

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości
gruntowej niezabudowanej położonej w obrębie Krępkowo działka
ewidencyjna 165 gmina Strzałkowo, powiat słupecki, województwo
wielkopolskie



Autor operatu: Hubert Wójcik

numer uprawnień rzeczoznawcy: 3910

Golina, 16 luty 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości Miejscowość Krępkowo, obręb Krępkowo działka ewidencyjna 165	
Określenie nieruchomości Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, działka ewidencyjna oznaczona numerem 165 z obrębu Krępkowo, gmina Strzałkowo, powiat słupecki, województwo wielkopolskie o powierzchni 1,5100 ha. Nieruchomość położona w pośredniej części Gminy Strzałkowo w peryferyjnej części miejscowości. Działka gruntu o kształcie regularnym i płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej. Na działce znajduje się las. Zgodnie z opisem wydzieleń leśnych na działce rośnie olsza i brzoza w wieku 70 lat i 17 lat. Obszar, na którym znajduje się nieruchomość nie posiada dostępu do urządzeń sieci infrastruktury technicznej. Gmina Strzałkowo nie posiada opracowanego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzałkowo przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze opisanym jako las i obszar dolesień z granicą polno-leśną. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą numer KN1S/00018564/8 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupcy.	
Zakres i uwarunkowania wyceny Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.	
Cel wyceny Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień sporządzenia wyceny W_R do zbycia	
Data określenia wartości rynkowej	16 luty 2024 r.
Oszacowane wartości Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień sporządzenia wyceny W_R wynosi: 52 000 zł	
Opracowanie	
Data sporządzenia operatu	16 luty 2024 r.

SPIS TREŚCI

1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawy prawne	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	5
4. DATY ISpTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	6
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Opis stanu prawnego nieruchomości	6
5.2. Oznaczenie według ewidencji gruntów	8
5.3. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	8
5.4. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	12
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	13
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	16
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	19
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	23
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	23
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....	23
13. ZAŁĄCZNIKI.....	24

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, działka ewidencyjna oznaczona numerem 165 z obrębu Krępkowo, gmina Strzałkowo, powiat słupecki, województwo wielkopolskie o powierzchni 1,5100 ha. Nieruchomość położona w pośredniej części Gminy Strzałkowo w peryferyjnej części miejscowości. Działka gruntu o kształcie regularnym i płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej. Na działce znajduje się las. Zgodnie z opisem wydziełów leśnych na działce rośnie olsza i brzoza w wieku 70 lat i 17 lat. Obszar, na którym znajduje się nieruchomość nie posiada dostępu do urządzeń sieci infrastruktury technicznej. Gmina Strzałkowo nie posiada opracowanego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzałkowo przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze opisanym jako las i obszar dolesień z granicą polno-leśną. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą numer KN1S/00018564/8 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupcy.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień sporządzenia wyceny W_R

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień sporządzenia wyceny W_R do zbycia.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Anny Szymańskiej syndyka masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Bernarda Remika**

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. **prawo upadłościowe** (t.j. Dz. U. z 2022 r poz. 1520 ze zmianami)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. **o gospodarce nieruchomościami** (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie **wyceny nieruchomości** (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. **Kodeks cywilny** (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 ze zmianami);

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)” wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ;
- Mieczysław Prystupa – „Wycena mienia”, Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000 r.
- „Wartość rynkowa nieruchomości”, Ewa Kucharska - Stasiak, Wyd. TWIGGER, Warszawa 2000,
- „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005,
- „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002;

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 24 styczeń 2024 r.;
- Księga Wieczysta numer KN1S/00018564/8;
- Wypis z rejestru gruntów;
- Miejscowe opracowania planistyczne;
- Baza cen transakcyjnych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych gromadzona w Wydziale

Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa powiatowego w Słupcy

- Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny - 16 luty 2024 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 16 luty 2024 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny - 16 luty 2024 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości - 24 styczeń 2024 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Opis stanu prawnego nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer KN1S/00018564/8 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupcy. Na podstawie badania zapisów przeprowadzonego dnia 16 luty 2024 r. stwierdzono, co następuje:

KN1S/00018564/8

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: -

Powiat: -

Gmina: Strzałkowo

Miejscowość: Krępkowo

Oznaczenie

Identyfikator działki: -

Numer działki: 165

Obręb: -, -

Położenie: 1

Sposób korzystania: rola, las, pastwisko

Obszar: 1,5100 ha

Dział I-Sp – Spis praw

Brak wpisów

Dział II – Własność

Wielkość udziału: 1/1

Rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna: Bernard Remik rodzice Stanisław i Izydora, Iwona Remik rodzice Adam i Zofia

