

**OPERAT  
SZACUNKOWY**  
Kolczyn  
gm. Józefów nad Wisłą

Nieruchomość gruntowa

dz. ew. nr 232 i 235

Kolczyn, gm. Józefów nad Wisłą,  
pow. opolski, woj. lubelskie



*M. Dziń*

Sporządziła:

Małgorzata Dziń

Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 10.05.2022 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>ADRES:</b>
dz. ew. nr 232, 235, Kolczyn, gm. Józefów nad Wisłą, pow. opolski, woj. lubelskie
<b>PRZEDMIOT WYCENY</b>
Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa położona we wsi Kolczyn, gm. Józefów nad Wisłą, pow. opolski, woj. lubelskie, składająca się z działek ew. nr: 232 i 235, obręb 0014 Kolczyn, o łącznej powierzchni 1900 m2. Sposób korzystania z działek: grunty orne.  Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Opolu Lubelskim, prowadzi księgę wieczystą nr LU10/00067440/7.
<b>CEL WYCENY:</b>
Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, dla aktualnego sposobu użytkowania, dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego
<b>METODYKA WYCENY</b>
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
<b>DATY ISTOTNE DLA OPERATU:</b>
Operat szacunkowy wykonano w dniu 2022-05-10, <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ według stanu na dzień 2022-05-10,</li> <li>▪ na poziomie cen na dzień 2022-05-10</li> <li>▪ na podstawie wizji lokalnej z dnia 2022-05-07</li> </ul>
<b>OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):</b>
<b>Wartość rynkowa dz. ew. nr: 232 i 235 wynosi:</b>  <b>8 300 zł</b>  Słownie: osiem tysięcy trzysta złotych
<b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej dz. ew. nr 232 i 235 wynosi :</b>  <b>6 700 zł</b>  Słownie: sześć tysięcy siedemset złotych
<b>OPRACOWAŁA:</b>



Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

**PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:**



*Małgorzata Dzikon*

**SPIS TREŚCI**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	5
1.1. Przedmiot wyceny .....	5
1.2. Zakres wyceny.....	5
2. CEL WYCENY .....	5
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	5
3.1. Podstawa formalna.....	5
3.2. Podstawy materialno – prawne .....	5
3.3. Podstawy metodologiczne .....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY .....	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	6
5.2. Położenie nieruchomości .....	7
5.3. Przeznaczanie nieruchomości w planie miejscowym .....	10
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....	10
6.1. Analiza wybranego segmentu rynku .....	10
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY.....	11
7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny .....	11
7.2. Rodzaj określonej wartości .....	12
7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny .....	12
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	13
9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ .....	18
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....	18
11. ZAŁĄCZNIKI .....	18

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa położona we wsi Kolczyn, gm. Józefów nad Wisłą, pow. opolski, woj. lubelskie, składająca się z działek ew. nr: 232 i 235, obręb 0014 Kolczyn, o łącznej powierzchni 1900 m<sup>2</sup>. Sposób korzystania z działek: grunty orne.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Opolu Lubelskim, prowadzi księgę wieczystą nr LU10/00067440/7.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności wyżej opisanej nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności wyżej opisanej nieruchomości gruntowej, dla aktualnego sposobu użytkowania, dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego.

## **3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawa formalna**

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie syndyka masy upadłości Zuzanny Ewy Różalskiej w upadłości.

### **3.2. Podstawy materialno – prawne**

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. nr 2016, poz. 2147 z późniejszymi zmianami);
- ✓ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017, poz. 1509)
- ✓ Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.);
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.);
- ✓ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW);

### **3.3. Podstawy metodologiczne**

- ✓ „System, zasady i procedury Wyceny nieruchomości” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2012r.;
- ✓ „Źródła informacji w gospodarowaniu nieruchomościami” pod redakcją Andrzeja Hopfera i Ryszarda Cymermana, PFSRM, Warszawa 2009r.;
- ✓ „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” pod red. Ewy Kucharskiej – Stasiak, PFSRM, Warszawa 2007r.;
- ✓ „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Educaterra, Olsztyn 2007r.;

### **3.4. Źródła danych merytorycznych**

- ✓ Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 2022-05-07;
- ✓ Badanie księgi wieczystej nr LU10/00067440/7;

- ✓ Uproszczony wypis z ewidencji gruntów;
- ✓ Własna baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku;
- ✓ Informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości uzyskane w trakcie oględzin;
- ✓ Informacje uzyskane z lokalnych biur obrotu nieruchomościami;
- ✓ Informacje uzyskane z Urzędu Gminy w Józefowie nad Wisłą;

#### 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu – 2022-05-10
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 2022-05-10
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 2022-05-10
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 2022-05-07

#### 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

##### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ew. nr 232 i 235 prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Opolu Lubelskim, Księga Wieczysta nr LU10/00067440/7. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-05-10:

<b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:</b>
<p>Działki ewidencyjne:          Numer działki: 232          Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 14, KOLCZYN          Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): LUBELSKIE, OPOLSKI, JÓZEFÓW NAD WISŁĄ, KOLCZYN          Sposób korzystania: GRUNT ORNY          Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): LU10 / 00046682 / 2, 0,1100 HA</p> <p>Numer działki: 235          Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 14, KOLCZYN          Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): LUBELSKIE, OPOLSKI, JÓZEFÓW NAD WISŁĄ, KOLCZYN          Sposób korzystania: GRUNT ORNY          Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): LU10 / 00046682 / 2, 0,0800 HA</p> <p>Obszar całej nieruchomości: 0,1900 HA</p>
<b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>
BRAK WPISÓW
<b>Dział II – własność:</b>

<p>Właściciele: 1/1 ZUZANNA EWA RÓŻALSKA, MICHAŁ, REGINA, 56122206161</p>
<p><b>Dział III – ciężary i ograniczenia:</b></p>
<p>INNY WPIS WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA BEATY OZGA W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ SYGN.AKT GKM 57/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU LUBELSKIM AGNIESZKĘ BĄK-BATOWSKĄ ZMIANA WPISU O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ POPRZEZ UJAWNIECIE PRZYŁĄCZENIA SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - ALIOR BANK SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ GKM 78/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU LUBELSKIM AGNIESZKĘ BĄK-BATOWSKĄ ZMIANA WPISU O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ POPRZEZ UJAWNIECIE PRZYŁĄCZENIA SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - ZOFII KĘCIK W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 150/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU LUBELSKIM AGNIESZKĘ BĄK-BATOWSKĄ ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 141387142, 0000305178</p>
<p><b>Dział IV – hipoteki:</b></p>
<p>HIPOTEKA PRZYMUSOWA 3882,15 (TRZY TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT DWA 15/100) ZŁ ZALEGŁOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 10/2018-01/2019, SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 01/2019 ,ODSETKI ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA ODDZIAŁ W LUBLINIE, INSPEKTORAT KRAŚNIK, 00001775600442</p>

Protokół wglądu do księgi wieczystej w załączeniu.

#### **Dane z ewidencji gruntów**

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Starostwie Powiatowym w Opolu Lubelskim, działka ewidencyjna numer 232 położona jest we wsi Kolczyn, gm. Józefów nad Wisłą, pow. opolski, woj. lubelskie, obręb 0014 Kolczyn i posiada powierzchnię gruntu 1100 m<sup>2</sup>. Działka ewidencyjna numer 235 położona jest we wsi Kolczyn, gm. Józefów nad Wisłą, pow. opolski, woj. lubelskie, obręb 0014 Kolczyn i posiada powierzchnię gruntu 800 m<sup>2</sup>.

*Na podstawie informacji zawartych w księdze wieczystej nr LU10/00067440/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Opolu Lubelskim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, stwierdzono zgodność danych z informacjami zawartymi w ewidencji gruntów.*

Poniżej przedstawiono podział na użytki na podstawie wypisu z ewidencji gruntów:

Nr kancelaryjny : GKK. 66210.1407.2022

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2022-05-05

Jednostka rejestrowa : G.280

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ZUZANNA EWA RÓŻALSKA Rodzice: MICHAŁ, REGINA URZĘDOWSKA 25A; 24-340 JÓZEFÓW NAD WISŁĄ;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
232	1	KOLCZYN	grunty orne	RIVa	0.10	0.10	AN 2161/2012
			grunty orne	RIVb	0.01	0.01	LU10/00067440/7
Id działki: 061202_5.0014.232 Wartość gruntów:							
Rejon statystyczny: 454200							
235	1	KOLCZYN	grunty orne	RIVa	0.08	0.08	AN 2161/2012
							LU10/00067440/7
Id działki: 061202_5.0014.235 Wartość gruntów:							
Rejon statystyczny: 454200							

Razem powierzchnia działek :

0.19 ha

Słownie : dziewiętnaście ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022-05-05

Sporządził : Aneta Czuryłowska

2022-05-05

### 5.2. Położenie nieruchomości

Wyceniana nieruchomość gruntowa położona jest we wsi Kolczyn, gm. Józefów nad Wisłą, pow. opolski, woj. lubelskie.

Kolczyn to wieś w Polsce położona w województwie lubelskim, w powiecie opolskim, w gminie Józefów nad Wisłą. Wieś szlachecka położona była w drugiej połowie XVI wieku w powiecie urzędowskim województwa lubelskiego. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do ówczesnego województwa lubelskiego. Wieś stanowi sołectwo gminy Józefów nad Wisłą. Kolczyn położony jest w odległości ok. 2,2 km na północ od siedziby gminy – Józefowa nad Wisłą.

Przez wieś przebiegają drogi wojewódzkie nr 825 i 824.

