

**Leszek Siemiątkowski**  
**Franciszkowo 10, 87-630 Skępe**  
**Tel: 519 33 22 83**  
**<https://valoria-wyceny.pl>**  
**NIP: 4660309243**



## OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej numerem ewidencyjnym 040103\_1.0001.294/8, położonej w Nieszawie.



**Opracowała: Agnieszka Marach - Andruszkiewicz**  
**Rzeczoznawca majątkowy nr 7914**

**Agnieszka Marach-Andruszkiewicz**  
Biegły sądowy  
z zakresu wyceny nieruchomości  
przy Sądzie Okręgowym w Toruniu  
[a.marach.andruszkiewicz@gmail.com](mailto:a.marach.andruszkiewicz@gmail.com)  
+48 763 197 700

Toruń, sporządzono dnia 17 października 2023 roku

## Spis treści

<b>OPERAT SZACUNKOWY</b> .....	1
1. Przedmiot i zakres wyceny.....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. Cel wyceny.....	4
3. Podstawy opracowania.....	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	4
3.3. Podstawy metodologiczne.....	4
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	5
4. Określenie dat istotnych dla wyceny.....	5
5. Opis stanu nieruchomości.....	5
5.1. Stan prawny.....	5
5.2. Lokalizacja i otoczenie.....	8
5.3. Opis działki - stan zagospodarowania.....	11
5.4. Opis budynku.....	15
6. Przeznaczenie nieruchomości.....	20
7. Analiza i charakterystyka rynku.....	22
7.1. Określenie rodzaju rynku, obszaru i okresu badania.....	22
7.2. Trend czasowy.....	23
7.3. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - metoda.....	25
7.4. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - nieruchomość zabudowana.....	29
7.5. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - wyodrębnienie wartości gruntu.....	32
8. Wybór sposobu wyceny.....	33
8.1. Rodzaj określanej wartości.....	33
8.2. Wybór podejścia i metody wyceny.....	34
8.3. Szczegółowy opis procedury szacowania.....	34
8.4. Źródła informacji dla potrzeb wyceny.....	35
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej.....	35
9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych.....	35
9.2. Zakresy poprawek kwotowych.....	37
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej.....	37

---

9.4. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej nieruchomości .....	40
9.5. Oszacowanie wartości służebności osobistej .....	41
10. Wyodrębnienie wartości prawa własności gruntu .....	45
10.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych .....	45
10.2. Zakresy poprawek kwotowych .....	47
10.3. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej .....	48
10.4. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej nieruchomości .....	49
11. Wynik wyceny wraz z uzasadnieniem .....	50
12. Warunki i ograniczenia .....	50
12.1. Wynik końcowy - wnioski i uzasadnienia .....	50
12.2. Warunki i ograniczenia .....	50
13. Załączniki .....	51

## 1. Przedmiot i zakres wyceny

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, oznaczona numerem ewidencyjnym 040103\_1.0001.294/8, położona w powiecie aleksandrowskim, w Nieszawie, dla której Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WL1A/00032942/3.

Wyceniana nieruchomość ma powierzchnię 0.0854 ha, położona jest w Nieszawie przy ulicy Ciechocińskiej 26 i stanowi własność osoby fizycznej.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje **określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności** nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, określonym co do przedmiotu w punkcie 1.1.

## 2. Cel wyceny

Opracowanie zostało sporządzone na potrzeby postępowania restrukturyzacyjnego.

## 3. Podstawy opracowania

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi umowa o dzieło zawarta pomiędzy Leszkiem Siemiątkowskim działającym pod firmą Valoria Wyceny Leszek Siemiątkowski a doradcą restrukturyzacyjnym działającym w ramach spółki Dobies Grenda Sp. Z o.o.

Autorem opracowania jest rzeczoznawca majątkowy Agnieszka Marach - Andruszkiewicz, zatrudniona w Valoria Wyceny Leszek Siemiątkowski na podstawie umowy o pracę. Autor opracowania jest biegłym sądowym z dziedziny szacowania wartości nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Bydgoszczy i przy Sądzie Okręgowym w Toruniu.

