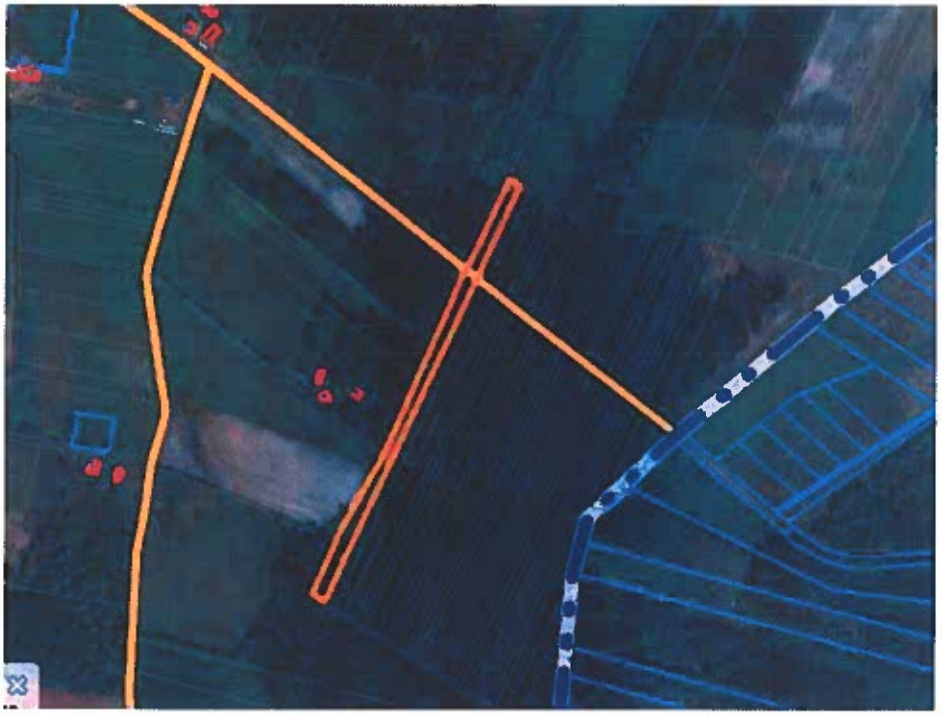
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
nr uprawnień 5566
ul. Jagiellońska 76, 41-948 Piekary Śląskie
Tel. 662 011 119
email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

OPERAT SZACUNKOWY OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

AUTOR OPERATU:
HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566

gmina Osjaków, sołectwo Kuźnica Ługowska



PIEKARY Śl. 06.02.2020 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
HANNA SZELUK-BOJKO
41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE
UL. JAGIELLOŃSKA 76
TEL. 662 011 119
UPRAWNIENIA NR 5566

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	województwo łódzkie, powiat wieluński, gmina Osjaków, miejscowość Kuźnica Ługowska
Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 73, położona w województwie łódzkim, powiecie wieluńskim, gminie Osjaków, miejscowości Kuźnica Ługowska, dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SR1W/00018592/2. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 2/4 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 73, dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SR1W/00018592/2.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej na potrzeby postępowania upadłościowego
Księga Wieczysta	SR1W/00018592/2
Działka nr Powierzchnia działki	73 obręb Kuźnica Ługowska 0,5700 ha
Oszacowana wartość rynkowa netto udziału 2/4 nieruchomości	**4 600 zł /cztery tysiące sześćset złotych/**
Oszacowana wartość udziału 2/4 dla wymuszonej sprzedaży	**3 680 zł /trzy tysiące sześćset osiemdziesiąt złotych/**
Data na którą określono wartość	06.02.2020 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	06.02.2020 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE UL. JAGIELLOŃSKA 76 TEL. 662-01-[illegible] (5523) UPRAWNIENIA NR 5566

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO 2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY 4
2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY 4
3. CEL WYCENY 4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU 4
4.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY 4
4.2. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA WYCENY 4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY 4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 5
5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY 5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ 5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 5
6.2. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE 7
6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI 9
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO 13
7.1. AKTUALIZACJA CEN TRANSAKCYJNYCH ZE WZGLĘDU NA UPŁYW CZASU 15
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 15
8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ 15
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY 16
8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ 16
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 17
9.1. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH WAGI 17
9.2. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI O CENIE MIN I MAX W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH 19
9.3. USTALENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH 19
9.4. OKREŚLENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH I WYCENA NIERUCHOMOŚCI 20
10. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY 21
11. WNIOSKI Z WYCENY 21
12. KLAUZULE I OGRANICZENIA 22
13. ZAŁĄCZNIKI 22

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 73, położona w województwie łódzkim, powiecie wieluńskim, gminie Osjaków, miejscowości Kuźnica Ługowska, dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SR1W/00018592/2.

2. Określenie zakresu wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 2/4 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 73, dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SR1W/00018592/2.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. Podstawy opracowania operatu

4.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawą opracowania jest zlecenie biegłego sądowego Jarosława Jaromina prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin, z dnia 31.01.2020 r.

4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 65),

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

4.3. Podstawy metodologiczne wyceny

- Nota Interpretacyjna z dnia 01.03.2009 r. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości"

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

4.4. Źródła danych merytorycznych

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 03.02.2020 r.
- badanie księgi wieczystej SR1W/00018592/2 w dniu 05.02.2020 r.
- dane geodezyjne uzyskane z geoportalu gminy Osjaków oraz powiatu wieluńskiego
- informacje uzyskane od Zlecającego
- akty notarialne oraz własna baza danych rzeczoznawcy majątkowego.

5. Daty istotne dla wyceny

Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	05.02.2020 r.
Data oględzin i ustalenia stanu użytkowego	03.02.2020 r.
Data na którą określono wartość	06.02.2020 r.
Data sporządzenia operatu	06.02.2020 r.

