



**OPERAT
SZACUNKOWY**
Lipno, Michałów
gm. Platerów

Nieruchomość gruntowa

dz. ew. nr 303 i 20

Lipno, Michałów gm. Platerów, pow.
łosicki, woj. mazowieckie



Sporządziła:

Małgorzata Dzikon

Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 05.02.2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES:
dz. ew. nr 303 i 20, Lipno i Michałów, gm. Platerów, pow. łosicki, woj. mazowieckie
PRZEDMIOT WYCENY
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona we wsi Lipno oraz Michałów, gm. Platerów, pow. łosicki składająca się z działek ew. nr: 303 i 20, obręb Lipno i obręb Michałów, o łącznej powierzchni 10100 m². Sposób korzystania z działek: lasy. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej – VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Łosicach, Sąd Rejonowy w Siedlcach, prowadzi księgę wieczystą nr SI2S/00018582/9.
CEL WYCENY:
Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 2/8 prawa własności nieruchomości gruntowej, dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego
METODYKA WYCENY
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat szacunkowy wykonano w dniu 2022-02-05, ▪ według stanu na dzień 2022-02-05, ▪ na poziomie cen na dzień 2022-02-05 ▪ na podstawie wizji lokalnej z dnia 2022-02-04
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):
Wartość rynkowa działek niezabudowanych (dz. ew. nr: 303 i 20) wynosi: 51 000 zł Słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych Wartość rynkowa udziału w wysokości 2/8 prawa własności nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 303 i 20 wynosi: 12 750 zł Słownie: dwanaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych Wartość dla sprzedaży wymuszonej dz. ew. nr 303 i 20 wynosi :



41 000 zł

Słownie: czterdzieści jeden tysięcy złotych

**Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału w wysokości 2/8 prawa własności
dz. ew. nr 303 i 20 wynosi:**

10 300 zł

słownie: dziesięć tysięcy trzysta złotych

OPRACOWAŁA:

Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:

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	11
6.1. Analiza wybranego segmentu rynku	11
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	12
7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny	12
7.2. Rodzaj określonej wartości	12
7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny	12
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	14
9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ	18
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA	19
11. ZAŁĄCZNIKI	19

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa położona we wsi Lipno oraz Michałów, gm. Platerów, pow. łosicki składająca się z działek ew. nr: 303 i 20, obręb Lipno i obręb Michałów, o łącznej powierzchni 10100 m². Sposób korzystania z działek: lasy.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej – VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Łosicach, Sąd Rejonowy w Siedlcach, prowadzi księgę wieczystą nr SI2S/00018582/9.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 2/8 prawa własności wyżej opisanej nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 2/8 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 Mariusza Kościeszy 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 2022-02-04;
- ✓ Badanie księgi wieczystej nr SI2S/00018582/9;

- ✓ Informacja o działce 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 Platerowie;

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu – 2022-02-05
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 2022-02-05
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 2022-02-05
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 2022-02-04

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ew. nr 303 i 20 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Siedlcach, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Łosicach, Księga Wieczysta nr SI2S/00018582/9. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-02-05:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 303 Położenie (numer porządkowy/gmina, miejscowość): 1. PLATERÓW, LIPNO 2. PLATERÓW, KOL MICHAŁÓW Numer działki: 20 Położenie (numer porządkowy/gmina, miejscowość): 1. PLATERÓW, LIPNO 2. PLATERÓW, KOL MICHAŁÓW Obszar całej nieruchomości: 1,0100 HA
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW
Dział II – własność:
Właściciele: 2/8 FRANCISZEK MICHALUK 2/8 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA TADEUSZ WASILUK I ELŻBIETA ANIELA WASILUK 2/8 MARIUSZ KOŚCIESZA

1/8 DAMIAN CZERWIŃSKI 1/8 KATARZYNA CZERWIŃSKA
Dział III – ciężary i ograniczenia:
BRAK WPISÓW
Dział IV – hipoteki:
BRAK WPISÓW

Protokół wglądu do księgi wieczystej w załączeniu.