Podstawa wpisu: umowa sprzedaży Rep. A nr 4524/080 z dnia 2008-07-09

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV – Hipoteki

Numer hipoteki: 2

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 37264,34

Suma słownie: trzydzieści siedem tysięcy dwieście sześćdziesiąt cztery 34/100

Waluta sumy: Zł

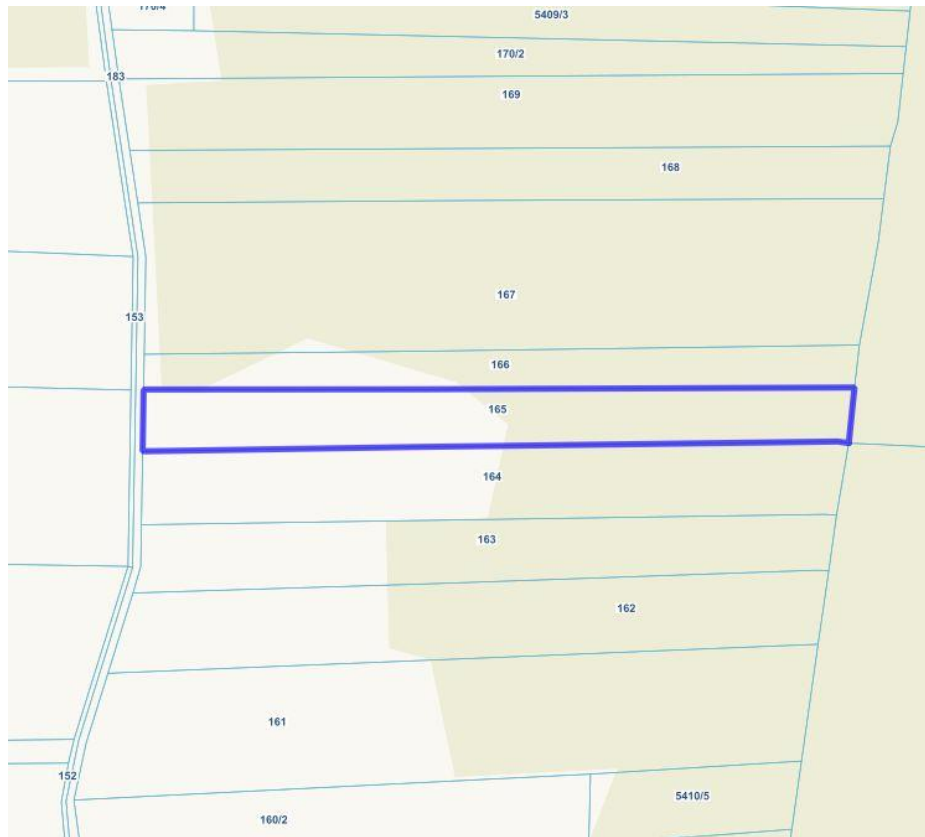
Oznaczenie wierzytelności: zabezpieczenie nieopłaconych składek na fundusz ubezpieczeń społecznych za okres od 08/2012 r do 03/2013 r, od 05/2013 do 02/2014 r , należne odsetki, koszty upomnienia i egzekucyjne

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Poznaniu Inspektorat we Wrześni

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych stanowiącej własność Gminy Strzałkowo – działka oznaczona nr ewidencyjnym 183 z obrębu Krępkowo.





5.2. Oznaczenie według ewidencji gruntów

Województwo - wielkopolskie

Powiat - koniński

Jednostka ewidencyjna – 302307_2 Strzałkowo

Obręb – 0010, Krępkowo

Działka - 165

Użytki gruntowe: RV, PsV, PsVI, Ls

Powierzchnia – 1,5100 ha

(Wypisy z rejestru gruntów w załącznikach)

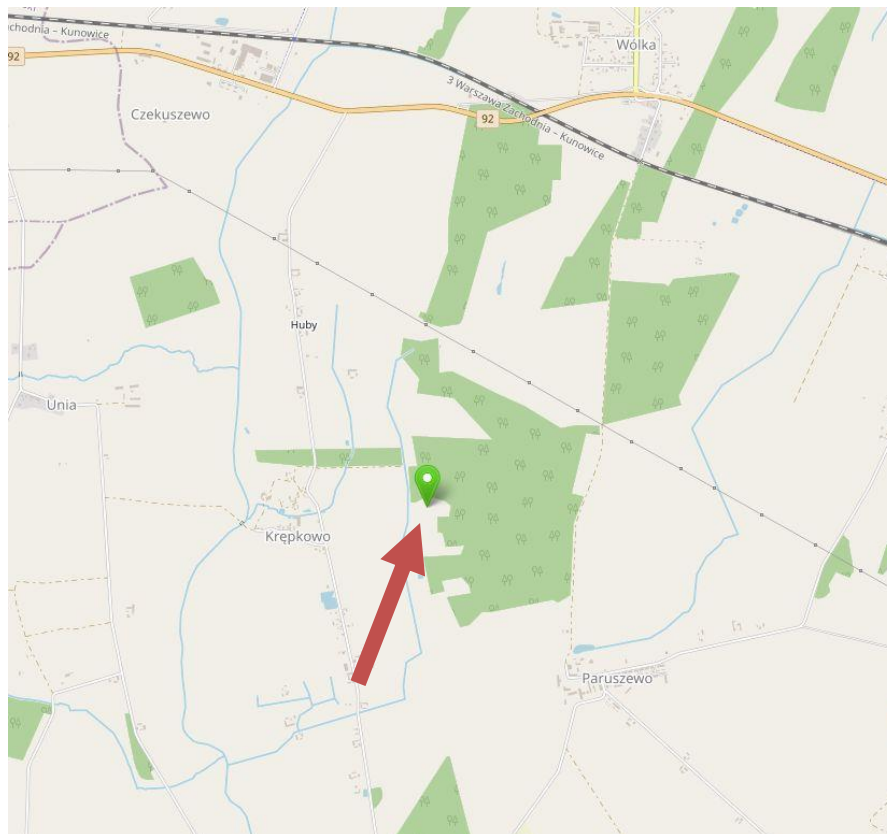
5.3. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i otoczenie

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Krępkowo, obręb Krępkowo, działka ewidencyjna 165, gmina Strzałkowo, powiat słupecki, województwo wielkopolskie.