6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

6.1. Stan prawny nieruchomości

W dniu 05.02.2020 r. w księdze wieczystej nr SR1W/00018592/2 stwierdzono między innymi następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1

Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	**73**			1
Położenie *(numer porządkowy / gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	OSJAKÓW, KUŹNICA ŁUGOWSKA	
Sposób korzystania	PASTWISKO, ŁĄKA			

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,5700 HA**	1

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

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.	**7**	**2 /4**	---8
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*	**PGMIW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W OPOLU,** OPOLE, 021833815			

Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /4**	---2, 3
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)*	**FRANCISZEK PATYK**, FRANCISZEK, EWA			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**4**	**1 /4**	---4
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)*	**WIESŁAW BIECUSZEK**, MARIAN, ANNA			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**1**	9
Rodzaj wpisu	**OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ**	
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W CZĘŚCI ODPOWIADAJĄCEJ UDZIAŁOWI NR 7 W WYSOKOŚCI 2/4 W PRAWIE WŁASNOŚCI TEJ NIERUCHOMOŚCI, UJAWNIONEMU NA RZECZ PGMIW SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W OPOLU - NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKU DŁUŻNIKA WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY W OPOLU WYDZIAŁ V GOSPODARCZY SEKCJA DS. UPADŁOŚCIOWYCH I	

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

	RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 7 SIERPNIA 2019 ROKU, SYGN. AKT GU 114/19
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 7 - W WYSOKOŚCI 2/4 UJAWNIONY NA RZECZ PGMIW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W OPOLU

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

Na geoportalu gminy Osjaków zawarto następujące dane:

Identyfikator działki	101705_2.0016.73
Województwo	Łódzkie
Powiat	wieluński
Gmina	Osjaków
Obręb	Kuźnica Ługowska
Numer działki	73

Wydruk księgi wieczystej stanowi załączniki do niniejszego opracowania.

6.2. Uwarunkowania przestrzenne

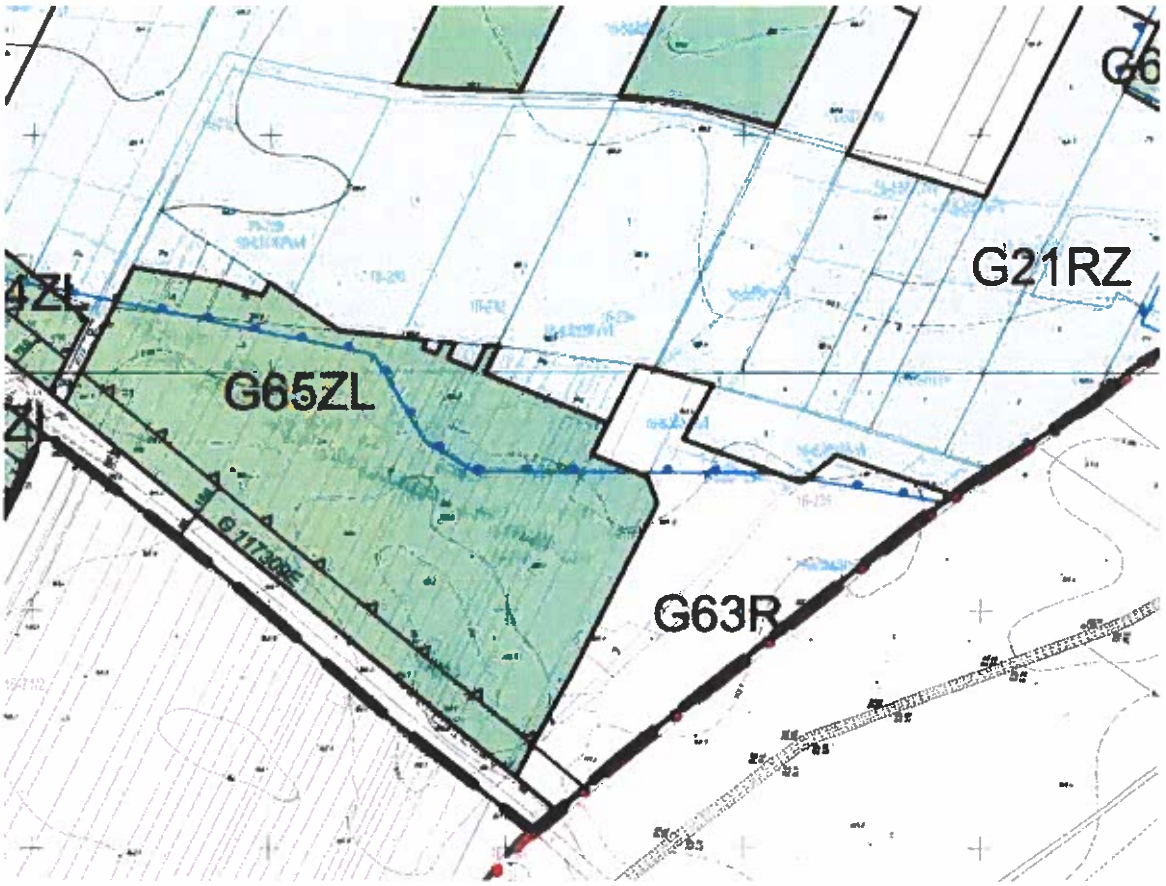
Przeznaczenie nieruchomości ustalono, zgodnie a art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała Nr VI/26/2019 Rady Gminy Osjaków z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osjaków, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z roku 2019, poz. 1931 określa, że północna część szacowanej nieruchomości (za drogą) położona jest na terenie oznaczonym symbolem G65 ZL – tereny lasów oraz symbolem G21RZ – tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk. Na fragmencie zajętym pod drogę publiczną G35KDD.

