OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ UDZIAŁU 1/6 CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

położonej w miejscowości Bielcza dz. ew. nr 2785, gmina Borzęcin, powiat brzeski, woj. małopolskie

BIEGŁY SĄDOWY
z zakresu szacowania nieruchomości
mgr inż. Witold Gil

Pieczęć i podpis biegłego:

Tarnów, 19 kwiecień 2022 r.

dok. oryg.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w obrębie Bielcza, gmina Borzęcin, powiat brzeski, województwo małopolskie. Część składową w dacie wyceny stanowi budynek mieszkalny murowano-drewniany, zaś w datach 24.01.2011 r. 19.11.2016 r. część składową stanowił budynek mieszkalny murowano-drewniany oraz murowany budynek gospodarczy.

Cel wyceny:
Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, która będzie wykorzystana do ustalenia wartości masy upadłości Barbary Morawiec w toku postępowania prowadzonego w Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt VIII GUp 66/22/S oraz w dacie 24.01.2011 r. i 19.11.2016 r. w spisie inwentarza po zmarłych.

Oszacowana wartość:

Lp.	*Położenie (obręb) nieruchomości*	*Nr ew. działki*	*Przeznaczenie*	*Tytuł prawny*	*Pow. ha*	*Określona wartość rynkowa w zł*
1.	Bielcza	2785	Tereny zabudowane i rozwoju zabudowy	TR1B/00078996/4	0,93	***104 658,00***

Udział 1/6 cz. wynosi : 17 443 zł
Data sporządzenia operatu: 19 kwiecień 2022 r.
Data na którą określono wartość : 15 luty 2022 r.

Oszacowana wartość: 75 652 zł
Udział ½ cz. wynosi : 37 826 zł
Data na którą określono wartość : 24 styczeń 2011 r.

Oszacowana wartość: 88 824 zł
Udział 4/6 cz. wynosi : 59 216 zł
Data na którą określono wartość : 19 listopad 2016 r.

BIEGŁY SĄDOWY
z zakresu szacowania nieruchomości
mgr inż. Witold Gil

Pieczęć i podpis biegłego

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY
1.1. Przedmiot wyceny....4
1.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i KW....4
1.3. Zakres wyceny i uwarunkowania prawne....4

2. CEL WYCENY....4

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO
3.1. Podstawa formalna....4
3.2. Podstawy materialno - prawne....4
3.3. Podstawy metodologiczne....4
3.4. Źródła danych merytorycznych do wyceny nieruchomości....4

4. DATY ZWIĄZANE Z OPRACOWANIEM OPERATU....5

5. PRZEDSTAWIENIE PRZYJĘTEGO SPOSOBU WYCENY....5

6. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
6.1. Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych rok 2011 r....6
6.2. Ustalenie podstawowych parametrów do wyceny....8
6.3. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej....8
6.4. Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych rok 2016 r....8
6.5. Ustalenie podstawowych parametrów do wyceny....9
6.6. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej....9
6.7. Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych rok 2022....10
6.8. Ustalenie podstawowych parametrów do wyceny....11
6.9. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej....11

7. CHARAKTERYSTYKA I WYCENA NIERUCHOMOŚCI
7.1. Działka ew. nr 2785....11

8. PREZENTACJA WYNIKU KOŃCOWEGO....15

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA
9.1. Klauzule ogólne....15
9.2. Klauzule w zakresie wykorzystania operatu....16
9.3. Klauzule ograniczające odpowiedzialność biegłego....16

10. ZAŁĄCZNIKI DO OPERATU....16

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana jako przedmiot prawa własności. Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Bielcza, gmina Borzęcin, powiat brzeski, województwo małopolskie.

1.2.Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej

Numer ew. działki	*Nazwa jednostki ewidencyjnej*	*Nazwa obrębu*	*Powierzchnia działki ha*	*Tytuł prawny KW*
2785	Borzęcin	Bielcza	0,93	TR1B/00078996/4

1.2 Wyceny nieruchomości i jej uwarunkowania prawne

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności nieruchomości gruntowej wraz z częścią składową tj. budynkiem mieszkalnym drewniano - murowanym oraz budynkiem gospodarczym, stanowiące współwłasność: Dariusza Jaworskiego s. Kazimierza i Haliny, udział 1/6, Kazimierza Jaworskiego, s. Józefa i Marii, udział 4/6, Barbary Morawiec, c. Kazimierza i Haliny, udział 1/6.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, która będzie wykorzystana do ustalenia wartości masy upadłości Barbary Morawiec w toku postępowania prowadzonego w Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt VIII GUp 66/22/S oraz w dacie 24.01.2011 r. do sporządzenia spisu inwentarza spadku po Halinie Jaworskiej i w dacie 19.11.2016 r. do sporządzenia spisu inwentarza spadku po Kazimierzu Jaworskim.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Łukasza Zagórskiego, ul. J. Supniewskiego 11, 31-527 Kraków z dnia 8.03.2022 r.

3.2 Podstawy materialno – prawne

- USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115 poz. 741) z późniejszymi zmianami,
- ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109) z późniejszymi zmianami,
- USTAWA z dnia 6 lipca 1982 roku - O księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147) z późniejszymi zmianami ,
- USTAWA z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93, z 1964 r) z późniejszymi zmianami.
- USTAWA z 11 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. nr 43, z 1964 r.) z późniejszymi zmianami
- USTAWA z dnia 28 luty 2003 r.- *prawo upadłościowe* (Dz.U. Nr 60 z 2003 r., poz. 535 z późniejszymi zmianami)

3.3 Podstawy metodologiczne

- POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY - PFSRM
- Mieczysław Prystupa – „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego „ – PFSRM, Warszawa 2003

3.4.Źródła danych merytorycznych do wyceny nieruchomości

W zakresie określenia przedmiotu wyceny oraz cech (atrybutów) szacowanej nieruchomości korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:

- ewidencji gruntów,
- ksiąg wieczystych,

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- wywiadu terenowego i oględzin nieruchomości.

W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych do wycenianej korzystano:

- z aktów notarialnych,
- z przetargów,
- z publikatorów o obrocie nieruchomościami.

4. DATY ZWIĄZANE Z OPERATEM SZACUNKOWYM

- data sporządzenia operatu szacunkowego: 19 kwiecień 2022 r.
- data na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 15 luty 2022 r.
  24 styczeń 2011 r.
  19 listopad 2016 r.
- data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 2 kwiecień 2022 r.
  24 styczeń 2011 r.
  19 listopad 2016 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 2 kwiecień 2022 r.

5.PRZEDSTAWIENIE PRZYJĘTEGO SPOSOBU WYCENY

Zgodnie z zasadami ogólnymi wyceny nieruchomości zawartymi w następujących przepisach:

- ustawie o gospodarce nieruchomościami
- rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
- PKZW,

oraz po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości i stanu prawnego oraz informacji rynkowych o podobnych nieruchomościach, właściwą procedurą do określenia wartości rynkowej będzie *metoda korygowania ceny średniej* mieszcząca się w *podejściu porównawczym.*

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej ma 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 notą interpretacyjną NI 1:

3.1. Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.
3.2. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.
3.3. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.
3.4. Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

10. rodzaj rynku
b) obszar rynku
c) okres badania cen
d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

3.5. Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych.
3.6.Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.
3.7.Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.
3.8.Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.
3.9.Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, m2 powierzchni budynku, m3 kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość.
3.10. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
1. inny wiarygodny sposób.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax), z wykładnikowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin , Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{śr} \cdot \sum_{i=1}^{n} u_i$$

5.2.12.Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Podane ceny nie zawierają kosztów i opłat ponoszonych przez strony transakcji w tym podatku Vat.