Dane z ewidencji gruntów

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Starostwie Powiatowym w Łosicach, działka ewidencyjna numer 303 położona jest we wsi Lipno, gm. Platerów, powiecie łosickim, obręb 0012 Lipno i posiada powierzchnię gruntu 1100 m². Działka ewidencyjna numer 20 położona jest we wsi Michałów, gm. Platerów, powiecie łosickim, obręb 0015 Michałów i posiada powierzchnię gruntu 9000 m².

Na podstawie informacji zawartych w księdze wieczystej nr SI2S/00018582/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Siedlcach, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Łosicach, stwierdzono zgodność danych z informacjami zawartymi w ewidencji gruntów.

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

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
303 Id działki : 141004_2.0012.303		Klasoużytek LsV	Pow. 0,1100	0,1100

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
20 Id działki : 141004_2.0015.20		Klasoużytek LsV	Pow. 0,9000	0,9000

5.2. Położenie nieruchomości

Wyceniane nieruchomości gruntowe położone są we wsi Lipno oraz Michałów, gm. Platerów, pow. łosicki.

Lipno to wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie łosickim, w gminie Platerów. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa białkopodlaskiego. Obecnie wieś Lipno jest rozwijającą się miejscowością. W okolicy znajduje się dużo sadów jabłoniowych i wiśniowych, które stanowią główne źródło dochodu mieszkańców Lipna. Zimą można spotkać licznych obywateli Białorusi, którzy kupują jabłka od miejscowych sadowników. Potocznie wieś jest nazywana "Szwecją" lub "Szwedami", a wiąże się to z tym, że pod koniec XIX wieku we wsi podczas wykopalisk archeologicznych znaleziono liczne pozostałości po wojskach szwedzkich z okresu potopu szwedzkiego. Współcześnie Lipno i okolice to region sadowniczy.

Michałów to wieś, która sąsiaduje z Lipnem.

Gmina Platerów położona jest w północno – wschodnich krańcach Wysoczyzny Siedleckiej . Od strony północnej graniczy na odcinku 9,0 km z gminą Siemiatycze w województwie podlaskim ,z czego 6,0 km przypada na rzekę Bug. Od strony zachodniej gmina graniczy na odcinku 20 km z powiatem siedleckim i gminą Przesmyki i Korczew , od południowego zachodu na odcinku 16,5 km sąsiaduje z gminą Łosice , od południowego wschodu na odcinku 11 km z gminą Stara Kornica oraz od wschodu na długości 22,5 km z gminą Sarnaki . Miejscowością gminną jest Platerów. Platerów jest położony przy drodze krajowej nr 19 Białystok - Rzeszów. W Platerowie jest również stacja kolejowa, na linii kolejowej nr 31 łączącej Siedlce i Czeremchę.

Wyceniana nieruchomość położona jest ok. 5 km na północ od siedziby gminy – Platerowa oraz ok. 19 km od siedziby powiatu – Łosic.

Główne punkty handlowo – usługowe, oświatowe, przemysłowe, restauracje, puby, sklepy itp. zlokalizowane są w Łosicach oraz w Platerowie. W Łosicach znajduje się Zalew Łosicki - ścieżka pieszo-rowerowa, niewielka plaża, podest pływający, zewnętrzna siłownia - to główne atrakcje na terenie okalającym łosicki zalew. Ten kompleks stał się rekreacyjnym centrum Miasta i Gminy Łosice i ciągle się rozwija. Znajduje się tam również ścieżka edukacyjna „Środowisko wodne” i ciąg spacerowy łączący ścieżkę pieszo-rowerową z ulicą Myśliwską.