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się tereny rolne i leśne. Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej

około 3,1 km od drogi krajowej nr 92. Do centrum miejscowości Krępkowo jest około 1,5 km, do centrum miejscowości Strzałkowo jest 7,8 km. Do centrum miast powiatowego Słupcy jest około 12,6 km. Lokalizacja nieruchomości z uwagi na charakter nieruchomości i sąsiedztwo – średnio korzystne.



Opis działki

Nieruchomość gruntowa, działka ewidencyjna oznaczona numerem 165 z obrębu Krępkowo, gmina Strzałkowo, powiat słupecki, województwo wielkopolskie o powierzchni 1,5100 ha. Nieruchomość położona w pośredniej części Gminy Strzałkowo w peryferyjnej części miejscowości. Działka gruntu o kształcie regularnym i płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej. Na działce znajduje się las. Zgodnie z opisem wydzieleni leśnych na działce rośnie olsza i brzoza w wieku 70 lat i 17 lat. Obszar, na którym znajduje się nieruchomość nie posiada dostępu do urządzeń sieci infrastruktury technicznej.

Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w obrębie Krępkowo działka ewidencyjna 165





Na działce ewidencyjnej 165 znajduje się las. Z opisu taksacyjnego wynika, że typem siedliskowym lasu jest las mieszany wilgotny i ols. Takie warunki siedliskowe są odpowiednie dla drzewostanów brzozowych i olszy. Skład gatunkowy drzewostanu jest zgodny z siedliskiem. Głównym gatunkiem drzewostanu jest olsza oraz brzoza. Poniżej przedstawiono wybrane informacje z opisu taksacyjnego.

Skrócony opis taksacyjny

działka	oddział i pododdział	Gatunek	Wiek	Udział	Bonitacja	Zwarcie	Wskaźnik zadrzewień
165	1o	Ol	17	10	II	umiarkowane i pełne	0,8
	1p	Ol	70	7	II	umiarkowane	0,8
		Brz	70	3	II	umiarkowane	0,8



W tym miejscu należy zauważyć, że zgodnie z wypisem z rejestru gruntów na działce znajdują się następujące użytki: R, Ps i Ls. Zgodnie z informacją uzyskaną w Starostwie Powiatowym w Słupcy w Wydziale Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictw wynika, że około 2007 r. na części użytkowanej rolniczo wykonano zalesienie. Fakt ten obliguje właściciela nieruchomości do dokonania zmiany użytków z gruntów rolnych na gruntu leśne. W ewidencji nie dokonano takiej zmiany stąd rozbieżność pomiędzy danymi ewidencyjnymi a faktycznym sposobem użytkowania i uproszczonym planem urządzenia lasu.

5.4. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada następujące przyłącza (w granicy działki)

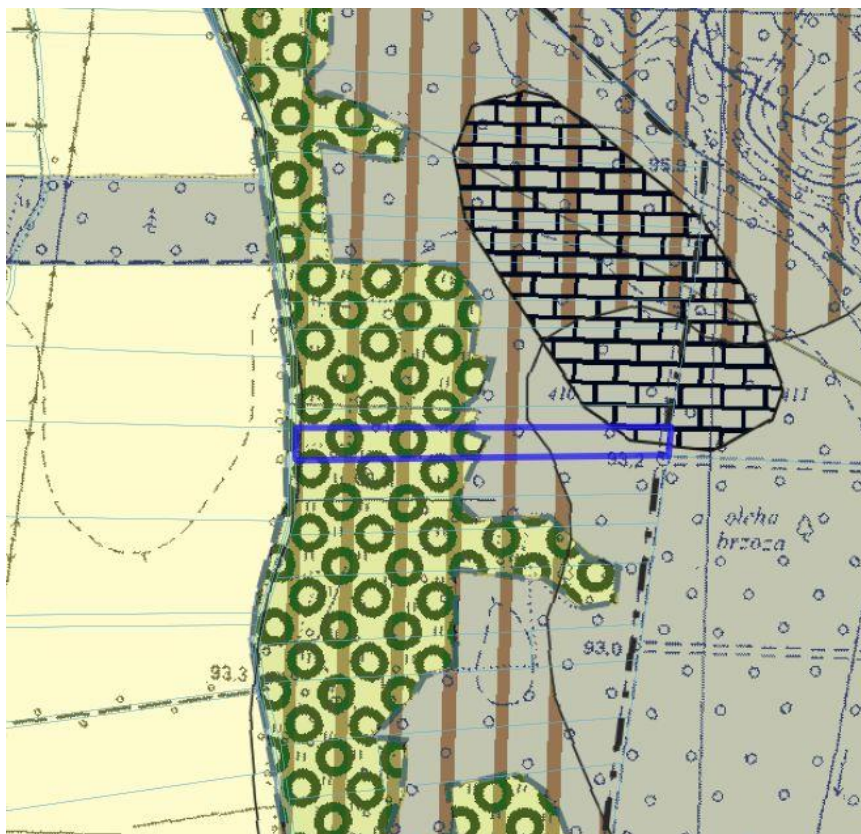
- brak.



6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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.

Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Strzałkowo (przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/238/2017 Rady Gminy Strzałkowo z dnia 09 listopada 2017) przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie leśnym, obszarach doleśień z granicą polno-leśną.



