

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową udziału wynoszącego 13/16 części w
prawie własności nieruchomości gruntowej
stanowiącej działki ewidencyjne nr 69/2, 69/6, 69/7, 81/1, 168/2,
objętej księgą wieczystą nr TR1D/00066918/9,
położonej w miejscowości Wólka Grądzka, 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:	Wólka Grądzka, gmina Mędrzechów, powiat dąbrowski, województwo małopolskie, działki ewidencyjne nr 69/2, 69/6, 69/7, 81/1, 168/2.	
Zakres wyceny:	Niezabudowana działka ewidencyjna nr 69/2 o powierzchni 0,9400 ha. Niezabudowana działka ewidencyjna nr 69/6 o powierzchni 0,0006 ha. Niezabudowana działka ewidencyjna nr 69/7 o powierzchni 0,0100 ha. Niezabudowana działka ewidencyjna nr 81/1 o powierzchni 0,0500 ha. Niezabudowana działka ewidencyjna nr 168/2 o powierzchni 0,3900 ha.	
Księga wieczysta nieruchomości:	TR1D/00066918/9.	
Stan władania:	Prawo własności nieruchomości gruntowej.	
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 13/16 części w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne nr 69/2, 69/6, 69/7, 81/1, 168/2, objętej księgą wieczystą nr TR1D/00066918/9 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/00066918/9:		
	WR w udziale 1/1	WR w udziale 13/16
WR niezabudowanej działki nr 69/2	33 464,00 zł	27 189,50 zł
WR niezabudowanej działki nr 69/6	28,00 zł	22,75 zł
WR niezabudowanej działki nr 69/7	460,00 zł	373,75 zł
WR niezabudowanej działki nr 81/1	10 980,00 zł	8 921,25 zł
WR niezabudowanej działki nr 168/2	19 266,00 zł	15 653,63 zł
RAZEM	64 198,00 zł (sześćdziesiąt cztery tysiące sto dziewięćdziesiąt osiem złotych)	52 160,88 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące sto sześćdziesiąt złotych 88/100)
Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości objętej KW nr TR1D/00066918/9:		
	<i>Wartość dla sprzedaży wymuszonej w udziale 1/1</i>	<i>WRW w udziale 13/16</i>
WRW niezabudowanej działki nr 69/2	25 098,00 zł	20 392,13 zł
WRW niezabudowanej działki nr 69/6	21,00 zł	17,06 zł
WRW niezabudowanej działki nr 69/7	345,00 zł	280,31 zł
WRW niezabudowanej działki nr 81/1	8 235,00 zł	6 690,94 zł
WRW niezabudowanej działki nr 168/2	14 449,50 zł	11 740,22 zł
RAZEM	48 148,50 zł	39 120,66 zł
Data określenia wartości:	28 grudnia 2022 roku.	
Data sporządzenia operatu:	28 grudnia 2022 roku.	
Operat sporządził: Nazwisko i imię: Numer uprawnień:		

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	5
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 ..	11
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	12
9.1. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 69/2 I 168/2	12
9.1.1. ANALIZA RYNKU	12
9.1.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 69/2	13
9.1.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 168/2	15
9.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR 69/6 I 69/7	18
9.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 81/1	21
10. ZESTAWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA	24
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	24
12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	25
13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	25
14. ZAŁĄCZNIKI	26

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Wólka Grądzka, gmina Mędrzechów, powiat dąbrowski, województwo małopolskie, stanowiąca działki ewidencyjne nr: 69/2, 69/6, 69/7, 81/1, 168/2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr TR1D/00066918/9 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 13/16 części w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej:

- niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 69/2 o powierzchni 0,9400 ha;
- niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 69/6 o powierzchni 0,0006 ha;
- niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 69/7 o powierzchni 0,0100 ha;
- niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 81/1 o powierzchni 0,0500 ha;
- niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 168/2 o powierzchni 0,3900 ha.

Nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Wólka Grądzka, gmina Mędrzechów, powiat dąbrowski, województwo małopolskie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr TR1D/00066918/9.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 13/16 części w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne nr 69/2, 69/6, 69/7, 81/1, 168/2, objętej księgą wieczystą nr TR1D/00066918/9 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/00066918/9 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/00066918/9 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: Wólka Grądzka

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 69/2
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: grunty orne
- Przyłączenie: obszar: 0,9400 ha
- Numer działki: 69/6
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: rowy
- Przyłączenie: obszar: 0,0006 ha
- Numer działki: 69/7
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: rowy
- Przyłączenie: obszar: 0,0100 ha
- Numer działki: 81/1
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: ---
- Przyłączenie: obszar: 0,0500 ha
- Numer działki: 168/2
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: grunty orne
- Przyłączenie: obszar: 0,3900 ha

Obszar

- Obszar: 1,3906 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): 3/16
- Numer udziału w prawie: 7
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 13/16

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/00066918/9 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 artyku 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 69/2 posiada powierzchnię 0,9400 ha, klaso użytek RIVa, działka ewidencyjna nr 69/6 posiada powierzchnię 0,0006 ha, klaso użytek W-RIVa, działka ewidencyjna nr 69/7 posiada powierzchnię 0,0100 ha, klaso użytek W-RIVa, działka ewidencyjna nr 81/1 posiada powierzchnię 0,0500 ha, klaso użytek LzIV, działka ewidencyjna nr 168/27 posiada powierzchnię 0,3900 ha, klaso użytek RIVa, RV, W, dr. Działki położone są w miejscowości Wólka Grądzka, 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 69/2 o powierzchni 0,9400 ha niezabudowana, posiada rodzaj użytku jako grunty orne klasy RIVa, położona w obszarze o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada kształt wieloboku zbliżonego do prostokąta z nieregularnym bokiem od strony północnej. Od strony północnej graniczy z rowem. Dostępne urządzenia infrastruktury technicznej: elektrycznej, wodnej, gazowej. Działka od strony południowej posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Działka ewidencyjna nr 69/6 o powierzchni 0,0006 ha niezabudowana, posiada rodzaj użytku jako grunty orne i grunty pod rowami klasy W-RIVa, położona w obszarze o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada kształt wieloboku zbliżonego do 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 69/7 o powierzchni 0,0100 ha niezabudowana, posiada rodzaj użytku jako grunty orne i grunty pod rowami klasy W-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.

Działka ewidencyjna nr 81/1 o powierzchni 0,0500 ha niezabudowana, posiada rodzaj użytku jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy LzIV, porośnięta zielenią nieurządzoną, zróżnicowanym drzewostanem, samosiejkami. Położona w obszarze o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada kształt wieloboku zbliżonego do prostokąta z nieregularnym bokiem od strony północnej. Dostępne urządzenia infrastruktury technicznej: elektrycznej, wodnej, gazowej. Działka nie posiada prawnego dostępu do drogi publicznej.

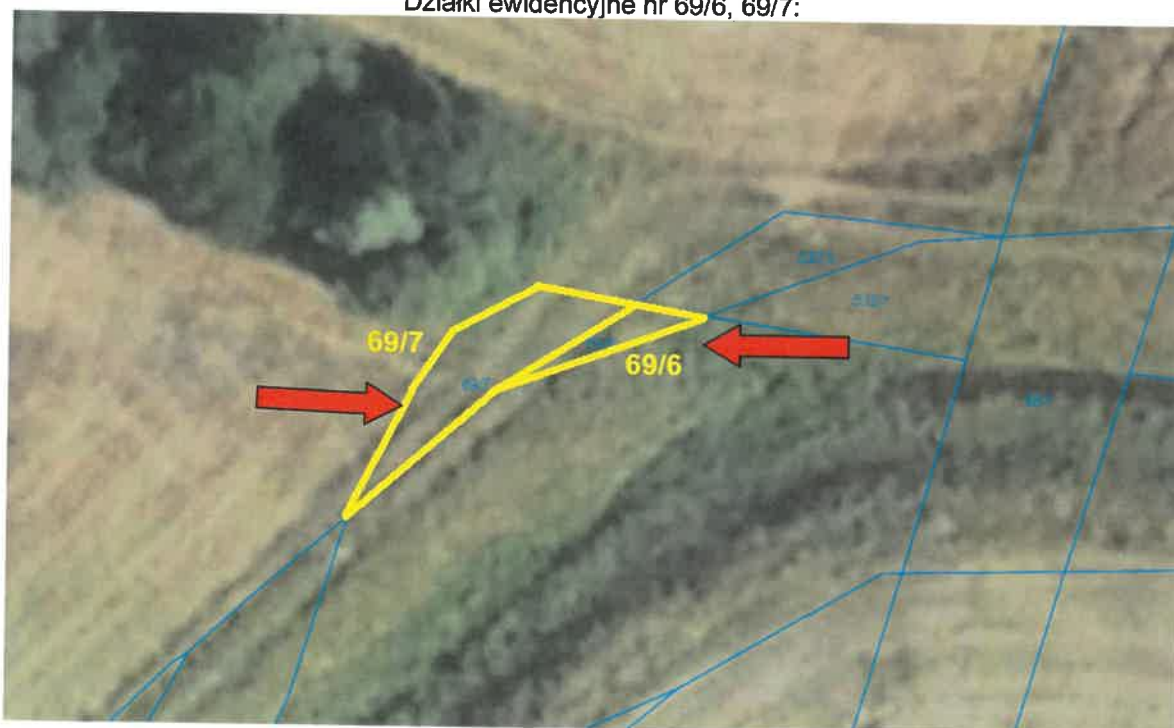
Działka ewidencyjna nr 168/2 o powierzchni 0,3900 ha niezabudowana, posiada rodzaj użytku jako grunty orne, grunty pod rowami i drogi klasy RIVa, RV, W, dr, położona w obszarze o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada kształt wieloboku zbliżonego do prostokąta. Dostępne urządzenia infrastruktury technicznej: elektrycznej, gazowej. Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej.

