

OPERAT SZACUNKOWY

DOT. OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

ADRES NIERUCHOMOŚCI	województwo: łódzkie powiat: wieruszowski gmina: Sokolniki miejscowość: Sokolniki ulica: Warszawska 13 działka: 331/5
	KW: SR1W/00084687/8
RODZAJ PRAW	Prawo własności nieruchomości gruntowej
AUTORKA WYCENY	Dorota Fijołek
	NR UPRAWNIENÍ 6816
MIEJSCE I DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	Wieluń
	07.03.2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Informacje ogólne	
Adres nieruchomości	Sokolniki, ul. Warszawska 13, gm. Sokolniki
Opis nieruchomości	Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w Sokolnikach przy ul. Warszawskiej 13, gm. Sokolniki. Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący i zabudowa gospodarcza.
Numer księgi wieczystej	SR1W/00084687/8 – nieruchomość gruntowa
Numer działki ewidencyjnej	331/5
Powierzchnia działki	2 198 m ²
Planowanie przestrzenne	Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki zatwierdzonym Uchwałą nr XVIII/106/2012 Rady Gminy Sokolniki z dnia 07.12.2012 r., teren, na którym znajduje się przedmiot wyceny oznaczono jako MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.
Podsumowanie procesu wyceny	
Cel wyceny	Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony dla celu postępowania upadłościowego.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny.
Metodologia	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami – określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	06.03.2024 r.
Wartość nieruchomości	
Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:	108 000 PLN
Autorka operatu szacunkowego	
Dorota Fijołek Rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6816 +48 691 977 500 kontakt@biuro-wycen.pl	

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	- 2 -
1 PRZEDMIOT WYCENY	- 4 -
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	- 4 -
1.2 ZAKRES WYCENY (RODZAJ PRAW PODLEGAJĄCYCH WYCENIE)	- 4 -
1.3 CEL WYCENY	- 4 -
2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	- 4 -
2.1 PODSTAWY FORMALNE	- 4 -
2.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	- 4 -
2.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	- 4 -
2.4 DATY ISTOTNE DLA WYCENY	- 5 -
3 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	- 5 -
3.1 LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI	- 5 -
3.2 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	- 6 -
3.3 OPIS GRUNTU	- 9 -
3.4 OPIS ZABUDOWY	- 11 -
3.5 OZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO / STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	- 12 -
4 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA	- 12 -
4.1 PRZYJĘTA WARTOŚĆ RYNKOWA ORAZ PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA	- 12 -
5 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	- 13 -
5.1 CHARAKTERYSTYKA RYNKU	- 13 -
5.2 RODZAJ RYNKU LOKALNEGO	- 13 -
5.3 OKRES BADANIA CEN	- 13 -
5.4 ANALIZA RYNKU	- 13 -
6 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	- 14 -
7 WYNIK KOŃCOWY WYCENY	- 16 -
8 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	- 17 -
8.1 KLAUZULE	- 17 -
9 ZAŁĄCZNIKI	- 17 -

1 PRZEDMIOT WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca dz. 331/5, zlokalizowana w Sokolnikach przy ul. Warszawskiej 13, gm. Sokolniki.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SR1W/00084687/8.

W operacie szacunkowym przedmiot wyceny nazywany będzie „przedmiotowa nieruchomość” lub „nieruchomość”.

1.2 Zakres wyceny (rodzaj praw podlegających wycenie)

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

1.3 Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla celu postępowania upadłościowego.

2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU

2.1 Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie wyceny nieruchomości zawarte pomiędzy Bartoszem Zacharkiem – syndyk (Klient) a Dorotą Fijołek (Rzeczoznawczyni majątkowa).

2.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741, tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (dz. U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147, tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1728, 1846);
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności" (Dz. Urz. Min. Infrastruktury z 2017 r. nr 59);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93, tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1360).

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

2.3 Źródła danych merytorycznych

- Zapisy w księdze wieczystej nr SR1W/00084687/8,
- Dane ewidencyjne potwierdzone w Starostwie Powiatowym w Wieruszowie, Wydział Ewidencji Gruntów dnia 06.03.2024 r.,
- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości z dnia 14.08.2023 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokolniki zatwierdzone Uchwałą nr XVIII/106/2012 Rady Gminy Sokolniki z dnia 07.12.2012 r.,
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 06.03.2024 r.,

- Dane o cenach transakcyjnych,
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji.

Operat szacunkowy został przygotowany w oparciu o informacje pozyskane przez Rzeczoznawczynię majątkową oraz dokumenty i informacje uzyskane od właściciela nieruchomości. Przyjęto, że otrzymane dane przedstawiają rzeczywisty stan przedmiotowej nieruchomości i mogą stanowić rzetelną podstawę wyceny.