### 3.2. Podstawy materialno - prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz. 344 ze zm.).
- ✓ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku, Prawo upadłościowe (dz. U. 2022, poz. 1520 ze zm.)
- ✓ Rozporządzenie Ministra i Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).

### 3.3. Podstawy metodologiczne

- B. Wieczorek - Operat szacunkowy w praktyce, Łódź 2018.
- J. Dydenko - Szacowanie nieruchomości, Warszawa 2020.
- Operaty szacunkowe - poradnik dla rzeczoznawców majątkowych, pod red. A. Nowaka, Olsztyn 2013.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych:
  - Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP):
  - KSWP „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”;
  - KSWP „Operat szacunkowy”;
  - Noty Interpretacyjne (NI):
    - NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.
    - NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta nieruchomości: WL1A/00032942/3;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Oględziny przedmiotu wyceny;
- Akty notarialne sprzedaży nieruchomości podobnych;
- Dane z rejestru gruntów nieruchomości podobnych;
- Oględziny;
- Własna analiza rynku.

## 4. Określenie dat istotnych dla wyceny

Data sporządzenia operatu:	17 października 2023 roku
Data, na którą określono wartość:	06 października 2023 roku
Data, na którą określono stan nieruchomości:	06 października 2023 roku
Data wizji lokalnej na nieruchomości:	06 października 2023 roku

## 5. Opis stanu nieruchomości

### 5.1. Stan prawny

#### Księga Wieczysta

Dla wycenianej nieruchomości urządzono księgę wieczystą nr **WL1A/00032942/3** w Sądzie Rejonowym w Aleksandrowie Kujawskim. Elektroniczny wydruk księgi wieczystej nieruchomości stanowi integralną część niniejszego opracowania. Na podstawie badania księgi wieczystej stwierdzono brak wzmianek oraz następującą treść kolejnych działów księgi:

<b>DZIAŁ I - O</b>	Oznaczenie nieruchomości	Położenie:	
		Miejscowość:	kujawsko-pomorskie, aleksandrowski, Nieszawa m., Nieszawa
		Numer działki:	294/8
		Obręb ewidencyjny:	0001, Nieszawa
		Ulica:	Ciechocińska 26
		Sposób korzystania:	B - tereny mieszkaniowe
		Przyłączenie:	/ 00010279 /
		Obszar całej nieruchomości: 0,0854 ha	

<b>DZIAŁ I Sp</b>	Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów	
<b>DZIAŁ II</b>	Własność	Własność:	
		Numer udziału w prawie:	3
		Wielkość udziału:	1/1
		Osoby fizyczne: Maciej Knasiak	
<b>DZIAŁ III</b>	Prawa, roszczenia i ograniczenia	Numer wpisu:	1
		Rodzaj wpisu:	Ograniczone prawo rzeczowe
		Treść wpisu:	Służebność osobista mieszkania według treści § 5 umowy darowizny z dnia 15 lutego 1995 r. Na rzecz Joanny Stanisławy Knasiak, córki Kazimierza i Heleny. Przy założeniu niniejszej księgi wieczystej, po odłączeniu działki z księgi wieczystej kw. Nr 10279. Na wniosek z dnia 7 grudnia 2007 r. Nr 5122-3/07, godz. 9:20. Wpisano, dnia 11 grudnia 2007 r.
		Osoba fizyczna:	Joanna Stanisława Knasiak
<b>DZIAŁ IV</b>	Hipoteki	Numer hipoteki (roszczenia):	7
		Rodzaj hipoteki (roszczenia):	Hipoteka umowna kaucyjna
		Suma (słownie), waluta:	449232,27 (czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście trzydzieści dwa 27/100) zł
		Inne informacje:	Hipoteka udzielona na cele ogólne, na okres 180 miesięcy oraz na warunkach określonych w umowie kredytu z dnia 29 lutego 2008 r. Nr 3/k/17573/08.
		Wierzyciel hipoteczny:	
		Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba):	Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa przy Parafii "Opatrzności Bożej", Gdańsk, ul. Żywiecka nr 1

W księgach wieczystych nie odnotowano wzmianek. W wycenie nie uwzględnia się obciążeń nieujawnionych w Księdze Wieczystej, o których nie poinformowano rzeczoznawcy majątkowego w czasie wizji lokalnej.