7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny:

- Przeanalizowano akty notarialne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych – gruntów leśnych.
- Obszar analizy – gmina Strzałkowo, powiat słupecki, koniński, kolski, turecki
- Okres analizy cen – od lutego 2022 r. do dnia wyceny.

Powiat słupecki – powiat w Polsce, we wschodniej części województwa wielkopolskiego, z siedzibą w Słupcy; przywrócony w wyniku reformy administracyjnej przeprowadzonej w 1999 r., cechuje go wydłużony południkowy kształt. Sąsiaduje z 4 powiatami województwa wielkopolskiego: od północnego zachodu z powiatem gnieźnieńskim, od zachodniej strony z powiatem wrzesińskim, od południa z plezewskim, od wschodu z konińskim. Od północy z powiatem mogileńskim, należącym do województwa kujawsko-pomorskiego. Gminy powiatu słupeckiego przed reformą administracyjną należały do województwa konińskiego

Strzałkowo jest gminą wiejską położoną we wschodniej części województwa wielkopolskiego, w zachodniej części powiatu słupeckiego. Gmina jest jedną z ośmiu gmin wchodzących w jego skład, gdzie powierzchnia 142 km² klasyfikuje ją na trzecim miejscu pod względem wielkości, za gminą Zagórów (160 km²) i Słupca (145 km²). Terytorium gminy Strzałkowo graniczy od strony zachodniej z powiatem wrzesińskim, natomiast od strony północnej z powiatem gnieźnieńskim. Najbliższym dużym ośrodkiem miejskim wyższego rzędu jest Konin (ok. 30 km), Gniezno (ok. 35 km) oraz Poznań (ok. 70 km). Przez gminę przebiegają ważne tranzytowe szlaki komunikacyjne o znaczeniu krajowym i międzynarodowym:

- droga krajowa nr 92 i autostrada A2 relacji Poznań – Warszawa,
- droga wojewódzka nr 260 Gniezno – Witkowo – Wólka,
- linia kolejowa relacji Poznań – Konin, (Berlin – Warszawa – Moskwa).

Strzałkowo sąsiaduje z następującymi gminami:

- od strony zachodniej z gminą Września,
- od strony wschodniej z miastem i gm. Słupca,
- od strony północnej z gminą Witkowo i Powidz,
- od strony południowej z gminą Kołaczkowo i gm. Łądek (na odcinku ok. 200 m)

Takie położenie administracyjne sprawia że gmina pozostaje w strefie oddziaływania dwóch dużych ośrodków miejskich – Konina i Poznania, i jest ważnym miejscem w systemie transportowym Polski.

Analiza rynku nieruchomości podobnych – gruntów leśnych

W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży nieruchomości gruntowych zabudowanych. W procesie wyceny z analizowanej bazy transakcji wybrano obiekty jak najbardziej zbliżone do przedmiotowego. W analizie ograniczono się do transakcji z okresu od lutego 2022 r. na terenie powiatu słupeckiego i konińskiego.

Zaobserwowano, że w okresie po 1 maja 2016 r. znacznie ograniczył się krąg kupujących co wynika z ograniczeń prawnych wprowadzonych przez Sejm i Senat mających na celu obostrzenie warunków obrotu ziemią. Zaobserwowane po wprowadzeniu nowych przepisów wyhamowanie rynku nie wpłynęło na poziom cen

transakcyjnych, które są pochodną wspólnej polityki rolnej w Unii Europejskiej i dopłat do gruntów rolnych. W tym miejscu należy zauważyć, że transakcje działkami przeznaczonymi pod tereny leśne porośnięte drzewostanem leśnym na podstawie przepisów w przeważającej większości to transakcje nabycia gruntów leśnych porośniętych drzewostanem leśnym w drodze pierwokupu przez Lasy Państwowe. Odnotowane transakcje były bez opisów taksacyjnych.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż ceny transakcyjne za nieruchomości o przeznaczeniu jak grunt leśny będący przedmiotem wyceny na rynku lokalnym kształtują się w przedziale od ok. 26 000 zł/ha do niemal 48 000 zł/ha, przy cenie średniej na poziomie 36 500 zł/ha dlatego ten przedział cenowy uznano za najbardziej wiarygodny i wolnorynkowy.

Wyniki analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. dz. w ha	Cena zł	Cena zł/ha
1	2022-01-03	Wilczyn	Wilczyn	2,8900	100 000 zł	34 602 zł
2	2022-07-19	Wierzbinek	Goczki	2,9900	104 650 zł	35 000 zł
3	2022-08-25	Sompolno	Kolonia Lipiny	1,6500	73 000 zł	44 242 zł
4	2022-09-19	Powidz	Powidz	1,9400	70 000 zł	36 082 zł
5	2023-01-12	Sompolno	Kolonia Lipiny	1,6600	48 000 zł	28 916 zł
6	2023-01-13	Rychwał	Złotkowy	1,6600	80 000 zł	48 193 zł
7	2023-04-18	Rzgów	Mądroszki	10,7900	300 000 zł	27 804 zł
8	2023-07-12	Kazimierz Biskupi	Tokarki	2,7900	120 000 zł	43 011 zł
9	2023-08-03	Słupca	Niezgoda	0,9425	46 000 zł	48 806 zł
10	2023-08-30	Krzymów	Teresina	1,0000	28 000 zł	28 000 zł
11	2023-10-04	Wierzbinek	Goczki	1,8000	68 000 zł	37 778 zł
12	2023-10-30	Kazimierz Biskupi	Tokarki	1,5100	49 000 zł	32 450 zł
13	2023-10-30	Wierzbinek	Obory	8,3500	289 244 zł	34 640 zł
14	2023-10-30	Ślesin	Głębockie	4,6400	160 756 zł	34 646 zł
15	2023-12-05	Wierzbinek	Obory	2,3969	63 000 zł	26 284 zł
16	2023-12-11	Powidz	Powidz	4,7113	182 184 zł	38 670 zł

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości do zbycia.