Część nieruchomości po południowej stronie drogi objęta jest planem miejscowym przyjętym uchwałą nr XIX/92/2004 Rady Gminy Osjaków z dnia 12.07.2004 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego nr 255 poz. 2197 i oznaczona jest symbolem ZL – tereny leśne.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

Fragment rysunku planu miejscowego[1]



[1] https://osjakow.bip.net.pl/?a=3375

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

6.3. Opis szacowanej nieruchomości

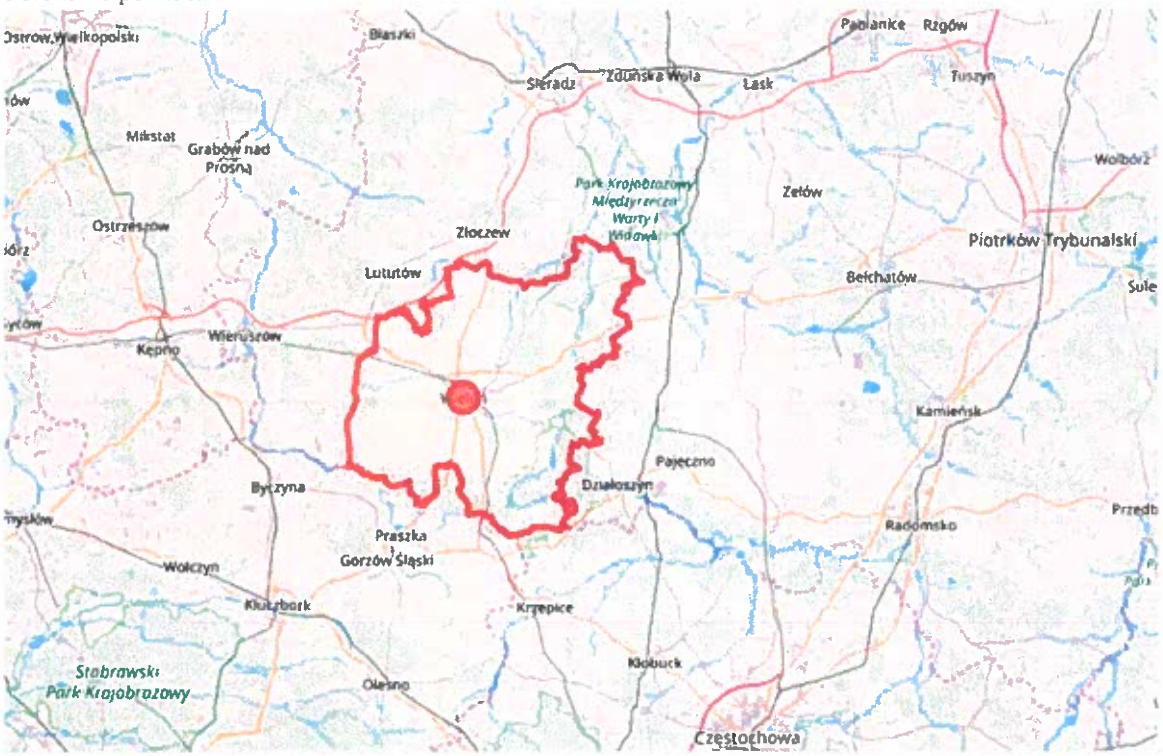
Lokalizacja ogólna

Powiat Wieluński jest jednym z 24 powiatów województwa łódzkiego, położonym w jego południowo-zachodniej części. Powierzchnia Powiatu wynosi 926 km2, stanowiąc 5,1% obszaru województwa łódzkiego. Cechą charakterystyczną położenia Powiatu jest fakt graniczenia od południa z dwoma innymi województwami: opolskim i śląskim. Główne jednostki terytorialne, z którymi graniczy Powiat Wieluński to: województwo opolskie: powiat oleski (gminy: Rudniki, Praszka, Gorzów Śląski), województwo śląskie: powiat kłobucki (gmina Lipie), województwo łódzkie: powiaty: wieruszowski, sieradzki, łaski, bełchatowski, pajęczański.
Strukturę administracyjną powiatu tworzy 10 gmin, w tym 9 gmin wiejskich (58,74% ludności) i 1 gmina miejsko-wiejska (41,26% ludności). Najmniejszą gminą Powiatu Wieluńskiego pod względem zajmowanej powierzchni jest Skomlin (55,2 km2), największą zaś Wieluń (130,6 km2).

Powiat Wieluński został utworzony w wyniku reformy administracyjnej kraju w 1999 roku. Liczba ludności powiatu wieluńskiego wg stanu na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 76.699 osób; w stosunku do roku 2017 odnotowano spadek o 318 osób (liczba ludności w roku 2017 – 77.017 osób). W latach 2004 – 2009 liczba ludności rokrocznie spadała, w roku 2010 liczba ludności uległa zwiększeniu, by w kolejnych latach ponownie powrócić do tendencji spadkowej. W konsekwencji, w roku 2018 liczba mieszkańców Powiatu wynosiła 97,8% liczby ludności z roku 2004.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

Położenie powiatu[2]



Szacowana nieruchomość położona jest w powiecie wieluńskim, w gminie Osjaków.

Gmina Osjaków położona jest we wschodniej części powiatu wieluńskiego (20km od Wielunia), w województwie łódzkim, w dorzeczu Warty i jej prawobrzeżnego dopływu Wężnicy. Leży w obrębie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie Kotliny Szczercowskiej. Graniczy z gminami: Kiełczygłów, Konopnica, Ostrówek, Rusiec, Siemkowice, Wieluń i Wierzchlas. Sąsiaduje z dwoma Parkami Krajobrazowymi: Załęczańskim oraz Międzyrzecza Warty i Widawki. Gmina Osjaków położona jest przy drodze krajowej nr 74 (dawna DK8) łączącej Wrocław z Warszawą. Naturalną osią ziemi osjakowskiej jest rzeka Warta. Sam Osjaków to dawne miasteczko, dziś wieś i siedziba gminy.