Działka ewidencyjna nr 69/2:



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

Działki ewidencyjne nr 69/6, 69/7:



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

Działka ewidencyjna nr 81/1:



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

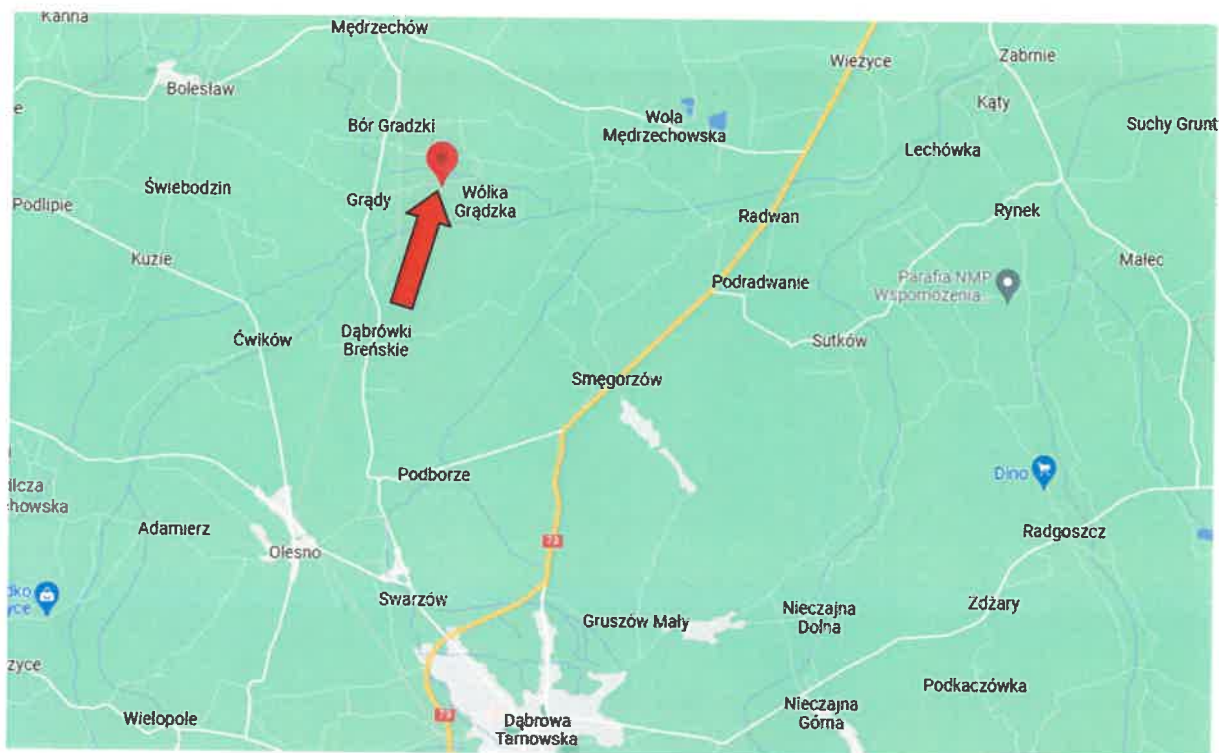
Działka ewidencyjna nr 168/2:



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

Położenie i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Wólka Grądzka, gmina Mędrzechów, powiat dąbrowski, województwo małopolskie. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do centrum miejscowości gminnej Mędrzechów wynosi około 4 km. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do ścisłego centrum miasta Dąbrowa Tarnowska, stanowiącego siedzibę Powiatu wynosi około 11 km.



