

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

# OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej,  
położonej w Siemianówce, gmina Narewka  
(działka ewidencyjna nr 45/1, KW BI2P/00028043/4)



Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej,  
określona na dzień 10 stycznia 2018 roku wynosi:

**W = 227 000 zł**

Autor operatu



Środa Wlkp., dnia 10 stycznia 2018 roku

## Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny
  - 1.1. Przedmiot wyceny
  - 1.2. Zakres wyceny
2. Cel wyceny
3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny
  - 3.1. Podstawy formalne
  - 3.2. Podstawy prawne
  - 3.3. Źródła danych merytorycznych
  - 3.4. Materiały pomocnicze
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego
5. Opis przedmiotu wyceny
  - 5.1. Stan prawny
  - 5.2. Opis nieruchomości
  - 5.3. Określenie przeznaczenia nieruchomości
6. Sposób wyceny
  - 6.1. Rodzaj określanej wartości
  - 6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania
    - 6.2.1. Założenia do wyceny
    - 6.2.2. Sposób wyceny drzewostanu
    - 6.2.3. Sposób wyceny gruntu
    - 6.2.4. Sposób wyceny gruntu pod zabudowę letniskową
7. Analiza i charakterystyka rynku
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny
  - 8.1. Określenie wartości rynkowej gruntu leśnego
    - 8.1.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena
    - 8.1.2. Określenie wartości współczynników korekcyjnych
    - 8.1.3. Określenie wartości rynkowej gruntu leśnego
  - 8.2. Określenie wartości drzewostanu
  - 8.3. Określenie wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod tereny leśne
  - 8.4. Określenie wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę letniskową
    - 8.4.1. Określenie cech rynkowych i ich charakterystyka
    - 8.4.2. Określenie wag cech rynkowych
    - 8.4.3. Opis nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie transakcyjnej
    - 8.4.4. Ustalenie zakresu współczynników korygujących
    - 8.4.5. Określenie wartości współczynnika korygującego
    - 8.4.6. Określenie wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę letniskową
  - 8.5. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
- 8.6. Wynik końcowy wyceny
9. Klauzule i zastrzeżenia
10. Załączniki

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

### 1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Siemianówce, gmina Narewka, województwo podlaskie. W ewidencji gruntów i budynków oznaczona jest, jako działka ewidencyjna nr 45/1 o powierzchni 2,4229 ha.

Nieruchomość ma założoną księgę wieczystą nr BI2P/00028043/4, prowadzoną przez IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Hajnówce, Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim.

### 1.2. Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej.

## 2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w celu ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

## 3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.

### 3.1. Podstawy formalne.

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

### 3.2. Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2017 r., poz. 2344 t.j.).
- Ustawa Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1822 t.j. z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 788, z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 roku w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. z 2001 r., nr 143, poz. 1614).

### 3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Księga wieczysta nr BI2P/00028043/4, prowadzona przez IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Hajnówce, Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim,



- ewidencja gruntów i budynków, prowadzona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Hajnówce,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Narewka,
- dane o cenach transakcyjnych, udostępnione przez Starostwo Powiatowe w Hajnówce,
- uproszczony plan urządzenia lasu dla lasów należących do indywidualnych właścicieli na okres od 01.01.2015 r. – 31.12.2024 r.,
- „ Tablice wskaźników wartości drzewostanów ”, opracowane przez Instytut Badawczy Leśnictwa,
- baza danych Biura Wycen Nieruchomości R.Michalak,
- dokumenty i informacje uzyskane od zamawiającego wycenę oraz od właściciela nieruchomości,
- informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku,
- oględziny nieruchomości.

#### 3.4. Materiały pomocnicze.

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

#### 4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.

- |  |               |
|--|---------------|
| • Data sporządzenia wyceny                                       | 10.01.2018 r. |
| • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny             | 10.01.2018 r. |
| • Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny | 08.01.2018 r. |
| • Data oględzin nieruchomości                                    | 08.01.2018 r. |

#### 5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.

##### 5.1. Stan prawny.

Stan prawny szacowanej nieruchomości zbadano w dniu 10 stycznia 2018 roku na podstawie księgi wieczystej nr BI2P/00028043/4, prowadzonej przez IX Zamiejscowy

Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Hajnówce, Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim.

