



OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI RZECIN, DZIAŁKA EW. NR 168,
GMINA WRONKI**



DZIAŁKA NR 168 O POWIERZCHNI 3,8987 M², ARKUSZ: 6, OBREB: 0018 RZECIN

**KSIĘGA WIECZYSTA KW NR PO1A/00046452/6 PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY W
SZAMOTUŁACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH**

**OPRACOWAŁ:
PRZEMYSŁAW MĄKA**

SZAMOTUŁY, DNIA 16 LISTOPADA 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Rzecin, działka nr 168, gmina Wronki.
Księga Wieczysta	Księga Wieczysta KW nr PO1A/00046452/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Szamotułach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Oznaczenie w ewidencji gruntów	obręb: 0018 Rzecin; arkusz: 6; nr działki: 168; powierzchnia: 3,8987 ha.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności.
Opis nieruchomości	– <i>na datę wizji lokalnej</i> : grunt niezabudowany, teren nieruchomości nieogrodzony oraz niezagospodarowany.
Lokalizacja	Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Rzecin, w powiecie szamotulskim, gminie Wronki przy drodze numer 149 Jasionna – Chojno Błota, która utwardzona jest nawierzchnią bitumiczną i stanowi drogę powiatową. Nieruchomość oddalona jest o około 6 km w kierunku północnym od centrum miasta Wronki. Rzecin cechuje zabudowa zwarta i częściowo rozproszona – wyceniana nieruchomość znajduje się na skraju zachodniej części wsi. W najbliższym sąsiedztwie znajduje się pojedyncza, zabudowa handlowo-usługowa, tereny użytkowane rolniczo oraz tereny leśne. Nieco dalsze otoczenie stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz Jezioro Rzecińskie.
Dostęp do nieruchomości	Na dzień wizji lokalnej bezpośredni dojazd dogodny - odbywa się drogą gruntową.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Dla potrzeb postępowania skarbowego.
Wartość rynkowa	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej według aktualnego stanu wynosi: 394 900 zł <i>(słownie: trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset złotych)</i>
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 16 listopada 2022 roku, • według stanu na dzień 15 listopada 2022 roku, • na poziomie cen na dzień 16 listopada 2022 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 15 listopada 2022 roku.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot wyceny	4
2. Zakres wyceny	4
3. Cel wyceny	4
4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	4
5. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	5
6. Opis i określenie stanu nieruchomości	5
6.1. LOKALIZACJA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI	5
6.2. OPIS GRUNTU	9
6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	10
6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	11
7. Przedstawienie sposobu wyceny	11
7.1. WSTĘP.....	11
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE.....	12
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	12
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej	14
10. Wynik końcowy – wnioski i uzasadnienia	16
11. Klauzule i zastrzeżenia	16
12. Załączniki	17

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w miejscowości Rzecin, na terenie działki ewidencyjnej numer 168, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą KW nr PO1A/00046452/6.

Dane ewidencyjne:

Województwo	Wielkopolskie
Powiat	Szamotulski
Gmina	Wronki
Obręb	0018 Rzecin
Arkusze mapy	6
Numer działki	168
Powierzchnia	3,8987 ha

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności gruntu działki ewidencyjnej numer 168 o powierzchni 3,8987 m², obręb 0001 Obrzycko, arkusz mapy 6, zapisanej w księdze wieczystej KW nr PO1A/00046452/6 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach według stanu na dzień wizji lokalnej.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania skarbowego.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie Naczelnika Urzędu Skarbowego w Szamotułach.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: z 2020 r. poz. 65, z póź. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2019 poz. 2250),
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności (Dz. U. Ministra Infrastruktury i Budownictwa, poz. 59 z 01.09.2017 r.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 1740),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204),

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Inwestowanie w nieruchomości” – praca zbiorowa pod redakcją Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR, 1999 r.,
- „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 15 listopada 2022 r.,
- Protokół z badania księgi wieczystej KW nr PO1A/00046452/6 z dnia 16 listopada 2022 r.,

- Protokół z badania zapisów w ewidencji gruntów z dnia 16 listopada 2022 r.,
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 09 listopada 2022 r.,
- Informacje o ruchu cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości będące we własnej bazie,
- Informacje z prasy lokalnej, specjalistycznej i Internetu.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOSCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny 16.11.2022 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 16.11.2022 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 15.11.2022 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 15.11.2022 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI

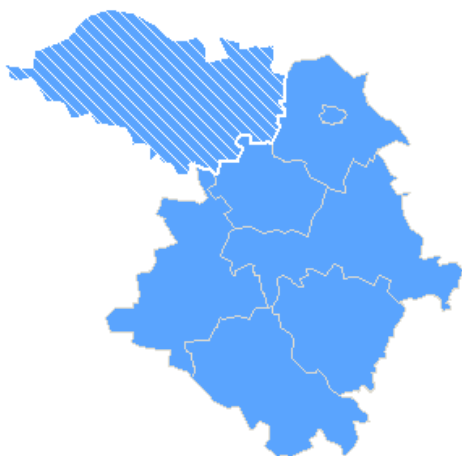
Wyceniana nieruchomość jest położona w miejscowości Rzecin, na terenie działki ewidencyjnej numer 168, w gminie Wronki, powiecie szamotulskim.



Powiat Szamotulski, w skład którego wchodzi miasta i gminy: Duszniki, Kaźmierz, Obrzycko, Ostroróg, Pniewy, Szamotuły oraz Wronki, rozciąga się w północno - zachodniej części województwa wielkopolskiego, w dorzeczu dolnej Warty. Obszar 1119,6 km² - położony w większości na Równinie Szamotulskiej, stanowiącej część Wysoczyzny Poznańskiej, zamieszkuje łącznie 86. tys. mieszkańców. Północna część powiatu wchodzi w skład Kotliny Gorzowskiej, zachodnia natomiast - w skład Pojezierza Międzychodzko - Sierakowskiego. Powiat Szamotulski sąsiaduje z 5 innymi: na północy z Powiatem Czarnkowsko - Trzcianeckim, na zachodzie - Międzychodzkiem, na południowym - zachodzie - Nowotomyskim, na wschodzie natomiast z Powiatem Obornickim a na południowym - wschodzie z centrum gospodarczym Wielkopolski - Powiatem Poznańskim. Powiat Szamotulski jest ważnym węzłem komunikacyjnym. Przez obszar powiatu przebiegają drogi o znaczeniu międzynarodowym, krajowym wojewódzkim i lokalnym.