Jednostką porównawczą jest 1 m2 pow. użytkowej budynku mieszkalnego.

Wartość nieruchomości została wyznaczona dla aktualnego sposobu użytkowania, według stanu, cen, popytu i podaży na rynku w dacie sporządzania operatu oraz w datach śmierci. Wycena nie uwzględnia zatem ewentualnej zmiany wartości nieruchomości, mogącej nastąpić w przyszłości, na skutek np. zmiany funkcji, zużycia technicznego, zmiany podaży i popytu itp. Niniejsze opracowanie nie jest oceną stanu technicznego obiektów budowlanych oraz nie stanowi ich ekspertyzy technicznej. Określone w opracowaniu parametry techniczne dotyczące przedmiotu wyceny , takie jak powierzchnia użytkowa stanowią wyłącznie podstawę do ustalenia wielkości parametrów porównawczych. Wyznaczonych powierzchni nie należy zatem utożsamiać z wynikami inwentaryzacji w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego oraz zgodności z normami dotyczącymi zasad ustalania powierzchni.

6.CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

6.1. Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych

Rodzaj rynku rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami drewnianymi i pow. działki od 2000 m2 do 20 000 m2

Okres badania cen styczeń 2009 r.– grudzień 2010 r.

Obszar badania – teren powiatu brzeskiego.

Na podstawie analizy rynku stwierdzono: Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi drewnianymi na badanym rynku lokalnym w okresie jego monitorowania nie wykazują zmian. Rynek nie rozwinięty i ograniczony. Mała ilość transakcji tego typu nieruchomościami. Obserwuje się stabilizację cen tego typu nieruchomości. Czas sprzedaży tego typu nieruchomości jest pochodną cech wpływających na jej wartość i czasu ekspozycji na lokalnym rynku i może wynosić od kilku do kilkunastu miesięcy. Podaż przewyższa popyt. Na podstawie własnej analizy cen transakcyjnych oraz uwzględniając informacje gromadzone drogą samodzielnego wywiadu w terenie ustalono wpływ atrybutów na ceny rynkowe. Brano także pod uwagę preferencję potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Dla potrzeb oszacowania przyjęto następujące skale ocen w ramach ustalonych cech rynkowych

TABELA NR 1 – Skala ocen podobieństwa cech nieruchomości zabudowanych

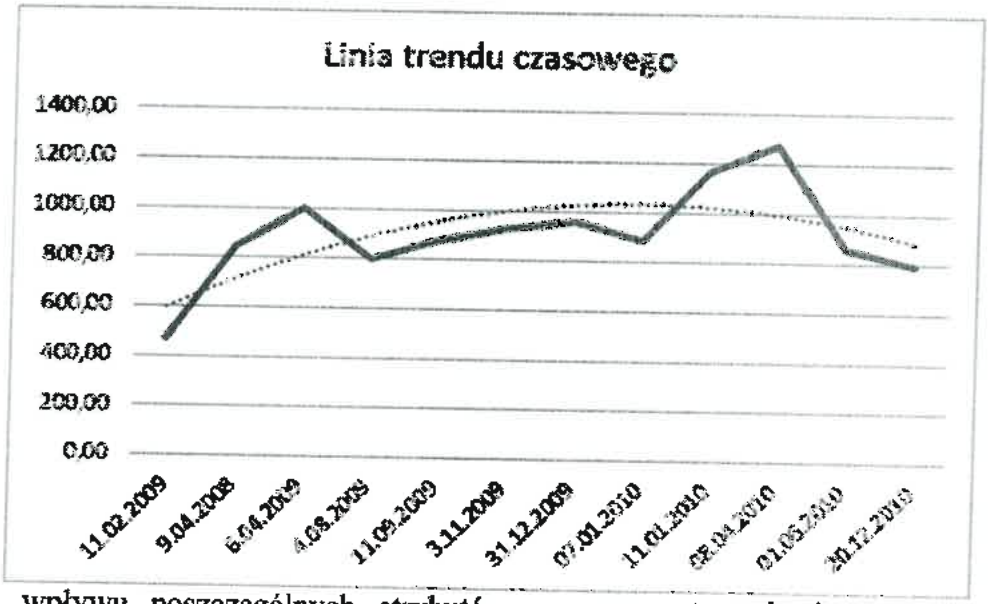
Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Położenie	Bardzo dobre	Centralna część miejscowości- nieruchomość położona przy głównej ulicy, z dobrym dostępem do komunikacji , publicznej, obiektów handlowo-usługowych
	Dobre	W odległości do 1 km do części centralnej - nieruchomość położona przy głównej ulicy lub wewnętrznej z dobrym dostępem do komunikacji publicznej oraz obiektów handlowo-usługowych

	Zadawalające	Peryferyjna część - w dalszej odległości od komunikacji publicznej oraz obiektów handlowo-usługowych
Sąsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobre	Cicha okolica, brak uciążliwości, wokół zabudowa indywidualna
	Zadawalające	Zagospodarowana okolica , wokół zabudowa zagrodowa mieszana stara i nowa,
	Średnie	Wokół tereny rolno-leśne
Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Dom po remoncie, brak oznak zużycia i uszkodzeń
	Średni	Dom w średnim stanie technicznym- wymagający bieżącego remontu i odświeżenia. Występują nieznaczne uszkodzenia.
	Zły	Dom wymagający kapitalnego remontu, w elementach budynku widoczne oznaki uszkodzeń i ubytków
Powierzchnia domu	Korzystna	Od 71 m2
	Średnia	50 - 70 m2
	Zadawalająca	poniżej 50 m2
Powierzchnie dodatkowe	Dobra	Na terenie nieruchomości znajduje się dodatkowo garaż lub budynek gospodarczy murowany
	Średnia	Dodatkowe zabudowania drewniane
	zła	Brak dodatkowych zabudowań
Stan działki	dobry	Kształt regularny /kwadrat, prostokąt/, pow. od 5000 m2, ogrodzona, zagospodarowana
	średni	Kształt regularny umożliwiający racjonalne zagospodarowanie powierzchnia do 5000 m2, cz. ogrodzona, cz. zagospodarowana, nieregularny od 5000 m2
	przeciętny	Kształt nieregularny, zachwiana proporcja boków, powierzchnia poniżej 5000 m2, nie ogrodzona, do zagospodarowania

TABELA NR 2 – Baza nieruchomości podobnych przyjęta do analizy

Lp.	data	Repertorium	Obręb	Pow. dz. w m2	pow. uż. bud m2	Cj. zł/m2
1.	11.02.2009	1899/2009	Gnojnik	10600	133	473,68
2.	9.04.2009	6061/2009	Bielcza	3200	46	847,83
3.	6.04.2009	3592/2008	Gnojnik	3300	50	1000,00
4.	4.08.2009	1680/2009	Borzęcin	2600	50	800,00
5.	11.09.2009	12683/2009	Bielcza	7000	40	875,00
6.	3.11.2009	15190/2009	Borzęcin	12700	70	928,57
7.	31.12.2009	18373/2009	Mokrzyska	4000	50	960,00
8.	07.01.2010	111/2010	Waryś	5100	45	888,89
9.	11.01.2010	237/2010	Poręba Sp.	13100	60	1 166,67
10.	08.04.2010	2942/2010	Jadowniki	11221	55	1272,73
12.	01.06.2010	7544/2010	Jadowniki	2000	50	862,54
13.	20.12.2010	12229/2010	Biskupice Melszt.	3700	88	795,45

Do ustalenia wpływu czasu na ceny transakcyjne nieruchomości zestawionych w tabeli 2 posłużono się badaniem trendu czasowego oraz informacjami z rynku lokalnego co przedstawiono poniżej. Po wzrostach cen jakie miały miejsce w latach 2007 –2008 obecnie obserwuje się zmienność cen co potwierdza linia trendu czasowego. Z tego też powodu nie dokonano aktualizacji cen na datę wyceny.