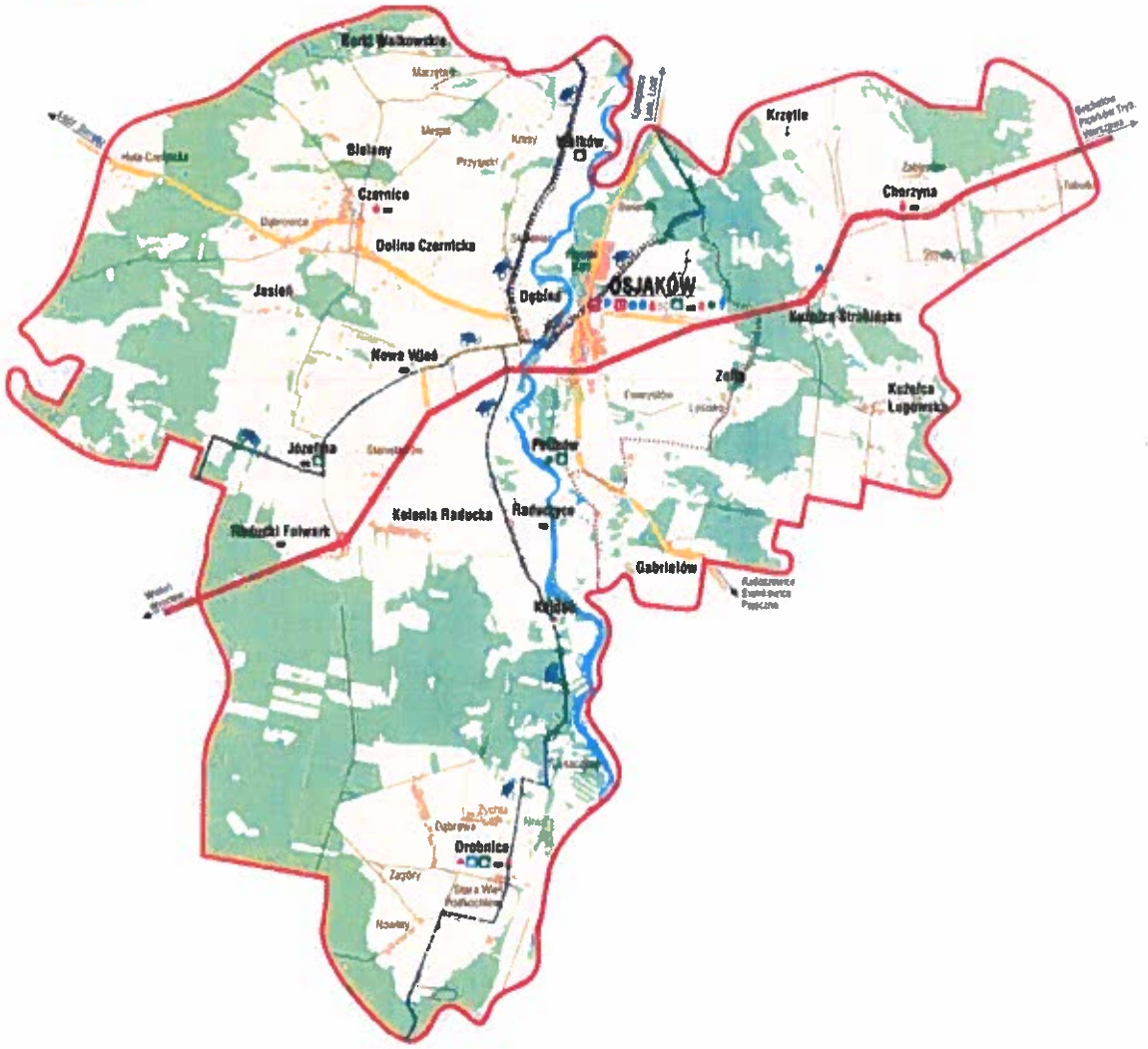
Gmina ma charakter rolniczy, jednak sam Osjaków na powrót staje się ponadlokalnym centrum administracyjno-usługowym.
a terenie gminy funkcjonuje 180 podmiotów gospodarczych. Są to zakłady handlowe, usługowe i produkcyjne różnych branż. Gmina ma potencjalne warunki do rozwoju

[2] https://www.openstreetmap.org/relation/2717092#map=9/51.2167/18.7115 na zasadzie otwartej licencji

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

rekreacji i wypoczynku, 36,1% jej powierzchni to lasy. Znaczne obszary są przeznaczone do dalszego zalesienia. Gmina Osjaków jest gminą typowo rolniczą. Użytki rolne to 4.670 ha. Grunty o bonitacji III i IV klasy stanowią 10,2% użytków rolnych. Wśród upraw dominują zboża, ziemniaki i warzywa.

Gmina Osjaków[3]