Krzyżują się tutaj dwie ważne arterie: szlak kolejowy Północ - Południe (Wybrzeże Bałtyku - Poznań, Warszawa Śląsk) i drogowy Zachód - Wschód (Paryż - Berlin - Moskwa). Powiat odznacza się także gęstą siecią dróg lokalnych (do Poznania, Pniew, Wronki, Czarnkowa i Obornik). Powiat Szamotulski to region o szczególnym znaczeniu i niezwykłych walorach przejawiających się między innymi w doskonałych warunkach dla współpracy gospodarczej jak i turystyki i wypoczynku. Doskonała lokalizacja na terenie jednego z najatrakcyjniejszych kompleksów leśnych, Puszczy Noteckiej, malowniczy krajobraz Pojezierza Międzychodzko - Sierakowskiego wraz z licznymi jeziorami, szlaki turystyczne do najbardziej unikalnych zakątków regionu, zabytki architektoniczne i kulturowe oraz czystość środowiska naturalnego, czynią z powiatu region szczególnie atrakcyjny dla wypoczynku i licznych turystów. Usytuowanie w województwie wielkopolskim w bezpośrednim sąsiedztwie jednego z największych ośrodków gospodarczych Polski, Poznania, na szlaku komunikacyjnym Wschód - Zachód i Północ - Południe, sprawia natomiast, że jest to obszar bardzo interesujący zarówno dla krajowych, jak i zagranicznych inwestorów. Atrakcyjność inwestycyjną powiatu potwierdzają także: sprzyjające warunki dla intensyfikacji produkcji i przetwórstwa rolnego, rozwinięta infrastruktura techniczna i społeczna, bogata sieć placówek bankowych i instytucji administracyjno - prawnych, a także bogata oferta terenów pod aktywizację gospodarczą oraz przyjazna polityka lokalnych władz wspierających inicjatywy będące przejawem postępu i nowoczesności.

Gmina Wronki – gmina i miasto w woj. wielkopolskim, w powiecie szamotulskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Wronki. W latach 1975-1998 miasto administracyjnie należało do woj. pilskiego. Według danych z 31 grudnia 2009 miasto liczyło 11 462 mieszkańców. We Wronkach znajduje się największy w Polsce zakład karny. Wronki leżą, w odległości 55 km od Poznania, przy północnej krawędzi Wysoczyzny Poznańskiej w zakolu doliny rzeki Warty, na skraju rozległych borów Puszczy Noteckiej, przy szlaku kolejowym Poznań - Szczecin. Teren miasta i gminy przedzielony jest rzeką Wartą. Na północ od rzeki rozciągają się wydmy śródlądowe, gęsto porośnięte sosnowymi borami. Na terenie gminy jest 14 polodowcowych jezior. Zajmuje ona obszar 302,1 km² i liczy około 25 tys. mieszkańców. Samo miasto zamieszkuje blisko 12 tys. a jego powierzchnia wynosi 5,81 km². Gmina podzielona jest na 22 sołectwa, są to: Nowa Wieś, Wróblewo, Jasionna, Marianowo, Samołęż, Kłodzisko, Stare Miasto, Popowo, Pakawie, Biezdrowo, Chojno, Głuchowo, Pożarowo, Chojno Błota, Wierzchocin, Lubowo, Chojno Młyn, Ćmachowo, Obelzanki, Rzecin, Stróżki, Wartosław i Kunsinowo