Zgodnie z zapisami w w/wym. księdze wieczystej, nieruchomość stanowi własność Marka Barańskiego, udział 1/1.

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia) zawiera wpis o treści „ Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział XI Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, z dnia 21.12.2016 r., sygnatura akt XI GU 642/15, ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku dłużnika Marka Barańskiego, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Marek Barański „ BACO OFFICE ” w Poznaniu, NIP 781-000-11-76, REGON 632292128 ”.

W dziale IV (hipoteka) wpisana jest hipoteka przymusowa w kwocie 3 156 150,13 zł, ustanowiona na rzecz Janusza Kalidy.

Protokół z badania powyższej księgi wieczystej stanowi załącznik nr 1 do niniejszego operatu.

## 5.2. Opis nieruchomości.

### Opis gruntu

Szacowana nieruchomość położona jest w Siemianówce, gmina Narewka, województwo podlaskie. W rejestrze ewidencji gruntów i budynków oznaczona jest, jako działka ewidencyjna nr 45/1 o powierzchni 2,4229 ha. Grunt oznaczony jest jako RVI – powierzchnia 0,1878 ha i LsV – powierzchnia 2,2351 ha.

Działka o regularnym kształcie, zbliżonym w części do prostokąta, a części do trójkąta. Otoczenie stanowią grunty leśne i rolne. W dalszym otoczeniu znajdują się zabudowania gospodarcze.

### Opis drzewostanu

Opis taksacyjny lasu ustalono po skonfrontowaniu w terenie, na podstawie uproszczonego planu urządzenia lasu dla lasów należących do indywidualnych właścicieli, na okres 01.01.2015 r. – 31.12.2024 r.

Elementy opisu taksacyjnego lasu:

- siedliskowy typ lasu: bór świeży,
- gatunek: sosna,
- wiek drzewostanu: 67 lat,
- przeciętna pierśnica: 29 cm,
- przeciętna wysokość: 21 m,

- zadrzewienie: 0,7,
- zwarcie: umiarkowane.
- bonitacja: I,
- miąższość na całej powierzchni: 549 m<sup>3</sup>,
- powierzchnia: 2,2351 ha,
- wskazania gospodarcze: TP,
- wiek rębności: 80 lat.

### 5.3. Określenie przeznaczenia nieruchomości.

Przeznaczenie nieruchomości określa się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Obszar, na którym usytuowana jest szacowana nieruchomość w większości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą nr XXXI/310/06 Rady Gminy Narewka, z dnia 21 września 2006 r.

Zgodnie z powyższym planem, ta część nieruchomości oznaczona jest, jako tereny zabudowy letniskowej (ML4), w części lasy o charakterze gospodarczym i krajobrazowym. Użytek oznaczony jako RVI przeznaczony jest pod zabudowę letniskową.

Poza w/wym. planem znajduje się około 1,34 ha. Dla tego obszaru obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Narewka, zatwierdzonym uchwałą nr VII/66/99 Rady Gminy Narewka, z dnia 31 sierpnia 1999 r.

Zgodnie z powyższym studium, ta część nieruchomości oznaczona jest, jako lasy rekreacyjne związane z wypoczynkiem nawodnym.

## 6. SPOSÓB WYCENY.

### 6.1. Rodzaj określanej wartości.

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



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

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

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

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

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

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

## 6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

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

i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego. Art. 320 Prawa upadłościowego nakazuje sprzedaż mienia w drodze przetargu lub aukcji w myśl przepisów Kodeksu Cywilnego. W myśl art. 313 ust. 1 sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.

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

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

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

#### 6.2.1. Założenia do wyceny.

Uwzględniając wyniki przeprowadzonej analizy rynku, zastosowano procedurę odrębnej wyceny składników nieruchomości: gruntu i drzewostanu.