Zgodnie z art 7 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
Art. 7. Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.

Stan prawny nieruchomości oraz uwarunkowania prawne obligują do określenia wartości rynkowej. Zgodnie z art. 150 ust. 1 i 2 ustawy o **gospodarce nieruchomościami** w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. W art. 152 zapisano w ust. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Art. 153 precyzuje poszczególne podejścia. Wybór rzeczoznawcy właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych umożliwia art. 154.

Zgodnie z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Art. 175 ust. 1 zobowiązuje rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 (określenie wartości nieruchomości), zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi.

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości na rynku lokalnym;

- lokalizację i rodzaj nieruchomości;

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie **wyceny nieruchomości** - a także Standardy Zawodowe KSWP I KSWs, dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Taki sposób oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Przedmiotowa nieruchomość to las, położony na terenie leśnym w sąsiedztwie podobnych nieruchomości. Zarówno sposób użytkowania, przeznaczenie działki oraz sposób zagospodarowania gruntów sąsiadujących wskazują jednoznacznie, że najbardziej optymalnym, a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie zachowanie jej funkcji – a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania.

Wspomnianą wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu

mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego). Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do określenia wartości nieruchomości w stanie na dzień wyceny W_R** , które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość). Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu w/w metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max} .
- Określenie ceny średniej $C_{\acute{s}r}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{\acute{s}r} ; C_{max}/C_{\acute{s}r}]$
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

$$W_R = C_{\acute{s}r} * \sum_{i=1..n} U_i * K$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny e (0,9:1,1)

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1 Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych - gruntów leśnych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Lokalizacja ogólna
- Wielkość działki
- Droga dojazdowa
- Warunki zrywki
- Wiek drzewostanu
- Bonitacja
- Gatunek drzew
- Zadrzewienie

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w Tabeli 2.

Tabela 2

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	Korzystna	Położone w sąsiedztwie kompleksów leśnych bliskiej odległości od głównych dróg
		Średnio korzystna	Położone w sąsiedztwie kompleksów leśnych w dalszej odległości od głównych dróg
		Mało korzystna	Położone w sąsiedztwie terenów rolnych w dalszej odległości od głównych dróg

2	Wielkość działki	Mała	powyżej 3,0 ha
		Średnia	od 1,7 ha do 3,0 ha
		Duża	Do 1,7 ha
3	Droga dojazdowa	Bardzo dobra	Asfaltowa
		Dobra	Gruntowa utwardzona
		Przeciętna	Gruntowa
4	Warunki zrywki	Bardzo dobre	Teren płaski, twarde i suche podłoże, długość zrywki do 200 m
		Dobre	Teren płaski, tereny podmokłe, długość zrywki od 200 do 500 m
		Przeciętne	Teren nachylony, powierzchniowe utrudnienia, długość zrywki powyżej 500 m
5	Wiek drzewostanu	Bardzo dobry	Powyżej 80 lat
		Dobry	Od 50 do 80 lat
		Przeciętny	Poniżej 50 lat
6	Bonitacja	Dobra	I
		Średnia	II
		Słaba	III
7	Gatunek drzew	Bardzo dobry	Dąb, jesion
		Dobry	Iglaste
		Przeciętny	Liściaste miękkie
8	Zadrzewienie	Bardzo dobre	1,0
		Dobre	0,7 – 0,9
		Przeciętne	Poniżej 0,6

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

cenę maksymalną $C_{max} = 48\ 806\ \text{zł/ha}$,

cenę minimalną $C_{min} = 26\ 284\ \text{zł/ha}$,

cenę średnią $C_{sr} = 36\ 195\ \text{zł/ha}$

Obliczenie dolnej i górnej granicy sumy wskaźników korygujących:

$$C \text{ min} / C \text{ śr} = 26\,284 \text{ zł} / 36\,195 \text{ zł} = 0,73$$

$$C \text{ max} / C \text{ śr} = 48\,806 \text{ zł} / 36\,195 \text{ zł} = 1,35$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech (Tabela 3).

Tabela 3

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja	20
2	Wielkość działki	10
3	Droga dojazdowa	10
4	Warunki zrywki	10
5	Wiek drzewostanu	10
6	Bonitacja	10
7	Gatunek drzew	20
8	Zadrzewienie	10
Ogółem:		100

Opis nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

Nieruchomość o cenie minimalnej

Transakcja z dnia 05-12-2023 r. Nieruchomość położona w miejscowości Obory gmina Wierzbinek w sąsiedztwie kompleksów leśnych w dalszej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych. Działka o powierzchni 2,3969 ha (średnia). Dojazd drogą gruntową. Teren działki płaski o długości zrywki 300 m. na nieruchomości drzewostan w wieku 18 lat i w II i III klasie bonitacji. Na działce rośnie sosna w udziale 0,7 i brzoza w udziale 0,3. Zadrzewienie poniżej 0,6.