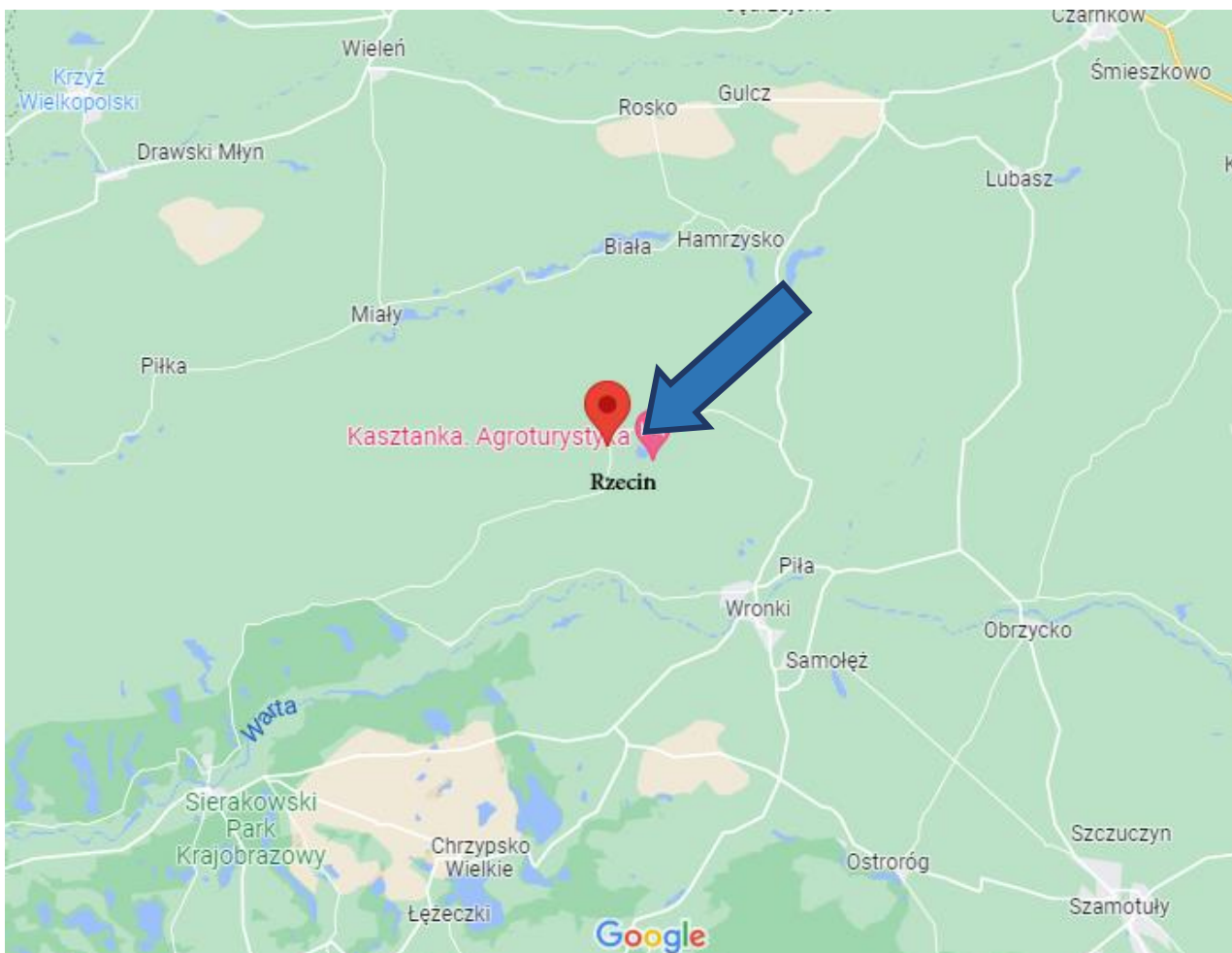
Wieś Rzecin – położona w województwie wielkopolskim, w powiecie szamotulskim, w gminie Wronki. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa pilskiego. Zabudowa wpasowana w łuk wydmy, skoncentrowana przy szosie, peryferyjne przysiółki rozproszone (np. Plany). Wieś założona w 1697 (*Rzecień*). Był to typ wioski przejściowej do osad olęderskich. Jezioro Rzecińskie było natomiast wspomniane już w 1279 jako dobro dominikańskie zakonników z Wroniek (połowy ryb).

28 sierpnia 1939 miały tu miejsce wystąpienia antyniemieckie, za co w latach 1939 i 1940 aresztowano jedenastu Polaków rzecińskich (sześciu z nich zamordowano). Pomnikowe lipy drobnolistne o obwodach 260 i 390 cm (przy dawnej szkole) Przy gruntowej drodze na Wronki stał pomnik radzieckich i polskich zwiadowców w miejscu zrzutu z 21 września 1944, kiedy to w wyniku pomyłki pilota doszło tu do krwawej potyczki z oddziałem Wehrmachtu i własowcami¹.

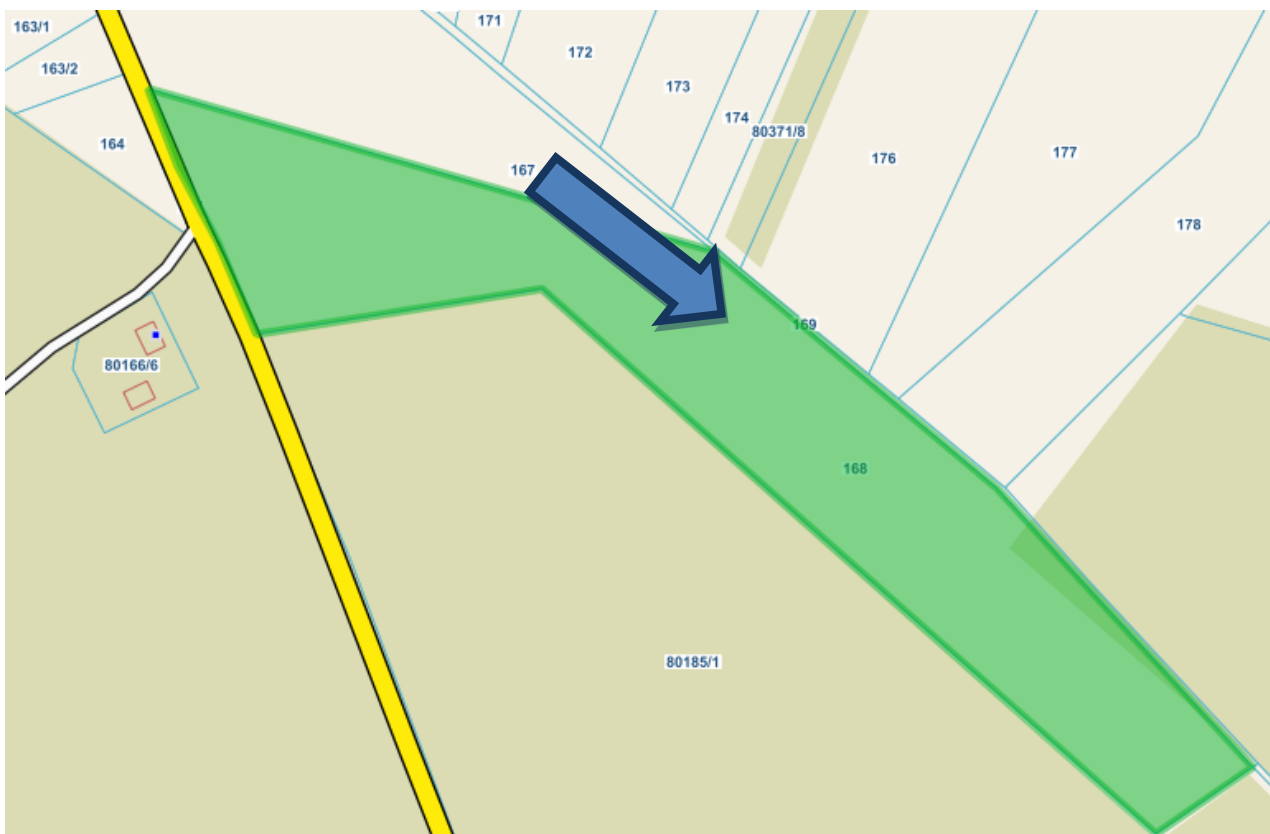


Poświęcone radzieckim zwiadowcom tablice zostały w 2018 roku zdjęte i zabezpieczone przez IPN; zostały one zastąpione nowymi, a pomnik zgodnie z życzeniem miejscowej społeczności poświęcony został ofiarom II wojny światowej – mieszkańcom Rzecina. W 2020 roku we wsi Rzecin oddano do użytku 2 mieszkania. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 8,13 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. 100,0% mieszkań zostało