Ze względu na rodzaj nieruchomości oraz stan rynku, do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości zastosowano:

- a) przy wycenie drzewostanu – podejście dochodowe, metodę zysków, technikę wskaźnikową oraz podejście kosztowe,
- b) przy wycenie gruntu – podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntów,

Z uwagi na brak transakcji podobnymi nieruchomościami, nie można określić wartości rynkowej części przedmiotowej nieruchomości przeznaczonej na cele leśne w podejściu porównawczym.

Wartość rynkową części nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę lotniskową określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

#### 6.2.2. Sposób wyceny drzewostanu.

Wycenę drzewostanu przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody zysków, techniki wskaźnikowej.



Metoda zysków pozwala określić dochody po pozyskaniu drewna i jego sprzedaży. Jest stosowana do wyceny takich drzewostanów, których wartość drewna możliwego do pozyskania jest wyższa od kosztów wyhodowania drzewostanu. Wartość tą można określić stosując technikę wskaźnikową lub szczegółową.

Wartość drzewostanu określono wg poniższego wzoru:

$$W = W_s \times Z \times P \times C \times U$$

gdzie:

W – wartość drzewostanu,

$W_s$  – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu, wyrażony w m<sup>3</sup> drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji, wieku i wieku rębności odczytany z „Tablic wskaźników wartości drzewostanów”

Z – stopień zadrzewienia,

P – powierzchnia drzewostanu w ha,

C – cena 1 m<sup>3</sup> drewna tartacznego iglastego WBO z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości,

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartacznego iglastego WBO o koszty pozyskania i zrywki.

Zgodnie z art. 135 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie.

Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu.

Z uwagi, że o wyborze metody szacowania decyduje porównanie wskaźników, a do obliczeń wybiera się przelicznik wyższy, dla szacowanego drzewostanu wartość wskaźnika  $D_i$  jest wyższa od wskaźnika  $K_i$ .

### 6.2.3. Sposób wyceny gruntu leśnego.

Z uwagi na brak cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, do wyceny gruntu zastosowano podejście mieszane, metodę wskaźników szacunkowych gruntu.

Zgodnie z § 18 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, metodą tą można stosować przy określaniu

wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych.

Wartość gruntu określa się, jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 m<sup>3</sup> drewna. Cenę drewna skorygowaną o koszty jego pozyskania i przemieszczenia do miejsc odbioru transportem mechanicznym, przyjmuje się z rynku lokalnego albo nadleśnictwa właściwego dla miejsca położenia nieruchomości lub nadleśnictw sąsiednich. Cenę drewna przyjmuje się, jako średnią ważoną z uwzględnieniem rodzajów sortymentów sprzedawanego drewna. Przy określaniu typów siedliskowych lasów, wykorzystuje się dane z planów urządzenia lasów. Okręg podatkowy przyjmuje się wg przepisów o podatku rolnym.

Zgodnie z § 19 powyższego rozporządzenia, przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów, uwzględnia się następujące poszczególne cechy w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne: stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne.

Wartość gruntu określono wg poniższego wzoru:

$$W_G = N \times P \times C \times (1 + r_1 + r_2 + r_3 + \dots + r_9)$$

gdzie:

$W_G$  – wartość gruntu leśnego,

$N$  – wskaźnik szacunkowy gruntu, wyrażony w m<sup>3</sup> drewna z 1 ha, ustalony przy uwzględnieniu typu siedliskowego lasu i okręgu podatkowego,

$P$  – powierzchnia w ha,

$C$  – cena 1 m<sup>3</sup> drewna w zł, przyjęta jako średnia ważona z ostatnich 3 lat z uwzględnieniem rodzaju sortymentów drewna, przyjęta z lokalnego rynku lub nadleśnictwa,

$r_{1-9}$  – współczynniki korekcyjne.

#### 6.2.4. Sposób wyceny gruntu pod zabudowę lotniskową.

Uwzględniając przeznaczenie części szacowanej nieruchomości, jej wartość określono wg poniższych zasad.