Wyceniana nieruchomość położona jest ok. 1,8 km na północ od siedziby gminy – Józefowa nad Wisłą oraz ok. 15 km na południowy – zachód od siedziby powiatu – Opola Lubelskiego. Odległość do Lublina – ok. 70 km.

Główne punkty handlowo – usługowe, oświatowe, przemysłowe, medyczne, sklepy itp. zlokalizowane są w Józefowie nad Wisłą oraz w Opolu Lubelskim.

W najbliższym otoczeniu wycenianej nieruchomości znajduje się rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny rolne, leśne i sady. Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono uciążliwości mogących mieć wpływ na wartość nieruchomości.

Sporządziła: Małgorzata Dzikoń



Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, lokalizację i otoczenie przedmiotowej nieruchomości z punktu widzenia pełnionej funkcji, a także odległość do większych miejscowości oraz w odniesieniu do bazy transakcji porównawczych, ocenia się jako średnią.

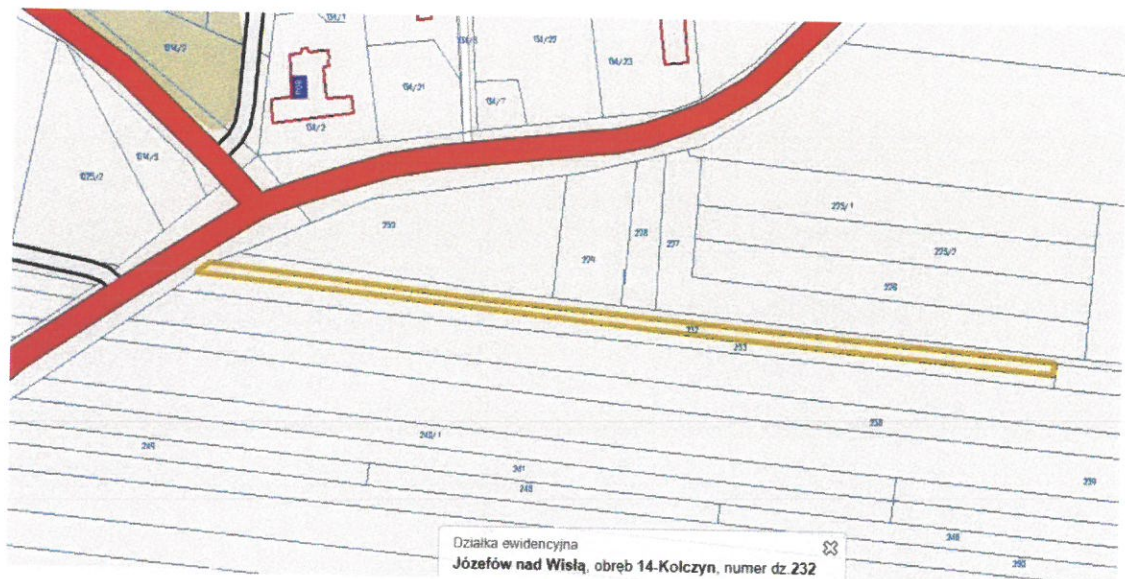


### 5.3. Opis działek

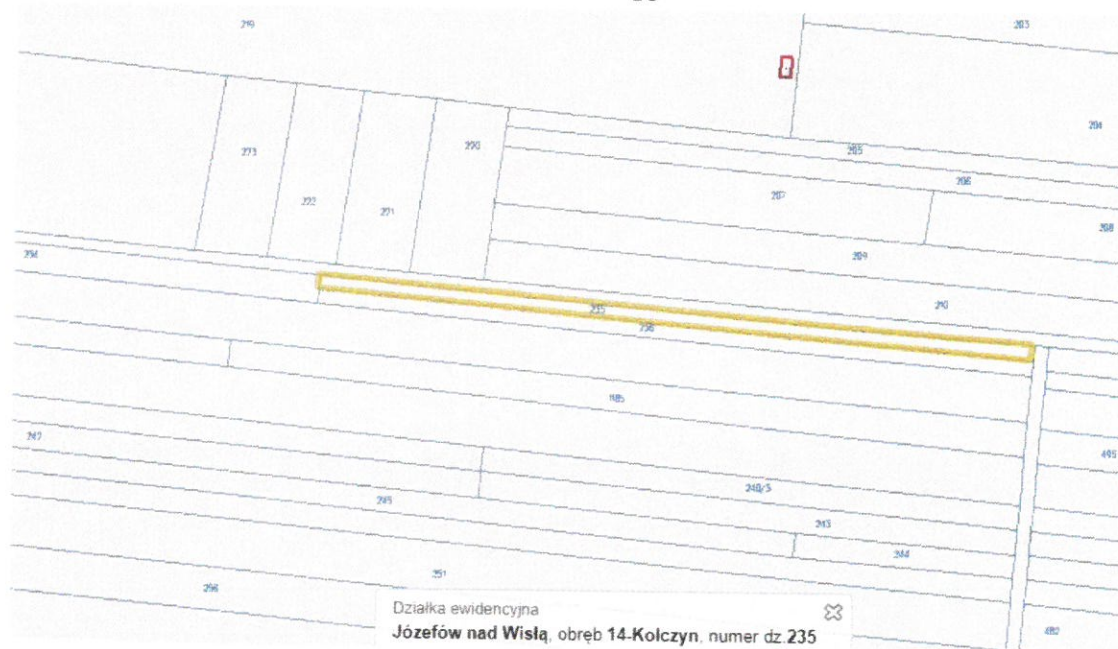
Wyceniana nieruchomość gruntowa stanowi działki ew. 232 i 235 położone we wsi Kolczyn, gm. Józefów nad Wisłą, pow. opolski, woj. lubelskie. Działki posiadają łączną powierzchnię gruntu 1900 m<sup>2</sup>.