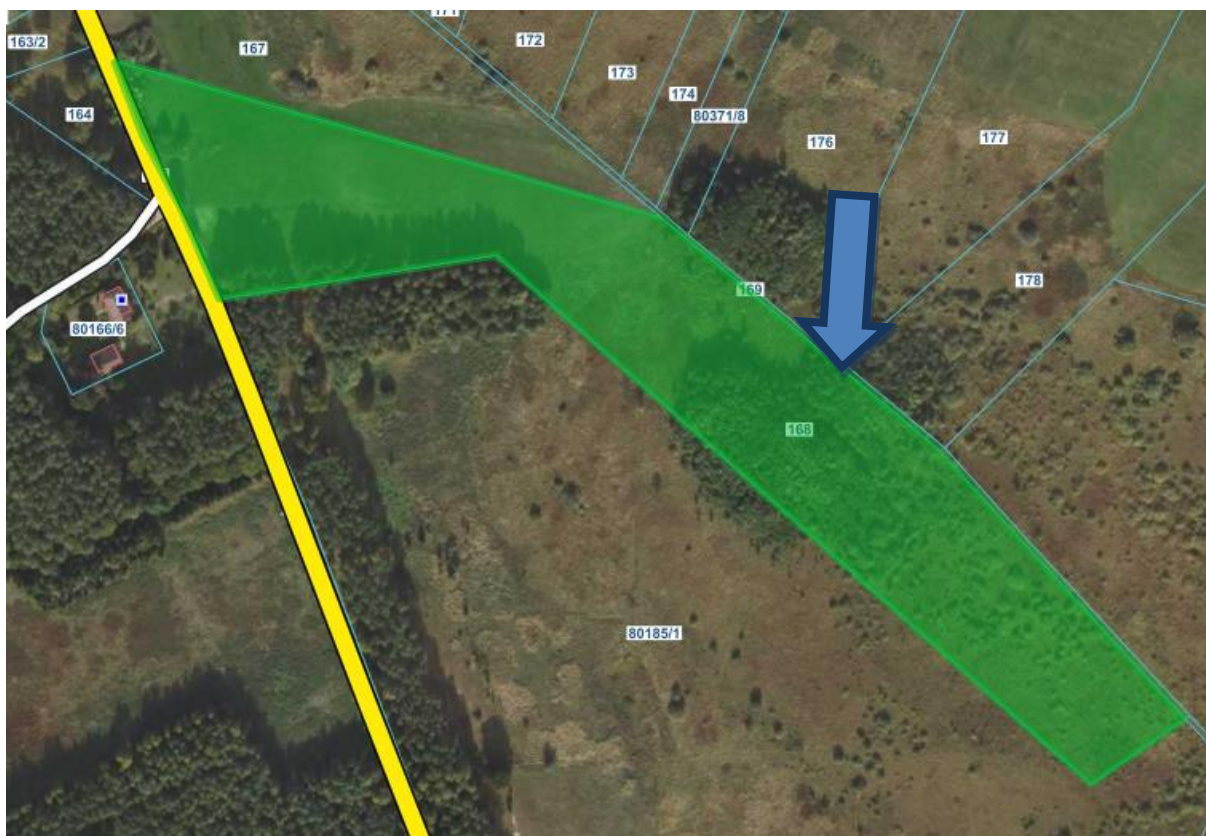
przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach we wsi Rzecin to 6,50 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2020 roku we wsi Rzecin to 116,50 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Według danych archiwalnych pochodzących z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2002 roku dotyczących instalacji techniczno-sanitarnych na 69 zamieszkałych wówczas mieszkań 56 mieszkań przyłączonych było do wodociągu, 46 nieruchomości wyposażonych było w ustęp splukiwany, 24 korzystały z centralnego ogrzewania, a 45 z pieców grzewczych. Z kanalizacji korzystało 58 budynków mieszkalnych, a 0 podłączonych było do gazu sieciowego.



Lokalizacja ogólna

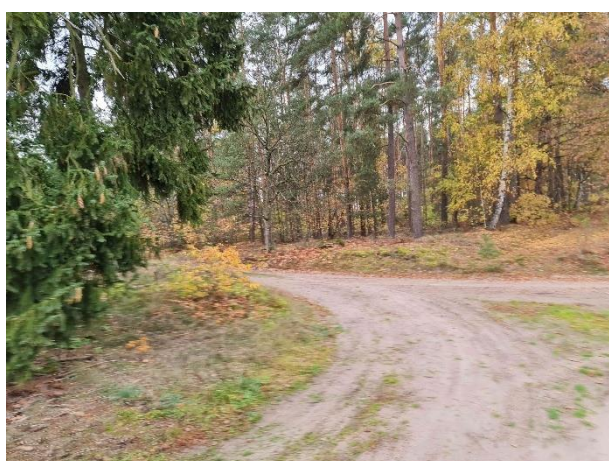


Lokalizacja szczegółowa



Widok satelitalny

Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Rzecin, w powiecie szamotulskim, gminie Wronki przy drodze numer 149 Jasionna – Chojno Błota, która utwardzona jest nawierzchnią bitumiczną i stanowi drogę powiatową. Nieruchomość oddalona jest o około 6 km w kierunku północnym od centrum miasta Wronki. Rzecin cechuje zabudowa zwarta i częściowo rozproszona – wyceniana nieruchomość znajduje się na skraju zachodniej części wsi. W najbliższym sąsiedztwie znajduje się pojedyncza, zabudowa handlowo-usługowa, tereny użytkowane rolniczo oraz tereny leśne. Nieco dalsze otoczenie stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz Jezioro Rzecińskie. Lokalizację ogólną można uznać za **korzystną**. Bezpośredni dojazd dogodny - odbywa się drogą gruntową.