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

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

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

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

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

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

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

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

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

gdzie:

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

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

Rynkową wartość jednostkową 1 m<sup>2</sup> gruntu określono wg formuły:

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

gdzie:

$W_N$  – wartość nieruchomości,

$C_{\text{sr}}$  – średnia cena transakcyjna w próbie reprezentatywnej,

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

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

## 7 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

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

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

Dla określenia wartości rynkowej części nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, określono rynek lokalny o następującej charakterystyce:

- rodzaj rynku: przedmiotem badania był rynek nieruchomości gruntowych leśnych oraz rynek gruntów przeznaczonych pod zabudowę letniskową, a w dalszej kolejności pod zabudowę,
- obszar rynku: jako teren rynku lokalnego przyjęto teren gminy Narewka oraz sąsiednich gmin,
- okres badania rynku: 01.2016 r. – 01.2018 r.

Gmina Narewka jest gminą wiejską w powiecie hajnowskim, w województwie podlaskim. Powiat hajnowski znajduje się w południowo – wschodniej części województwa podlaskiego. Obszar powiatu jest bogaty w kompleksy leśne, co sprawia, że rejon ten jest atrakcyjny pod kątem rekreacyjno – wypoczynkowym.

Gmina Narewka sąsiaduje z Białowieżą (od południa), Hajnowką (od południowego – zachodu), Narwią (od północnego – zachodu) i Michałowem (od północnego – wschodu). Od wschodu gmina sąsiaduje z Białorusią.

Po analizie rynku lokalnego można stwierdzić, że brak jest na rynku transakcji podobnymi nieruchomościami leśnymi.

Analiza rynku lokalnego pokazała także, że ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę kształtują się od 24,53 do 79,03 zł / 1 m<sup>2</sup>.



8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.

8.1. Określenie wartości rynkowej gruntu leśnego.

8.1.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena.

Tabela 1 Skala ocen cech gruntów leśnych.

| Nr cech | Cechy rynkowe   | Ocena                     | Współczynniki korekcyjne $v_i$ |
|---------|---|---------------------------|--------------------------------|
| 1       | Stopień degradacji siedliska leśnego  | bardzo dobry              | + 0,1                          |
|         |   | dobry                     | + 0,05                         |
|         |   | częściowo zdegradowane    | - 0,05                         |
|         |   | znacznie zdegradowane     | - 0,1                          |
| 2       | Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany (czynniki o charakterze abiotycznym) | nie występuje             | + 0,2                          |
|         |   | uszkodzenia słabe         | + 0,05                         |
|         |   | uszkodzenia średnie       | - 0,1                          |
|         |   | uszkodzenia silne         | - 0,2                          |
| 3       | Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych                              | nie występuje             | + 0,05                         |
|         |   | występuje                 | - 0,05                         |
| 4       | Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne                                    | nie występuje             | + 0,05                         |
|         |   | występuje                 | - 0,05                         |
| 5       | Położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej   | bardzo dobre              | + 0,1                          |
|         |   | dobre                     | + 0,05                         |
|         |   | słabe                     | - 0,1                          |
| 6       | Możliwości przeprowadzenia zrywki (warunki)   | bardzo dobre              | + 0,2                          |
|         |   | dobre                     | + 0,1                          |
|         |   | średnie                   | 0                              |
|         |   | trudne                    | - 0,1                          |
|         |   | bardzo trudne             | - 0,2                          |
| 7       | Jakość drogi dojazdowej   | bardzo dobra              | + 0,1                          |
|         |   | dobra                     | + 0,05                         |
|         |   | niska                     | - 0,05                         |
| 8       | Sąsiedztwo użytków przyległych  | bardzo korzystne          | + 0,05                         |
|         |   | korzystne                 | 0                              |
|         |   | przeciętne                | - 0,05                         |
|         |   | niekorzystne              | - 0,1                          |
| 9       | Walory rekreacyjne nieruchomości  | bardzo dużej przydatności | + 0,1                          |
|         |   | duża przydatność          | + 0,05                         |
|         |   | mała przydatność          | 0                              |
|         |   | nieprzydatne              | - 0,05                         |