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

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

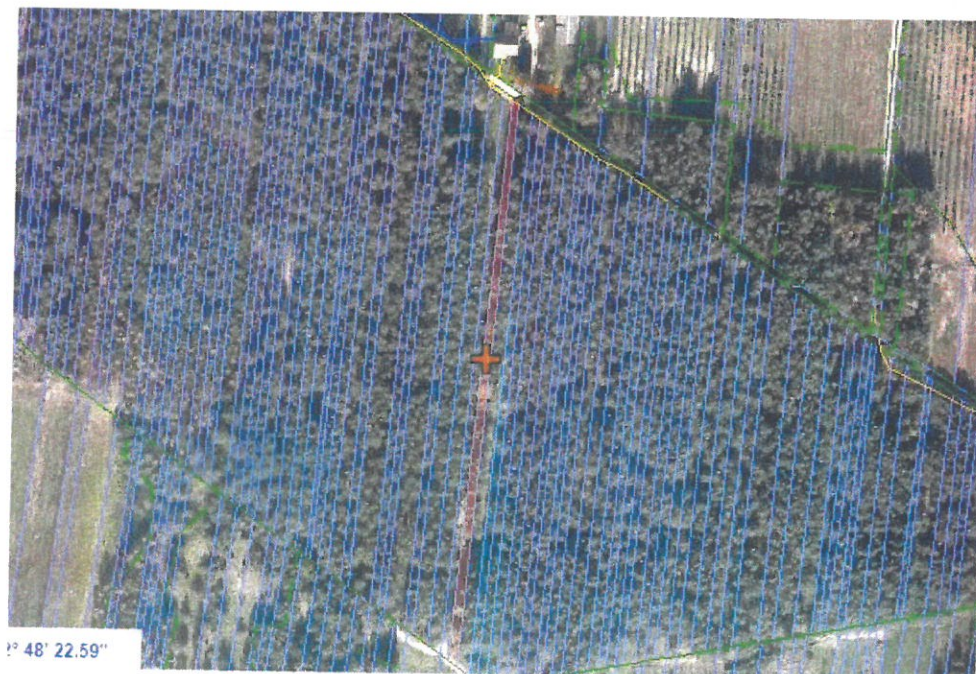
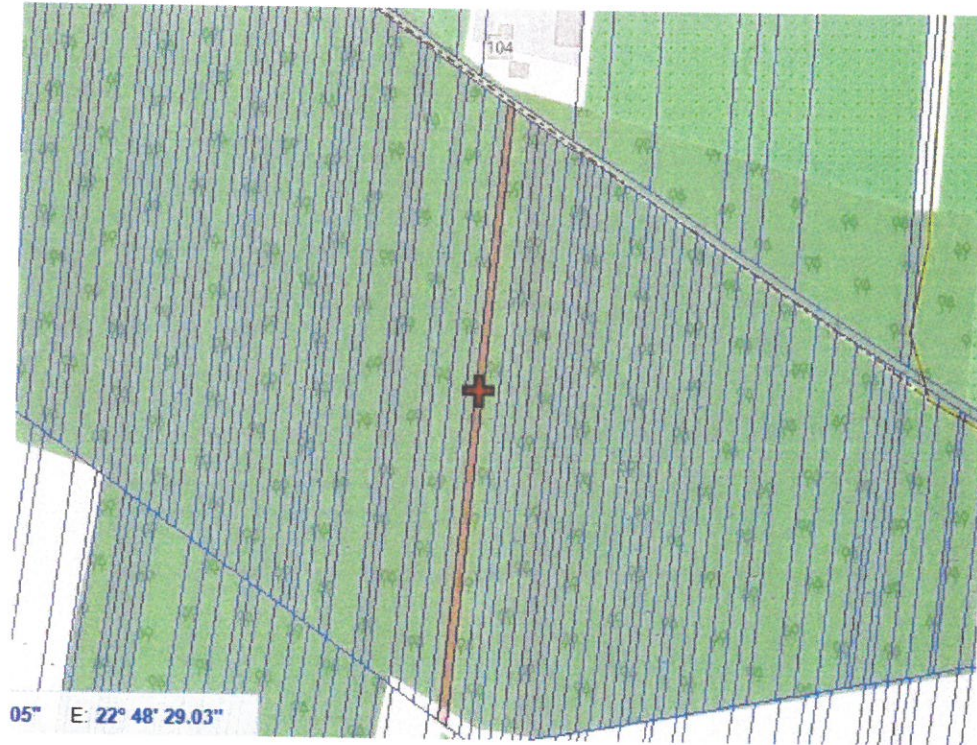
Wyceniana nieruchomość gruntowa stanowi działki ew. 303 i 20 położone we wsi Lipno oraz Michałów, gm. Platerów, powiecie łosickim. Działki posiadają łączną powierzchnię gruntu 10100 m².