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 69/2, 69/6, 69/7, 168/2** położone są w obszarze rolniczym.
- **działka ewidencyjna nr 81/1** położona jest w obszarach zabudowanych predysponowanych do adaptacji i przekształceń zabudowy mieszkaniowej

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 rozeznaniem 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. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 69/2 I 168/2

9.1.1. 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.

9.1.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 69/2

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	2021-02-23	Mędrzechów	5200	15 600,00	3,00
2	2021-02-23	Mędrzechów	7200	21 600,00	3,00
3	2022-02-05	Kupienin	5800	25 000,00	4,31
4	2021-03-30	Mędrzechów	9700	33 000,00	3,40
5	2022-08-04	Wola Mędrzechowska	8500	26 000,00	3,06
6	2022-10-03	Grądy	6200	21 000,00	3,39
7	2022-08-18	Mędrzechów	9300	30 000,00	3,23
8	2022-08-18	Mędrzechów	6700	20 100,00	3,00
9	2022-02-08	Wola Mędrzechowska	5800	15 050,00	2,59
10	2021-08-18	Mędrzechów	5100	20 000,00	3,92
11	2022-03-02	Mędrzechów	9800	35 000,00	3,57
12	2022-02-04	Grądy	9000	28 000,00	3,11
13	2021-12-23	Grądy	8600	21 000,00	2,44

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. 13) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 8600 m², położoną w m. Grądy, gm. Mędrzechów.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 3) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 5600 m², położoną w m. Kupienin, 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 69/2 – 9400 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} : 3,23 zł/m²
 - *cena minimalna* C_{min} : 2,44 zł/m²
 - *cena maksymalna* C_{max} : 4,31 zł/m²
 - *wskazniki zmienności cen*:
 - $V_{max} = C_{max} : C_{sr} = 1,3344$
 - $V_{min} = C_{min} : C_{sr} = 0,7554$
- 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	korzystna	o pow. poniżej 7500 m ²
	2	średnio korzystna	o pow. od 7500 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 69/2:

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%	0,2266	0,4003	0,4003
2	Powierzchnia działki	średnio korzystna	25%	0,1889	0,3336	0,1889
3	Dojazd, dostęp	korzystny	10%	0,0755	0,1334	0,1334
4	Możliwości użytkowania	korzystne	20%	0,1511	0,2669	0,2669
5	Przydatność rolnicza	przeciętna	15%	0,1133	0,2002	0,1133
	RAZEM		100%			1,1028

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

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

$$W_x = 3,23 \text{ zł/m}^2 \times 1,1028 = 3,56 \text{ zł/m}^2$$

Wartość działek niezabudowanej działki nr 69/2 o powierzchni 0,9400 ha w udziale 1/1, wynosi:

$$WR = W_x \times P$$

$$WR_{69/2-1/1} = 3,56 \text{ zł/m}^2 \times 9400 \text{ m}^2 = 33\,464,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{69/2-1/1} = 33\,464,00 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt cztery złote

Wartość rynkowa działki nr 69/2 o powierzchni 0,9400 ha w udziale 13/16 części wynosi:

$$WR_{69/2-13/16} = WR_{69/2-1/1} \times \text{udz}$$

$$WR_{69/2-13/16} = 33\,464,00 \text{ zł} \times 13/16 = 27\,189,50 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{69/2-13/16} = 27\,189,50 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia siedem tysięcy sto osiemdziesiąt dziewięć złotych 50/100

9.1.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 168/2

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 168/2 – 3900 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*:
 - $v_{max} = C_{max} : C_{sr} = 1,4088$
 - $v_{min} = C_{min} : C_{sr} = 0,6928$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha/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 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 168/2:

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%	0,2078	0,4226	0,4226
2	Powierzchnia działki	korzystna	25%	0,1732	0,3522	0,2627
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%			1,1403