8.1.2. Określenie wartości współczynników korekcyjnych.

Tabela 2 Wartości współczynników korekcyjnych dla szacowanego gruntu.

| Nr cech | Cechy rynkowe                        | Ocena | Współczynniki korekcyjne $v_i$ |
|---------|--------------------------------------|-------|--------------------------------|
| 1       | Stopień degradacji siedliska leśnego | dobry | + 0,05                         |

|              |   |                           |               |
|--------------|---|---------------------------|---------------|
| 2            | Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany (czynniki o charakterze abiotycznym) | uszkodzenia słabe         | + 0,05        |
| 3            | Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych                              | nie występuje             | + 0,05        |
| 4            | Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne                                    | nie występuje             | + 0,05        |
| 5            | Położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej   | dobrze                    | + 0,05        |
| 6            | Możliwość przeprowadzenia zrywki (warunki)  | dobrze                    | + 0,1         |
| 7            | Jakość drogi dojazdowej   | dobra                     | + 0,05        |
| 8            | Sąsiedztwo użytków przyległych  | korzystne                 | 0             |
| 9            | Walory rekreacyjne nieruchomości  | bardzo dużej przydatności | + 0,1         |
| <b>RAZEM</b> |   |                           | <b>+ 0,50</b> |

### 8.1.3. Określenie wartości rynkowej gruntu leśnego.

Wartość gruntu leśnego określono wg wzoru opisanego w pkt 6.2.3.

$$W_G = N \times P \times C \times (1 + r_1 + r_2 + r_3 + \dots + r_9)$$

Określając wartość gruntu przyjęto następujące dane:

N – wskaźnik szacunkowy gruntu leśnego (bór mieszany świeży) w IV okręgu podatkowym, wynosi 17 m<sup>3</sup> z 1 ha,

P – powierzchnia działki: 2,2351 ha,

C – cena 1 m<sup>3</sup> drewna w zł, przyjęta z nadleśnictwa jako średnia ważona z ostatnich 3 lat, z uwzględnieniem rodzaju sortymentów drewna, wynosi 167,69 zł,

r<sub>i</sub> – współczynnik korekcyjny: + 0,50

Określona wartość gruntu wynosi:

$$W_G = 17 \text{ m}^3 / 1 \text{ ha} \times 2,2351 \text{ ha} \times 167,69 \text{ zł} / 1 \text{ m}^3 \times (1 + 0,50) = 9 \text{ 557,50 zł}$$

### 8.2. Określenie wartości drzewostanu.

Wartość drzewostanu określono wg wzoru opisanego w pkt 6.2.2.

$$W = W_s \times Z \times P \times C \times U$$

Określając wartość drzewostanu wykorzystano następujące dane:

W<sub>s</sub> – dla sosny 67 lat, bonitacji I i wieku rębności 100 lat, wynosi 299,8 m<sup>3</sup> / ha,

Z – stopień zadrzewienia: 0,7,

P – powierzchnia drzewostanu: 2,2351 ha,



C – cena netto 1 m<sup>3</sup> drewna sosnowego tartaczego iglastego WBO wg cen lokalnych nadleśnictwa: 332,33 zł.

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartaczego iglastego WBO o koszty pozyskania i zrywki: przyjęto udział kosztów pozyskania i zrywki w wysokości 13,24 % w cenie netto 1 m<sup>3</sup> drewna.

Określona wartość drzewostanu wynosi:

$$W_D = 299,8 \text{ m}^3 / 1 \text{ ha} \times 0,7 \times 2,2351 \text{ ha} \times 332,33 \text{ zł} / 1 \text{ m}^3 \times 0,868 = 135 \text{ 305,64 zł}$$

### 8.3. Określenie wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej, przeznaczonej pod tereny leśne.

Wartość szacowanej nieruchomości gruntowej określono wg poniższego wzoru:

$$W_N = W_G + W_D$$

gdzie:

$W_N$  – wartość nieruchomości,

$W_G$  – wartość gruntu,

$W_D$  – wartość drzewostanu.