Otoczenie przedmiotu opracowania

6.2. OPIS GRUNTU

Zgodnie z zapisami w Ewidencji Gruntów przedmiotowa działka oznaczona jest w sposób następujący:

Działka nr 168:

Województwo:	wielkopolskie
Powiat:	szamotulski
Gmina:	Wronki
Obręb:	0018 Rzecin
Arkusze mapy:	6
Powierzchnia:	3,8987 ha



Widok na przedmiotową działkę ew. nr 168

W skład nieruchomości wchodzi grunt niezabudowanej działki ewidencyjnej numer 168 o powierzchni 3,8987 ha. Nieruchomość posiada nieregularny kształt zbliżony do kształtu wielokąta wklęsłego. Teren działki jest nieogrodzony oraz niezagospodarowany. Na dzień wizji lokalnej działka posiada bezpośredni dostęp do drogi – dojazd drogą gruntową. Brak uzbrojenia działki.

Aktualny stan nieruchomości przedstawia niniejsza dokumentacja fotograficzna:



6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach księga wieczysta KW nr PO1A/00046452/6.

Opisu stanu prawnego dokonano na podstawie protokołu badania księgi wieczystej KW nr PO1A/00046452/6 z dnia 16 listopada 2022 roku.

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Nieruchomość gruntowa położona w województwie wielkopolskim, powiecie szamotulskim, gminie Wronki, miejscowości Rzecin; działka ewidencyjna numer 168, sposób korzystania: grunty orne, łąki oraz nieużytki..

Obszar: 3,8987 ha.

DZIAŁ I SP – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

½ Władysław Król syn Jana i Janiny o numerze PESEL: 62100210350 oraz

½ Barbara Król córka Franciszka i Zofii o numerze PESEL: 65112004661

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 147892 / 22 - 2022-10-06, 11:29:09

1.1 DZ. KW. / PO1A / 12030 / 22 / 1 - 2022-10-06, 14:29:19 - ZMIANA WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Ostrzeżenie: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie egzekucyjnej numer 3029-SEE.711.54.2021.V.MR prowadzonej z wniosku wierzyciela – Marszałka Województwa Wielkopolskiego na udziale Władysława Króla wynoszącego 1/2 części.

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

Brak wpisów.

6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W chwili obecnej brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 141 z 2004 r., poz. 1492) :

➤ 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 przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z powyższym wg przyjętego uchwałą nr LI/430/2018 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 28 czerwca 2018 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Obrzycko wyceniana nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym jako RL – tereny zabudowy zagrodowej na obszarach gospodarstw leśnych.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania skarbowego.

Zgodnie z nowelizacją Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami z 20 lipca 2017 r. (Dz.U. z dnia 08 sierpnia 2017r. poz. 1509), 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.

Stosownie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, określenie wartości rynkowej nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości.

Wyboru podejścia, metody i techniki dokonano uwzględniając w szczególności (zgodnie z art. 154 ugn):

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan jej zagospodarowania oraz
- dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych .

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

W podejściu porównawczym stosuje się:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej i
- metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda porównywania parami – porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej – do porównania przyjmuje się z rynku właściwego, ze względu na położenie przedmiotowej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

$$W = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- $C_{\text{ś}}$ – średnia cena
- u_i – wielkość i -tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych,
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

Metoda analizy statystycznej rynku – przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Mając na uwadze stan rynku lokalnego oraz ilość dostępnych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych, wartość rynkową działki określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Wyboru podejścia, metody i techniki dokonano uwzględniając w szczególności (zgodnie z art. 154 ugn): cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizując transakcje stwierdzono, że ceny dla działek wahają się od 7 zł do 14 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni działki. Rozbieżności spowodowane są przede wszystkim przez poszczególne cechy różnicujące analizowane nieruchomości. Można do nich zaliczyć m.in.: lokalizację i otoczenie, powierzchnię działki, uzbrojenie, kształt działki, stan zagospodarowania terenu i drogę dojazdową. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości o dobrej lokalizacji, zarówno położone w niedalekiej odległości od miasta jak i w pobliżu terenów wodno – rekreacyjnych, nieopodal licznych terenów zielonych, z dala od uciążliwych i hałaśliwych dróg. Istotne jest również otoczenie, a więc sąsiedztwo podobnych działek i ich intensywność zabudowy. Równie istotną cechą jest wyposażenie w infrastrukturę techniczną tj. elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Wpływ na wartość nieruchomości ma optymalna wielkość działki, stwarzająca możliwości swobodnego korzystania z nieruchomości i zabudowania jej. Wraz ze wzrostem powierzchni działki ceny transakcyjne, w przeliczeniu na 1m² wykazują tendencję malejącą. Uporządkowany teren, zniwelowany, bez pozostałości po dawnych zabudowaniach to kolejne aspekty wpływające na wartość nieruchomości.

Ważnym atrybutem, który decyduje o atrakcyjności danej nieruchomości jest dobry dojazd o nawierzchni utwardzonej.