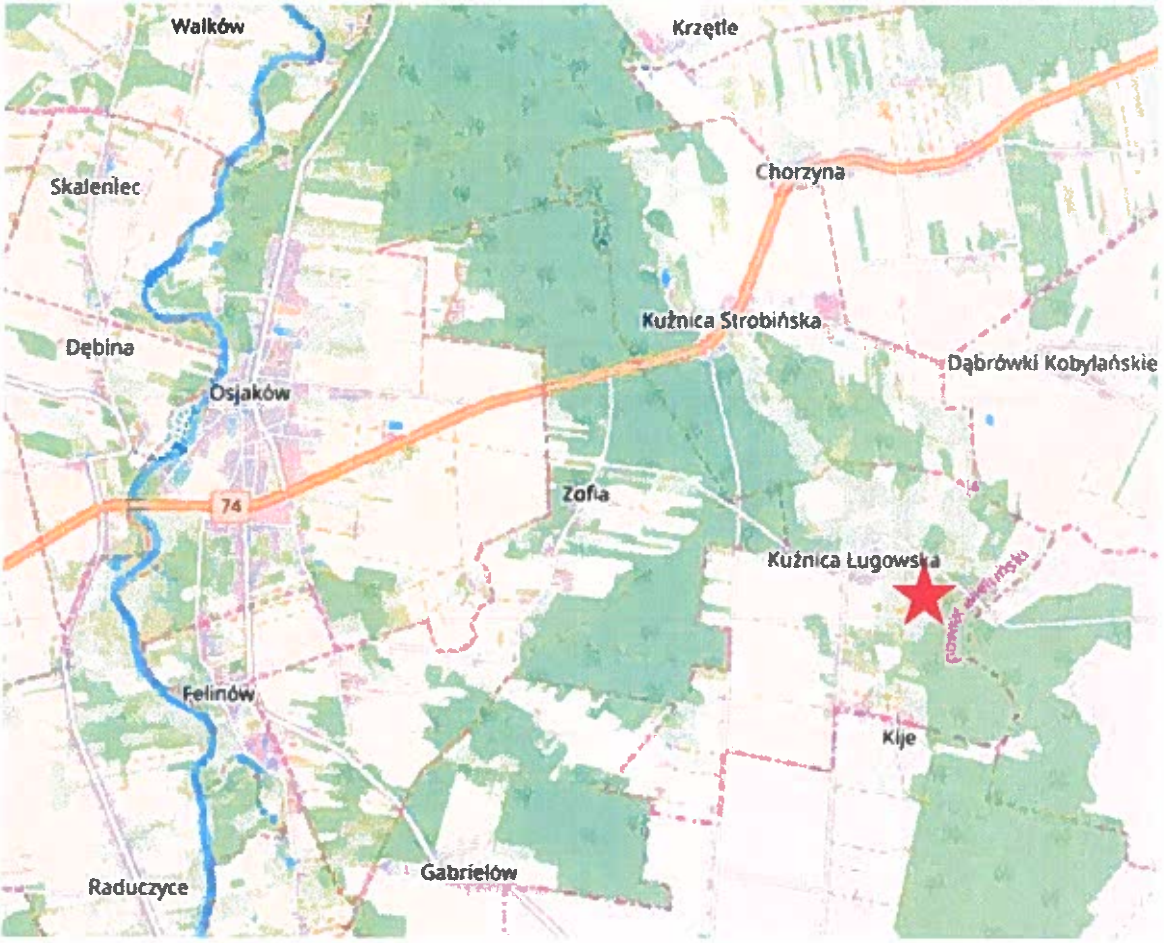
Gmina Osjaków zajmuje obszar 100,74km^2 (10.074ha), liczba mieszkańców ogółem to około 4800 osób.

Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Kuźnica Ługowska, około 5 km od centrum gminy. Lokalizacja jest typowo rolnicza. Sąsiedztwo stanowią użytki rolne, tereny zadrzewione oraz od strony zachodniej siedlisko.

[3] http://www.osjakow.pl/mapa/gminy.html

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

Położenie szacowanej nieruchomości[4]



Dostęp do drogi publicznej

Szacowana nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej.

Opis działki

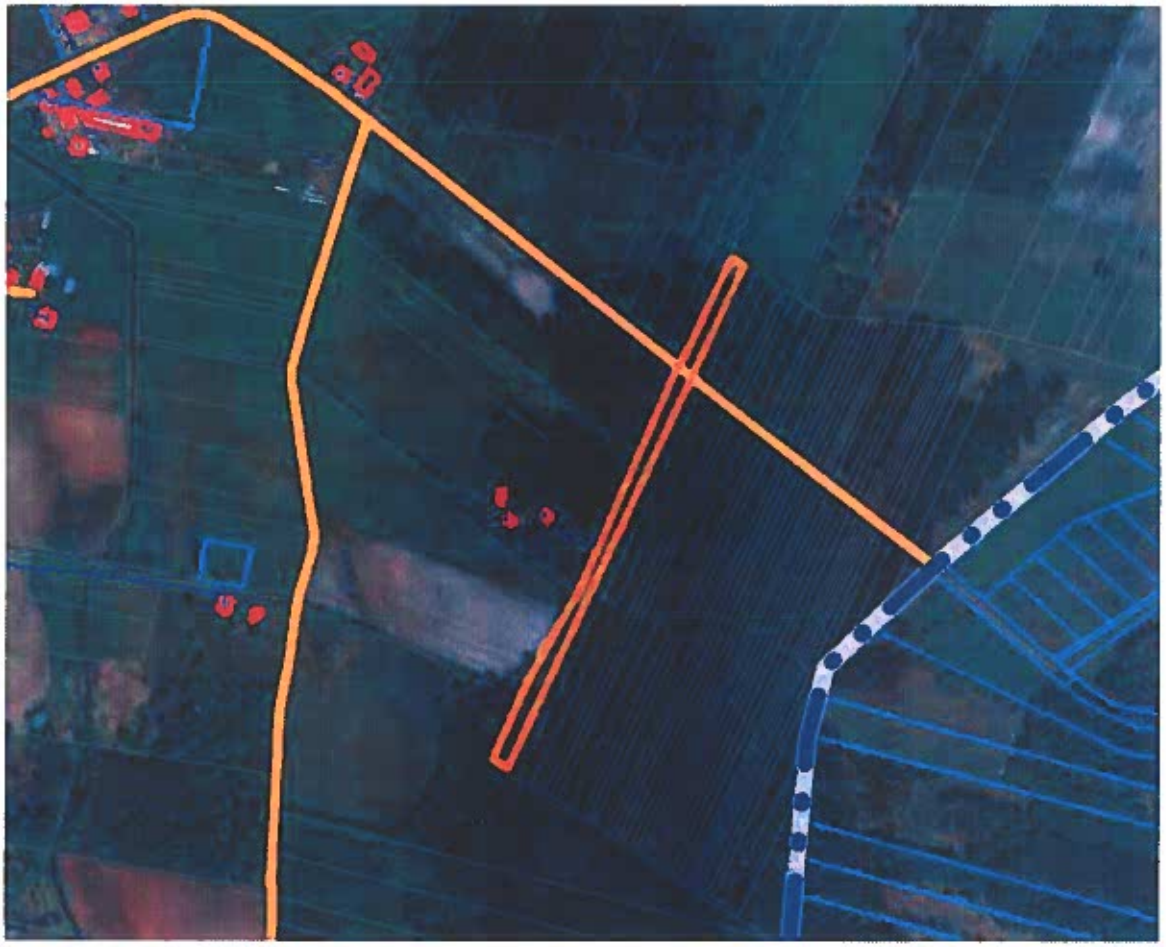
Działka gruntu o numerze ewidencyjnym 73 ma powierzchnię 5700 m² i kształt prostokąta o wymiarach około 15 x 450 m. Przez nieruchomość przebiega droga gminna nr 117309E.