Ustalenia wpływu poszczególnych atrybutów na ceny transakcyjne przedstawionych nieruchomości zastawionych w tabeli 2 określono na podstawie danych uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami i wywiadu z potencjalnymi nabywcami, które przedstawiają się następująco:

- *Położenie* 25 %
- *Sąsiedztwo i otoczenie* 10 %
- *Stan techniczny budynku* 25 %
- *Powierzchnia domu* 15 %
- *Powierzchnie dodatkowe* 15 %
- *Stan działki* 10 %

6.2 Ustalenie podstawowych parametrów do wyceny

Na podstawie cen nieruchomości, zawartych w tabeli 2 oraz wag cech rynkowych dokonano obliczeń. C min = 473,68 zł/m2 Cmax = 1 272,73 zł/m2 Cśr = 905,95 zł/m2

U_{min} = [Cmin/ Cśr] = 0,5229 U_{max}= [Cmax/ Cśr] = 1,4049

6.3 Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Nieruchomość o cenie minimalnej posiada następujące cechy (atrybuty)

- położenie – zadawalające
- sąsiedztwo i otoczenie - średnie
- stan techniczny budynku – dom 100 letni z dobudówką gospodarczą, do remontu kapitalnego.
- powierzchnia budynku – 133 m2
- powierzchnia dodatkowa – budynek stodoły drewniany
- stan działki – nieregularny, cz. ogrodzona, cz. uprawiana, cz. porośnięta drzewostanem pow. 10600 m2

Nieruchomość o cenie maksymalnej posiada następujące cechy (atrybuty)

- położenie – bardzo dobre
- sąsiedztwo i otoczenie – bardzo dobre
- stan techniczny budynku – dom drewniany kryty dachówką, po remontach
- powierzchnia budynku - 55 m2
- powierzchnia dodatkowa – budynek gospodarczy drewniany
- stan działki – dz. zabudowana, ogrodzona , zagospodarowana, regularny, druga cz. uprawiana, cz. porośnięta samosiejką pow. 11 221 m2

6.4 Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych

Rodzaj rynku rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami drewnianymi

Okres badania cen styczeń 2015 r.– listopad 2016 r.

Obszar badania – teren powiatu brzeskiego.
Na podstawie analizy rynku stwierdzono: Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi drewnianymi na badanym rynku lokalnym w okresie jego monitorowania nie wykazują zmian. Rynek bardzo słabo rozwinięty i ograniczony. Mała ilość transakcji tego typu nieruchomościami. Obserwuje się stabilizację cen tego typu nieruchomości. Czas sprzedaży tego typu nieruchomości jest pochodną cech wpływających na jej wartość i czasu ekspozycji na lokalnym rynku i może wynosić od kilku do kilkunastu miesięcy. Podaż przewyższa popyt. Ceny ofertowe podobnych nieruchomości oscylują w graniach 400 –1500 zł/m2 powierzchni użytkowej. Dla potrzeb oszacowania przyjęto następujące skale ocen w ramach ustalonych cech rynkowych

TABELA NR 3 – Baza nieruchomości podobnych przyjęta do analizy

Lp	data	Repertorium	Obręb	Pow. dz. w m2	pow. uż. budynku m2	Cj. zł/m2
1.	12.01.2015	133/2015	Uszew	1100	40	875,00
2.	23.02.2015	193/2015	Strzelce Wielkie	1400	110	645,45
3.	24.02.2015	1914/2015	Przyborów	1300	56,7	970,02
4.	20.03.2015	2250/2015	Złota	5477	78,4	892,86
5.	23.04.2015	501/2015	Sufczyn	1211	70	857,14
6.	11.05.2015	2116/2015	Złota	5400	70	857,14
7.	27.05.2015	2461/2015	Lewniowa	4400	60	833,33
8.	24.06.2015	5514/2015	Czchów	4800	53,6	559,70
9.	13.08.2015	3357/2015	Przyborów	800	63	1190,48
10.	15.09.2015	8267/2015	Waryś	1100	55	790,91
11.	15.09.2015	8283/2015	Jasień		116	689,66
12.	01.12.2015	4923/2015	Uszew	600	73	821,92
13.	24.11.2015	10257/2015	Mokrzyska Bucze	800	53	1603,77
14.	17.12.2015	5211/2015	Gosprzydowa	1318	69	483,35
15.	05.02.2016	355/2016	Uszew	2500	90	944,47
16.	23.03.2016	1985/2016	Szczepanów	800	77	974,03
17.	15.04.2016	873/2016	Tymowa	3002	46	1521,74
18.	28.07.2016	3159/2016	Dębno	4100	86	1569,77
19.	02.08.2016	1781/2016	Czchów	3300	70	1428,57
20.	28.09.2016	4075/2016	Łoniowa	1800	61	1327,87

W analizowanym okresie nie zaobserwowano zmian cen tego typu nieruchomości w związku z czym nie dokonano aktualizacji cen na datę wyceny.

6.5 Ustalenie podstawowych parametrów do wyceny

Na podstawie cen nieruchomości, zawartych w tabeli 3 oraz wag cech rynkowych dokonano obliczeń. C min = 483,35 zł/m2 Cmax = 1 603,77 zł/m2 Cśr = 991,86 zł/m2
U_{min} = [Cmin/ Cśr] = 0,4873 **U_{max}= [Cmax/ Cśr] = 1,6169**

6.6 Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Nieruchomość o cenie minimalnej posiada następujące cechy (atrybuty)

- położenie – peryferyjne
- sąsiedztwo i otoczenie - średnie
- stan techniczny budynku – do remontu
- powierzchnia budynku – 69 m2
- powierzchnia dodatkowa – budynek gospodarczy
- stan działki – regularny 1318 m2

Nieruchomość o cenie maksymalnej posiada następujące cechy (atrybuty)
- położenie – bardzo dobre
- sąsiedztwo i otoczenie – zadawalające
- stan techniczny budynku – budynek w średnim stanie, po cz. remontach
- powierzchnia budynku - 53 m2
- powierzchnia dodatkowa – brak
- stan działki – regularny, 800 m2

6.7 Charakterystyka rynku nieruchomości podobnych

Rodzaj rynku rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami drewnianymi i pow. działki od 2000 m2 do 20 000 m2

Okres badania cen kwiecień 2020 r.– grudzień 2021 r.