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

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

$$W_x = 4,33 \text{ zł/m}^2 \times 1,1403 = 4,94 \text{ zł/m}^2$$

Wartość działek niezabudowanej działki nr 168/2 o powierzchni 0,3900 ha w udziale 1/1, wynosi:

$$WR = W_x \times P$$

$$WR_{168/2-1/1} = 4,94 \text{ zł/m}^2 \times 3900 \text{ m}^2 = 19\,266,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{168/2-1/1} = 19\,266,00 \text{ zł}$$

słownie: dziewiętnaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt sześć złotych

Wartość rynkowa działki nr 168/2 o powierzchni 0,3900 ha w udziale 13/16 części wynosi:

$$WR168/2-13/16 = WR168/2-1/1 \times \text{udz}$$

$$WR168/2-13/16 = 19\,266,00 \text{ zł} \times 13/16 = 15\,653,63 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR168/2-13/16 = 15\,653,63 \text{ zł}$$

słownie: piętnaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy złote 63/100

9.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR 69/6 I 69/7

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 69/6 i 69/7 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 69/6 – 6 m², działki nr 69/7 – 100 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*:
 - $V_{max} = C_{max} : C_{sr} = 1,3733$
 - $V_{min} = C_{min} : C_{sr} = 0,6335$
- 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 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 69/6:

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_{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 69/6 o powierzchni 0,0006 ha w udziale 1/1, wynosi:

$$WR = W_x \times P$$

$$WR_{69/6-1/1} = 4,60 \text{ zł/m}^2 \times 6 \text{ m}^2 = 27,60 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{69/6-1/1} = 28,00 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia osiem złotych

Wartość rynkowa działki nr 69/6 o powierzchni 0,0006 ha w udziale 13/16 części wynosi:

$$WR_{69/6-13/16} = WR_{69/6-1/1} \times \text{udz}$$

$$WR_{69/6-13/16} = 28,00 \text{ zł} \times 13/16 = 22,75 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{69/6-13/16} = 22,75 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia dwa złote 75/100

Określenie wartości rynkowej niezabudowanej działki nr 69/7:

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 69/7 o powierzchni 0,0100 ha w udziale 1/1, wynosi:

$$WR = W_x \times P$$

$$WR_{69/7-1/1} = 4,60 \text{ zł/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 460,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{69/7-1/1} = 460,00 \text{ zł}$$

słownie: czterysta sześćdziesiąt złotych

Wartość rynkowa działki nr 69/7 o powierzchni 0,0100 ha w udziale 13/16 części wynosi:

$$WR_{69/7-13/16} = WR_{69/7-1/1} \times \text{udz}$$

$$WR_{69/7-13/16} = 460,00 \text{ zł} \times 13/16 = 373,75 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{69/7-13/16} = 373,75 \text{ zł}$$

słownie: trzysta siedemdziesiąt trzy złote 75/100

9.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 81/1

Analiza nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

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

Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością, powierzchnia działki oraz przeznaczenie działki w miejscowym planie. Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe niezabudowane objęte prawem własności stanowiące działki o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. 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 rozwiniętych. W celu dokonania analizy rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano notowania na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że największym popytem cieszą się działki o małej powierzchni, położone w terenach wyposażonych w urządzenia infrastruktury technicznej zlokalizowane na obszarach, do których jest łatwy dostęp komunikacyjny, położonych w otoczeniu nowej zabudowy i terenów zieleni.

Uchwalane są miejscowe plany zagospodarowania terenu, dzięki czemu skraca się czas oczekiwania na pozwolenia budowlane. Dodatkowo po wprowadzeniu w życie miejscowych planów zagospodarowania terenu, powiększa się obszar terenów budowlanych, a to z kolei wpływa na poszerzenie oferty działek przeznaczonych do sprzedaży. W urzędach gmin łatwiej obecnie uzyskać informacje niezbędne inwestorom a procedury urzędowe, choć ciągle uciążliwe zdają się być mniej kłopotliwe niż kilka czy kilkanaście lat temu. Niebagatelne znaczenie dla podniesienia atrakcyjności podmiejskich terenów ma rozwój i remonty sieci dróg. W tym zakresie podejmowany jest szereg działań w oparciu o fundusze europejskie. Pozytywne efekty są coraz bardziej widoczne. Takie działania podnoszą atrakcyjność gruntów.