Działka w północnej części stanowi drzewostan sosnowy w wieku około 50-75 lat. Nieruchomość jest nieuzbrojona – wzdłuż zachodniej granicy działki przebiega wodociąg.

[4] https://www.openstreetmap.org/search?query=ku%C5%BAnica%20%C5%82ugowska#map=13/51.2824/18.8337

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

Szacowana nieruchomość[5]



7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Rynek jako kategoria ekonomiczna jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych. Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników kształtujących popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników kształtujących warunki wymiany praw do nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących

[5] https://osjakow.e-mapa.net/

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

między elementami rynku a czynnikami na niewpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku.

W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek rozumiany jako obszar gminy Osjaków pod kątem obrotu nieruchomościami niezabudowanymi o przeznaczeniu rolnym, leśnym i pokrewnym. Okres analizy zawiera się między styczniem 2019 r. a grudniem 2019 r.

Stwierdzono, że lokalny rynek gruntów niezabudowanych jest rynkiem średnio rozwiniętym, w badanym okresie zidentyfikowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości szacowanej. Po odrzuceniu transakcji zawartych w warunkach nierynkowych do dalszej analizy wybrano transakcje nieruchomościami w największym stopniu spełniającymi kryterium podobieństwa do nieruchomości szacowanej, zawarte możliwie blisko daty wyceny, które to transakcje przedstawiono w poniższej tabeli.

Obręb	Nr rep	Data transakcji	Cena transakcyjna	Pow.	Cena jedn.
19 Osjaków	7101/2019	13.12.2019	50000	22761	2,20
19 Osjaków	6846/2019	03.12.2019	25000	7902	3,16
Czernice	3760/2019	20.11.2019	14000	7800	1,79
Chorzyna	6068/2019	30.10.2019	28000	24200	1,16
Raducki Folwark Stanisławów	4558/2019	12.09.2019	20000	15300	1,31
Chorzyna	4909/2019	04.09.2019	5000	1039	4,81
Jasień	4947/2019	10.09.2019	25000	25120	1,00
Chorzyna	4901/2019	04.09.2019	5000	1039	4,81
Chorzyna	1970/2019	19.06.2019	20400	13600	1,50
Kuźnica Strobińska	3037/2019	05.06.2019	6000	10800	0,56
Nowa Wieś	1237/2019	25.04.2019	15000	10900	1,38
Kuźnica Łubińska	2014/2019	10.04.2019	45000	40500	1,11
Czernice	1505/2019	03.04.2019	14100	7000	2,01
19 Osjaków	1061/2019	15.03.2019	11000	12662	0,87
Drobnice	1324/2019	09.03.2019	3000	1600	1,88

Podaż na lokalnym rynku rozumianym jako obszar powiatu wieluńskiego, określono, na podstawie anonsów w popularnych portalach nieruchomościowych, na kilkanaście ofert. Przykładowe oferty:

Działka leśna Czernice

Czernice, wieluński, łódzkie

- Powierzchnia działki w m2: 33400
- Numer referencyjny: gratka-14853

64 000 zł
2 zł/m²

Aktualizacja: 2020-01-25

Działka Bębnów

Bębnów, wieluński, łódzkie

- Powierzchnia działki w m2: 19602
- Numer referencyjny: gratka-19/7357/OGS

30 800 zł
2 zł/m²

Aktualizacja: 2019-11-06

Działka rolna Zabłocie

Zabłocie, wieluński, łódzkie

- Powierzchnia działki w m2: 13400
- Droga dojazdowa: polna
- Numer referencyjny: gratka-154

50 000 zł
4 zł/m²

Aktualizacja: 2019-05-29

Okres ekspozycji na rynku tego typu nieruchomości wynosi około 12 miesięcy.

7.1. Aktualizacja cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu

W celu zbadania wpływu upływu czasu na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych, na podstawie cen odnotowanych w transakcjach nieruchomościami podobnymi do szacowanej zbadano wpływ upływu czasu na ceny transakcyjne i stwierdzono, że trend w skali roku jest zerowy.

8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zaś zgodnie z art. 151 ustawy wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu rolnym, leśnym i pokrewnym są przedmiotami obrotu rynkowego stąd dla szacowanej nieruchomości można określać wartość rynkową.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

Art. 153 ust. 1 mówi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

8.3. Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie stawek cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru stawek cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax),

- podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianego lokalu z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin, Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:

ui – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

9. Określenie wartości nieruchomości

9.1. Cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi

Potencjalni nabywcy przy nabywaniu nieruchomości kierują się wyłącznie kilkoma kryteriami (cechami). Cechy te mają różną „ważność", dlatego w procesie wyceny wyłonionym w analizie cechom rynkowym należy przypisać odpowiednie wagi odzwierciedlające wpływ danej cechy rynkowej na wartość nieruchomości.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 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;

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
d) inny wiarygodny sposób.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badania i obserwacji własnej preferencji potencjalnych nabywców oraz wieloletniego doświadczenia, posiłkując się informacjami z lokalnych biur nieruchomości.