Cena transakcyjna 1 ha gruntu wynosi **26 284 zł**.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Transakcja z dnia 03-08-2023 r. Nieruchomość położona w miejscowości Niezgoda w gminie Słupca w sąsiedztwie kompleksów leśnych w dalszej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych. Działka o powierzchni 0,9425 ha (mała). Dojazd drogą gruntową. Teren działki płaski o długości zrywki 500 m. na

nieruchomości drzewostan w wieku 29 lat i w II klasie bonitacji. Na działce rośnie sosna w udziale 1,0. Zadrzewienie poniżej 0,7.

Cena transakcyjna 1 ha gruntu wynosi **48 806 zł**.

Poniżej przedstawiono wyliczenie wartości rynkowej 1ha gruntów nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny za pomocą sumy współczynników korygujących.

Tabela 4

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniany nieruchomości gruntowa	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u_i
1	2	3	4	5		6
1	Lokalizacja	średnio korzystna	20	0,146	0,270	0,200
2	Wielkość działki	mała	10	0,073	0,135	0,135
3	Droga dojazdowa	przeciętna	10	0,073	0,135	0,073
4	Warunki zrywki	dobrze	10	0,073	0,135	0,100
5	Wiek drzewostanu	dobry	10	0,073	0,135	0,100
6	Bonitacja	średnia	10	0,073	0,135	0,100
7	Gatunek drzew	przeciętny	20	0,146	0,270	0,146
8	Zadrzewienie	dobrze	10	0,073	0,135	0,100
Suma:			100%	0,73	1,35	0,954

Wartość rynkowa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej działka oznaczona nr ewidencyjnym 165 z obrębu Krępkowo o pow. 1,5100 ha w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_R = 36\ 195\ \text{zł/ha} * 0,954 * 1,5100\ \text{ha} = 52\ 140,65\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 52 000 zł

Słownie: *pięćdziesiąt dwa tysiące złotych*

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny (**52 000 zł**) jest wartością rynkową dla optymalnego sposobu użytkowania i uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna i otoczenie, wielkość działki, stan drogi dojazdowej, warunki zrywki, wiek i bonitację drzewostanu, jego skład gatunkowy i zadrzewienie. Przedmiotowa nieruchomość stanowi dość atrakcyjny obiekt na rynku lokalnym, głównie ze względu na lokalizację i otoczenie, bez dużych uciążliwości w najbliższym otoczeniu.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny powiat słupecki. Okres monitorowania rynku od lutego 2022 r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny .
- 11.2. Oszacowanie wartości rynkowej i odtworzeniowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień 16 luty 2024 roku.
- 11.3 Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 11.4 Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej nieruchomości.
- 11.5 Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie Autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.6. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.7 Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.8. Podane ceny i wartości są cenami i wartościami netto i nie zawierają podatków w tym podatku VAT

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

13.1. Mapa lokalizacyjna

13.2. Dokumentacja fotograficzna

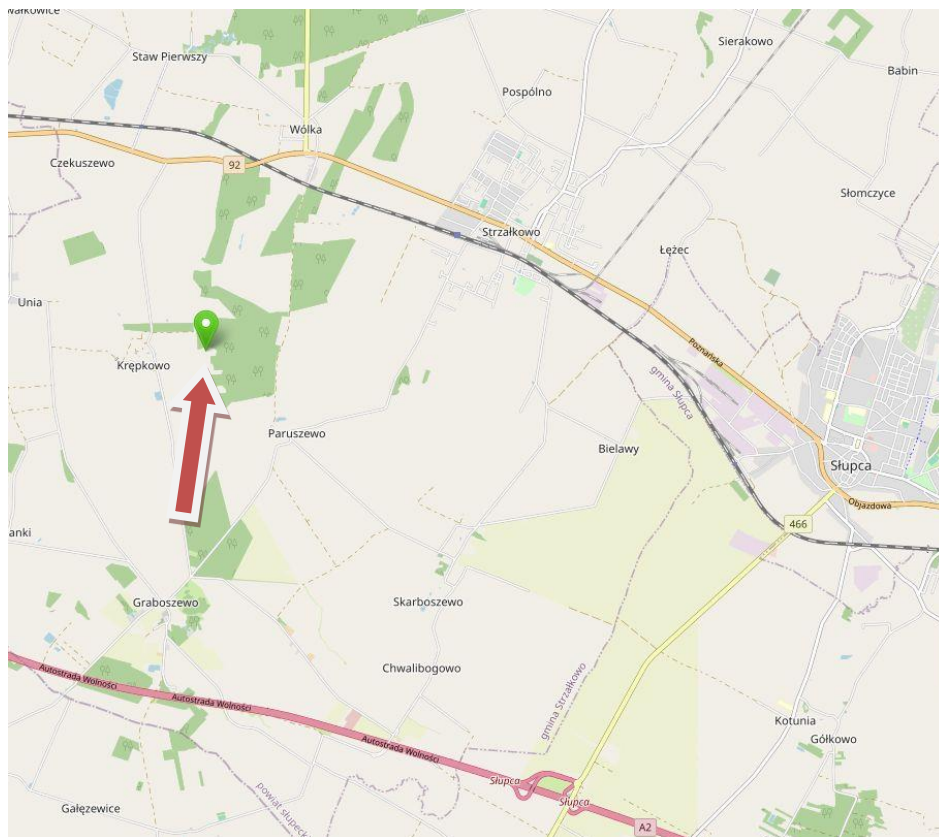
13.3. Protokół z badania księgi wieczystej