Wartość szacowanej nieruchomości gruntowej wynosi:

$$W_N = 9 \text{ 557,50} + 135 \text{ 305,64} = 144 \text{ 863,14 zł}$$

### 8.4. Określenie wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę lotniskową.

#### 8.4.1. Określenie cech rynkowych i ich charakterystyka.

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

Dla potrzeb szacowania wartości przyjęto poniższe cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości:

Tabela 3 Charakterystyka cech rynkowych wraz z oceną.

| Lp. | Cecha rynkowa           | Ocena        | Opis   |
|-----|-------------------------|--------------|--|
| 1   | Lokalizacja i położenie | bardzo dobra | Uwzględnia położenie w stosunku do lokalnego ośrodka miejskiego  |
|     |                         | przeciętna   |  |
|     |                         | niekorzystna |  |
| 2   | Otoczenie i sąsiedztwo  | bardzo dobre | Uwzględnia m. in. rodzaj zabudowy w otoczeniu, brak lub obecność uciążliwych obiektów w sąsiedztwie, dostępność do terenów zielonych |
|     |                         | przeciętne   |  |
|     |                         | niekorzystne |  |

|   |                          |                   |   |
|---|--------------------------|-------------------|---|
| 3 | Kształt działki          | korzystny         | Kształt działki regularny w formie kwadratu lub prostokąta  |
|   |                          | średnio korzystny | Kształt działki w formie zbliżonej do trapezu   |
|   |                          | niekorzystny      | Kształt działki nieregularny w formie np. trójkąta lub innych nieregularności. Działka o wąskim froncie |
| 4 | Uzbrojenie terenu        | pełne             | Dostęp do E, W, K, G  |
|   |                          | niepełne          | Brak dostępu do jednego z w/wym. mediów   |
|   |                          | słabe             | Brak dostępu do więcej niż jednego z w/wym. mediów  |
| 5 | Dostępność komunikacyjna | dobra             | Dostęp do drogi o nawierzchni z kostki brukowej lub asfaltowej  |
|   |                          | przeciętna        | Dostęp do drogi gruntowej dobrej jakości  |
|   |                          | niekorzystna      | Dostęp do drogi gruntowej pogorszonej jakości lub brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej       |
| 6 | Powierzchnia działki     | korzystna         | Powierzchnia działki od 800 do 1000 m <sup>2</sup>  |
|   |                          | średnio korzystna | Powierzchnia działki od 500-799 lub 1001-1300 m <sup>2</sup>  |
|   |                          | niekorzystna      | Powierzchnia działki poniżej 500 lub powyżej 1300 m <sup>2</sup>  |

#### 8.4.2. Określenie wag cech rynkowych.

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

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

Tabela 4 Wagi cech rynkowych.

| Lp.          | Cecha rynkowa            | Waga cechy (%) |
|--------------|--------------------------|----------------|
| 1            | Lokalizacja i położenie  | 30             |
| 2            | Otoczenie i sąsiedztwo   | 20             |
| 3            | Kształt działki          | 20             |
| 4            | Uzbrojenie terenu        | 10             |
| 5            | Dostępność komunikacyjna | 10             |
| 6            | Powierzchnia działki     | 10             |
| <b>RAZEM</b> |                          | <b>100</b>     |

#### 8.4.3. Opis nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie transakcyjnej.

Charakterystyka nieruchomości o jednostkowej  $C_{max}$ .

Nieruchomość położona jest w Tarnopolu. Stanowi ją niezabudowana działka o powierzchni 830 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość była przedmiotem transakcji w styczniu 2017 r. Cena transakcyjna wyniosła 65 595 zł. Cena jednostkowa 1 m<sup>2</sup> gruntu wyniosła 79,03 zł.



Charakterystyka nieruchomości o jednostkowej  $C_{\min}$ .

Nieruchomość położona jest w Łuce. Stanowi ją niezabudowana działka o powierzchni  $700 \text{ m}^2$ .

Nieruchomość była przedmiotem transakcji w marcu 2017 r. Cena jednostkowa  $1 \text{ m}^2$  gruntu wyniosła 24,53 zł.