Działka ewidencyjna numer 232 położona jest we wsi Kolczyn, gm. Józefów nad Wisłą, pow. opolski, woj. lubelskie, obręb 0014 Kolczyn i posiada powierzchnię gruntu 1100 m<sup>2</sup>. Działka ewidencyjna numer 235 położona jest we wsi Kolczyn, gm. Józefów nad Wisłą, pow. opolski, woj. lubelskie, obręb 0014 Kolczyn i posiada powierzchnię gruntu 800 m<sup>2</sup>.

Sposób korzystania z działek: grunty orne. Działki są niezabudowane, działka 232 porośnięta trawą, zaś działka 235 – częściowo trawą i częściowo drzewkami owocowymi. Obie działki mają kształty długich i wąskich prostokątów, nie sąsiadują ze sobą bezpośrednio. Działki przylegają do dróg dojazdowych gruntowych oraz działka ew. nr 232 przylega również do drogi wojewódzkiej nr 824.



Działka ewidencyjna  
Józefów nad Wisłą, obręb 14-Kolczyn, numer dz 232



#### 5.4. 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 miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W sytuacji braku studium oraz decyzji bierze się pod uwagę faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr III/19/02 Rady Gminy Józefów z dnia 2002-12-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Józefów nad Wisłą, nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszej wyceny położona jest na obszarach upraw polowych i sadowniczych wyłączonych z zabudowy.

## 6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

### 6.1. Analiza wybranego segmentu rynku

**Rodzaj rynku:** nieruchomości gruntowe rolne

**Obszar rynku:** gmina Józefów nad Wisłą i gminy sąsiednie

**Okres badania cen:** od V 2020 do dnia wyceny;

**Józefów nad Wisłą** (1877–1954 gmina Rybitwy, 1973–2003 gmina Józefów) – gmina miejsko-wiejska w województwie lubelskim, w powiecie opolskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie lubelskim. Siedziba gminy to miasto Józefów nad Wisłą. Gmina Józefów nad Wisłą jest położona w południowo – zachodniej części Wyżyny Lubelskiej, na prawym brzegu Wisły.

Józefów nad Wisłą jest gminą o typowo rolniczym charakterze. Blisko 80% mieszkańców gminy utrzymuje się głównie z rolnictwa. Dominującymi gałęziami produkcji rolnej są sadownictwo i ogrodnictwo. Sady zajmują ponad 3 tys. ha, rocznie produkuje się tu 75 tys. ton jabłek.

Na terenie gminy we własnych gospodarstwach rolnych pracuje 1983 osoby, z czego ok. 57 % to mężczyźni i 43 % to kobiety.

Głównymi elementami środowiska przyrodniczego, które decydują o możliwościach rozwoju rolnictwa gminy są: gleby, klimat, warunki wodne i rzeźba terenu.

*Sporządziła: Małgorzata Dzikoń*

Warunki klimatyczne sprzyjają gospodarce rolnej, czego przykładem jest długość okresu wegetacji roślin (210- 220 dni). Czynnikiem determinującym produkcję rolną są w ostatnich latach długotrwałe susze.

Gmina Józefów nad Wisłą ze względu na wybitne zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe oraz położenie, zajmuje wysoką pozycję w europejskich i krajowych systemach przyrodniczych i programach ochrony środowiska (NATURA 2000, ECONET PL, CORINE). Gmina znajduje się w obrębie obszaru węzłowego pod nazwą Obszar Środkowej Wisły, zasoby biotyczne międzywala Wisły oraz jego wartość przyrodnicza spowodowała, że obszar ten został zaliczony do ostoi przyrody o znaczeniu europejskim, sama dolina Wisły odgrywa kluczową rolę w migracji gatunków jako transregionalny korytarz ekologiczny. Prawie 84% powierzchni gminy (11,9 tys. ha) znajduje się w obszarach objętych prawną ochroną. Zachodnia część gminy – ok. 12% obszaru znajduje się na terenie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, dalsze 29% powierzchni gminy leży w otulinie tego parku, południowa część gminy – ok. 43% powierzchni zajmuje Kraśnicki Obszar Chronionego Krajobrazu.