Cecha	Ocena	Opis cechy	Waga cechy
Położenie w odniesieniu do siedliska	korzystna	Nieruchomość położona w niewielkiej odległości od zabudowy siedliskowej	30%
	przeciętna	Nieruchomość położona w dalszej odległości od zabudowy siedliskowej	
	niekorzystna	Nieruchomość położona bardzo daleko od zabudowy siedliskowej	
Kształt działki	korzystne	Regularny, kwadrat prostokąt, swobodna praca maszyn rolniczych	20%
	przeciętne	o regularnych proporcjach boków umożliwiająca racjonalne wykorzystanie powierzchni, utrudniona praca maszyn rolniczych	
	niekorzystne	Nieregularny, zachwiane proporcje boków, brak możliwości racjonalnego wykorzystania, bardzo utrudniona praca maszyn	
Droga dojazdowa	korzystna	Dojazd bez utrudnień drogami utwardzonymi	10%
	przeciętna	Dojazd z drobnymi utrudnieniami, drogi częściowo utwardzone	
	niekorzystna	Dojazd z dużymi utrudnieniami drogi nie utwardzone	
Kultura rolna/gospodarka leśna	korzystna	Wszystkie zabiegi wykonywane w terminie, ziemia uprawiana/prawidłowa gospodarka leśna	10%
	przeciętna	Nie wszystkie zabiegi wykonywane w terminie, ziemia czasowo uprawiana/przeciętna gospodarka leśna	
	niekorzystna	Brak wykonywanych zabiegów, ziemia nie uprawiana/las bez zabiegów pielęgnacyjnych	
Warunki użytkowania	korzystne	bez utrudnień takich jak słupy, cieki wodne, śródpolne zadrzewienia itp.	30%
	przeciętne	zawiera elementy powyższego i poniższego	
	niekorzystne	warunki utrudniające pełne wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem (np. cieki wodne, słupy, duże różnice w wysokości terenu)	

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

9.2. Charakterystyka nieruchomości o cenie min i max w aspekcie cech rynkowych

Nieruchomość o cenie minimalnej
Data transakcji: 2019-06-05
Cena transakcyjna: 6000 zł
Powierzchnia: 10800 m^2
Cena jednostkowa: 0,56 zł
Nieruchomość położona w obrębie Kuźnica Strobińska, działka jest niezabudowana, nieuzbrojona, nieogrodzona, posiada dostęp do drogi publicznej, nie stanowi przedmiotu dzierżaw, na powierzchni 0,9900 ha zalesiona około 60 letnim lasem (drzewa w większości wycięte). W planie miejscowym tereny lasów.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Data transakcji: 2019-09-04
Cena transakcyjna: 5000 zł
Powierzchnia: 1039 m^2
Cena jednostkowa: 4,81 zł
Nieruchomość położona w obrębie Chorzyna, tuż za zabudowaniami. Prostokątna, równa, płaska. Przez działkę przebiega wodociąg. W planie miejscowym przeznaczenie rolnicze.

9.3. Ustalenie zakresu współczynników korygujących

Ze zbioru obejmującego 15 transakcji wyprowadzono cenę minimalną i maksymalną oraz wyliczono cenę średnią.

Cmin = 0,56 zł/m^2

Cmax = 4,81 zł/m^2

Cśr. = 1,97 zł/m^2

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

Wyliczone wartości brzegowe współczynników korygujących są następujące:

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{0{,}56}{1{,}97} = 0{,}2821$$

$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{4{,}81}{1{,}97} = 2{,}4436$$

9.4. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących i wycena nieruchomości

Cecha	Waga cechy	Zakres współczynnika min.	Zakres współczynnika max.	Przyjęty współczynnik dla nier. wycenianej
		0,2821	2,4436	
Położenie	30,00%	0,0846	0,7331	0,4089
Kształt działki/ek	20,00%	0,0564	0,4887	0,0564
Droga dojazdowa	10,00%	0,0282	0,2444	0,2444
Kultura rolna	10,00%	0,0282	0,2444	0,0282
Warunki zagospodarowania	30,00%	0,0846	0,7331	0,0846
Suma	100,00%	0,2821	2,4436	0,8225
Średnia cena m2	1,97 zł			
Współczynnik eksperta "K"	1			
Oszacowana wartość 1 m2	1,62 zł			
Powierzchnia nieruchomości	5700,00			
Oszacowana wartość nieruchomości	9 233 zł			

Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia:
"Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny"

Przyjęto: 9 200 zł netto /dziewięć tysięcy dwieście złotych/

Szacowany udział wynosi 2/4, czyli wartość rynkowa szacowanego udziału wynosi:
4 600 zł /cztery tysiące sześćset złotych/

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

10. Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Sprzedaż wymuszona na przykład w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości bądź postępowania upadłościowego realizowana jest w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz eksponowania nieruchomości do sprzedaży, co powoduje że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej wartości rynkowej. W wyniku analizy transakcji rynkowych oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (przetarg, licytacja, rokowania), stwierdzono, że cena transakcyjna w warunkach wymuszonej sprzedaży stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości.

W związku z powyższymi ustaleniami oraz ze względu na charakter szacowanej nieruchomości i rynek na którym się ona znajduje, do określenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,8. Wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi więc:

W_w = 9 200 zł x 0,8 = 7 360 zł
/siedem tysięcy trzysta sześćdziesiąt złotych/

Szacowany udział wynosi 2/4, czyli wartość dla wymuszonej sprzedaży szacowanego udziału wynosi: 3 680 zł

11. Wnioski z wyceny

Oszacowana wartość udziału w nieruchomości gruntowej niezabudowanej o przeznaczeniu pod tereny leśne i tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, położonej w gminie Osjaków, o powierzchni 5700 m^2 wynosi na dzień wyceny **4 600 zł /cztery tysiące sześćset złotych/.** Oszacowana wartość rynkowa uwzględnia cechy rynkowe przedmiotowej nieruchomości.
Oszacowana wartość mieści się w zakresie cen transakcyjnych za podobne nieruchomości, a także w zakresie cen ofertowych. Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania na lokalnym rynku, przy założeniu odpowiednio długiej i poprawnej ekspozycji nieruchomości na rynku.