2.4 Daty istotne dla wyceny

- Data sporządzenia operatu szacunkowego 08.03.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 06.03.2024 r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny 06.03.2024 r.
- Data dokonania oględzin 06.03.2024 r.

3 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

3.1 Lokalizacja nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Sokolniki, gminie Sokolniki, powiecie wieruszowskim, województwie łódzkim.

Sokolniki położone są w południowo - zachodniej części województwa łódzkiego. Odległość Sokolnik od powiatowego miasta Wieruszowa wynosi ok. 20 km.

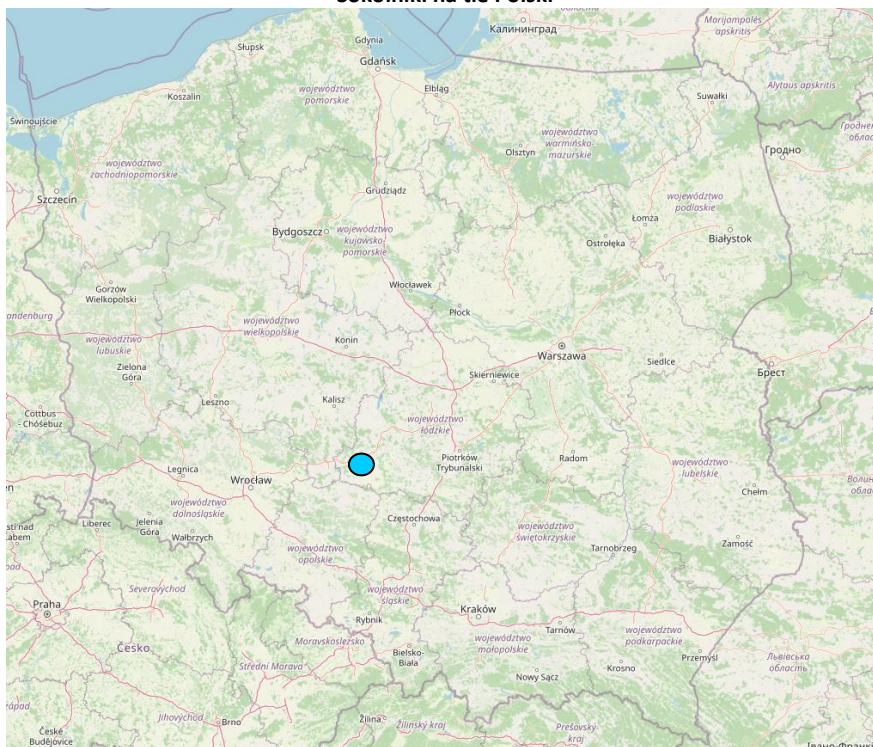
Podstawowe dane dotyczące liczby ludności oraz sytuacji ekonomicznej gminy Sokolniki zaprezentowano w tabeli poniżej (dane na 31.12.2022 r.):

	gm. Sokolniki	Polska
Liczba ludności	5 059	37 766 327
Gęstość zaludnienia (osób/km ²)	62	123
Powierzchnia (km ²)	80,1	312 679
Stopa bezrobocia (%)	5,4	5,2
Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)*	4 510	6 001

*dane GUS na 2021 r.

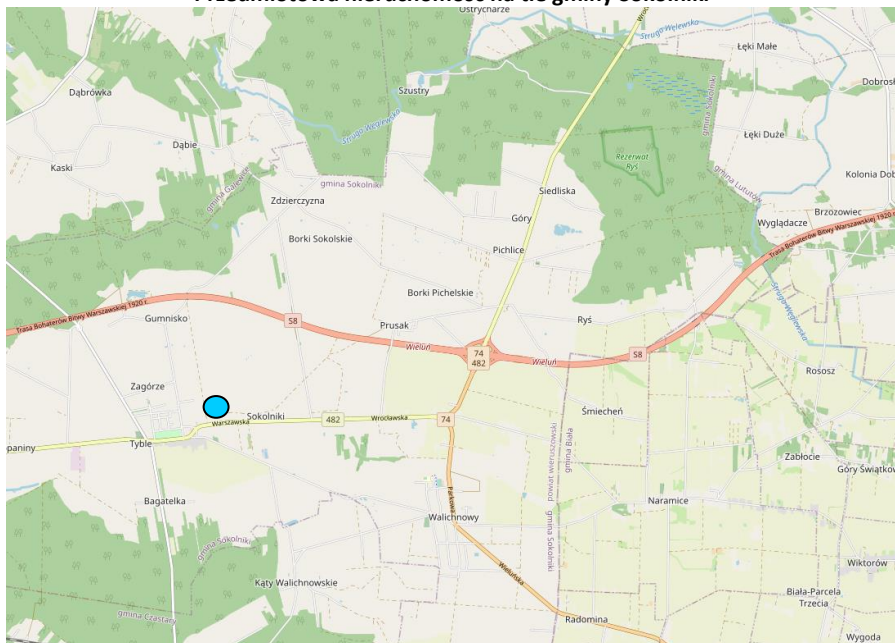
Struktura zatrudnienia w podziale na poszczególne sektory w gminie Sokolniki kształtuje się następująco: 19,4% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Sokolniki pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 48,6% w przemyśle i budownictwie, a 11,9% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,2% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Sokolniki na tle Polski