Według danych rocznika statystycznego grunty leśne na obszarze gminy zajmują 3292,3 ha, w tym lasy 3 284,5 ha tj. 23,2 % powierzchni gminy Józefów nad Wisłą. Lasy Państwowe obejmują 554,6 ha, a lasy prywatne ok. 2723 ha (ok. 82,5% terenów leśnych), we władaniu wspólnot gruntowych jest ok.290 ha terenów leśnych. Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna, a na żyznych siedliskach lessowych również dąb i grab. W większości, szczególnie na gruntach prywatnych, skład gatunkowy drzewostanów nie jest dostosowany do naturalnych siedlisk. Dominują drzewostany w średnich klasach wieku.

Analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych rolnych z terenu gminy Józefów nad Wisłą i gmin sąsiednich. Podstawą przeprowadzonej analizy były informacje uzyskane z aktów notarialnych dostępnych w Starostwie Powiatowym w Opolu Lubelskim. Niniejsza wycena nieruchomości opiera się o ceny transakcyjne spełniające warunki całkowitej niezależności.

W analizowanym okresie na terenie gminy Józefów nad Wisłą i gmin sąsiednich zarejestrowano kilkanaście transakcji sprzedaży gruntów rolnych.

Ze zbioru odrzucono transakcje mało reprezentatywne, których wartości kilkukrotnie przewyższały cenę średnią lub były odpowiednio niskie. Zarejestrowane transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych charakteryzują się następującymi cenami: najniższe ceny transakcyjne kształtują się w granicach 1,66 zł/m.kw , najwyższe zaś sięgają 5,81 zł/m.kw.

Na podstawie analizy transakcji pozyskanych w Starostwie Powiatowym w Opolu Lubelskim, odnotowano na analizowanym rynku transakcje, z czego do wyceny wybrano te (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej), które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 1). Dla zbioru tego ustalono cenę minimalną (Cmin) i cenę maksymalną (Cmax).

## **7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY**

### **7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny**

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o podstawowych atrybutach cenotwórczych.

## **7.2. Rodzaj określonej wartości**

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.

## **7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami) przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

**Wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano w następujący sposób:**

- ✓ **wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;**

**Podejście porównawcze** 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 w razie konieczności uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się metody: porównywania parami, analizy statystycznej rynku, korygowania ceny średniej.

**Metoda korygowania ceny średniej** polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym 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.

### **Metoda korygowania ceny średniej – procedura:**

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej  $C_{min}$  i maksymalnej  $C_{max}$ , w przyjętym zbiorze,
- 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej -  $C_{\bar{r}}$ ,
- 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących -  $[C_{min}/C_{\bar{r}} ; C_{max}/C_{\bar{r}}]$
- 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,
- 9) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:  $WR = C_{\bar{r}} \times u_i$   
gdzie :

$u_i$  - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

A/. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną ( $C_{min}$ ) a ceną maksymalną ( $C_{max}$ ), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,

B/. Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości metodę interpolacji,

C/. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału  $[0,90; 1,10]$ . Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

## **8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI**

### **8.1. Określenie wartości rynkowej działek**

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych leśnych pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje

niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

**Transakcje nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny:**

**Tabela 1**

L-p.	Data transakcji	Adres	Nr działki	Cena łączna [zł]	Pow. działki [m2]	Cena 1 m2 p. g. [zł]
1	24.03.2022	4 (BÓR) 4 (BÓR)	1613 1612	35000	6023	5,81
2	19.01.2022	28 (RYBITWY)	599	4700	2749	1,71
3	12.01.2022	31 (STEFANÓWKA)	587	5000	3020	1,66
4	05.11.2021	29 (SPŁAWY) 29 (SPŁAWY)	211/4 212/7	6000	1200	5,00
5	19.10.2021	4 (BÓR) 4 (BÓR)	1810 1809	20900	4005	5,22
6	14.06.2021	14 (KOLCZYN)	1050	17000	4445	3,82
7	27.05.2021	32 (STUDNISKO)	5	21000	4181	5,02
8	24.03.2021	14 (KOLCZYN) 14 (KOLCZYN)	220 223	6000	2200	2,73
9	15.03.2021	14 (KOLCZYN) 14 (KOLCZYN)	225/1 227	12000	4065	2,95
10	02.03.2021	7 (CHRUŚLINA) 7 (CHRUŚLINA) 7 (CHRUŚLINA) 7 (CHRUŚLINA) 8 (CHRUŚLINA - KOLONIA)	1855 2032 1131 998 49	17500	7740	2,26
11	10.02.2021	14 (KOLCZYN)	589	19200	4800	4,00
12	12.01.2021	3 (STARE BOISKA) 31 (STEFANÓWKA) 31 (STEFANÓWKA)	1808 781 593/1	30000	15700	1,91
13	21.07.2020	4 (BÓR) 4 (BÓR) 4 (BÓR)	1744 1788 1789	41060	8106	5,07
14	06.08.2020	28 (RYBITWY)	15	5000	2462	2,03