## Protokół wglądu do rejestru gruntów:

Województwo : kujawsko-pomorskie  
 Powiat : aleksandrowski  
 Jednostka ewidencyjna : 040103\_1 Nieszawa  
 Obręb : 0001 NIESZAWA

### INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 19-10-2023

Jednostka rejestrowa : G.573

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Użytki	Pow działki[ha]	Dokumenty
294/8 Id działki: 040103_1.0001.294/8	CIECHOCIŃSKA 26 NIESZAWA	Klasoużytek B	Pow. 0,0854	Dokument (2011-09-29)

Nr ewid. bud	Jedn. rej	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
76	G.573	CIECHOCIŃSKA 26 NIESZAWA	Budynki mieszkalne	2 / 0	177

## Dostęp do drogi publicznej

Uwarunkowania prawne: nieruchomość posiada bezpośredni dostęp drogi publicznej nr 2603 C - (droga powiatowa).

Uwarunkowania techniczne: Droga 2603 C jest **drogą utwardzoną o nawierzchni asfaltowej**.



Źródło: <https://mapy.mojregion.info/geoportal/>



Źródło: [https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp\\_2.html](https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html)

## 5.2. Lokalizacja i otoczenie

Szacowana nieruchomość położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie aleksandrowskim, w gminie Nieszawa, w mieście Nieszawa.



**Województwo kujawsko-pomorskie** - jedno z 16 polskich województw leżące w północno-centralnej części kraju. Zostało utworzone na mocy ustawy z dnia 24 lipca 1998 w przybliżeniu z dawnych województw:

bydgoskiego, toruńskiego i włocławskiego.

31 grudnia 2022 województwo liczyło 2 006 876 mieszkańców. Urzędy i jednostki szczebla wojewódzkiego zostały rozdzielone pomiędzy dwa główne miasta regionu. Siedziba wojewody oraz większości urzędów administracji państwowej została ustanowiona w Bydgoszczy, natomiast siedziba sejmiku województwa, marszałka i zarządu województwa oraz organów administracji samorządowej w Toruniu.

#### Położenie na mapie województwa



**Powiat aleksandrowski** - powiat w Polsce, w województwie kujawsko-pomorskim, utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Aleksandrów Kujawski.

W jego południowej części leży Równina Inowrocławska z Kanąłem Bachorze, w północnej znajduje się część Kotliny Toruńskiej z niecką rzeki Tążyny. Nizina Ciechocińska i płynąca przez nią rzeka Wisła, stanowi jednocześnie północno-wschodnią granicę powiatu. W powiecie znajduje się jedno z bardziej znanych w kraju uzdrowisk - Ciechocinek.

#### W skład powiatu wchodzi:

- gminy miejskie: Aleksandrów Kujawski, Ciechocinek, Nieszawa
- gminy wiejskie: Aleksandrów Kujawski, Bądkowo, Koneck, Raciążek, Waganiec, Zakrzewo
- miasta: Aleksandrów Kujawski (12,3 tys. mieszk.), Ciechocinek (10,6 tys. mieszk.), Nieszawa (1,9 tys. mieszk.)



**Nieszawa** (niem. Nessau) - miasto w Polsce, położone w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie aleksandrowskim, na lewym brzegu Wisły w jej pradolinie, na krańcach Kujaw, w połowie drogi między Włocławkiem i Toruniem.