Tabela. Zestawienie transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Lp.	Data transakcji	Położenie		Pow. działki (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
		Gmina	Miejscowość			
1	2021-01-13	Duszniki	Sędzinko	33900	265000	7,82
2	2021-03-03	Duszniki	Zakrzewko	9700	111000	11,44
3	2021-03-09	Duszniki	Podarzewie	97741	980000	10,03
4	2021-03-22	Duszniki	Mieściska	21617	180000	8,33
5	2021-04-30	Duszniki	Grzebienisko	45030	370000	8,22
6	2021-04-30	Szczuczyn	Szczuczyn	68600	596820	8,70
7	2021-05-13	Szamotuły	Baborowo	26000	200000	7,69
8	2021-05-31	Szamotuły	Pamiętkowo	22687	300000	13,22
9	2021-08-19	Kaźmierz	Kiączyn	16816	240000	14,27
10	2021-09-15	Duszniki	Sędzinko	8800	88000	10,00
11	2021-12-28	Otorowo	Otorowo	13126	157000	11,96
12	2022-01-05	Duszniki	Duszniki	69868	537000	7,69
13	2022-02-01	Duszniki	Wierzeja	54041	500000	9,25
14	2022.02.01	Wronki	Nowa Wieś	28327	200000	7,06
15	2022-04-11	Szamotuły	Pamiętkowo	50000	540000	10,80
16	2022.06.06	Wronki	Stare Miasto	13700	100000	7,30

Tabela. Podstawowe parametry statystyczne

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł/m ²)	9,61
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	2,20
Współczynnik zmienności (-)	0,23
Mediana (zł/m ²)	8,98
Minimalna cena transakcyjna (zł/m ²)	7,06
Maksymalna cena transakcyjna (zł/m ²)	14,27
Rozstęp (zł/m ²)	7,21
Cmin/Cśr	0,735
C max/ Cśr	1,485

Średnia arytmetyczna (\bar{x}) kształtuje się na poziomie 9,61 zł/m² przy odchyleniu na poziomie $\pm 2,20$ zł/m². Rozpiętość cen (maksymalna minus minimalna wartość) wynosi 7,21 zł/m². Mediana – dzieli próbę na dwie równe części i kształtuje się na poziomie 8,98 zł/m². Badana zbiorowość należy do jednorodnych, na co wskazuje otrzymany współczynnik zmienności 23 %. Świadczy to o dobrym doborze materiału badawczego i nieznacznym zróżnicowaniu analizowanej próby.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie informacji z biur obrotu nieruchomościami oraz analizy zebranych cen transakcyjnych. Ostatecznie ustalono, że na wartość nieruchomości niezabudowanych, zebranych w danej próbce, mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atrybuty cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

1. Lokalizacja – 25%
2. Powierzchnia działki – 20%
3. Stan zagospodarowania – 10%
4. Uzbrojenie – 10%
5. Kształt – 15%

Lokalizacja pokrywa się w sensie znaczeniowym z pojęciem położenia. Mówi o szerszym kontekście posadowienia nieruchomości. W zakresie lokalizacji rozpatrywać należy przede wszystkim jej atrakcyjność rynkową na tle rynku lokalnego. Niekorzystna oznacza położenie na obszarze negatywnie wyróżniającym się na tle danej miejscowości (ryнку), położenie takie cechuje się dużą odległością od centrum, w strefie peryferyjnej (w odniesieniu do z góry nakreślonego zakresu przestrzennego badanego segmentu), itp. Lokalizacja przeciętna, tzn. najbardziej rozpowszechniona na danym rynku, nie wyróżnia się poziomem swojej atrakcyjności. Przymiotem lokalizacji korzystnej jest wysoka bądź wybitnie wysoka atrakcyjność obszaru. Może być to ciesząca się wyjątkowym zainteresowaniem strefa miejska, dzielnica czy też modna, poszukiwana przez stronę popytową miejscowość, itp. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: bardzo korzystna, korzystna, przeciętna.*

W oparciu o tendencje panujące na rynku najkorzystniej, w odniesieniu do 1 m², wypadają nieruchomości o najmniejszej **powierzchni**. Jest to prostą ilustracją ekonomicznego prawa rzadkości dóbr: im czegoś mniej, tym bardziej jest przez rynek pożądane (a zatem wyżej cenione). Przyjęta w procesie wyceny gradacja jest uzależniona od zróżnicowania powierzchni działek przyjętych do analizy porównawczej. Generalnie, stopniowanie oceny atrybutu „powierzchnia” musi korespondować z realnymi oczekiwaniami i preferencjami kupujących. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: mała – do 25000 m², średnia od 25000 m² do 50000 m², większa – pow. powyżej 50000 m².*

Stan zagospodarowania: korzystny stan oznacza, że teren określonej nieruchomości jest zadbane, pozbawiony pozostałości po budowlach jak np. słupy betonowe, zniszczone utwardzenie terenu. Korzystny stan posiadają też działki z nasadzeniami drzew ozdobnych, owocowych oraz posiadające ogrodzenie w dobrym stanie technicznym. Natomiast oznaki panującego na nieruchomości gruntowej chaosu, wymagające zdecydowanych dodatkowych działań, obniżają ocenę atrybutu. Najgorzej wypadają działki nieogrodzone, na których trzeba dokonać wyburzeń posadowionych już obiektów, usunąć gruz lub zrównać teren, itp. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystny, przeciętny, niekorzystny.*

Uzbrojenie jest cechą, której jakość całkiem klarownie można określić w przypadku działki. Badać należy, które z sieci są na danej nieruchomości dostępne. Skutkuje to koniecznością każdorazowego weryfikowania oceny oraz prawidłowego doboru (bardziej lub mniej restrykcyjnego) kategorii ocen. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystne, przeciętne, niekorzystne.*

Kształt w ramach tego atrybutu uwzględniono możliwości wykorzystania działki na cele budowlane, konieczność poniesienia dodatkowych nakładów w celu realizacji inwestycji, możliwość swobodnego korzystania z działki. *W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystny, przeciętny, niekorzystny.*

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

Tabela. Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej 1 m²

Lp.	Cecha	Opis
1	Lokalizacja	Nowa Wieś
2	Data transakcji	luty 2022
3	Atrybuty	Lokalizacja: korzystna Powierzchnia: 28 327 m ² Stan zagospodarowania: przeciętny Uzbrojenie: przeciętne Kształt: korzystny
4	Cena 1m ² [zł]	7,06