13.4. Wpis z rejestru gruntów

13.5. Polisa OC

Załącznik nr 13.1

Mapa lokalizacyjna nieruchomości



Lokalizacja ogólna nieruchomości

Załącznik 13.2

Dokumentacja fotograficzna



Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w obrębie Krępkowo działka ewidencyjna 165



Załącznik 13.3

Protokół z badania księgi wieczystej

Protokół z badania zapisów księgi wieczystej numer KN1S/00018564/8 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słupcy. Na podstawie badania zapisów przeprowadzonego dnia 16 luty 2024 r. stwierdzono, co następuje:

KN1S/00018564/8

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: -

Powiat: -

Gmina: Strzałkowo

Miejscowość: Krępkowo

Oznaczenie

Identyfikator działki: -

Numer działki: 165

Obręb: -, -

Położenie: 1

Sposób korzystania: rola, las, pastwisko

Obszar: 1,5100 ha

Dział I-Sp – Spis praw

Brak wpisów

Dział II – Własność

Wielkość udziału: 1/1

Rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna: Bernard Remik rodzice Stanisław i Izydora, Iwona Remik rodzice Adam i Zofia

Podstawa wpisu: umowa sprzedaży Rep. A nr 4524/080 z dnia 2008-07-09

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV – Hipoteki

Numer hipoteki: 2

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 37264,34

Suma słownie: trzydzieści siedem tysięcy dwieście sześćdziesiąt cztery 34/100

Waluta sumy: Zł

Oznaczenie wierzytelności: zabezpieczenie nieopłaconych składek na fundusz ubezpieczeń społecznych za okres od 08/2012 r do 03/2013 r, od 05/2013 do 02/2014 r , należne odsetki, koszty upomnienia i egzekucyjne

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Poznaniu
Inspektorat we Wrześni

Załącznik 13.4

Wypis z rejestru gruntów

STAROSTA SŁUPECKI		Województwo: wielkopolska Powiat: słupecki Jednostka ewidencyjna: Strzałkowo Obręb ewidencyjny: 302307_2.0010, KRĘPKOWO					
WG.6621.1. 518 .2024							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2024-01-24 13:15:10							
Jednostka rejestrowa gruntów: 302307_2.0010.G62 grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/1 charakter stanu władania: własność MAŁŻEŃSTWO: REMIK BERNARD rodzice: STANISŁAW, IZYDORA PESEL: 62041404973 Zam. 62-420 STRZAŁKOWO STRZAŁKOWO ul. Powidzka 4A REMIK IWONA rodzice: ADAM, ZOFIA PESEL: 64021807082 Zam. 62-420 STRZAŁKOWO STRZAŁKOWO ul. Powidzka 4A							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
1	165		Grunty orne Pastwiska Pastwiska Lasy	RV PsV PsVI Ls	0.1900 0.3500 0.2100 0.7600	1.5100	18564
Identyfikator działki: 302307_2.0010.165							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.5100							