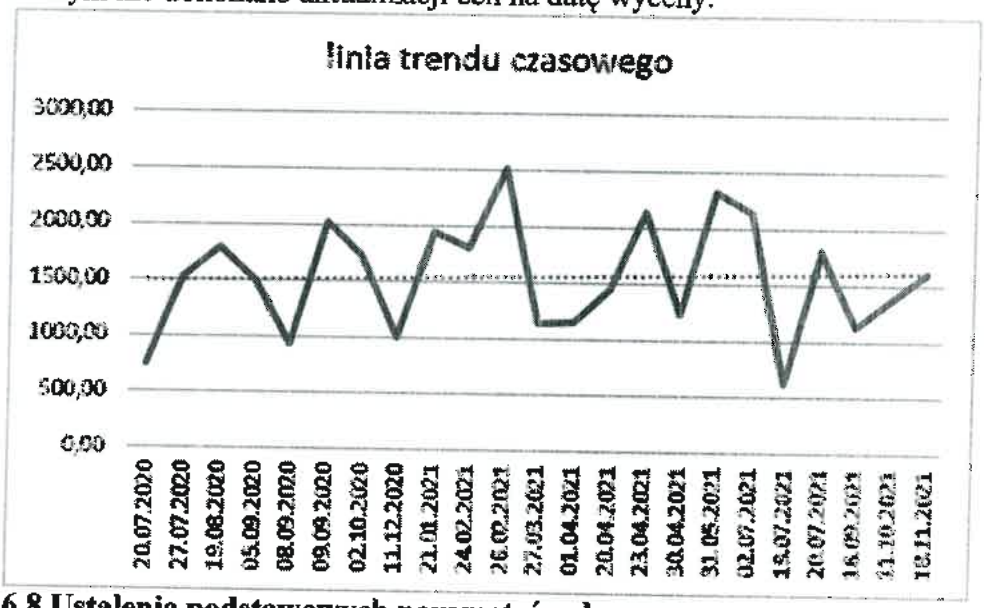
Obszar badania – teren powiatu brzeskiego.

Na podstawie analizy rynku stwierdzono: Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na badanym rynku lokalnym w okresie jego monitorowania nie wykazują zmian. Rynek płytki, ograniczony i nie rozwinięty. Czas sprzedaży tego typu nieruchomości jest pochodną cech wpływających na jej wartość i czasu ekspozycji na lokalnym rynku i może wynosić od kilku do kilkunastu miesięcy. Popyt przewyższa podaż. W ofercie rynku wtórnego jest mało ofert kilkudziesięcioletnich budynków mieszkalnych drewnianych z cenami ofertowymi w granicach 1082 – 2890 zł/ m2 przy czym te o wyższych cenach to domy po remontach kapitalnych często przeznaczonych na domy letniskowe. Dla potrzeb oszacowania przyjęto następujące skale ocen w ramach ustalonych cech rynkowych

TABELA NR 4 – Baza nieruchomości podobnych przyjęta do analizy

Lp	data	Repertorium	Obręb	Pow. dz. w m2	Cena zł	pow. ul. budynku m2	Cj.zł/m2
1.	20.07.2020	2161/2020	Wola Przemykowska	2082	60000	80	750,00
2.	24.07.2020	4933/2020	Wokowice	13300	84000	55,00	1527,27
3.	19.08.2020	4161/2020	Żerków	6100	93000	51,85	1793,64
4.	05.09.2020	3187/2020	Mokrzyska Bucze	2600	150000	100	1500,00
5.	08.09.2020	2782/2020	Dąbrówka Morska	2000	47000	50	940,00
6.	09.09.2020	4729/2020	Przyborów	2900	170000	84,15	2020,20
7.	02.10.2020	2442/2020	Biesiadki	6700	120000	69,70	1721,66
8.	11.12.2020	4954/2020	Zawada Uszewska	4000	80000	80	1000,00
9.	21.01.2021	645/2021	Okocim	4360	140000	72,25	1937,72
10.	24.02.2021	1101/2021	Poręba Spytkowska	2400	80000	44,2	1809,95
11.	26.02.2021	1174/2021	Zawada Uszewska	4700	180000	71,4	2521,01
12.	27.03.2021	1871/2021	Bielcza	5600	80000	70	1142,86
13.	01.04.2021	1279/2021	Bielcza	2141	115000	100	1150,00
14.	20.04.2021	1553/2021	Maszkienice	2500	80000	55	1454,55
15.	23.04.2021	2320/2021	Porąbka Uszewska	7829	140000	65,45	2139,04
16.	30.04.2021	4904/2021	Sufczyn	2700	85000	68,85	1234,57
17.	31.05.2021	2566/2021	Borzęcin	4433	139000	60	2316,67
18.	02.07.2021	3967/2021	Biesiadki	6300	160000	74,8	2139,04
19.	19.07.2021	4213/2021	Dębno	11154	45000	72,25	622,84
20.	20.07.2021	4541/2021	Borzęcin	4700	90000	50	1800,00
21.	16.09.2021	6231/2021	Borzęcin	4995	135000	119	1134,45
22.	11.10.2021	5060/2021	Gnojnik	14100	110000	80	1375,00
23.	18.11.2021	14900/2021	Biesiadki	5500	70000	43,5	1609,20

W analizowanym okresie nie zaobserwowano zmian cen tego typu nieruchomości w związku z czym nie dokonano aktualizacji cen na datę wyceny.



6.8 Ustalenie podstawowych parametrów do wyceny

Na podstawie cen nieruchomości, zawartych w tabeli 4 oraz wag cech rynkowych dokonano obliczeń. C min = 622,84 zł/m2 Cmax = 2521,01 zł/m2 Cśr = 1549,55 zł/m2

U_{min} = [Cmin/ Cśr] = 0,4019 **U_{max}= [Cmax/ Cśr] = 1,6269**

6.9 Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Nieruchomość o cenie minimalnej posiada następujące cechy (atrybuty)

- położenie – dobre
- sąsiedztwo i otoczenie - zadawalające
- stan techniczny budynku – dom z lat 50-tych XX w. do kapitalnego remontu
- powierzchnia budynku – 72,25 m2
- powierzchnia dodatkowa – budynek gospodarczy murowano-drewniany
- stan działki – zab. regularny ogrodzona, pozostałe nie ogrodzone łącznie 11 154 m2

Nieruchomość o cenie maksymalnej posiada następujące cechy (atrybuty)

- położenie – dobre
- sąsiedztwo i otoczenie – zadawalające
- stan techniczny budynku – budynek z lat 40-tych XX w. po remontach
- powierzchnia budynku - 71,40 m2
- powierzchnia dodatkowa – 2 budynki gospodarcze murowane
- stan działki – zab. regularny, ogrodzona zagospodarowana, 4700 m2, druga nieregularny porośnięta chwastami i samosiejką

7. CHARAKTERYSTYKA I WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Bielcza – *gmina : Borzęcin, powiat: brzeski, województwo: małopolskie*

7.1 Działka ew. nr 2785 – pow. 0,93 ha

Zgodnie z zaświadczeniem nr RPG.6727.76.2022 z dnia 5.04.2022 r. Gmina Borzęcin nie posiada prawnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu gdzie znajduje się przedmiotowa działka. W związku z powyższym zgodnie z art. 4 ust. 2. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. /Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717/ określenie sposobu zagospodarowania przestrzennego i warunków zagospodarowania terenu następuję w trybie postępowania przewidzianego dla wydania decyzji o warunkach zabudowy. Dla przedmiotowej działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z obowiązującym stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzęcin uchwalonego Uchwałą Nr III/20/02 Rady Gminy w Borzęcinie z dnia 27 grudnia 2002 r. predysponowane przeznaczenie działki ew. nr 2785 położonej w miejscowości Bielcza to tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz jej rozwoju.