Działka ewidencyjna numer 303 położona jest we wsi Lipno, gm. Platerów, powiecie łosickim, obręb 0012 Lipno i posiada powierzchnię gruntu 1100 m². Działka

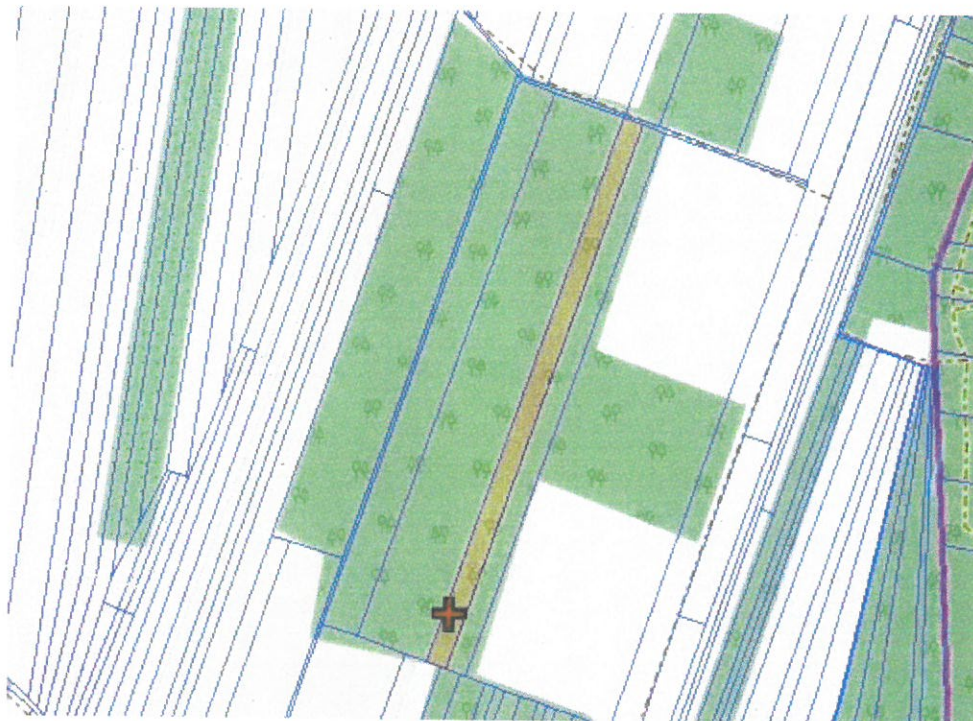
ewidencyjna numer 20 położona jest we wsi Michałów, gm. Platerów, powiecie łosickim, obrębie 0015 Michałów i posiada powierzchnię gruntu 9000 m².

Sposób korzystania z działek: lasy. Obie działki są niezabudowane, porośnięte lasem i mają kształty długich i wąskich prostokątów. Działki przylegają do dróg dojazdowych gruntowych.

Działka ew. nr 303:



Działka ew. nr 20:



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 nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr V/20/2015 Rady Gminy w Platerowie z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i

Sporządziła: Małgorzata Dzikoi

kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Platerów, nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszej wyceny położona jest na obszarach leśnych.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

6.1. Analiza wybranego segmentu rynku

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane leśne

Obszar rynku: gmina Platerów i gminy sąsiednie

Okres badania cen: od II 2020 do dnia wyceny;

Gmina Platerów położona jest w północno – wschodnich krańcach Wysoczyzny Siedleckiej . Od strony północnej graniczy na odcinku 9,0 km z gminą Siemiatycze w województwie podlaskim ,z czego 6,0 km przypada na rzekę Bug. Od strony zachodniej gmina graniczy na odcinku 20 km z powiatem siedleckim i gminą Przesmyki i Korczew , od południowego zachodu na odcinku 16,5 km sąsiaduje z gminą Łosice , od południowego wschodu na odcinku 11 km z gminą Stara Kornica oraz od wschodu na długości 22,5 km z gminą Sarnaki . Miejscowością gminną jest Platerów. Gmina administracyjnie należy do powiatu łosickiego , województwa mazowieckiego. Na terenie gminy występują 23 wsie oraz tyleż samo obrębów geodezyjnych i sołectw.