Źródło: openstreetmap.org

Przedmiotowa nieruchomość na tle gminy Sokolniki



Źródło: openstreetmap.org

3.2 Stan prawny nieruchomości

Księga wieczysta

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana opisana w księdze wieczystej nr **SR1W/00084687/8** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Poniższa tabela zawiera zapisy sprawdzone w internetowym serwisie Ministerstwa Sprawiedliwości pod adresem <https://ekw.ms.gov.pl/> w dniu 06.03.2024 r.

Typ księgi wieczystej: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	3	10

Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 1, 7, 10
Numer działki		331/5		
Identyfikator działki		101806 2.0001.331/5		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		1, SOKOLNIKI		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, WIERUSZOWSKI, SOKOLNIKI, SOKOLNIKI	
Sposób korzystania		BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		
Przyłączenie (obszar)		0,2198 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,2198 HA	10

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2 1 / 1	---4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	ANNA EWA KORZEŃSKA, 88101610586		

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		12
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 331/4 -		

			OBRĘB SOKOLNIKI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ SR1W/00096445/7 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 331/5 - OBRĘB SOKOLNIKI OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONĄ W § 5 UMOWY USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ Z DNIA 6 MARCA 2018 ROKU SPORZĄDZONEJ W KANCELARII NOTARIALNEJ W WIERUSZOWIE PRZED NOTARIUSZEM JOLANTĄ KIJAK ZA NR REP. A 1782/2018	
Przedmiot wykonywania			DZIAŁKA NR 331/5 - OBRĘB SOKOLNIKI	
Wskazania innej nieruchomości - <i>nieruchomość władająca</i>	Lp. 1.	Numer księgi	SR1W / 00096445 / 7	
		Inne informacje	DZIAŁKA NR 331/4 - OBRĘB SOKOLNIKI	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			2	15, 16
Rodzaj wpisu			OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu			OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ SYGN. AKT EJ KM 2/21, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WIELUNIU EWĘ JARKOWSKĄ, Z WNIOSKU WIERZycIELA EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN - ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 21 LISTOPADA 2019 ROKU, SYGN. AKT VI NC-E 1971927/19, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 05 LUTEGO 2020 ROKU.	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZycIELA - EQUES CREDITUM FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY Z SIEDZIBĄ W GDANSKU W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 876/20 DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 2/21.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)		Lp. 1.	EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, WARSZAWA	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			2	13, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			14517,57 (CZTERNAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET SIEDEMNĄSCIE 57/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)		Lp. 1.	1	
				NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z NALEŻNOŚCIAMI UBOCZNYMI, TYTUŁ WYKONAWCZY W POSTACI NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 02 GRUDNIA 2021 ROKU WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY, SYGN. AKT VI NC-E 1547926/21, POSTANOWIENIA TEGOŻ