Stan prawny nieruchomości: Stan prawny jest uregulowany
Dla działki ew. nr 2785 o pow. 0,93 ha z miejscowości Bielcza prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Brzesku księga wieczysta TR1B/00078996/4. Księga wieczysta została zbadana przez biegłego. Zgodnie z zapisem KW współwłaścicielami działki są

- Dariusz Jaworski, s. Kazimierza i Haliny, udział 1/6,
- Kazimierz Jaworski, s. Józefa i Marii, udział 4/6,
- Barbara Morawiec, c. Kazimierza i Haliny, udział 1/6.

Podstawy wpisów : Postanowienie o stwierdzenia nabycia spadku po Halinie Wiktorii Jaworskiej SR w Brzesku I Wydział Cywilny z dnia 30.11.2011 r. Sygn. I Ns 659/11.
Postanowienie SR w Brzesku o zasiedzenie z 21.11.2006 r. sygn. I Ns 25/06.
Dział I SP : Spis praw związanych z własnością – brak wpisów
Dział III : Prawa roszczenia i ograniczenia
Ostrzeżenie
OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI
Inny wpis
OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI BARBARY MOROWIEC JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOPODARCZEJ- POSTANOWIENIEM Z DNIA 15.02.2022R. SYGN. AKT VIII GU 1467/21/S
Dział IV: HIPOTEKA PRZYMUSOWA, suma 33309,00 zł (TRZYDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE TRZYSTA DZIEWIĘĆ), na rzecz FAST FINANCE SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW jako NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z KOSZTAMI POSTĘPOWANIA, WYROK ZAOCZNY SYGN. AKT I C 167/11 Z DNIA 17.10.2011R

Hipoteka obciąża udział nr 2 czyli udział 4/6 wpisany na rzecz zmarłego Kazimierza Jaworskiego.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w Księdze Wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w Księdze Wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artykule 313 ust. 3 Prawa upadłościowego – dla wycenianej nieruchomości. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży.

Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów dz. ew. nr 2785 obręb Bielcza posiada pow. 0,93 ha, Są to grunty oznaczone jako użytki rolne zabudowane B-PsV, grunty orne RV, pastwiska trwałe PsV. Zabudowę dz. ew. nr 2785 stanowi budynek mieszkalny parterowy o pow. zabudowy 176 m2 oraz budynek prod. i gosp. dla rolnictwa parterowy o pow. zabudowy 43 m2.

Stan techniczno – użytkowy :

Działka gruntowa o numerze ew. 2785 obręb Bielcza posiada pow. 9300 m2. Kształt nieregularny, o wymiarach około dł. do 288 m i szer. 19-42 m. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej – aktualnie dojazd zwyczajowy od strony wschodniej do drogi lokalnej o nawierzchni asfaltowej. Uzbrojenie terenu stanowi sieć E, G, W.

Zabudowania:

Budynek mieszkalny drewniano - murowany, wybudowany w latach 50 - tych XX w. z dobudówką murowaną wykonaną w latach 70-tych XX w. Budynek ocieplony i otynkowany. Dach w konstrukcji drewnianej kryty dachówką / przeciekający/. Instalacje wewnętrzne: E, W, K do zbiornika fekalnego, G, ogrzewanie stanowią piece.

Skład pomieszczeń:

Parter: 2 kuchnie, 4 pokoje, łazienka.
Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 95,37 m2.

Standard: posadzki betonowe w 3 pomieszczeniach, w pozostałych legary na gruncie z okładzinami w 3 pokojach panele podłogowe, reszta płytki gresowe. Okładziny ścian cz. tynk cementowo-wapienny, cz. płyta GK kryte farbą emulsyjną, w łazience okładzina ścian z płytek ceramicznych. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa – 3 szt. reszta PCV, stolarka drzwiowa drewniana 3 szt. reszta typowa płytowa. Ogólny stan techniczny budynku mieszkalnego oraz standard wykończenia określono jako zły do kapitalnego remontu. Stan bez zmian od 2011 r. Dodatkowe zabudowania: budynek gospodarczy murowany kryty eternitem o pow. użytkowej 19,2 m2 – aktualnie zruderowany po pożarze. W latach 2011 i 2016 istniejący. Instalacja wewnętrzna elektryczna, brak posadzki klepisko, budynek z tynkiem wewnętrznym i zewnętrznym, wrota i okna drewniane.

Stan zagospodarowania :

Działka zabudowana i cz. ogrodzona – ogrodzenie drewniane w złym stanie technicznym. Pozostała część zarówno uprawiana jak i nie uprawiana, zachwaszczona porośnięta samosiejką.

Stan otoczenia:

Bielcza to wieś oddalona o 7 km na południe od Borzęcina, siedziby gminy, którą zamieszkuje około 1700 mieszkańców /2009 r./. Rejon ma niski stopień zurbanizowania. / Źródło GUS 2020 r. / W 2020 roku we wsi Bielcza oddano do użytku 3 mieszkania. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 1,81 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa małopolskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach we wsi Bielcza to 5,67 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa małopolskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2020 roku we wsi Bielcza to 130,00 m2 i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa małopolskiego 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 393 zamieszkane wówczas mieszkania 294 mieszkania przyłączone były do wodociągu, 279 nieruchomości wyposażonych było w ustęp spłukiwany, 200 korzystało z centralnego ogrzewania, a 192 z pieców grzewczych. Z kanalizacji korzystało 296 budynków mieszkalnych , a 263 podłączone były do gazu sieciowego. We wsi Bielcza w roku 2020 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 89 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 81 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 11 nowych podmiotów, a 3 podmioty zostały wyrejestrowane. Na przestrzeni lat 2009-2020 najwięcej (18) podmiotów zarejestrowano w roku 2018, a najmniej (6) w roku 2016. W tym samym okresie najwięcej (12) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2016 roku, najmniej (2) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2018 roku. Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną we wsi Bielcza najwięcej (1) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (88) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. 2,2% (2) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 60,7% (54) podmiotów, a 37,1% (33) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą we wsi Bielcza najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są Budownictwo (55.6%) oraz Przetwórstwo przemysłowe (11.1%).
W gminie Borzęcin na 1000 mieszkańców pracuje 80osób . 55,3% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 44,7% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w gminie Borzęcin wynosiło w 2020 roku 6,4% (7,9% wśród kobiet i 5,1% wśród mężczyzn). W 2020 roku

przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Borzęcin wynosiło 4 244,82 PLN, co odpowiada 76.90% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Borzęcin 607 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 102 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -505. 48,3% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Borzęcin pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 21,3% w przemyśle i budownictwie, a 9,9% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 0,9% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości). Wyceniana nieruchomość położona jest w płd.-wsch. peryferyjnej części miejscowości. Szkoła Podstawowa, Przedszkole, Kościół ok. 1,8 km, obiekt handlowy ok. 500 m, wzdłuż drogi dojazdowej asfaltowej komunikacja publiczna. Najbliższe sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią tereny niezabudowane rolno-leśne, po drugiej stronie drogi dojazdowej luźna zabudowa zagrodowa.

Obliczenie współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości na datę 24.01.2011 r.

