nieznaczne
	2	średnio korzystne	działki posiadające kształt utrudniający racjonalne zagospodarowanie terenu, występują utrudnienia w postaci m.in. przebiegających rowów melioracyjnych, słupów energetycznych, licznych zadrzewień i zakrzaczeń; znaczne deniwelacje terenu
Przydatność rolnicza	1	korzystna	grunty wyższych klas bonitacyjnych (I-III)
	2	przeciętna	grunty przeciętnej klasy bonitacyjnej (powyżej III)

Określenie wartości rynkowej niezabudowanej działki nr 307/6:

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u _i
				U _{min}	U _{max}	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	30%	0,1901	0,4120	0,4120
2	Powierzchnia działki	bardzo korzystna	25%	0,1584	0,3433	0,3433
3	Dojazd, dostęp	średnio korzystny	10%	0,0634	0,1373	0,0634
4	Możliwości użytkowania	średnio korzystne	20%	0,1267	0,2747	0,1267
5	Przydatność rolnicza	przeciętna	15%	0,0950	0,2060	0,0950
RAZEM			100%			1,0404

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{śr}, zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{\text{śr}} \times \sum u_i$$

$$w_x = 4,42 \text{ zł/m}^2 \times 1,0404 = 4,60 \text{ zł/m}^2$$

Wartość działek niezabudowanej działki nr 307/6 o powierzchni 0,0025 ha w udziale 1/1, wynosi:

$$WR = W_x \times P$$

$$WR_{307/6-1/1} = 4,60 \text{ zł/m}^2 \times 25 \text{ m}^2 = 115,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{307/6-1/1} = 115,00 \text{ zł}$$

słownie: sto piętnaście złotych

Wartość rynkowa działki nr 307/6 o powierzchni 0,0025 ha w udziale 29/32 części wynosi:

$$WR_{307/6-29/32} = WR_{307/6-1/1} \times \text{udz}$$

$$WR_{307/6-29/32} = 115,00 \text{ zł} \times 29/32 = 104,22 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{307/6-29/32} = 104,22 \text{ zł}$$

słownie: sto cztery złote 22/100

Określenie wartości rynkowej niezabudowanej działki nr 307/7:

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u _i
				U _{min}	U _{max}	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	30%	0,1901	0,4120	0,4120
2	Powierzchnia działki	bardzo korzystna	25%	0,1584	0,3433	0,3433
3	Dojazd, dostęp	średnio korzystny	10%	0,0634	0,1373	0,0634
4	Możliwości użytkowania	średnio korzystne	20%	0,1267	0,2747	0,1267
5	Przydatność rolnicza	przeciętna	15%	0,0950	0,2060	0,0950
	RAZEM		100%			1,0404

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{sr} \times \sum u_i$$

$$w_x = 4,42 \text{ zł/m}^2 \times 1,0404 = 4,60 \text{ zł/m}^2$$

Wartość działek niezabudowanej działki nr 307/7 o powierzchni 0,0029 ha w udziale 1/1, wynosi:

$$WR = W_x \times P$$

$$WR_{307/7-1/1} = 4,60 \text{ zł/m}^2 \times 29 \text{ m}^2 = 133,40 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{307/7-1/1} = 133,00 \text{ zł}$$

słownie: sto trzydzieści trzy złote

Wartość rynkowa działki nr 307/7 o powierzchni 0,0029 ha w udziale 29/32 części wynosi:

$$WR_{307/7-29/32} = WR_{307/7-1/1} \times \text{udz}$$

$$WR_{307/7-29/32} = 133,00 \text{ zł} \times 29/32 = 120,53 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{307/7-29/32} = 120,53 \text{ zł}$$

słownie: sto dwadzieścia złotych 53/100

10. ZESTAWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA

Wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą TR1D/00066919/6 wynosi:

	WR w udziale 1/1	WR w udziale 29/32
WR niezabudowanej działki nr 307/2	12 259,00 zł	11 109,72 zł
WR niezabudowanej działki nr 307/6	115,00 zł	104,22 zł
WR niezabudowanej działki nr 307/7	133,00 zł	120,53 zł
RAZEM	12 507,00 zł	11 334,47 zł

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW). Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określane są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0,75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_{ac}$$

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości objętej księgą wieczystą TR1D/00066919/6 wynosi:

	Wartość dla sprzedaży wymuszonej w udziale 1/1	WRW w udziale 29/32
WRW niezabudowanej działki nr 307/2	12 259,00 zł x 0,75 = 9 194,25 zł	8 332,29 zł
WRW niezabudowanej działki nr 307/6	115,00 zł x 0,75 = 86,25 zł	78,17 zł
WRW niezabudowanej działki nr 307/7	133,00 zł x 0,75 = 99,75 zł	90,40 zł
RAZEM	9 380,25 zł (dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych 25/100)	8 500,86 zł (osiem tysięcy pięćset złotych 86/100)

12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą TR1D/00066919/6 wynosi:

	WR w udziale 1/1	WR w udziale 29/32
WR niezabudowanej działki nr 307/2	12 259,00 zł	11 109,72 zł
WR niezabudowanej działki nr 307/6	115,00 zł	104,22 zł
WR niezabudowanej działki nr 307/7	133,00 zł	120,53 zł
RAZEM	12 507,00 zł (dwanaście tysięcy pięćset siedem złotych)	11 334,47 zł (jedenaście tysięcy trzysta trzydzieści cztery złote 47/100)

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Grądy, gmina Mędrzechów, powiat dąbrowski, województwo małopolskie, stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

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

13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną,
- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- ✓ Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- ✓ W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności,
- ✓ Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

Operat sporządził i podpisał:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

Rzeczoznawca majątkowy
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości



14. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Badanie księgi wieczystej.
3. Postanowienie o upadłości.
4. Kopie polis OC.