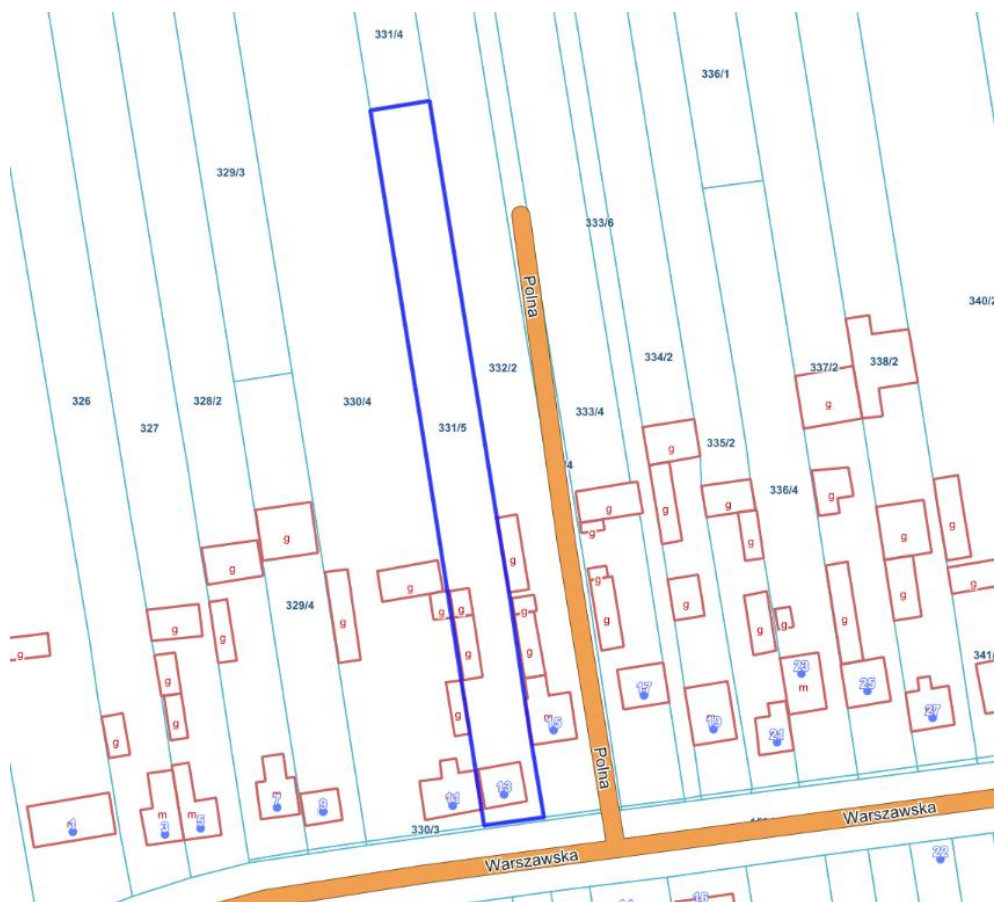
		SĄDU O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI Z DNIA 09 MARCA 2022 ROKU, SYGN. AKT VI NC-E 1547926/21.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY, WARSZAWA, 221596987

3.3 Opis gruntu

Przedmiotem wyceny jest grunt opisany w tabeli poniżej na podstawie danych potwierdzonych w Starostwie Powiatowym w Wieruszowie, Wydział Ewidencji Gruntów dnia 06.03.2024 r.

Województwo	łódzkie
Powiat	wieruszowski
Jednostka ewidencyjna	101806_2 Sokolniki
Obręb ewidencyjny	0001 Sokolniki
Nr działki	331/5
Powierzchnia (ha)	0,2198
Właściciel	Anna Ewa Korzeńska
Kw. Nr	SR1W/00084687/8

Mapa ewidencyjna



Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Dostęp do drogi publicznej

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącą ul. Warszawską (dz. 1594).

Ryzyko powodzi

Zgodnie z mapami umieszczonymi w hydroportalu publikującym mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego (<http://wody.isok.gov.pl>), nieruchomość leży poza obszarem zagrożenia powodziowego.

Otoczenie

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Sokolniki. Otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty rolne.

Bezpośrednie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią:

- od strony północnej: grunty rolne
- od strony południowej: droga publiczna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/zagrodowa
- od strony wschodniej: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/zagrodowa
- od strony zachodniej: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/zagrodowa