#### Struktura powierzchni

Nieszawa ma obszar 9,77 km<sup>2</sup>, w tym:

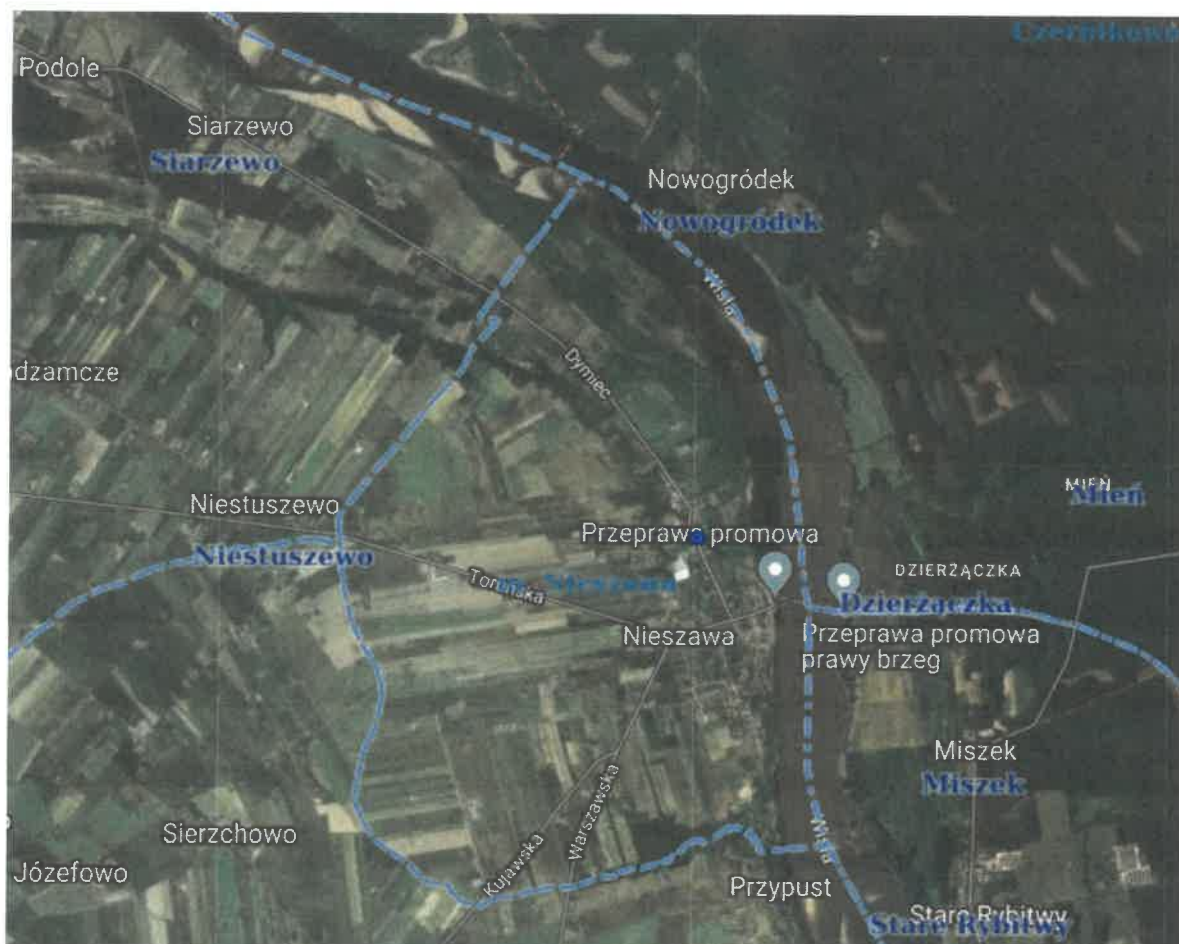
- użytki rolne: 73%
- użytki leśne: 5%

Miasto stanowi 2,07% powierzchni powiatu.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w pośredniej części miasta Nieszawa. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz działki niezabudowane. Od strony północnej wyceniana parcela graniczy ze stawem. W najbliższym otoczeniu brak obiektów użyteczności publicznych, w nieco dalszej odległości znajdują się punkty handlowo-usługowe (takie jak Paczkomat InPost, Bio-Earth Sp. z o.o. - polski producent chemii przemysłowej, Kościół Rzymskokatolicki pw. św. Jadwigi, Kentpol - dostawca i producent napojów). Na wschód od wycenianej parceli, w odległości około 300 m przepływa rzeka Wisła.