Gmina Platerów charakteryzuje się jednymi z lepszych bonitacyjnie gleb w powiecie łosickim. Macierzystą skałą gleb gminy Platerów są utwory czwartorzędowe: piaski i gliny zwałowe oraz utwory rzeczne i bagienne. Gleby są pod względem typologicznym silnie zróżnicowane: najwyższej jakości (brunatne, bielcowe oraz czarne ziemie i mady) znajdują się w środkowej i południowej części gminy. Natomiast w części północnej znaczne obszary zajmują gleby o mniejszej przydatności rolniczej: gleby wytworzone na piaskach luźnych z 7 kompleksu. Według danych IUNG średni wskaźnik oceny gleb użytków rolnych na terenie gminy Platerów wynosi ok. 50 punktów. W przypadku kategorii: warunki przyrodnicze rolnictwa wskaźnik oceny na terenie gminy waha się od 40 do 60 pkt.

Cechą charakterystyczną jest wysoki udział gleb III i IV klasy bonitacyjnej – łącznie ok. 77 % powierzchni gminy.

W skład infrastruktury związanej z transportem zaliczamy odcinek linii kolejowej relacji Siedlce - Białystok, która przechodzi przez środkową część gminy na odcinku 6 km. Sieć dróg jest dobrze rozbudowana i spełnia potrzeby komunikacyjne mieszkańców gminy. Na terenie gminy Platerów znajduje się 8 km dróg krajowych, 57,8 km dróg powiatowych, oraz ok. 118 km dróg gminnych. Cały obszar gminy jest telefonizowany, a ilość abonentów wynosi 1137 (dane GUS).

Na terenie gminy w celu ułatwienia mieszkańcom dostępu do dobrej jakościowo wody wybudowano cztery ujęcia wody (Platerów, Czuchów, Hruszniew, Mężenin) oraz sieć wodociągową o łącznej długości 106,3 km, do której przyłączonych jest ok. 1177 gospodarstw domowych (dane GUS).

Podstawową dziedziną gospodarki w gminie Platerów jest rolnictwo, gdzie zarejestrowanych jest 1127 gospodarstw rolnych, w tym 132 gospodarstwa rolne o powierzchni upraw powyżej 15 ha (Spis Powszechny - 2002). Dominującą działalnością rolników jest uprawa zbóż i stanowi ona ok. 85 % wszystkich upraw w gminie. Średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie Platerów wynosi ok. 8,8 ha.

Analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych leśnych z terenu gminy Platerów oraz gmin sąsiednich. Podstawą przeprowadzonej analizy były informacje uzyskane z aktów notarialnych dostępnych w Starostwie Powiatowym w Łosicach.

Niniejsza wycena nieruchomości opiera się o ceny transakcyjne spełniające warunki całkowitej niezależności.

W analizowanym okresie na terenie gminy Platerów i gmin sąsiednich zarejestrowano kilkanaście transakcji sprzedaży gruntów leśnych.

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 1,00 zł/m.kw, najwyższe zaś sięgają 9,93 zł/m.kw.

Na podstawie analizy transakcji pozyskanych w Starostwie Powiatowym w Łosicach, 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 (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}).

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 ew. nr 303 i 20

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 [m ²]	Cena 1 m ² p. g. [zł]
1	28.06.2021	13 (MĘŻENIN)	1006/3	10 000	1500	6,67
2	15.06.2021	20 (PLATERÓW)	24/2	18 000	8200	2,20
3	11.01.2021	11 (KISIELEW)	2057	10 000	6690	1,49
4	15.09.2020	3 (CZUCHÓW)	70	2 000	700	2,86
5	04.09.2020	5 (FALATYCZE) 5 (FALATYCZE) 5 (FALATYCZE)	711 731 732	20 000	5635	3,55
6	28.01.2022	19 (STARE LITEWNIKI)	164/1	20 400	17700	1,15
7	08.11.2021	30 (SERPELICE)	1284/40	15 000	1510	9,93
8	31.05.2021	4 (BORSUKI) 4 (BORSUKI)	1059/5 1059/9	31 170	3584	8,70