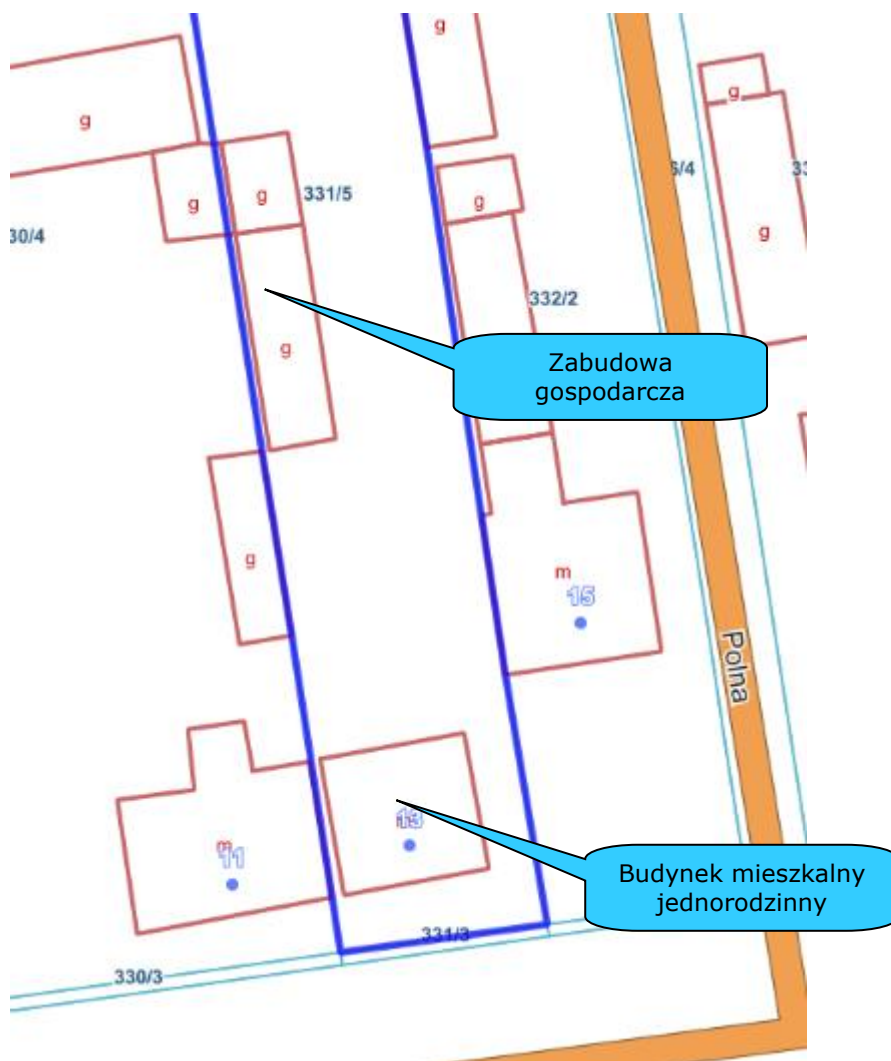


Źródło: openstreetmap.org ; opracowanie własne

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości przebiegają następujące sieci:

- elektroenergetyczna
- wodociągowa
- kanalizacyjna
- telekomunikacyjna

3.4 Opis zabudowy



Zgodnie ze zleceniem Klienta, dokonano wyłącznie oględzin z zewnątrz nieruchomości, ze względu na brak dostępu na teren nieruchomości. Poniższy opis został przygotowany na podstawie oględzin z zewnątrz oraz pomiarów z map ewidencyjnych.

Budynek mieszkalny, jednorodzinny, wolnostojący, parterowy z nieużytkowym poddaszem, w złym stanie technicznym.

Poniżej przedstawiono najważniejsze parametry powierzchniowe budynku mieszkalnego, które zostały przyjęte na podstawie pomiarów z map ewidencyjnych:

Parametry budynku mieszkalnego	
powierzchnia zabudowy	ok. 80 m ²

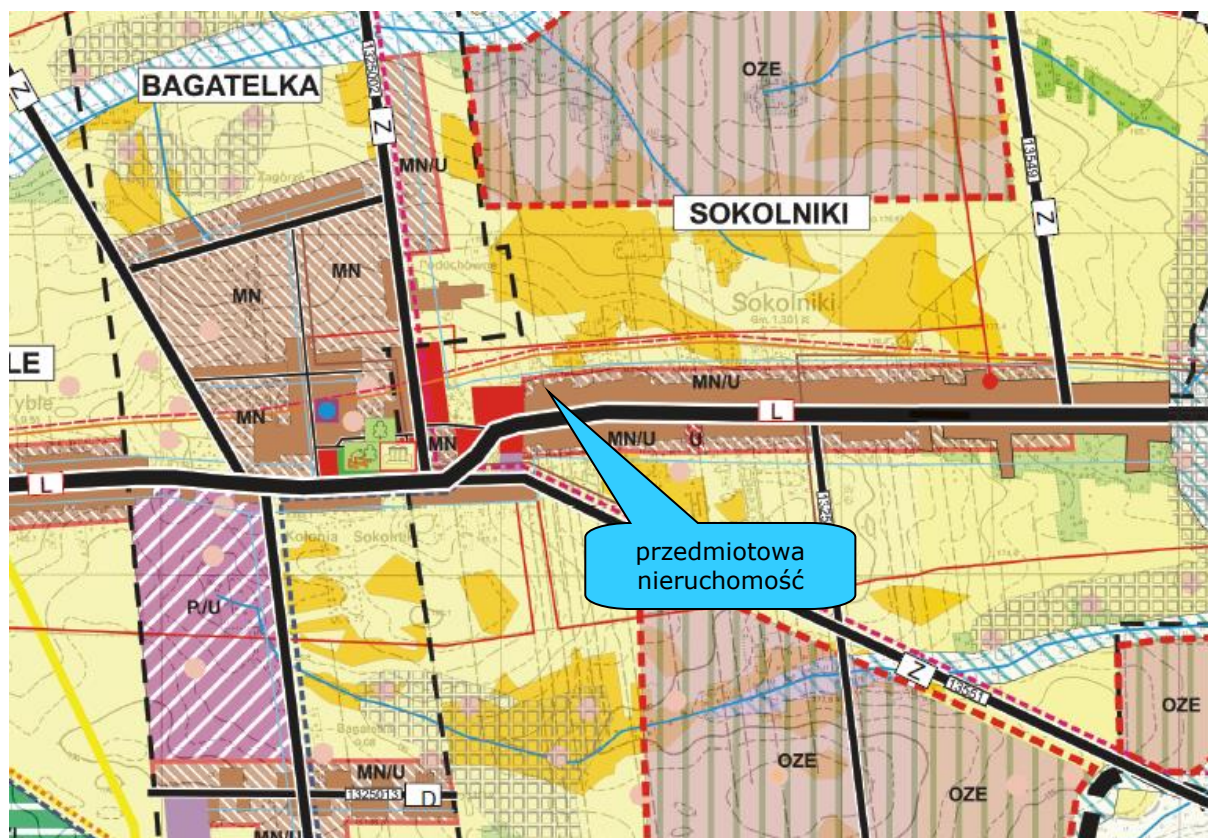
Poniższy opis techniczny budynku mieszkalnego przygotowano na podstawie oględzin z zewnątrz nieruchomości:

- ściany: murowane
- dach: eternit
- stolarka okienna: drewno

Dodatkowo, na terenie nieruchomości posadowiona jest zabudowa gospodarcza. Ze względu na oględziny z zewnątrz nieruchomości, dokonanie jej opisu i charakterystyki jest niemożliwe.

3.5 Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokolniki zatwierdzonym Uchwałą nr XVIII/106/2012 Rady Gminy Sokolniki z dnia 07.12.2012 r., teren, na którym znajduje się przedmiot wyceny oznaczono jako MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.



Źródło: <https://www.bip.sokolniki.akcessnet.net/>

4 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA

4.1 Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika

Zgodnie z art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość rynkową nieruchomości zgodnie z art. 151.1. Ustawy 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.

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

Zgodnie z art. 152 ustawy sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości, cel wyceny oraz jej cechy, w wycenie zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

Według **Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości**, w/w podejście, metoda i technika zastosowane w niniejszym opracowaniu opisane jest w poniższych paragrafach.

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

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okres badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie 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. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

5 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Charakterystyka rynku

Powiat wierszowski i sąsiednie powiaty

5.2 Rodzaj rynku lokalnego

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi będących przedmiotem prawa własności

5.3 Okres badania cen

2 lata do dnia wyceny

5.4 Analiza rynku

W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości w stanie po zakończeniu inwestycji przeanalizowano transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w okresie 2 lat do dnia wyceny na terenie powiatu wierszowskiego.

W analizie skupiono się na transakcjach nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi charakteryzującymi się podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowej, głównie jeżeli chodzi o parametry powierzchniowe oraz stan techniczny. Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do przedmiotowej nieruchomości w analizowanym okresie wahały się w granicach od ok. 57 000 zł do ok. 120 000 zł. Zaobserwowana

rozbieżność cenowa wynika z różnic porównywanych nieruchomości w zakresie przede wszystkim lokalizacji i otoczenia, wielkości działki, wielkości powierzchni użytkowej budynku, stanu technicznego budynku i standardu wykończenia, dodatkowej zabudowy. Najwyższe ceny transakcyjne osiągały nieruchomości gruntowe zabudowane nowymi budynkami wolnostojącymi wykończonymi w korzystnym standardzie zlokalizowanymi w niewielkiej odległości od głównych tras komunikacyjnych oraz na terenach cieszącym się dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w bardzo dobrym stanie technicznym. Z kolei dużo niższe ceny osiągały nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami o przeciętnym standardzie wykończenia, z małą działką, położone w większej odległości od głównych tras komunikacyjnych oraz w otoczeniu głównie terenów niezagospodarowanych.

Istotne są również parametry powierzchniowe nieruchomości. O ile duże budynki są bardziej funkcjonalne, o tyle właśnie małe budynki odznaczają się wyższymi cenami jednostkowymi. Jest to zależność notowana niemal w każdym segmencie rynku – im mniejsza powierzchnia tym wyższa cena jednostkowa. Odwrotną zależność obserwuje się dla wielkości działki – duża działka stanowi atrybut domu.

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do obliczeń ostatecznie wybrano 5 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do wycenianej nieruchomości pod względem analizowanych cech rynkowych.

Ze względu na stabilizację cen w analizowanym okresie czasu w procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%. Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wyniki analizy rynku przedstawia tabela poniżej.

Miejscowość	Nr Rep.	Data	Pow. działki (m ²)	Pow. użytkowa bud. (m ²)	Cena transakcyjna
Dzietrzniki	4278/2022	13.09.2022	1 528	72	57 000
Kraszkowice	3731/2022	25.10.2022	1 500	50	78 000
Skomlin	2866/2022	22.08.2022	1 910	77	85 000
Wróblew	2811/2023	24.06.2023	956	80	98 000
Dzietrzniki	2989/2022	07.10.2022	2 002	72	120 000

W badanym okresie nie stwierdzono wpływ czasu na zmianę wartości podobnych nieruchomości. W związku z powyższym nie przyjęto poprawki z tego tytułu (tzw. trendu czasowego).