Odległość od centrum miasta wyznaczonego umownie przez Rynek wynosi 750 m.

Biorąc pod uwagę położenie na terenie miasta, **lokalizację wycenianej nieruchomości oceniono jako „dobrą” (ocena 2 w skali ocen 1 do 2). Jest to ocena relatywna w stosunku do zbioru nieruchomości podobnych.**





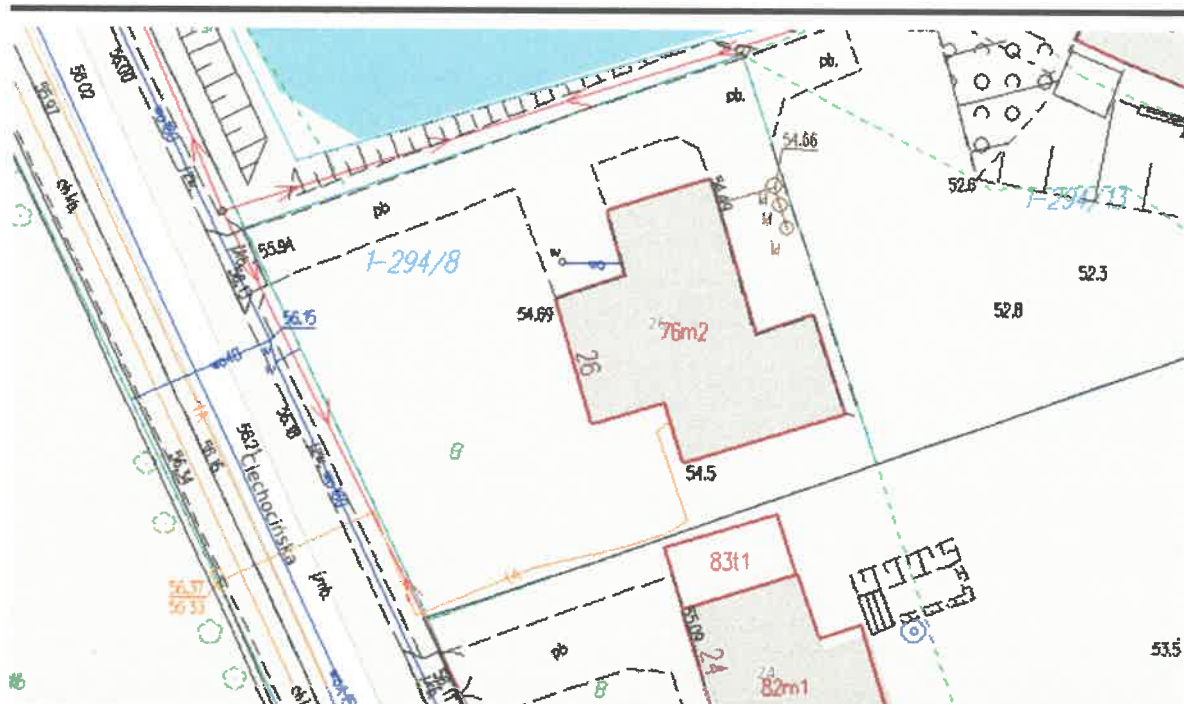
Lokalizacja nieruchomości. Źródło: <https://mapy.mojregion.info/geoportal/>

### 5.3. Opis działki - stan zagospodarowania

Wyceniana nieruchomość obejmuje obszar gruntu o powierzchni 0,0854 ha, składa się z działki nr 294/8. Cała nieruchomość ma kształt regularny - prostokątny.

Nieruchomość posiada uzbrojenie w sieci: elektroenergetyczną, wodociągową i telekomunikacyjną. Odpływ ścieków następuje do przydomowego szamba. Teren działki jest lekko opadający w kierunku wschodnim. Na wycenianej parceli znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, z garażem w bryle budynku, dwukondygnacyjny, murowany, niepodpiwniczony.