ATRYBUTY Nieruchomości	*Udział cechy w wyjaśn. zmian cen (waga) %* k_i	*Zakres zmienności współczynnika korygującego* $k_i u_{min} \div k_i u_{max}$		*Zakres zmienności skal cech (atrybutów)* $a_{min} \div a_{max}$		*Cecha nieruchomości wycenianej* a_i	*Wartość współczynnika korygującego* u_i
POŁOŻENIE	*25*	*0,1307*	*0,3512*	*0*	*2*	*0*	*0,1307*
SĄSIEDZTWO i OTOCZENIE	*10*	*0,0523*	*0,1405*	*0*	*2*	*0*	*0,0523*
STAN TECHNICZNY	*25*	*0,1307*	*0,3512*	*0*	*2*	*0*	*0,1307*
POWIERZCHNIA	*15*	*0,0784*	*0,2107*	*0*	*2*	*2*	*0,2107*
POW. DODATKOWE	*15*	*0,0784*	*0,2107*	*0*	*2*	*2*	*0,2107*
STAN DZIAŁKI	*10*	*0,0523*	*0,1405*	*0*	*2*	*2*	*0,1405*
SUMA	*100%*	*0,5229*	*1,4049*	–	–	–	*0,8756*

cz. dz. ew. nr 2785 wyniesie $W_R = C_{Sr} \times \sum_{i=1}^{n} U_i$ = 905,95 zł/m2 x 0,8756 = 793,25 zł/m2

OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Ostateczna wartość rynkowa wycenianej nieruchomości dz. ew. nr 2785 w obrębie Bielcza wyniesie:

Wn = 793,25 zł/m2 x 95,37 m2 = 75 652 zł

słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt dwa złotych

Obliczenie współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości na datę 19.11.2016 r.

ATRYBUTY Nieruchomości	*Udział cechy w wyjaśn. zmian cen (waga) %* k_i	*Zakres zmienności współczynnika korygującego* $k_i u_{min} \div k_i u_{max}$		*Zakres zmienności skal cech (atrybutów)* $a_{min} \div a_{max}$		*Cecha nieruchomości wycenianej* a_i	*Wartość współczynnika korygującego* u_i
POŁOŻENIE	*25*	*0,1218*	*0,4042*	*0*	*2*	*0*	*0,1218*
SĄSIEDZTWO i OTOCZENIE	*10*	*0,0487*	*0,1617*	*0*	*2*	*0*	*0,0487*
STAN TECHNICZNY	*25*	*0,1218*	*0,4042*	*0*	*2*	*0*	*0,1218*
POWIERZCHNIA	*15*	*0,0731*	*0,2425*	*0*	*2*	*2*	*0,2425*
POW. DODATKOWE	*15*	*0,0731*	*0,2425*	*0*	*2*	*2*	*0,2425*
STAN DZIAŁKI	*10*	*0,0487*	*0,1617*	*0*	*2*	*2*	*0,1617*
SUMA	*100%*	*0,4873*	*1,6169*	–	–	–	*0,9390*

Szacowana jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości :

Dz. ew. nr 2785 wyniesie $W_R = C_{Sr} \times \sum_{i=1}^{n} U_i$ = 991,86 zł/m2 x 0,9390 = 931,36 zł/m2

OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Ostateczna wartość rynkowa wycenianej nieruchomości dz. ew. nr 2785 w obrębie Bielcza wyniesie: **Wn = 931,36 zł/m2 x 95,37 m2 = 88 824 zł**

słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy osiemset dwadzieścia cztery złotych

Obliczenie współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości na datę 19.04.2022 r.

ATRYBUTY Nieruchomości	*Udział cechy w wyjaśn. zmian cen (waga) %* k_i	*Zakres zmienności współczynnika korygującego* $k_i u_{min} \div k_i u_{max}$		*Zakres zmienności skal cech (atrybutów)* $a_{min} \div a_{max}$		*Cecha nieruchomości wycenianej* a_i	*Wartość współczynnika korygującego* u_i
POŁOŻENIE	*25*	*0,1005*	*0,4067*	*0*	*2*	*0*	*0,1005*
SĄSIEDZTWO i OTOCZENIE	*10*	*0,0402*	*0,1627*	*0*	*2*	*0*	*0,0402*
STAN TECHNICZNY	*25*	*0,1005*	*0,4067*	*0*	*2*	*0*	*0,1005*
POWIERZCHNIA	*15*	*0,0603*	*0,2440*	*0*	*2*	*2*	*0,2440*
POW. DODATKOWE	*15*	*0,0603*	*0,2440*	*0*	*2*	*0*	*0,0603*
STAN DZIAŁKI	*10*	*0,0402*	*0,1627*	*0*	*2*	*2*	*0,1627*
SUMA	*100%*	*0,4019*	*1,6269*	–	–	–	*0,7082*

cz. dz. ew. nr 2785 wyniesie $W_R = C_{Sr} \times \sum_{i=1}^{n} U_i$ = 1549,55 zł/m2 x 0,7082 = 1 097,39 zł/m2

OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Ostateczna wartość rynkowa wycenianej nieruchomości dz. ew. nr 2785 w obrębie Bielcza wyniesie: **Wn = 1097,39 zł/m2 x 95,37 m2 = 104 658 zł**

słownie: sto cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt osiem złotych

8. PREZENTACJA WYNIKU KOŃCOWEGO

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku w oparciu o bazę danych nieruchomości podobnych na podstawie wyceny wykonanej metodą korygowania ceny średniej mieszczącej się w podejściu porównawczym ustalono, że wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej dz. ew. nr 2785 położonej w miejscowości Bielcza określona według poziomu cen rynkowych na m-c kwiecień 2022 r. wynosi: dz. ew. nr 2785: **104 658 zł**

Udział 1/6 cz. wynosi : 17 443 zł

- wg. cen na 24.01.2011 r. wynosi 75 652 zł

Udział 1/2 cz. wynosi : 37 826 zł

- wg. cen na 19.11.2016 r. wynosi 88 824 zł

Udział 4/6 cz. wynosi : 59 216 zł

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

9.1 Klauzule ogólne

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości.
2. Zgodnie z Ustawą z Ustawą Prawo upadłościowe Dz. U. Nr 60 poz. 535 z 2003 r. art. 313. Ust.

   2.Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten

sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

6.Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

3. Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę biegłego sądowego.

9.2 Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu

1. Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie 2 -„Cel wyceny" niniejszego opracowania.

9.3 Klauzule ograniczające odpowiedzialność biegłego

1. Wyłącza się odpowiedzialność biegłego za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których biegły nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
2. Wyklucza się odpowiedzialność biegłego wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

10. ZAŁĄCZNIKI DO OPERATU

1. Protokół z badania KW
2. Protokół z oględzin nieruchomości
3. Wypis z rejestru gruntów
4. Kopia z mapy zasadniczej
5. Zaświadczenie przeznaczenia terenu
6. Kopia polisy OC
7. Dokumentacja fotograficzna

BIEGŁY SĄDOWY
z zakresu szacowania nieruchomości
mgr inż. Witold Gil

Pieczęć i podpis biegłego

Załącznik nr 1

PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ TR1B/00078996/4 PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W BRZESKU

Dział I : Wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości i wpisy praw związanych z jej własnością
działka ewidencyjna nr 2785 pow. 0,93 ha, miejscowość Bielcza

Dział I SP : Spis praw związanych z własnością – brak wpisów

Dział II : Wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego
Właściciel – Dariusz Jaworski, s. Kazimierza i Haliny, udział 1/6,
Kazimierz Jaworski, s. Józefa i Marii, udział 4/6, Barbara Morawiec, c. Kazimierza i Haliny, udział 1/6.
Podstawy wpisów : Postanowienie o stwierdzenia nabycia spadku po Halinie Wiktorii Jaworskiej SR w Brzesku I Wydział Cywilny z dnia 30.11.2011 r. Sygn. I Ns 659/11.
Postanowienie SR w Brzesku o zasiedzenie z 21.11.2006 r. sygn. I Ns 25/06.