Tabela. Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej 1 m²

Lp.	Cecha	Opis
1	Lokalizacja	Kiączyn
2	Data transakcji	sierpień 2021
3	Atrybuty	Lokalizacja: korzystna Powierzchnia: 16 816 m ² Stan zagospodarowania: korzystny Uzbrojenie: korzystne Kształt: korzystny
4	Cena 1m ² [zł]	14,27

Tabela. Zakresy poprawek

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników
1	Lokalizacja i otoczenie	30%	0,220	-	0,445	0,333
2	Powierzchnia działki	25%	0,184	-	0,371	0,277
3	Stan zagospodarowania	15%	0,110	-	0,223	0,166
4	Uzbrojenie	15%	0,110	-	0,223	0,166
5	Kształt	15%	0,110	-	0,223	0,110
SUMA		100%		-		1,054

Tabela. Określenie poziomu wartości współczynników u_i

Lp.	Cechy rynkowe	-1	0	1
1	Lokalizacja i otoczenie	0,220	0,333	0,445
2	Powierzchnia działki	0,184	0,277	0,371
3	Stan zagospodarowania	0,110	0,166	0,223
4	Uzbrojenie	0,110	0,166	0,223
5	Kształt	0,110	0,166	0,223

Wartość 1m² szacowanej nieruchomości obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

C_{sr} - cena średnia nieruchomości gruntowej

u_i - wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości

$$W_{1m^2} = 9,61 \text{ zł/m}^2 \times 1,054 = 10,13m^2$$

Wartość szacowanej nieruchomości obliczono ze wzoru:

$$W_G = P * W_{1m^2}$$

$$W_G = 3\,8987 \text{ m}^2 * 10,13 \text{ zł/m}^2 = 394\,938,30 \text{ zł}$$

$$W_G = 394\,900 \text{ zł (w zaokrągleniu)}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej w zaokrągleniu wynosi:

394 900 zł

(słownie: trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset złotych)

10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej według stanu na datę wizji lokalnej wynosi:

394 900 zł

(słownie: trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset złotych)

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, powierzchnię działki, jak również lokalizację oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Określona wartość nieruchomości znajduje się w średnim przedziale, jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku.

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,

Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

W związku z przewidywanym ogólnoswiatowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym pandemią COVID-19 i środkami podejmowanymi przez rząd w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się wirusa istnieje niepewność rynkowa. Istnieje prawdopodobieństwo, że tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju będzie gorsza niż zakładano przed wybuchem pandemii. Prawdopodobne jest, że spowolnienie gospodarcze w 2020 roku będzie w pewnym stopniu korygować w dół rosnące dotychczas ceny nieruchomości. Obecna sytuacja epidemiologiczna może powodować chwilową stagnację na rynku. Zdaniem ekspertów na rynku nieruchomości odnotujemy spadek cen rzędu kilku %, do około 5% na rynku mieszkaniowym. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach (oryginał i kopia),
- Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych,
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- Nie bierzemy udziału w obsłudze kredytowej, nie podejmujemy decyzji kredytowej i nie ubezpieczamy kredytu
- Nie kierujemy się zdolnością kredytową kredytobiorcy – nie mamy dostępu do takiej informacji i nie ma ona wpływu na moje decyzje
- Wynik wyceny nie powoduje żadnego konfliktu interesów.
- Nie mamy udziału w wycenianej nieruchomości.

- Nie jesteśmy w żaden sposób powiązani z nabywcą ani sprzedawcą nieruchomości.
- Zapewniam przejrzyste, bezstronne, czytelne i obiektywne sprawozdanie z wyceny.
- Wynik wyceny nie ma wpływu na moje wynagrodzenie.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Analiza ryzyka,
- Protokół z badania księgi wieczystej KW nr PO1A/00046452/6 z dnia 16 listopada 2022 r.,
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 09 listopada 2022 r.,
- Kopia polisy ubezpieczeniowej.

ANALIZA RYZYKA

Ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności banku na nieruchomości występuje zawsze, a na jego ogólny poziom składa się kilka elementów:

- ryzyko błędu szacunku przy określaniu wartości nieruchomości,
- ryzyko zmiany wartości nieruchomości w przyszłości na skutek czynników nie dających się przewidzieć w momencie określania wartości nieruchomości,
- ryzyko płynności rozumiane jako trudność sprzedaży nieruchomości za określoną cenę w standardowym czasie.

Pierwsze z tych ryzyk wiąże się z wyceną nieruchomości natomiast pozostałe dotyczą całokształtu zjawisk zachodzących na rynkach nieruchomości.

Minimalizacja ryzyka błędu szacunku wymaga odpowiedniej metodologii i organizacji procesu wyceny natomiast minimalizacja pozostałych ryzyk wymaga prowadzenia systematycznych analiz rynku nieruchomości, w tym przede wszystkim w oparciu o odpowiednio rozbudowane bazy danych. Wszystkie wymienione ryzyka można określić wspólnym mianem ryzyka wartości.

Wycena wartości rynkowej nieruchomości, niezależnie od metodologii wyceny, jest w swej istocie analizą rynku nieruchomości w szczególności odnoszącą się do tego jego segmentu, do którego należy wyceniana nieruchomość.

Prawidłowość wyceny wartości rynkowej uzależniona jest zatem przede wszystkim od ilości, dostępności i wiarygodności danych o transakcjach sprzedaży podobnych nieruchomości i innych zjawiskach zachodzących na właściwym rodzajowo i terytorialnie rynku nieruchomości. W przypadku nieruchomości typowych – jaką jest przedmiotowa nieruchomość niezabudowana – i relatywnie często występujących w obrocie, zasoby danych porównawczych są duże i łatwo dostępne, co znacznie upraszcza proces wyceny. Dodatkowo w takich przypadkach rozrzut uzyskiwanych cen jest stosunkowo niewielki a czynniki powodujące odchylenia cen od wielkości średnich są łatwe do wyspecyfikowania i skwantyfikowania. W efekcie wiarygodność wyceny nieruchomości typowej, jaką jest przedmiotowa nieruchomość i należącej do aktywnego rynku jest wysoka, maleje natomiast dla nieruchomości nietypowych i na mało aktywnych rynkach.