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.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych, podobnych do szacowanej działki, odnotowanych w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny, na terenie powiatu dąbrowskiego. 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	2021-03-18	Dąbrowica	1700	43 500,00	25,59
2	2021-04-24	Żelazówka	198	5 000,00	25,25
3	2021-04-20	Sutków	1717	37 000,00	21,55
4	2021-05-05	Szarwark	202	3 350,00	16,58
5	2021-01-15	Świdrówka	1074	26 850,00	25,00
6	2021-04-08	Dąbrowica	1865	35 000,00	18,77
7	2021-07-07	Nieczajna Góra	1400	28 000,00	20,00
8	2021-09-07	Nieczajna Góra	800	20 000,00	25,00
9	2022-07-27	Grądy	1392	28 500,00	20,47
10	2022-07-27	Grądy	1771	33 500,00	18,92
11	2021-05-20	Gruszów Wielki	1518	40 000,00	26,35

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 1000 m², położoną w m. Szarwark, gm. Dąbrowa Tarnowska.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 11) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 494 m², położoną w m. Gruszów Wielki, 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 nieruchomości.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,
- powierzchnia działki,
- dojazd, dostęp,
- kształt działki,
- uzbrojenie terenu.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni działki nr 81/1 – 500 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} : 22,13 zł/m²
 - cena minimalna C_{min} : 16,58 zł/m²
 - cena maksymalna C_{max} : 26,35 zł/m²
 - wskaźniki zmienności cen:
 - $U_{max} = C_{max} : C_{sr} = 1,1907$
 - $U_{min} = C_{min} : C_{sr} = 0,7492$
- 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	15%
4	Kształt działki	15%
5	Uzbrojenie terenu	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	tereny popularne, zadbane, zagospodarowane, w otoczeniu nowej zabudowy, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych
	2	średnio korzystne	tereny umiarkowanie popularne, przeciętnie zagospodarowane, w otoczeniu nowej i starszej zabudowy, przeciętny dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych
Dojazd, dostęp	1	korzystny	bezpośredni dostęp z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej
	2	średnio korzystny	pośredni dostęp do drogi publicznej o uregulowanym stanie prawnym, dojazd do nieruchomości drogami wewnętrznymi, ślepy
	3	niekorzystny	brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd utrudniony
Powierzchnia działki	1	bardzo korzystna	o pow. poniżej 1000 m ²
	2	korzystna	o pow. od 1000 m ²
Kształt działki	1	korzystny	kształt zbliżony do prostokąta, kwadratu, korzystny
	2	średnio korzystny	kształt prostokąta o średnio korzystnym stosunku boków, nieregularnego wieloboku, nadmiernie wydłużony, średnio korzystny
Uzbrojenie terenu	1	korzystne	dobry dostęp do mediów
	2	przeciętna	gorszy dostęp do mediów

Określenie wartości rynkowej niezabudowanej działki nr 81/1:

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u_i
				U_{min}	U_{max}	
1	Położenie, lokalizacja	średnio korzystne	30%	0,2248	0,3572	0,2248
2	Powierzchnia działki	bardzo korzystna	25%	0,1873	0,2977	0,2977
3	Dojazd, dostęp	niekorzystny	15%	0,1124	0,1786	0,1124
4	Kształt działki	korzystny	15%	0,1124	0,1786	0,1786
5	Uzbrojenie terenu	korzystne	15%	0,1124	0,1786	0,1786
RAZEM			100%			0,9921

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

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

$$w_x = 22,13 \text{ zł/m}^2 \times 0,9921 = 21,96 \text{ zł/m}^2$$

Wartość działek niezabudowanej działki nr 81/1 o powierzchni 0,0500 ha w udziale 1/1, wynosi:

$$WR = W_x \times P$$

$$WR_{81/1-1/1} = 21,96 \text{ zł/m}^2 \times 500 \text{ m}^2 = 10\,980,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{81/1-1/1} = 10\,980,00 \text{ zł}$$

słownie: dziesięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt złotych

Wartość rynkowa działki nr 81/1 o powierzchni 0,0500 ha w udziale 13/16 części wynosi:

$$WR_{81/1-13/16} = WR_{81/1-1/1} \times \text{udz}$$

$$WR_{81/1-13/16} = 10\,980,00 \text{ zł} \times 13/16 = 8\,921,25 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{81/1-13/16} = 8\,921,25 \text{ zł}$$

słownie: osiem tysięcy dziewięćset dwadzieścia jeden złotych 25/100

10. ZESTAWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA

Wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą TR1D/00066918/9 wynosi:

	WR w udziale 1/1	WR w udziale 13/16
WR niezabudowanej działki nr 69/2	33 464,00 zł	27 189,50 zł
WR niezabudowanej działki nr 69/6	28,00 zł	22,75 zł
WR niezabudowanej działki nr 69/7	460,00 zł	373,75 zł
WR niezabudowanej działki nr 81/1	10 980,00 zł	8 921,25 zł
WR niezabudowanej działki nr 168/2	19 266,00 zł	15 653,63 zł
RAZEM	64 198,00 zł	52 160,88 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:

$$WRW = W_r \cdot W_{ac}$$

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/00066918/9 wynosi:

	Wartość dla sprzedaży wymuszonej w udziale 1/1	WRW w udziale 13/16
WRW niezabudowanej działki nr 69/2	33 464,00 zł x 0,75 = 25 098,00 zł	20 392,13 zł
WRW niezabudowanej działki nr 69/6	28,00 zł x 0,75 = 21,00 zł	17,06 zł
WRW niezabudowanej działki nr 69/7	460,00 zł x 0,75 = 345,00 zł	280,31 zł
WRW niezabudowanej działki nr 81/1	10 980,00 zł x 0,75 = 8 235,00 zł	6 690,94 zł
WRW niezabudowanej działki nr 168/2	19 266,00 zł x 0,75 = 14 449,50 zł	11 740,22 zł
RAZEM	48 148,50 zł (czterdzieści osiem tysięcy sto czterdzieści osiem złotych 50/100)	39 120,66 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy sto dwadzieścia złotych 66/100)

12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą TR1D/00066918/9 wynosi:

	WR w udziale 1/1	WR w udziale 13/16
WR niezabudowanej działki nr 69/2	33 464,00 zł	27 189,50 zł
WR niezabudowanej działki nr 69/6	28,00 zł	22,75 zł
WR niezabudowanej działki nr 69/7	460,00 zł	373,75 zł
WR niezabudowanej działki nr 81/1	10 980,00 zł	8 921,25 zł
WR niezabudowanej działki nr 168/2	19 266,00 zł	15 653,63 zł
RAZEM	64 198,00 zł (sześćdziesiąt cztery tysiące sto dziewięćdziesiąt osiem złotych)	52 160,88 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące sto sześćdziesiąt złotych 88/100)

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Wólka Grądzka, 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
Rzecznawca majątkowy
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