Niezabudowana część działki częściowo utwardzona została płytami betonowymi, stanowiącymi dojazd do garażu, częściowo zaś stanowi trawnik z nasadzeniami ozdobnymi pojedynczych drzew, krzewów i roślin ozdobnych. Działka w większości nieogrodzona, częściowo osłonięta szpalerem tui: Zagospodarowanie działki na średnim poziomie. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą utwardzoną, asfaltową.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA DZIAŁKI I OTOCZENIA



TEREN NIERUCHOMOŚCI - FRONT



TEREN NIERUCHOMOŚCI - FRONT





TEREN NIERUCHOMOŚCI - GARAŻ



TEREN NIERUCHOMOŚCI - GARAŻ



TEREN NIERUCHOMOŚCI - TYŁ



TEREN NIERUCHOMOŚCI - TYŁ



TEREN NIERUCHOMOŚCI - WJAZD



TEREN NIERUCHOMOŚCI - WJAZD

## 5.4. Opis budynku

Na wycenianej parceli gruntu znajduje się budynek mieszkalny murowany z suporexu oraz na zewnątrz z czerwonej cegły, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, z garażem w bryle budynku. Budynek został wybudowany na początku lat 80-tych w technologii tradycyjnej, dach kryty papą (ocieplany trocinami i dodatkową wylewką), stropy Ackermana. Budynek ogrzewany jest piecem na opał stały - eko-groszek. Ciepła woda ogrzewana jest bojlerem elektrycznym

Na pierwszej kondygnacji znajdują się poniższe pomieszczenia:

- hall
- przedpokój
- kuchnia
- łazienka
- pokój 1
- pokój 2
- pokój 3
- spiżarnia
- kotłownia
- garaż

Na drugiej kondygnacji znajdują się poniższe pomieszczenia:

- przedpokój
- kuchnia
- łazienka
- pokój 1
- pokój 2
- pokój 3
- pokój 4

### Zestawienie powierzchni:

- Powierzchnia zabudowy - 77 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa 146 m<sup>2</sup>

*Pomiary powierzchni użytkowej budynku zostały dokonane przy pomocy dalmierza laserowego Hilti PD 40. Powierzchnie obliczono zaokrąglając otrzymany wynik do 2 miejsc po przecinku. Wyniki podane są w metrach kwadratowych. Zgodnie z normą Wg PN-ISO 9836:1997 do powierzchni wliczono całkowitą powierzchnię zmierzoną na wysokości podłogi. Wszelkie obliczenia powierzchni wykonano w świetle wykończonych ścian. Wysokość wszystkich pomieszczeń przekraczała 1,9 m.*

### Opis techniczny budynku

Ściany zewnętrzne	Suporex +cegła
Tynki	Cementowo-wapienneII-III
Stropy	Stropy Ackermana
Taras	Betonowe, wylewane z betonu
Stropy	Nad parterem beton

Elewacje	Wykończone tynkiem mineralnym
Okna	PVC
Drzwi	Drewniane, płytowe i płycinowe
Grzejniki	Płytowe
	<i>Standard wykończenia wnętrza</i>
Posadzki:	Na posadzce: płytki ceramiczne i parkiet
Ściany:	W pokojach gładzie malowane farbą emulsyjną, w kuchni i łazienkach płytki ceramiczne
Standard wykończenia	Słaby
Instalacje	energia elektryczna, wodociągowa, telekomunikacyjna,

#### Określenie zużycia funkcjonalnego

Zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe odbiegają od stosowanych obecnie w tego typu obiektach. Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 35%.

#### Określenie zużycia środowiskowego

W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne ani drogi o dużym natężeniu ruchu. Nie odnotowuje się szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0%.

#### Stopień zużycia technicznego

Stopień zużycia technicznego określono na poziomie 35%.

#### Stopień zużycia całkowitego

Stopień zużycia całkowitego określono na poziomie 35%.