Dział III : Prawa roszczenia i ograniczenia
Ostrzeżenie
OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI
Inny wpis
OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI BARBARY MOROWIEC JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOPODARCZEJ- POSTANOWIENIEM Z DNIA 15.02.2022R. SYGN. AKT VIII GU 1467/21/S

Dział IV: Hipoteka
HIPOTEKA PRZYMUSOWA, suma 33309,00 zł (TRZYDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE TRZYSTA DZIEWIĘĆ), na rzecz FAST FINANCE SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW jako NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z KOSZTAMI POSTĘPOWANIA, WYROK ZAOCZNY SYGN. AKT I C 167/11 Z DNIA 17.10.2011R

Tarnów dn. 19.04.2022 r.

Zgodność odpisu z księgą
wieczystą poświadcza się

.....
/ podpis /
Witold Gil

Załącznik Nr 2

PROTOKÓŁ
Z CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

1. Miejscowość i data sporządzenia protokółu	Bielsko 2.04.2022 r.
2. Określenie miejsca sporządzenia protokółu	dz. ew. nr 2785 obr. Bielsko
3. Osoby uczestniczące w czynnościach rzeczoznawcy majątkowego	1. JAWORSKI DARIUSZ 2. Witold Osz 3. 4. 5. 6.

Za zgodność z oryginałem
dn. 19.04.2022 podpis [illegible]

4. **Ustalenia** dokonane w trakcie czynności, oświadczenia osób uczestniczących:

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym drzew-murowanym parterowym wzgl. w latach 50 tych XX i z obrębu wykonan. w latach 70 tych XX w. Budynek były dalszem drewnianym z pocznieniem z dachówką. Stolarka okien drewn. skrzydłowa z resztą PCV, stolarka drzwiowa drewniana 3 szt. reszta typowa 1 szt. wew. e, w, k (rozbo) g, ogrzewanie stawi piece słabe (kora). Budynek ogrzewany u i otynkowany, parodki betonowe 3 reszta na gruncie legary; okna 3 pokoje parzele, reszta 3 pozn. pł. gazowe.

Ustalenie budynek gosp. po wiecz. zmodernizowany na 80, 9 i (55,37) tych c. c-w. c. okn. z pr. Ok. [illegible]

brakujące do numeracji, umieszczono obok
pieca

c.d. dokonanych ustaleń

W dniu 2011, 2016 brakujące pozycje nr
[illegible] etykiet ~ 30 cm² - zwł. c, kleszczo,
były ukryte w warstwie, które obecnie
obecnie usunięto, po
c- oderwaniu zdjęcia opisano c- płytkowe
c- szkło, były przyprószone ołowiu
otoczenia od str. wskazanej ołowiu
otoczenia.
c- mieszkania od str. płd. były c 2011
r. wymienione c- płyt nie wymienione pozo-
stawiono, w 2016 r. tabliczka stara,
obecnie c- płyt wymienione na c- płyt obecne
1 kr wymienione nowe bez zmian
wodni drzwi dojściowe brama prowadzi
do budynku dla 500 m biegnie, przebiega
ok 1,8 km dalej.

5. **Dokumenty** udostępnione – przekazane rzeczoznawcy majątkowemu przez osoby uczestniczące	1. ..... 2. ..... 3. ..... 4. ..... 5. .....

za zgodność z oryginałem
dn. 18.04.2017 podpis .....

6. **Podpisy** osób uczestniczących w czynnościach i podpis rzeczoznawcy majątkowego	1. Jaworski Dariusz 2. ..... 3.	4. ..... 5. ..... 6. .....

STAROSTA BRZESKI
ul. Bartosza Głowackiego 51
32-800 Brzesko

Nr kancelaryjny : GK-I.6621.1691.2022.PT
Województwo : **MAŁOPOLSKIE**
Powiat : **BRZESKI**
Jednostka ewidencyjna : **120201_2 Borzęcin**
Obręb : **0001 BIELCZA**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 12.04.2022

Jednostka rejestrowa : **G.698**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	DARIUSZ KAZIMIERZ JAWORSKI Rodzice:KAZIMIERZ,HALINA BIELCZA 272; 32-824 BORZĘCIN;	Własność	1/6
2	KAZIMIERZ JÓZEF JAWORSKI Rodzice:JÓZEF,MARIA BIELCZA 272; BORZĘCIN;	Własność	4/6
3	BARBARA HALINA MORAWIEC Rodzice:KAZIMIERZ,HALINA BIELCZA 272; BORZĘCIN;	Własność	1/6

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
2785		grunty rolne zabudowane	Br-PsV	0.22	0.93	TR1B/00078996/4
		pastwiska trwałe	PsV	0.38		
		grunty orne	RV	0.33		
Id działki: **120201_2.0001.2785**						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **120201_2.0001.2785.1_BUD**
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne
Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0
Pow zabud. [m2]: 176.00
Adres budynku: BIELCZA; 272
Ident. działek: 120201_2.0001.2785

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **120201_2.0001.2785.2_BUD**
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0
Pow zabud. [m2]: 43.00
Adres budynku: BIELCZA
Ident. działek: 120201_2.0001.2785

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Razem powierzchnia działek : 0.93 ha

Słownie : dziewięćdziesiąt trzy ar.