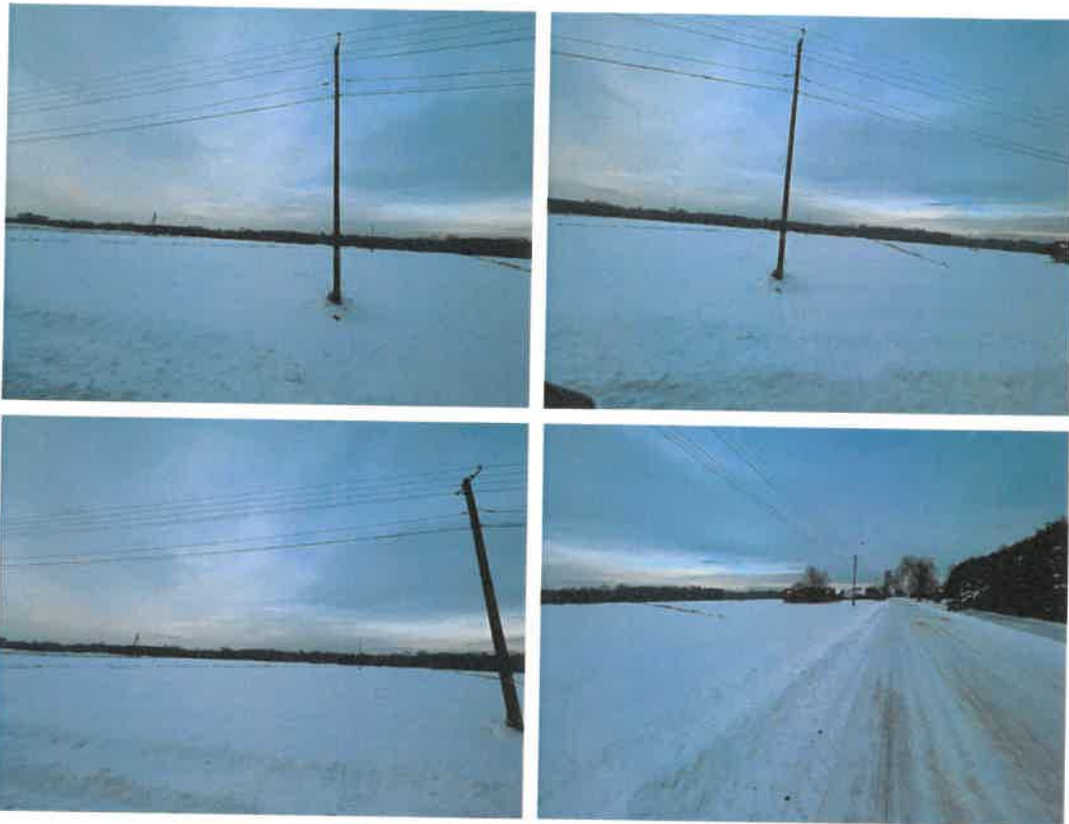
14. ZAŁĄCZNIKI

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



Dokumentacja fotograficzna

Działki 69/2, 69/6, 69/7



Działka 81/1



Działka 168/2



Badanie księgi wieczystej

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: **TR1D/00066918/9** 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: Wólka Grądzka

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 69/2
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: grunty orne
- Przyłączenie: obszar: 0,9400 ha
- Numer działki: 69/6
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: rowy
- Przyłączenie: obszar: 0,0006 ha
- Numer działki: 69/7
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: rowy
- Przyłączenie: obszar: 0,0100 ha
- Numer działki: 81/1
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: ---
- Przyłączenie: obszar: 0,0500 ha
- Numer działki: 168/2
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: grunty orne
- Przyłączenie: obszar: 0,3900 ha

Obszar

- Obszar: 1,3906 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): 3/16
- Numer udziału w prawie: 7
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 13/16

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/00066918/9 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:

Krzysztof Ptaszko
Krzysztof Ptaszko
Krzysztof Ptaszko
Krzysztof Ptaszko

Kopia polisy OC



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

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN



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.irexpert.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.



**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	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną - biegłego (klauzula nr 72)	500 000 PLN	500 000 PLN
Postanowienia dodatkowe Klauzula zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów (klauzula 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/21.1/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/21.5/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

8 Postanowienia dodatkowe

Ubezpieczenie dobrowolne

Klauzula Nr 61
Rozezumowanie zakresu odpowiedzialności cywilnej o szkodę polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu lub utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu ze względu na wykonywanie czynności zawodowych

1. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych 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 kolekcjonarskim, zbiorowym lub urzędowym.

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

Klauzula Nr 72
Klauzula odpowiedzialności biegłego rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną - biegłego

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

2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe:

- wskutek ujawnienia wiadomości poufnej;
- wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem;
- 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 ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, 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, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

4. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, których nie będę posiadać 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, 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 przedstawienie odpowiedniej oferty.

6. Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dołączam do niniejszego formularza informacje o produkcie, a także informację, o której 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 aktualizować 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, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozмова telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

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

9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania moich danych osobowych jest zgoda, ma Pan/Pani 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 10a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* W polu oznacza zgodę

Rełne nazwy spółek:
PZU SA - Powożyczny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powożyczny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powożyczne 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 Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PEKAO SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-550 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskie Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1076509153/pc:100000443284125/BE20 PIN: 9667

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZA/21G11_02/20221106.1527/prodppcu?21885@11.3/FLE/pc:100000443284125





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 finansowych, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik 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, 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.
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 polecił przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzona dane kontaktowe
MAGDALENA ŚLUFARSKA
E-mail: magdalenaslufarska@poczta.fm
Telefon: Klient odmiwił

Dodatkowych informacji udzieli:
Szakola Ewa
08-110 SIEDLCE
E-mail: ewa.szakola@sf.com.pl
tel.: +48 506134317

Data zawarcia umowy: 09.11.2022 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MAGDALENA ŚLUFARSKA
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

**Sąd Rejonowy
w Siedlcach
Krajowy Rejestry Sądowy
KRS 0000262238**

AST PZU SA
Sąd Rejonowy
w Siedlcach
Krajowy Rejestry Sądowy
KRS 0000262238
NIP 525-201-20-00
REGON 141508624

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (cr) +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

2/2