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

Tabela 5 Nieruchomość szacowana oraz nieruchomości porównawcze w aspekcie cech rynkowych.

| Lp. | Cecha rynkowa            | Nieruchomość szacowana | Nieruchomość o $C_{\min}$ . | Nieruchomość o $C_{\max}$ . |
|-----|--------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1   | Lokalizacja i położenie  | niekorzystna           | przeciętna                  | przeciętna                  |
| 2   | Otoczenie i sąsiedztwo   | bardzo dobre           | bardzo dobre                | bardzo dobre                |
| 3   | Kształt działki          | średnio korzystny      | korzystny                   | korzystny                   |
| 4   | Uzbrojenie terenu        | słabe                  | słabe                       | niepełne                    |
| 5   | Dostępność komunikacyjna | przeciętna             | przeciętna                  | przeciętna                  |
| 6   | Powierzchnia działki     | niekorzystna           | średnio korzystna           | korzystna                   |

#### 8.4.4. Ustalenie zakresu współczynników korygujących.

Na podstawie analizy danych rynkowych, ustalono:

$$C_{\min.} - 24,53 \text{ zł} / 1 \text{ m}^2,$$

$$C_{\max.} - 79,03 \text{ zł} / 1 \text{ m}^2,$$

$$C_{\text{śr.}} - 39,64 \text{ zł} / 1 \text{ m}^2.$$

Zakresy współczynników korygujących:

- dolny zakres współczynników korygujących wynosi:

$$W_D = 24,53 / 39,64 = 0,619$$

- górny zakres współczynników korygujących wynosi:

$$W_G = 79,03 / 39,64 = 1,994$$

#### 8.4.5. Określenie wartości współczynnika korygującego.

Tabela 6 Określenie wartości współczynników korygujących dla cech rynkowych.

| Lp. | Cecha rynkowa           | Waga cechy (%) | Zakresy współczynników korygujących |        | Wartości współczynników korygujących |
|-----|-------------------------|----------------|-------------------------------------|--------|--------------------------------------|
|     |                         |                | dolny                               | górnny |                                      |
| 1   | Lokalizacja i położenie | 30             | 0,185                               | 0,598  | 0,185                                |

|              |                          |            |              |              |              |
|--------------|--------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| 2            | Otoczenie i sąsiedztwo   | 20         | 0,124        | 0,399        | 0,399        |
| 3            | Kształt działki          | 20         | 0,124        | 0,399        | 0,262        |
| 4            | Uzbrojenie terenu        | 10         | 0,062        | 0,199        | 0,062        |
| 5            | Dostępność komunikacyjna | 10         | 0,062        | 0,200        | 0,131        |
| 6            | Powierzchnia działki     | 10         | 0,062        | 0,199        | 0,062        |
| <b>RAZEM</b> |                          | <b>100</b> | <b>0,619</b> | <b>1,994</b> | <b>1,101</b> |

8.4.6. Określenie wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę letniskową.

Wartość rynkową szacowanej części nieruchomości gruntowej stanowi wartość jednostkowa 1 m<sup>2</sup> gruntu, określona wg wzoru opisanego w pkt. 6.2. pomnożona przez jego powierzchnię.

Wartość rynkowa szacowanej części nieruchomości gruntowej wynosi:

$$W_G = 1\ 878\ m^2 \times 39,64\ zł / 1\ m^2 \times 1,101 = 81\ 962,76\ zł$$

8.5. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej stanowi wartość części nieruchomości przeznaczonej pod tereny leśne i części przeznaczonej pod zabudowę letniskową.

$$W_N = 144\ 863,14 + 81\ 962,76 = 226\ 825,90\ zł$$

Przyjęto wartość: 227 000 zł

8.6. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, położonych w Siemianówce, gmina Narewka, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 45/1, dla przyjętego celu wyceny została określona na:

**227 000 zł**

*słownie: dwieście dwadzieścia siedem tysięcy złotych.*

## 9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony, określonego w pkt 2 operatu.



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

#### 10. ZAŁĄCZNIKI.

- Protokół z badania księgi wieczystej nr BI2P/00028043/4.
- Wypis z rejestru gruntów dla działki ewidencyjnej nr 45/1.
- Kserokopia polisy OC.
- Dokumentacja fotograficzna.