Biorąc pod uwagę wiek oraz stopień zużycia technicznego budynku, jego **stan techniczno-użytkowy oceniono jako „średni” (ocena 2 w skali od 1 do 3). Cechę tę oceniono relatywnie do innych nieruchomości przyjętych w bazie nieruchomości podobnych.**

### DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA BUDYNKU WEWNĄTRZ



POKÓJ 1



POKÓJ 2



KUCHNIA



KUCHNIA



PRZEDPOKÓJ



PRZEDPOKÓJ



POKÓJ 3



ŁAZIENKA



KOTŁOWNIA



GARAŻ



SPIŻARNIA





KUCHNIA



ŁAZIENKA



POKÓJ 1



POKÓJ 2



POKÓJ 3



POKÓJ 3



POKÓJ 4



PRZEDPOKÓJ



BALKON



BALKON

## 6. Przeznaczenie nieruchomości

Działka nr 294/8 nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią art. 154 ust. 2 i 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

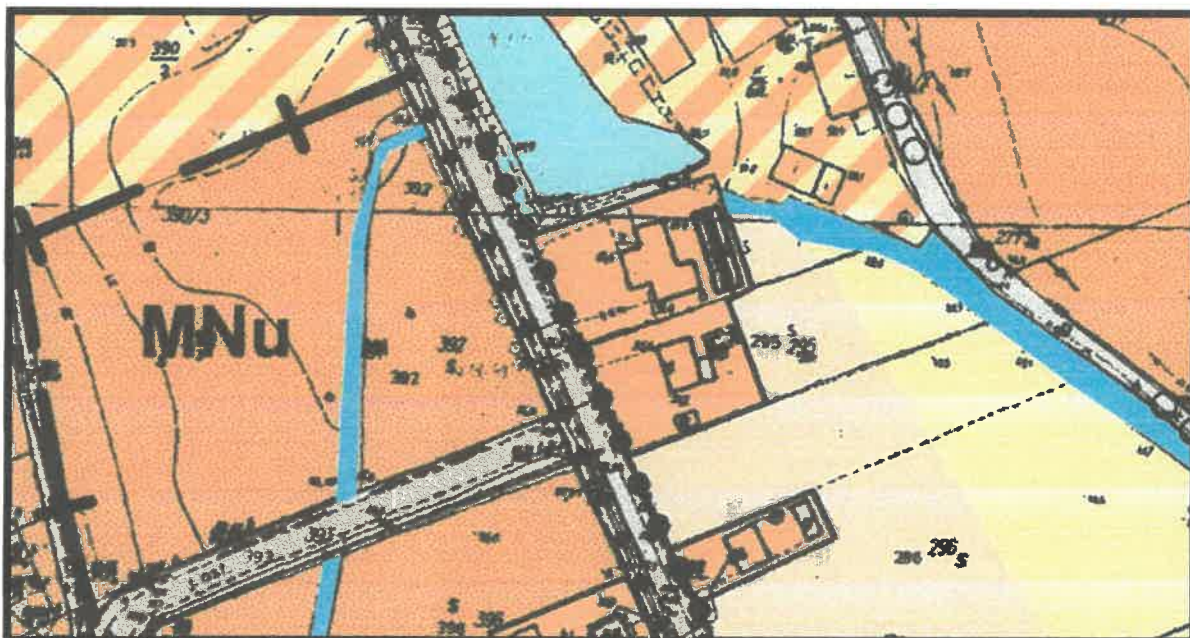
*W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*

*W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.*

Instytucja planu ogólnego gminy jest instytucją nową, która w rzeczywistości legislacyjnej wielu gmin dopiero będzie wchodzić w życie. Stąd też, zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, przyjęto następującą regulację:

*Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą (...) przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.*

Zgodnie z informacją uzyskaną w Urzędzie Gminy Nieszawa, dla nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Wyceniana nieruchomość objęta jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą nr XVII-96/05 Rady Miejskiej Nieszawa z dnia 8 lutego 2005 r. Zgodnie z załącznikiem nr 2 do ww. uchwały wyceniana parcela gruntu znajduje się w strefie osadniczej, na terenach mieszkalno-usługowych jednorodzinnych. Faktyczny sposób użytkowni nieruchomości wskazuje na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.