12. Klauzule i ograniczenia

- niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie; treść tego opracowania nie może być publikowana w całości ani w częściach bez wiedzy i zgody autora;
- wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- autor niniejszego opracowanie nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, które miały wpływ na wartość nieruchomości;
- stan techniczny nieruchomości został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą budowlaną;
- wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT;
- aktualność operatu szacunkowego ustala się na okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, z zastrzeżeniem, że nie nastąpią zmiany uwarunkowań prawnych oraz istotne zmiany na rynku w zakresie popytu i podaży oraz cen transakcyjnych
- wyceny dokonano dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania.

13. Załączniki

- wydruk księgi wieczystej SR1W/00018592/2 w dniu 05.02.2020 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat szacunkowy został opracowany przez:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
HANNA SZELUK-BOJKO
41-940 PIEKARY ŚLĄSKIE
UL. JAGIELLOŃSKA 76
TEL. 662-011-119
UPRAWNIENIA NR 5586

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SR1W/00018592/2**, STAN Z DNIA 2020-02-04 23:38

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WIELUNIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SR1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**73**	1
Położenie *(numer porządkowy / gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 OSJAKÓW, KUŹNICA ŁUGOWSKA	
Sposób korzystania	PASTWISKO, ŁĄKA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,5700 HA**	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**1**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**OPIS I MAPA**; /00018593/ *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW.//00002003/83/, 1983-10-03 00:00:00, 1984-07-13 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SR1W/00018592/2**, STAN Z DNIA 2020-02-04 23:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WIELUNIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SR1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SR1W/00018592/2**, STAN Z DNIA 2020-02-04 23:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WIELUNIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SR1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**7**	**2 /4**	---	8
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*	**PGMIW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W OPOLU**, OPOLE, 021833815				

Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /4**	---	2, 3
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)*	**FRANCISZEK PATYK**, FRANCISZEK, EWA				

Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**4**	**1 /4**	---	4
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)*	**WIESŁAW BIECUSZEK**, MARIAN, ANNA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**AKT WŁASNOŚCI ZIEMI**, ON 4510/3/79, 1979-04-03, NACZELNIK GMINY, OSJAKÓW; 2 *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00002003/83/, 1983-10-03 00:00:00, 1984-07-13 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

3	**UMOWA PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO**, 1431, 1984-07-13 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia)* DZ. KW.//00001673/84/, 1984-07-13 00:00:00, 1984-08-11 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
4	**OŚWIADCZENIE PROSTUJĄCE UMOWĘ PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO Z DNIA 29 LISTOPADA 1990 ROKU ZA NR REP. A 6011/90 (W AKTACH KW 29363)**, 1043/91, 1991-03-22 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia)* DZ. KW.//00000727/91/, 1991-03-22 00:00:00, 1991-04-22 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
8	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 2769/2016, 2016-04-29, MARCIN BRYŁA, OPOLE; 23-25 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./SR1W/00003851/16/001, 2016-05-02 12:05:00, 2016-05-10-12.33.16.000996, NIE, 25 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SR1W/00018592/2**, STAN Z DNIA 2020-02-04 23:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WIELUNIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SR1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**1**	9
Rodzaj wpisu	**OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ**	
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W CZĘŚCI ODPOWIADAJĄCEJ UDZIAŁOWI NR 7 W WYSOKOŚCI 2/4 W PRAWIE WŁASNOŚCI TEJ NIERUCHOMOŚCI, UJAWNIONEMU NA RZECZ PGMIW SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W OPOLU - NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKU DŁUŻNIKA WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY W OPOLU WYDZIAŁ V GOSPODARCZY SEKCJA DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 7 SIERPNIA 2019 ROKU, SYGN. AKT GU 114/19	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 7 - W WYSOKOŚCI 2/4 UJAWNIONY NA RZECZ PGMIW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W OPOLU	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	**POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKU DŁUŻNIKA**, V GU 114/19, 2019-08-07, SĄD REJONOWY W OPOLU WYDZIAŁ V GOSPODARCZY SEKCJA DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, OPOLE; 35-37 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)*

DZ. KW./SR1W/00007713/19/001, 2019-08-14 13:23:00, 2019-09-04-13.10.55.987978, TAK, 34

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SR1W/00018592/2**, STAN Z DNIA 2020-02-04 23:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WIELUNIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SR1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Nr 1017655498

1 Okres ubezpieczenia: od 01.03.2019 r. do 29.02.2020 r.

2 Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE
E-mail: hsbojko@gmail.com
Telefon: +48662011119
REGON: 240437870

3 Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE
E-mail: hsbojko@gmail.com
Telefon: +48662011119
REGON: 240437870

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: 132,81 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	132,81
Termin płatności	12.03.2019

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
64 1240 6960 3014 0110 1544 1192
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017655498

7 Warunki ubezpieczenia
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
   1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620).
   2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Oświadczenia
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia 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. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
5. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
6. ☑ * 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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
7. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
8. ☐ * 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.
9. ☑ * 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.
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.

DSP/P/1017655498/1689/pc:100000198193068/BE20

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

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 doręczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można doręczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tą 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 tą 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 postanowienia 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
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
E-mail: hsbojko@gmail.com
Telefon: +48 662011119

Data zawarcia umowy: 26.02.2019 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
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)

DSP/P/1017655498/1689/pc:100000198193068/BE20