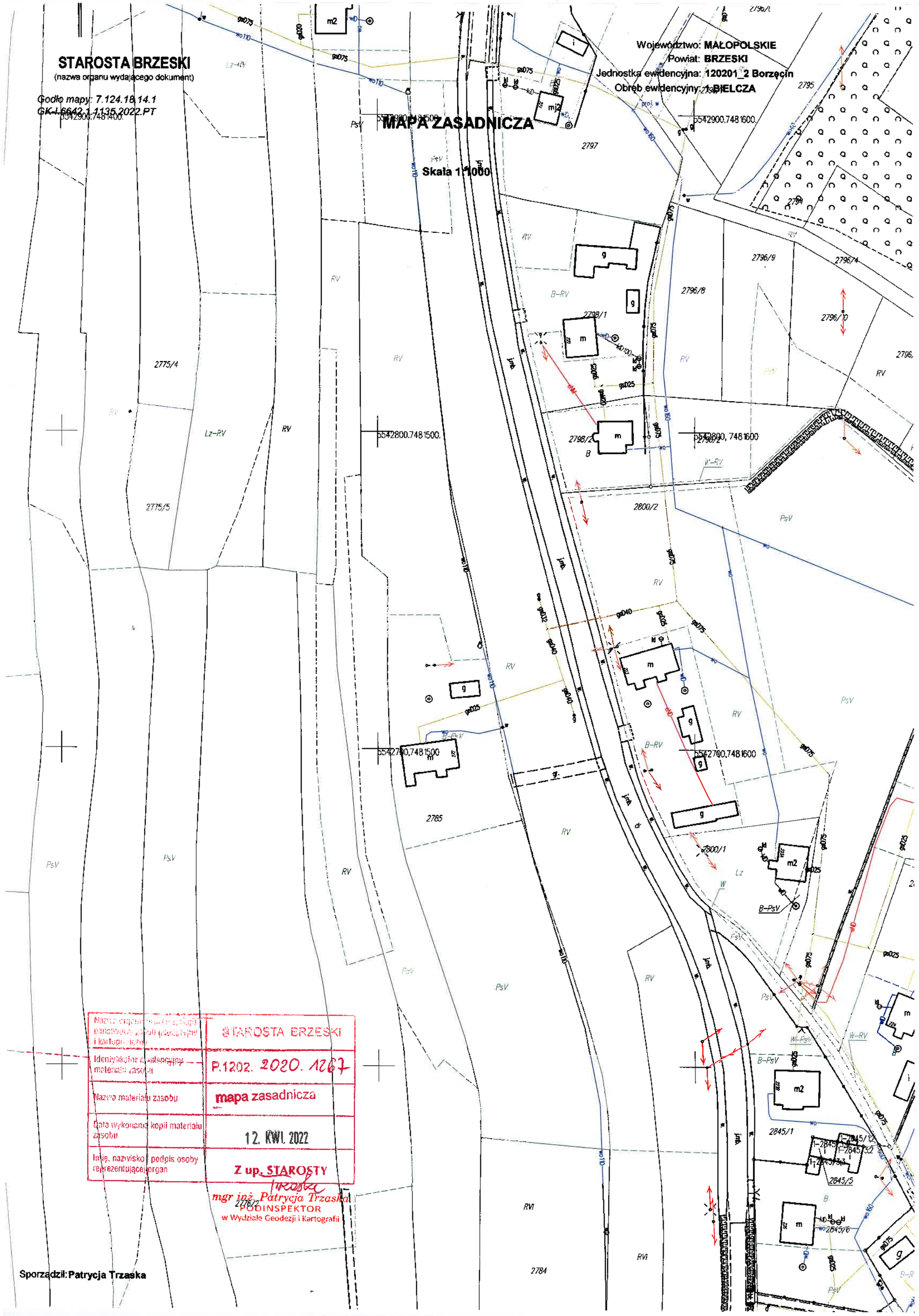
Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 12.04.2022

Sporządził : Patrycja Trzaska

Z up. STAROSTY
mgr inż. Patrycja Trzaska
PODINSPEKTOR
w Wydziale Geodezji i Kartografii

12.04.2022 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ


STAROSTA BRZESKI
(nazwa organu wydającego dokument)
Godło mapy: 7.124.18.14.1
GK-I.6642.1.1135.2022.PT
MAPA ZASADNICZA
Skala 1:1000
Województwo: MAŁOPOLSKIE
Powiat: BRZESKI
Jednostka ewidencyjna: 120201_2 Borzęcin
Obręb ewidencyjny: 1 BIELCZA
Sporządził: Patrycja Trzaska
STAROSTA BRZESKI
P.1202. 2020. 1267
mapa zasadnicza
12. KWI. 2022
Z up. STAROSTY
mgr inż. Patrycja Trzaska
PODINSPEKTOR
w Wydziale Geodezji i Kartografii

URZĄD GMINY
w BORZĘCINIE
32-825 BORZĘCIN 583 „G"
Tel. 14 684 63 71, Fax 14 684 63 72

Nasz znak: RPG.6727.76.2022

Borzęcin 05.04.2022r.

Z A Ś W I A D C Z E N I E

W odpowiedzi na wniosek P. Witolda Gil WYCENA NIERUCHOMOŚCI ul. Chopina 12/6, 33-100 Tarnów dotyczący przeznaczenia działki nr ewid.: 2785 położonej w msc. Bielcza, gmina Borzęcin, na dzień 24.01.2011r. oraz 19.11.2016r.

zaświadcza się, że

- dla wnioskowanego terenu Gmina Borzęcin nie posiada prawnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- w związku z powyższym zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w trybie postępowania przewidzianego dla wydania decyzji o warunkach zabudowy,
- dla przedmiotowj działki nie została wydana decyzja o warunkach zabudwy,
- w oparciu o analizę materiałów planistycznych zawartych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzęcin, uchwalonego Uchwałą Nr III/20/02 Rady Gminy w Borzęcinie z dnia 27 grudnia 2002r. **predysponowane przeznaczenie:**

- działka nr ewid.: 2785 położona w msc. Bielcza – to tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz jej rozwoju.

Działka nr ewid.: 2785 położona w msc. Bielcza zgodnie z uchwałą Nr XXIII/185/2016 Rady Gminy Borzęcin z dnia 29 listopada 2016 r. nie jest objęta obszarem Rewitalizacji.

Za wystawienie zaświadczenia pobrano opłatę skarbową w kwocie 17 zł.

Z up. Wójta Gminy
Kierownik Referatu Rolnictwa,
Ochrony Środowiska, Gospodarki Mieszkaniowej,
Planowania Przestrzennego i Działalności
Gospodarczej
mgr inż. Anna Rogóż

Otrzymują:
1 x Wnioskodawca,
1 x A/a

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1023345525

1 **Okres ubezpieczenia: od 28.09.2021 r. do 27.09.2022 r.**

2 **Ubezpieczający: WITOLD GIL - WYCENA NIERUCHOMOŚCI**
Adres siedziby: FRYDERYKA CHOPINA 12 m. 6, 33-100 TARNÓW
E-mail: witold.gil@gmail.com
Telefon: +48606452005
REGON: 120524173

3 **Ubezpieczony: WITOLD GIL - WYCENA NIERUCHOMOŚCI**
Adres siedziby: FRYDERYKA CHOPINA 12 m. 6, 33-100 TARNÓW
E-mail: witold.gil@gmail.com
Telefon: +48606452005
REGON: 120524173

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

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

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

5 **Składka łączna: 140,44 PLN**
Składka została opłacona w całości.

6 **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.

7 **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 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.
4. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
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. 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.
7. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
8. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
9. ☐ * 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).
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

Za zgodność z oryginałem
dn. 18.04.2022 podpis .....

DSP/P/1023345525/6963/pc:100000361817579/BE20

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
   1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
   2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
   3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

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

Potwierdzam dane kontaktowe
WITOLD GIL - WYCENA NIERUCHOMOŚCI
E-mail: witold.gil@gmail.com
Telefon: +48606452005

Data zawarcia umowy: 24.09.2021 r.

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

PZU SA / PZU Życie SA
Ul. Lwowska 72-96B, 33-100 Tarnów
DORADCA KLIENTA
Agnieszka Gleń-Stolarz
Tel. 14 308 24 24, k: 509 441 380
agstm@pzu.pl

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WITOLD GIL - WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

Za zgodność z oryginałem
dn. 18.04.2022 podpis .....

DSP/P/1023345525/6963/pc:100000361817579/BE20

Załącznik nr 7 Dokumentacja fotograficzna dz. ew. nr 2785 Bielcza

Widok budynku mieszkalnego

Widok ruin budynku gospodarczego

Widok ziemianki

Widok cz. niezabudowanej

Widok drogi dojazdowej

Widok pomieszczeń w budynku mieszkalnym

Widok pomieszczeń w budynku mieszkalnym

Widok pomieszczeń w budynku mieszkalnym