W dniu: 24.01.2024

dokument sporządzony przez: Aneta Markiewicz

z up. STAROSTY

Adrian Staszewski
z-ca Kierownika Wydziału Geodezji

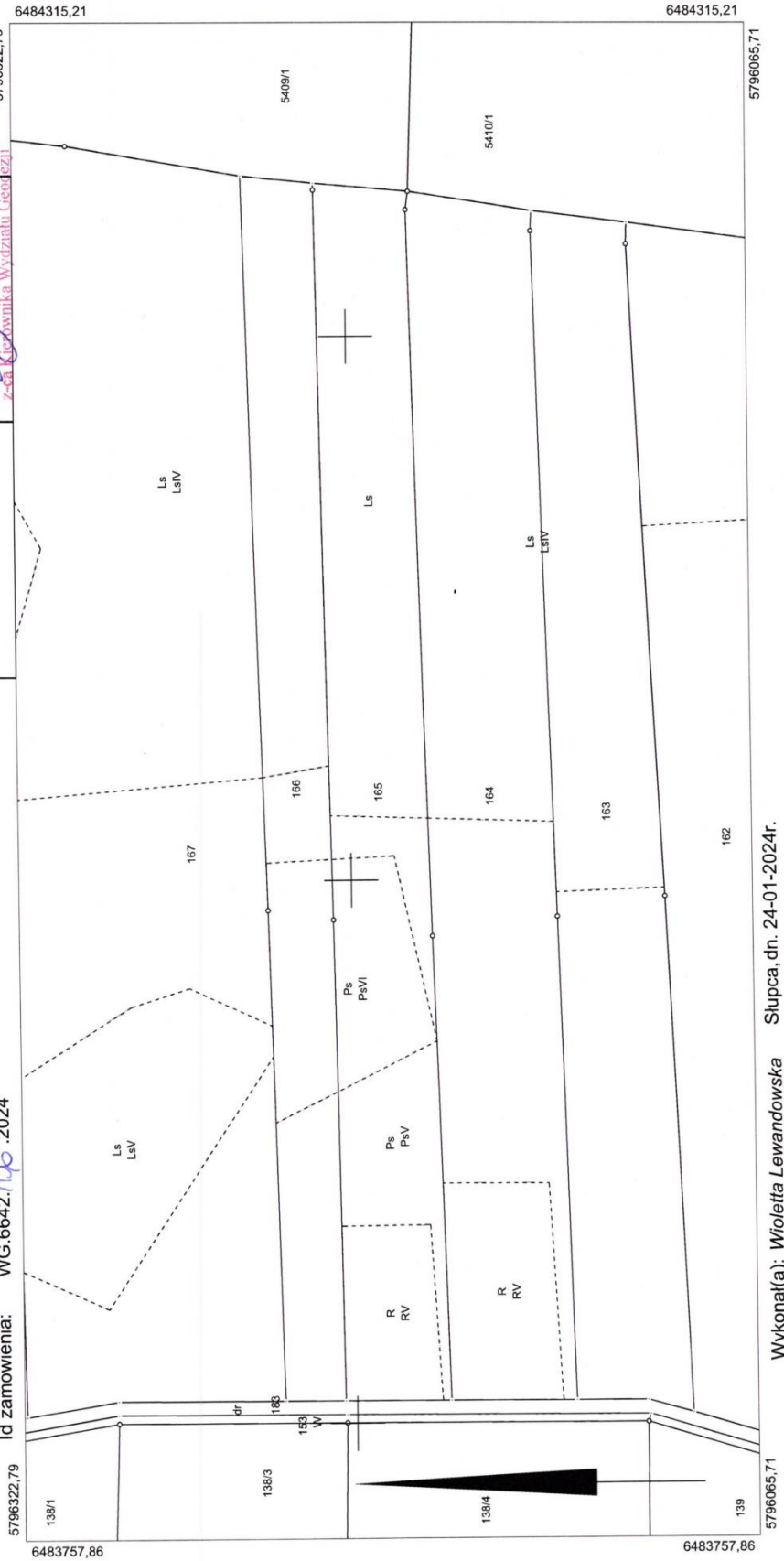
24. 01. 2024

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Mapa ewidencyjna
Skala 1:2000

Województwo: wielkopolska
Powiat: słupecki
Jednostka ewid.: Strzałkowo
Obręb: KRĘPKOWO
Arkusze ewid.: 1
Działka: 165
Id zamówienia: WG.6642.136.2024

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny Identyfikator ewidencyjny Nazwa materiału zasobu Data wykonania kopii materiału zasobu Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Starosta Słupecki PL.PZGik.218 Mapa ewidencyjna 24-01-2024r. Z up. STAROSTY Agnieszka Staszewska z-ca Kierownika Wydziału Geodezji
---	--



Wykonat(a): Wioletta Lewandowska Słupca, dn. 24-01-2024r.



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1016541051**

1	Okres ubezpieczenia: od 11.01.2024 r. do 10.01.2025 r.						
2	Ubezpieczający: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI HUBERT WÓJCIK Adres siedziby: BOHATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 4, 62-590 GOLINA E-mail: Nieustalony Telefon: +48605586027 REGON: 311591598						
3	Ubezpieczony: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI HUBERT WÓJCIK Adres siedziby: BOHATERÓW II WOJNY ŚWIATOWEJ 4, 62-590 GOLINA E-mail: Nieustalony Telefon: +48605586027 REGON: 311591598						
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta. <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Suma gwarancyjna</th></tr></thead><tbody><tr><td>Na jedno zdarzenie</td><td>50 000 EUR</td></tr><tr><td>Na wszystkie zdarzenia</td><td>50 000 EUR</td></tr></tbody></table> Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		Suma gwarancyjna	Na jedno zdarzenie	50 000 EUR	Na wszystkie zdarzenia	50 000 EUR
	Suma gwarancyjna						
Na jedno zdarzenie	50 000 EUR						
Na wszystkie zdarzenia	50 000 EUR						
5	Składka łączna: 229,21 PLN Kwota w PLN Termin płatności						
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 08 1240 6960 3014 0110 1481 2767 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016541051						
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.						
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.						
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am 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. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 4. Przekazałem informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 5. <input checked="" type="checkbox"/> * 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 (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. <input checked="" type="checkbox"/> * 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 przedstawienia odpowiedniej oferty. 7. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które 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, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 8. <input checked="" type="checkbox"/> * 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). 9. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.						

1016541051/pc:10000531309413/BE20 PIN: 6396

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA/23G11_01/20240105.1042/prodppu02-272444136.3/FILE/pc:10000531309413





10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do dotężeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o dotężeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. 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 www.rf.gov.pl.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
BIURO WYCNEN NIERUCHOMOŚCI HUBERT WÓJCIK
E-mail: Nie ustalono
Telefon: +48605586027

Dodatkowych informacji udzieli:
Agent Ubezpieczeniowy Bogumił Leszczak
IA, 62-511 Górkę
tel.: +48 508233641

Data zawarcia umowy: 05.01.2024 r.

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

Pieczeń i podpis ubezpieczającego

**BIURO WYCNEN NIERUCHOMOŚCI
HUBERT WÓJCIK**
62-590 Golina, ul. Bohaterów II Wojny Światowej 4
tel. 605 588 027
NIP 665 159 10 92 REGON 311591598
Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

**POSREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
BOGUMIŁ LESZCZAK**
62-511 KRAMSK, GÓRKA 1
TEL. 067/2470 371
NIP 665-111-6356 REG. 310355000
Pieczeń i podpis przedstawiciela PZU SA

BIURO WYCNEN NIERUCHOMOŚCI HUBERT WÓJCIK
Ubezpieczający

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

1016541051/pc:10000531309413/BE20 PIN: 6396

801 102 102 pzu.pl

2/2