Dla analizowanych transakcji ustalono następujący zakres cenowy:

Cena maksymalna: 5,81 zł/m<sup>2</sup>

Cena minimalna: 1,66 zł/m<sup>2</sup>

Cena średnia: 3,51 zł/m<sup>2</sup>

Nieruchomość o cenie minimalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Nr działki	Cena łączna [zł]	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena 1 m <sup>2</sup> p. g. [zł]
3	12.01.2022	31 (STEFANÓWKA)	587	5000	3020	1,66

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Nr działki	Cena łączna [zł]	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena 1 m <sup>2</sup> p. g. [zł]
1	24.03.2022	4 (BÓR) 4 (BÓR)	1613 1612	35000	6023	5,81

Dla celów niniejszej wyceny, na podstawie analogii do rynków podobnych, oraz analizy preferencji nabywców nieruchomości, ustalono następujące cechy rynkowe w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz określono dla nich wagi cech i zakres kwotowy:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja	30
2	Powierzchnia działki	30
3	Otoczenie nieruchomości	20
4	Dojazd do nieruchomości	20
<b>Ogółem:</b>		100

Charakterystyka cech mająca zasadniczy wpływ na kształt cen transakcyjnych:

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	korzystna	bardzo dobry dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych i obiektów oświatowych, przy głównych ulicach, komunikacja miejska w bliskiej odległości, zadbane okolice, bliskość terenów zielonych, położenie w miejscowości gminnej lub w bliskiej odległości

Sporządziła: Małgorzata Dzikoń

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
		średnio korzystna	dość dobry dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych i oświatowych i komunikacja miejska w przeciętnej odległości, średnia ilość zieleni w bliskim sąsiedztwie, położenie w pośredniej odległości od miejscowości gminnej
		przeciętna	przeciętna odległość do obiektów handlowo – usługowych i oświatowych oraz komunikacji miejskiej, położenie w dużej odległości od miejscowości gminnej
2	Powierzchnia działki	korzystna	Do 5 000 m <sup>2</sup>
		średnio korzystna	Powyżej 5 000 m <sup>2</sup>
3	Otoczenie nieruchomości	korzystne	Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
		średnio korzystne	Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny niezabudowane i niezagospodarowane, w dalszej odległości zabudowa jednorodzinna
4	Dojazd do nieruchomości	korzystny	dojazd do nieruchomości drogą asfaltową
		średnio korzystny	dojazd do nieruchomości drogą gruntową, żwirową lub nieurządzoną

Zakres współczynników korygujących:

[0,471; 1,654]

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej:

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu wycenianej nieruchomości	Wartość współczynników $u_i$
			dolny	górnny		
1.	Lokalizacja	30	0,141	0,496	średnio korzystna	0,319
2.	Powierzchnia działki	30	0,141	0,496	korzystna	0,496
3.	Otoczenie nieruchomości	20	0,094	0,331	średnio korzystne	0,094
4.	Dojazd do nieruchomości	20	0,094	0,331	korzystny	0,331
<b>Razem:</b>		<b>100%</b>	<b>0,471</b>	<b>1,654</b>	<b>X</b>	<b>1,240</b>

Sporządziła: Małgorzata Dzikoń



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

$$W_g = 3,51 \text{ zł/m}^2 \times 1,240 = 4,36 \text{ zł/m}^2$$

$$W_G = 4,36 \text{ zł/m}^2 \times 1900 \text{ m}^2 = 8278 \text{ zł}$$

**W zaokrągleniu przyjęto: 8 300 zł.**

Słownie: osiem tysięcy trzysta złotych

**Wartość rynkowa dz. ew. nr: 232 i 235 wynosi:**

**8 300 zł**

Słownie: osiem tysięcy trzysta złotych

### OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_a * W_c$$

Gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Cechą długotrwałą nieruchomości jest lokalizacja, w przypadku przedmiotowej nieruchomości na korzyść wpływa lokalizacja oraz atrakcyjne otoczenie. Określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 10 %.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 10 %.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 20 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 4 - 8 miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0,90$  (10 % obniżenia wartości),

$W_c = 0,90$  (10 % obniżenia wartości).