6 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Analizie poddano następujące cechy nieruchomości:

- Lokalizacja,
- Otoczenie
- Stan techniczny i standard wykończenia,
- Wielkość działki,
- Wielkość p.u. budynku,
- Dodatkowe powierzchnie.

Poszczególnym cechom rynkowym przypisano odpowiednie, niższe wymienione wartości przymiotnikowe.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	2	Miejscowość gminna
		1	Pozostałe miejscowości

2.	Otoczenie	2	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, okolica cicha i spokojna
		1	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/zagrodowa oraz/lub zabudowa produkcyjno- magazynowa, położenie przy ruchliwej ulicy
3.	Stan techniczny i standard wykończenia	2	Budynki w średnim stanie technicznym.
		1	Budynki w złym stanie technicznym.
4.	Wielkość działki	2	Powierzchnia gruntu powyżej 1 800 m ²
		1	Powierzchnia gruntu poniżej 1 800 m ²
5.	Wielkość powierzchni użytkowej budynku	2	Powierzchnia użytkowa poniżej 60 m ²
		1	Powierzchnia użytkowa od 60 m ²
6.	Dodatkowe powierzchnie	2	Dodatkowa zabudowa (np. budynki gospodarcze, garaż) lub dodatkowe powierzchnie w bryle budynku (garaż, pralnia, kotłownia) niewliczone do powierzchni użytkowej budynku
		1	Brak dodatkowych powierzchni

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

Cenę maksymalną $C_{max} = 120\ 000\ \text{zł}$

Cenę minimalną $C_{min} = 57\ 000\ \text{zł}$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 63\ 000\ \text{zł}$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech.

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]
1	Lokalizacja	25	15 750
2	Otoczenie	20	12 600
3	Stan techniczny i standard wykończenia	15	9 450
4	Wielkość działki	15	9 450
5	Wielkość p.u. budynku	15	9 450
6	Dodatkowe powierzchnie	10	6 300
Ogółem:		100	63 000

Do porównania wzięto trzy transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech, mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Miejscowość	Sokolniki	Kraszkowice	Skomlin	Dzietrzniki
Data transakcji	xxx	25.10.2022	22.08.2022	07.10.2022
Cena [zł]	xxx	78 000	85 000	120 000
Lokalizacja	1	1	2	1
	[zł]	15 750	0	15 750
Otoczenie	2	2	2	2
	[zł]	0	0	0
Stan techniczny i standard wykończenia	1	1	1	2
	[zł]	0	0	-9 450
Wielkość działki	1	1	2	2
	[zł]	9 450	0	0
Wielkość p.u. budynku	2	1	2	2
	[zł]	9 450	0	0
Dodatkowa zabudowa	2	2	2	2
	[zł]	0	0	0
SUMA POPRAWEK [zł]		34 650	0	6 300
WARTOŚĆ SKORYG. [zł]		112 650	85 000	126 300
WARTOŚĆ ŚREDNIA nieruchomości gruntowej zabudowanej [zł]		107 983		

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej:

$W_N = 107\,983 \text{ zł}$, przyjęto 108 000 zł

WR = 108 000 zł

słownie: sto osiem tysięcy złotych

7 WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej. W podejściu porównawczym oszacowano wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny na poziomie 108 000 zł.

Analizie poddano rynek powiatu wieruszowskiego. Okres monitorowania rynku od 2 lat do dnia wyceny.

8 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

8.1 Klauzule

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Ustalona wartość rynkowa wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- Operat sporządzono w jednym egzemplarzu,
- Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Urzędy Starostw, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,
- Podana wartość, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.

9 ZAŁĄCZNIKI

- Księga wieczysta
- Kopie dokumentów
- Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego

AUTOR OPRACOWANIA
Rzeczoznawca Majątkowy
Dorota Fijołek
Uprawnienia nr: 6816

Księga wieczysta

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana opisana w księdze wieczystej nr **SR1W/00084687/8** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Poniższa tabela zawiera zapisy sprawdzone w internetowym serwisie Ministerstwa Sprawiedliwości pod adresem <https://ekw.ms.gov.pl/> w dniu 06.03.2024 r.