9	06.05.2021	30 (SERPELICE) 30 (SERPELICE) 30 (SERPELICE) 30 (SERPELICE) 30 (SERPELICE) 30 (SERPELICE) 30 (SERPELICE) 30 (SERPELICE)	59 1401 468/3 746/3 776/5 777/5 861/5 2000/5	10 500	7286	1,44
10	26.04.2021	8 (FRANOPOL)	160/1	23 500	11429	2,06
11	09.04.2021	13 (HOROSZKI MAŁE)	611	10 000	9800	1,02
12	16.02.2021	5 (BUŻKA)	179	8 000	2628	3,04
13	16.02.2021	5 (BUŻKA)	76	18 000	9100	1,98
14	09.10.2020	19 (STARE LITEWNIKI)	208/1	115 000	38000	3,03
15	14.02.2020	16 (KLIMCZYCE- KOLONIA) 16 (KLIMCZYCE- KOLONIA) 16 (KLIMCZYCE- KOLONIA) 16 (KLIMCZYCE- KOLONIA) 16 (KLIMCZYCE- KOLONIA) 16 (KLIMCZYCE- KOLONIA)	230 19 60 73 183 72	168 000	43576	3,86

Dla analizowanych transakcji ustalono następujący zakres cenowy:

Cena maksymalna: 9,93 zł/m²

Cena minimalna: 1,02 zł/m²

Cena średnia: 3,53 zł/m²

Nieruchomość o cenie minimalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Nr działki	Cena łączna [zł]	Pow. działki [m ²]	Cena 1 m ² p. g. [zł]
11	09.04.2021	13 (HOROSZKI MAŁE)	611	10 000	9800	1,02

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Nr działki	Cena łączna [zł]	Pow. działki [m ²]	Cena 1 m ² p. g. [zł]
7	08.11.2021	30 (SERPELICE)	1284/40	15 000	1510	9,93

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
Ogółem:		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
		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	Powyżej 5 000 m ²
		średnio korzystna	Do 5 000 m ²
3	Otoczenie nieruchomości	korzystne	Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
		średnio korzystne	Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny niezabudowane i niezagospodarowane, w dalszej odległości zabudowa jednorodzinna

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
4	Dojazd do nieruchomości	korzystny	dojazd do nieruchomości drogą asfaltową
		średnio korzystny	dojazd do nieruchomości drogą gruntową, żwirową lub nieurządzoną

Zakres współczynników korygujących:

[0,289; 2,813]

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	górny		
1.	Lokalizacja	30	0,087	0,844	średnio korzystna	0,465
2.	Powierzchnia działki	30	0,087	0,844	korzystna	0,844
3.	Otoczenie nieruchomości	20	0,058	0,563	średnio korzystne	0,058
4.	Dojazd do nieruchomości	20	0,058	0,563	średnio korzystny	0,058
Razem:		100%	0,289	2,813	X	1,425

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

$$W_g = 3,53 \text{ zł/m}^2 \times 1,425 = 5,03 \text{ zł/m}^2$$

$$W_G = 5,03 \text{ zł/m}^2 \times 10100 \text{ m}^2 = 50\,803 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 51 000 zł.

Słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

Wartość rynkowa działek niezabudowanych (dz. ew. nr: 303 i 20) wynosi:

51 000 zł

Słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 2/8 prawa własności nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 303 i 20 wynosi:

$$2/8 \times 51000 \text{ zł} = 12\,750 \text{ zł}$$

Sporządziła: Małgorzata Dzikon



Słownie: dwanaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt 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 303 i 20 wynosi:

$$WRW = 51000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 41\,310 \text{ zł}$$

przyjęto: 41 000 zł

słownie: czterdzieści jeden tysięcy złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału w wysokości 2/8 prawa własności dz. ew. nr 303 i 20 wynosi:

$$WRW = 12750 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 10328 \text{ zł}$$

przyjęto: 10 300 zł

słownie: dziesięć tysięcy trzysta złotych

9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

Wartość rynkowa działek niezabudowanych (dz. ew. nr: 303 i 20) wynosi:

51 000 zł

Słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych



Sporządziła: Małgorzata Dzikon

Wartość rynkowa udziału w wysokości 2/8 prawa własności nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 303 i 20 wynosi:

12 750 zł

Słownie: dwanaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej dz. ew. nr 303 i 20 wynosi :