Wartość dla sprzedaży wymuszonej dz. ew. nr 232 i 235 wynosi: **8300 zł**

$$WRW = 8300 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 6723 \text{ zł}$$

przyjęto: **6 700 zł**

słownie: sześć tysięcy siedemset złotych

Sporządziła: Małgorzata Dzikon



## 9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

**Wartość rynkowa dz. ew. nr: 232 i 235 wynosi:**

**8 300 zł**

Słownie: osiem tysięcy trzysta złotych

**Wartość dla sprzedaży wymuszonej dz. ew. nr 232 i 235 wynosi :**

**6 700 zł**

Słownie: sześć tysięcy siedemset złotych

Określona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży, zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Określona wartość odpowiada tendencjom w zakresie kształtowania się średnich cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości gruntowe niezabudowane na rynku lokalnym.

Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej cenę, po której można zbyć nieruchomość przy założeniu jej aktualnego przeznaczenia. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upłynięcie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

## 10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ✓ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- ✓ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ✓ Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ✓ Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ✓ Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku oraz lokalu wchodzącego w skład nieruchomości.
- ✓ Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty oraz informacje mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.

## 11. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Badanie księgi wieczystej nr LU10/00067440/7;
- ✓ Uproszczony wypis z ewidencji gruntów;
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;

Sporządziła: Małgorzata Dzikień



**Załącznik nr 1****Protokół z badania KW**

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ew. nr 232 i 235 prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Opolu Lubelskim, Księga Wieczysta nr LU10/00067440/7. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-05-10:

<b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:</b>
<p>Działki ewidencyjne:          Numer działki: 232          Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 14, KOLCZYN          Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): LUBELSKIE, OPOLSKI, JÓZEFÓW NAD WISŁĄ, KOLCZYN          Sposób korzystania: GRUNT ORNY          Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): LU10 / 00046682 / 2, 0,1100 HA</p> <p>Numer działki: 235          Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 14, KOLCZYN          Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): LUBELSKIE, OPOLSKI, JÓZEFÓW NAD WISŁĄ, KOLCZYN          Sposób korzystania: GRUNT ORNY          Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): LU10 / 00046682 / 2, 0,0800 HA</p> <p>Obszar całej nieruchomości: 0,1900 HA</p>
<b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>
BRAK WPISÓW
<b>Dział II – własność:</b>
<p>Właściciele:          1/1 ZUZANNA EWA RÓŻAŁSKA, MICHAŁ, REGINA, 56122206161</p>
<b>Dział III – ciężary i ograniczenia:</b>
<p>INNY WPIS          WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA BEATY OZGA W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ SYGN.AKT GKM 57/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU LUBELSKIM AGNIESZKĘ BĄK-BATOWSKĄ          ZMIANA WPISU O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ POPRZEZ UJAWNIENIE PRZYŁĄCZENIA SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - ALIOR BANK SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ GKM 78/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU LUBELSKIM AGNIESZKĘ BĄK-BATOWSKĄ          ZMIANA WPISU O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ POPRZEZ UJAWNIENIE PRZYŁĄCZENIA SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - ZOFII KĘCIK W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 150/20 PROWADZONEJ</p>

PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU LUBELSKIM  
AGNIESZKĘ BĄK-BATOWSKĄ  
ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 141387142, 0000305178

**Dział IV – hipoteki:**

HIPOTEKA PRZYMUSOWA  
3882,15 (TRZY TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT DWA 15/100) ZŁ  
ZALEGŁOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA  
OKRES 10/2018-01/2019, SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES  
01/2019 ,ODSETKI  
ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA ODDZIAŁ W LUBLINIE,  
INSPEKTORAT KRAŚNIK, 00001775600442

Starosta Opolski w Opolu Lubelskim  
ul. Lubelska 4  
24-300 Opole Lubelskie

.....  
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GKK. 66210.1407.2022

Województwo : LUBELSKIE  
Powiat : OPOLSKI  
Jednostka ewidencyjna : 061202\_5 JÓZEFÓW NAD WISŁĄ - OBSZAR WIEJSKI  
Obręb : 0014 KOLCZYN

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2022-05-05

Jednostka rejestrowa : G.280

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ZUZANNA EWA RÓŻALSKA Rodzice:MICHAŁ,REGINA URZĘDOWSKA 25A; 24-340 JÓZEFÓW NAD WISŁĄ;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
232	1	KOLCZYN	grunty orne grunty orne	RIVa RIVb	0.10 0.01	0.11	IAN 2161/2012 LU10/00067440/7
Id działki: 061202_5.0014.232 Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 454200							
235	1	KOLCZYN	grunty orne	RIVa	0.08	0.08	N 2161/2012 LU10/00067440/7
Id działki: 061202_5.0014.235 Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 454200							

Razem powierzchnia działek :

Słownie : dziewiętnaście ar.