Optymalnym wykorzystaniem nieruchomości jest wykorzystanie zgodne z przeznaczeniem tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Takie przeznaczenie powoduje, w przypadku ewentualnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, że nie powinno być problemu z jej płynnością, w związku z tym przedmiot wyceny może stanowić zabezpieczenie wierzytelności banku.

Dla lokalnego rynku nieruchomości, tj. nieruchomości gruntowych niezabudowanych brak jest podstaw do jednoznacznego określenia przewidywanych kierunków zmian.

Nieruchomość nie ma charakteru komercyjnego, należy do grupy nieruchomości, na które występuje względnie stabilny popyt rynkowy.

Analiza transakcji na rynku lokalnym prowadzi do wniosku, że rozwija się on w umiarkowanym tempie i nie wykazuje cech spekulacyjnych.

**PROTOKÓŁ Z BADANIA
KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR PO1A/00046452/6
Z DNIA 16 LISTOPADA 2022**

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Nieruchomość gruntowa położona w województwie wielkopolskim, powiecie szamotulskim, gminie Wronki, miejscowości Rzecin; działka ewidencyjna numer 168, sposób korzystania: grunty orne, łąki oraz nieużytki..
Obszar: 3,8987 ha.

DZIAŁ I SP – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

Brak wpisów.

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

½ Władysław Król syn Jana i Janiny o numerze PESEL: 62100210350 oraz
½ Barbara Król córka Franciszka i Zofii o numerze PESEL: 65112004661

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Ostrzeżenie: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie egzekucyjnej numer 3029-SEE.711.54.2021.V.MR prowadzonej z wniosku wierzyciela – Marszałka Województwa Wielkopolskiego na udziale Władysława Króla wynoszącego ½ części.

DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

Brak wpisów.

STAROSTA SZAMOTULSKI ul. Wojska Polskiego 4 64-500 Szamotuły		Województwo: wielkopolskie Powiat: szamotulski Jednostka ewidencyjna: Wronki - obszar wiejski Obręb ewidencyjny: 302408_5.0018, Rzecin					
GK-II.6621.4138.2022							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2022-11-09 11:12:34							
Jednostka rejestrowa gruntów: 302408_5.0018.G119							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/2		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.1					
KRÓL WŁADYSŁAW rodzice: JAN, JANINA PESEL: 62100210350 Zam. 64-500 Szamotuły ul. Łukasza Górki 38							
UDZIAŁ: 1/2		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.1					
KRÓL BARBARA rodzice: FRANCISZEK, ZOFIA PESEL: 65112004661 Zam. 64-500 Szamotuły ul. Łukasza Górki 38							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
6	168	Rzecin	Grunty orne	RVI	0.2351	3.8987	PO1A/00046452/6
			Grunty orne	RV	0.2754		
			Łąki trwałe	ŁVI	0.7522		
			Łąki trwałe	ŁIV	1.2568		
			Nieuzytki	N	1.3792		
Identyfikator działki: 302408_5.0018.168				Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 3.8987			

W dniu: 09.11.2022

dokument sporządzony przez: Patrycja Drasik


(podpis)



Szamotuły, dnia: 09.11.2022

Z up. STAROSTY
mgr Ewa Szymkowiak
 ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU
 GEODEZJI, KARTOGRAFII I KATASTRU

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0011582**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

**Biuro Projektowo-Ustugowe Real-Liver
Przemysław Mąka**

Tenisowa 8B/6
64-500 Szamotuły

REGON: 634557460

Telefon: 600413250

UBEZPIECZONY

**Biuro Projektowo-Ustugowe Real-Liver
Przemysław Mąka**

Tenisowa 8B/6
64-500 Szamotuły

REGON: 634557460

Telefon: 600413250

**UBEZPIECZONY – biegły powołany
przez sąd lub prokuraturę
nie dotyczy**

Okres ubezpieczenia

od dnia: **17/12/2021**

do dnia: **16/12/2022**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego członków PFSRM z dnia 15 stycznia 2020 r. oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawcą jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie OC – na jedno i wszystkie zdarzenia	500 000 EUR
Rozszerzenia zakresu	Wykupienie prawa do regresu	TAK
	OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne	nie dotyczy
	OC biegłego powołanego przez sąd lub prokuraturę	nie dotyczy
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	nie dotyczy
OC dobrowolne	Suma gwarancyjna	nie dotyczy
	Klauzula nr 13 – Podwykonawcy	nie dotyczy
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	nie dotyczy

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 1 431.00 PLN

słownie złotych: jeden tysiąc czterysta trzydzieści jeden

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr 81 2490 0005 0000 4600 9302 7012

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYTUŁ nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie: 1 431.00 PLN – w terminie do dnia: 19/12/2021

oraz kolejne raty – w kwocie: nie dotyczy – w terminach do: nie dotyczy

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:

Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia polisy 08/12/2021

Data wystawienia polisy 09/12/2021

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(*) 1. Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805) oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

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.

(*) 2. Jestem świadomy/s, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:
- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

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

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:
<https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. Wyrażam zgodę na przesłanie 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 wnioskową 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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

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.

(*) 5. Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(*) a. kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(*) b. kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

6. Nie wyrażam zgody na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

7. Nie wyrażam zgody na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

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

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

Lidia Machalska
Starczy Spółki ds. Ubezpieczeń



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Biuro Projektowo-Ustugowe Real-Liver Przemysław Mąka

64-500 Szamotuły, Tenisowa 8B / 6

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0011582

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 17/12/2021 - 16/12/2022

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 431.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.ieexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.