Typ księgi wieczystej: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	3	10

Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		331/5		1, 7, 10
Identyfikator działki		101806_2.0001.331/5		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		1, SOKOLNIKI		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, WIERUSZOWSKI, SOKOLNIKI, SOKOLNIKI	
Sposób korzystania		BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		
Przyłączenie (obszar)		0,2198 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,2198 HA	10

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2 1 / 1	---4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	ANNA EWA KORZEŃSKA, 88101610586		

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		1		12
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu		BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 331/4 - OBRĘB SOKOLNIKI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ SR1W/00096445/7 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 331/5 - OBRĘB SOKOLNIKI OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONA W § 5 UMOWY USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ Z DNIA 6 MARCA 2018 ROKU SPORZĄDZONEJ W KANCELARII NOTARIALNEJ W WIERUSZOWIE PRZED NOTARIUSZEM JOLANTĄ KIJAK ZA NR REP. A 1782/2018		
Przedmiot wykonywania		DZIAŁKA NR 331/5 - OBRĘB SOKOLNIKI		
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca	Lp. 1.	Numer księgi	SR1W / 00096445 / 7	
		Inne informacje	DZIAŁKA NR 331/4 - OBRĘB SOKOLNIKI	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		2		15, 16
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ SYGN. AKT EJ KM 2/21, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WIELUNIU EWĘ JARKOWSKĄ, Z WNIOSKU WIERZycIELA EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN - ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 21 LISTOPADA 2019 ROKU, SYGN. AKT VI NC-E 1971927/19, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 05 LUTEGO 2020 ROKU.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZycIELA - EQUES CREDITUM FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 876/20 DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 2/21.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, WARSZAWA		

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		13, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	14517,57 (CZTERNAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET SIEDEMNAŚCIE 57/100) zł		

Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z NALEŻNOŚCIAMI UBOCZNYMI., TYTUŁ WYKONAWCZY W POSTACI NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 02 GRUDNIA 2021 ROKU WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY, SYGN. AKT VI NC-E 1547926/21, POSTANOWIENIA TEGOŻ SĄDU O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI Z DNIA 09 MARCA 2022 ROKU, SYGN. AKT VI NC-E 1547926/21.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.		EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURITYZACYJNY , WARSZAWA, 221596987

Kopie dokumentów

Przedmiotem wyceny jest grunt opisany w tabeli poniżej na podstawie danych potwierdzonych w Starostwie Powiatowym w Wieruszowie, Wydział Ewidencji Gruntów dnia 06.03.2024 r.

Województwo	łódzkie
Powiat	wieruszowski
Jednostka ewidencyjna	101806_2 Sokolniki
Obręb ewidencyjny	0001 Sokolniki
Nr działki	331/5
Powierzchnia (ha)	0,2198
Właściciel	Anna Ewa Korzeńska
Kw. Nr	SR1W/00084687/8

Polisa OC Rzeczoznawcy majątkowego



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1023047647



1	Okres ubezpieczenia: od 14.09.2023 r. do 13.09.2024 r.		
2	Ubezpieczający: DOROTA FIJOŁEK Adres siedziby: LUDOWA 10, 98-300 WIELUŃ E-mail: GLABDOROTA@GMAIL.COM	Telefon: +48691977500	REGION: 367848869
3	Ubezpieczony: DOROTA FIJOŁEK Adres siedziby: LUDOWA 10, 98-300 WIELUŃ E-mail: GLABDOROTA@GMAIL.COM	Telefon: +48691977500	REGION: 367848869
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia	
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		25 000 EUR	25 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych			
5	Składka łączna: 158,89 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 64 1240 6960 3014 0110 1748 8862 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1023047647	
	Termin płatności: 25.09.2023 Kwota w PLN: 158,89		
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.		
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu		
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ * 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). 4. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 6. ☐ * 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 przedstawiania odpowiedniej oferty. 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informację 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. 9. 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 udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 10. W zakresie, w jakim podstawa 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, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUNW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.		

1023047647/pc:100000506284828/BE20 PIN: 2756

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/21G11_02/20230911.1544/prodppu06-274572230.3/FILE/pc:100000506284828

1/2





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy 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 jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. 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 Ubezpieczanego 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 Ubezpieczanego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

DOROTA FIJOŁEK
E-mail: GLABDOROTA@GMAIL.COM
Telefon:

Data zawarcia umowy: 11.09.2023 r.

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

Dorota Fijołek
Pieczeń i podpis ubezpieczającego

DOROTA FIJOŁEK
Ubezpieczający

Dorota Fijołek
Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

OSOBA FIZYCZNA
WYKONUJĄCA CZYNNOŚCI AGENCYJNE
mgr Agnieszka Dors
Tel.: 693 088 149
z up. MEGA INWEST Sp. z o.o.
NIP: 832-208-98-95, KRS: 0000936851
os. Stare Sady 33/17, 98-300 Wielun
Pieczeń 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)

1023047647/pc:100000506284828/BE20 PIN: 2756

801 102 102 pzu.pl

2/2