0.19 ha

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022-05-05

Sporządził : Aneta Czuryłowska

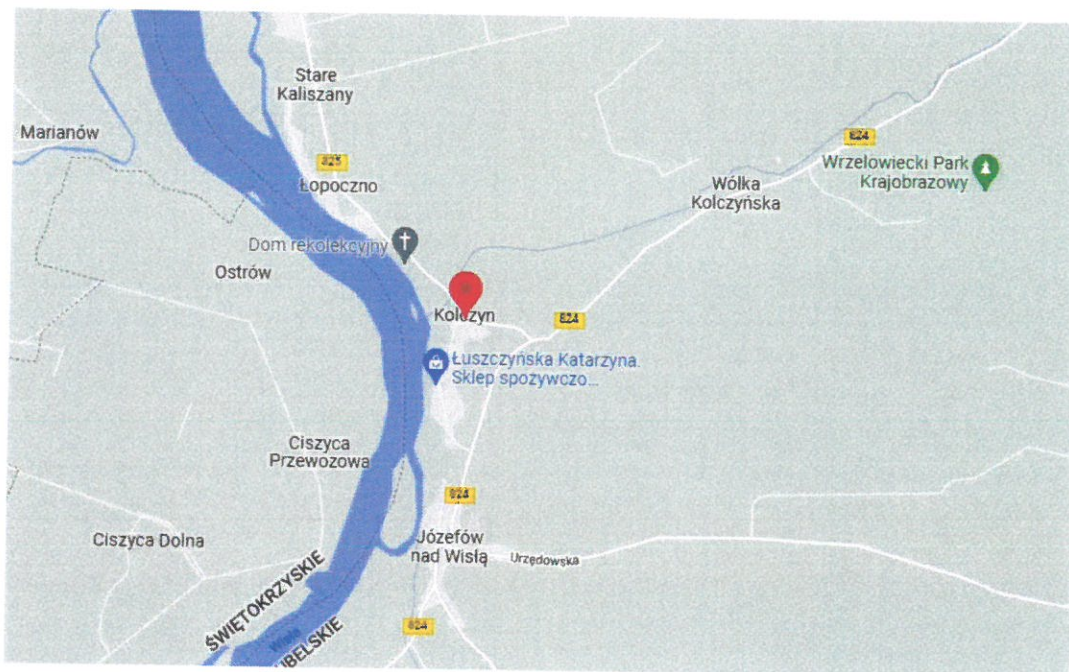
2022-05-05.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

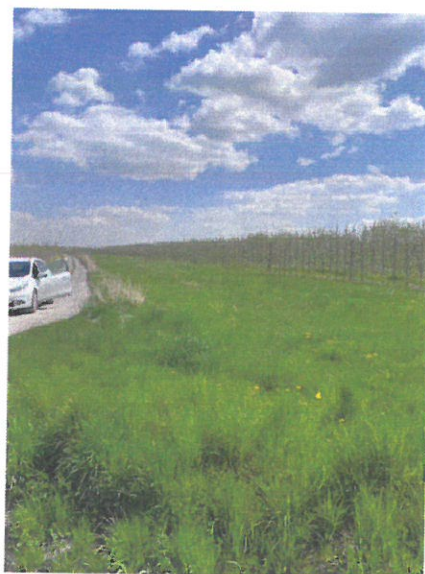
Aneta  
Czuryłowska

Elektronicznie  
podpisany przez  
Aneta Czuryłowska  
Data: 2022.05.05  
08:49:10 +02'00'

**Załącznik nr 3**  
**Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny**



**Załącznik nr 4**  
**Dokumentacja fotograficzna**







**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1030360066**



**1 Okres ubezpieczenia: od 11.05.2021 r. do 10.05.2022 r.**

**2 Ubezpieczający: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ**  
Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA  
E-mail: gonia\_dz@o2.pl  
Telefon: +48504238125  
REGON: 366941213

**3 Ubezpieczony: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ**  
Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA  
E-mail: gonia\_dz@o2.pl  
Telefon: +48504238125  
REGON: 366941213

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Od odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

**5 Składka łączna: 140,44 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	140,44
Termin płatności	19.05.2021

**6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**  
30 1240 6960 3014 0110 1603 2534  
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1030360066

**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 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.  \* 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.  \* 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).  
5.  \* 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. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.  
7. Przekazano 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 zaufanym podmiotowi podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.  
8.  \* 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.  
9.  \* 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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.  
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.  
\*  w polu oznacza zgodę  
Pełne nazwy spółek:  
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1030360066/pc:100000334131196/BE20 PIN: 6826

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA/21G1\_02/20210505.1815/proddpp03-196865426.3/FILE/pc:100000334131196







## 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 SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
  - 1) pisemnej – osobiście albo 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) 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;
  - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA 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 SA 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 SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
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 SA, 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 SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia 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 SA to: [reklamacje@pzu.pl](mailto:reklamacje@pzu.pl).
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:  
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

### Potwierdzam dane kontaktowe

PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ  
E-mail: [gonia\\_dz@o2.pl](mailto:gonia_dz@o2.pl)  
Telefon: +48504238125

Data zawarcia umowy: 05.05.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

\_\_\_\_\_

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA  
DZIKOŃ

Ubezpieczający

\_\_\_\_\_

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

\_\_\_\_\_

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