41 000 zł

Słownie: czterdzieści jeden tysięcy złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału w wysokości 2/8 prawa własności dz. ew. nr 303 i 20 wynosi:

10 300 zł

słownie: dziesięć tysięcy trzysta 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 SI2S/00018582/9;
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;

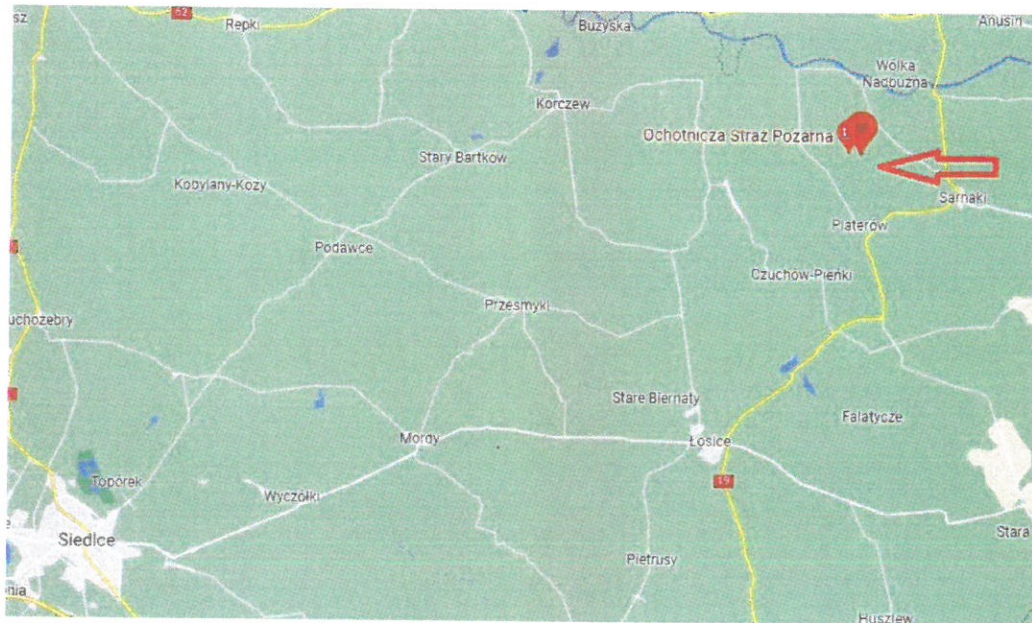


Sporządziła: Małgorzata Dzikon

Załącznik nr 1**Protokół z badania KW**

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ew. nr 303 i 20 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Siedlcach, VIII Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Łosicach, Księga Wieczysta nr SI2S/00018582/9. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2022-02-05:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 303 Położenie (numer porządkowy/gmina, miejscowość): 1. PLATERÓW, LIPNO 2. PLATERÓW, KOL MICHAŁÓW Numer działki: 20 Położenie (numer porządkowy/gmina, miejscowość): 1. PLATERÓW, LIPNO 2. PLATERÓW, KOL MICHAŁÓW Obszar całej nieruchomości: 1,0100 HA
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW
Dział II – własność:
Właściciele: 2/8 FRANCISZEK MICHALUK 2/8 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA TADEUSZ WASILUK i ELŻBIETA ANIELA WASILUK 2/8 MARIUSZ KOŚCIESZA 1/8 DAMIAN CZERWIŃSKI 1/8 KATARZYNA CZERWIŃSKA
Dział III – ciężary i ograniczenia:
BRAK WPISÓW
Dział IV – hipoteki:
BRAK WPISÓW

Załącznik nr 2**Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny****Załącznik nr 3****Dokumentacja fotograficzna**



Małgorzata



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

4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		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.

Składka łączna: 140,44 PLN

5	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

Warunki ubezpieczenia

- 7**
- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - 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).
 - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Oświadczenia

- 8**
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
 - Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
 - ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
 - ☒ 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).
 - ☒ 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).
 - Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
 - 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 zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępnił również pod adresem www.pzu.pl.
 - ☒ 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.
 - ☒ 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.
 - 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) DSPCZA/21G1_02/20210505.1815/proddppu03-196865426.3/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 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.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej 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 SA to: 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 Polisą

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.
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

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

E-mail: 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

PROVAL 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)