Dokumentacja fotograficzna



Badanie księgi wieczystej

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: TR1D/00066919/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
- Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: małopolskie
- Powiat: dąbrowski
- Gmina: Mędrzechów
- Miejscowość: Grądy

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 307/2
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: grunty orne
- Przyłączenie: obszar: 0,2300 ha
- Numer działki: 307/6
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: grunty orne
- Przyłączenie: obszar: 0,0025 ha
- Numer działki: 307/7
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: grunty orne
- Przyłączenie: obszar: 0,0029 ha

Obszar

- Obszar: 0,2354 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

- Numer udziału w prawie: 3
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 3/32
- Numer udziału w prawie: 7
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 29/32

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 3
- Imię pierwsze: Janusz
- Imię drugie: ---
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Król
- Imię ojca: Julian
- Imię matki: Krystyna
- Lista wskazań udziału w prawie: 7
- Imię pierwsze: Anna
- Imię drugie: ---
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Machaj
- Imię ojca: Jan
- Imię matki: Anna

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

- Brak wpisów

Dział IV – HIPOTEKA:

- Brak wpisów

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1D/00066919/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Suchoj Beskidzkiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych



Postanowienie o upadłości

sygn. akt TR1T/GU/50/2022

Postanowienie

Dnia 19 października 2022 r.

Sąd Rejonowy w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia AGNIESZKA PŁACZEK

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2022 r. w Tarnowie,

na rozprawie

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Anna Machaj,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Anna Machaj, PESEL 82111609840, NIP 8711629305, miejsce zamieszkania: ul. Długa 65, 33-210 Olesno, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków ;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków ;

4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Katarzyna Marzena Olejniczak (numer licencji 408);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Katarzyna Marzena Olejniczak (numer licencji 408) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1000,00 (jeden tysiąc złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tarnowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 04 1240 4432 1111 0011 0904 0023.

Podpis:

Sędzią w I Instancji jest
Sędzią w II Instancji jest
Sędzią w III Instancji jest



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska**

30-110 Kraków, Filarecka 6 / 5A

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012452

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: 28/03/2022 - 27/03/2023

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

stawnie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN

Lidia Machalska
Przewodnicząca Zarządu

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



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1076509153



1 Okres ubezpieczenia: od 03.12.2022 r. do 02.12.2023 r.

2 Ubezpieczający: **MAGDALENA ŚLUFARSKA**
Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW
E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm
Telefon: Klient odmówił
PESEL: 82100406867

3 Ubezpieczony: **MAGDALENA ŚLUFARSKA**
Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW
E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm
Telefon: Klient odmówił
PESEL: 82100406867

4 Zakres ubezpieczenia dobrowolnego

	Suma gwarancyjna
	Na jeden wypadek ubezpieczeniowy
4 Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauszula nr 72)	500 000 PLN
Postanowienia dodatkowe	
Klauszula zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów (klauszula nr 61)	Podlimit: 20 000 PLN

5 Składka łączna: 676,50 PLN
Termin płatności: 23.11.22 23.05.23
Kwota w PLN: 338,50 338,00

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
85 1240 6960 3014 0110 1780 3637
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1076509153

7 Warunki ubezpieczenia
1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/21/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/21/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

8 Postanowienia dodatkowe

Ubezpieczenie dobrowolne

Klauszula Nr 61
Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych

1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, strony postanowiły rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną za szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu albo utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia.

2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody w dokumentach o charakterze kolekcyjnym, sztuki, zabytkowym lub użytkowym.

3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odwołanie dokumentów.

Klauszula Nr 72
Klauszula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego

1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie szacowania majątkowego, określonych w art. 174 §a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe:

- 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej;
- 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem;
- 3) w wyniku błędnego przeliczenia waluty.

9 Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczanym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3. Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/WMS).

4. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

5. Wyrażam zgodę 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, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zniezależające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

6. Wyrażam zgodę na przesyłanie 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 mam związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/WMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

7. Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączonych głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikatory głosowe IVR).

8. Oświadczam, że otrzymałem informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

9. W zakresie, w jakim podstawa 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 pilno 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.

* w polu oznacza zgodę

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 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; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskiego Zakładu Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1076509153/pc:10000443284125/BE20 P1N: 9667

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9834, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, info@pzu.pl; 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA21G11_02/20221109.152/prod/ippu07-21885@11.3?FILE/pc:10000443284125





10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentów, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Roszczeń Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, która ma być zastosowana do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego, na innym brzołym 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 brzołym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykrwania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z listem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
MAGDALENA ŚLUFARSKA
E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm
Telefon: Klient odmówił

Dodatkowych informacji udzielił:
Szkoła Ewa
00-110 SIEDLCE
E-mail: ewa.szkoła@asf.com.pl
tel.: +48 506134317

Data zawarcia umowy: 09.11.2022 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu zaciągnięcia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wyekoloid składki, jaką jestem skłonna/skłonny zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MAGDALENA ŚLUFARSKA
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1076509153/pc:100000443284125/BE20 PIN: 9667

801 102 102 pzu.pl