Środa Wlkp., dnia 10 stycznia 2018 roku





## PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

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

Dnia 10 stycznia 2018 roku na podstawie badania księgi wieczystej nr BI2P/00028043/4, prowadzonej przez IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Hajnówce Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim, ustalono, że stan księgi przedstawia się następująco:

### Dział I

#### Oznaczenie nieruchomości

Numer działki ewidencyjnej: 45/1.

Położenie: województwo podlaskie, powiat hajnowski, gmina Narewka, miejscowość Siemianówka.

Sposób korzystania: niezabudowana nieruchomość rolno – leśna.

Obszar: 2,4229 ha.

Podstawa wpisu: *opis i mapa, wydane przez Starostwo Powiatowe w Hajnówce, rodzaj i numer dziennika: DZ. KW.// 00001500/05/0, wpis z dnia 17.08.2005 r.*

#### Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

### Dział II (własność)

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

Podstawa wpisu: *umowa przeniesienia prawa własności, numer rep A 3824/04, z dnia 23.06.2005 r.*

### Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu: 1.

Rodzaj wpisu: inny wpis.

Treść wpisu: „ Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział XI Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, z dnia 21.12.2016 r., sygnatura akt XI GU 642/15, ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku dłużnika Marka Barańskiego, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą „ BACO OFFICE ” w Poznaniu, NIP 781-000-11-76, REGON 632292128 ”.

Województwo : PODLASKIE  
Powiat : HAJNOWSKI  
Jednostka ewidencyjna : NAREWKA  
Obręb : 29 SIEMIANÓWKA

**Skrócony wypis ze skorowidza działek**  
z dnia: 2017-11-28

| Ip. NrOb | Nr działki<br>Ark. | Księga wiecz                         | Ch | Udział | właściciel / władający  | Oznaczenie<br>użytku | pow. użyt<br>[ha] | pow. działki<br>[ha] |
|----------|--------------------|--------------------------------------|----|--------|---|----------------------|-------------------|----------------------|
|          |                    |                                      |    |        |   |                      |                   |                      |
| 1 29     | 45/1<br>1          | KW NR 28043<br>REP A NR<br>3824/2005 | WŁ | 1/1    | MAREK ADAM BARAŃSKI Rodzice: EUGENIUSZ, HENRYKA<br>PIATKOWSKA 103; 61-691 POZNAŃ; | R R VI<br>Ls Ls V    | 0.1878<br>2 2351  | 2.4229               |

Sporządził : IRENA PLEWA

GK.6621.9.670.2017

STARSZY  
Z-ca NACZELNIKA  
inż. Danuta Wasiluk

STAROSTWO POWIATOWE  
w Hajnowce  
17-200 Hajnowka al. Wolności 21a I  
tel. (85) 587 50 29  
fax (85) 587 42 20



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

Original

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

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

|   |  |                  |             |
|---|--|------------------|-------------|
| <b>Rodzaj ubezpieczenia</b>                             | Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawca jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. |                  |             |
| <b>Suma gwarancyjna</b>                                 | Na jedno i wszystkie zdarzenia ubezpieczeniowe   | 25.000,00 EUR    |             |
| <b>Rozszerzenie zakresu ubezpieczenia</b>               |  |                  |             |
| <b>Wykupienie prawa do regresu</b>                      | NIE  |                  |             |
| <b>OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne</b> | NIE  | Suma gwarancyjna | nie dotyczy |

|                             |   |  |  |
|-----------------------------|---|--|--|
| <b>Zakres ubezpieczenia</b> | Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:<br>I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;<br>II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:<br>1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;<br>2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;<br>3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;<br>4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;<br>5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;<br>6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;<br>7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;<br>8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości. |  |  |
|-----------------------------|---|--|--|



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot. 1 Widok na działkę ewidencyjną nr 45/1.



Fot. 2 Widok na sąsiedztwo szacowanej nieruchomości.