## 7. Analiza i charakterystyka rynku

### 7.1. Określenie rodzaju rynku, obszaru i okresu badania

W celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wycenianej, dokonano analizy lokalnego rynku, rozumianego jako rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, wybudowanymi do roku 2000, położonymi na obszarze powiatu aleksandrowskiego. Zdefiniowano rodzaj rynku, okres i obszar badania.

**Rodzaj rynku:** ze względu na faktyczny sposób zagospodarowania nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek **nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi**.

Dla potrzeb wyodrębnienia wartości gruntu, przeanalizowano również rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, które mogą być przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na brak istotnego różnicowania cen, do bazy nieruchomości podobnych przyjęto zarówno nieruchomości dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jak i nieruchomości, dla których zabudowę mieszkaniową dopuszcza decyzja o warunkach zabudowy lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

**Obszar rynku:** dla nieruchomości zabudowanej: powiat aleksandrowski; dla potrzeb wyodrębnienia wartości gruntu: powiat aleksandrowski oraz sąsiedni - włocławski.

**Okres monitorowania cen:** 24 miesiące poprzedzające sporządzenie wyceny.

**Jednostka porównawcza:** dla nieruchomości zabudowanej: cała nieruchomość. Dla potrzeb wyodrębnienia wartości prawa własności gruntu: 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

Uzasadnienie: częstą praktyką rzeczoznawców majątkowych jest przyjmowanie jako jednostki porównawczej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku. Jednostka ta nastrocza jednak wielu trudności (również w zakresie definicyjnym), w związku z czym nierzadko stosowana jest niekonsekwentnie, a wycenom sporządzonym w oparciu o tę jednostkę zarzucić można brak porównywalności jednostek. W polskim porządku prawnym oraz w normach prawa budowlanego nie zachowano jednolitości w zakresie definicyjnym: powierzchnia użytkowa jest odmiennie traktowana w Ustawie o podatku od nieruchomości, inaczej w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, inaczej jest mierzona w Normie PN-ISO 9836:1997 i inaczej w Normie PN-70/B-02365 z 30 czerwca 1970 r. Kolejną trudnością jest fakt, iż obowiązujące przepisy prawne nie obligują notariuszy do podawania powierzchni użytkowej w akcie notarialnym.

W związku z powyższym, dla zachowania zasady współmierności w wycenie nieruchomości, jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość. Powierzchnię nieruchomości uwzględniono jako cechę: w sporządzonej wycenie konsekwentnie posługiwano się tzw. powierzchnią umowną, aby zapewnić porównywalność analizowanych danych. Powierzchnię umowną budynku obliczono na podstawie danych dot. powierzchni zabudowy, ilości kondygnacji nadziemnych i umownego (jednolitego) współczynnika korygującego.

Do porównań przyjęto wyłącznie nieruchomości spełniające wymogi definicji nieruchomości podobnej, tj. nieruchomości *porównywalnej* z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na:

- \* położenie - do porównań przyjęto wyłącznie nieruchomości położone na obszarze powiatu inowrocławskiego (wykluczono większe miasta takie jak Aleksandrów Kujawski i Ciechocinek, który przez wzgląd na swoje rekreacyjne walory cechuje się odmiennym poziomem cen).
- \* stan prawny - do porównań przyjęto nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym, stanowiące przedmiot prawa własności.
- \* przeznaczenie - do porównań przyjęto nieruchomości położone na obszarach o przeznaczeniu niewykluczającym zabudowy mieszkaniowej;
- \* sposób korzystania - do porównań przyjęto nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
- \* oraz inne cechy wpływające na jej wartość: z uwagi na fakt, iż nieruchomość wyceniana cechuje się niewielką powierzchnią gruntu, a zabudowana została w latach 80-tych XX wieku, uznano, iż definicję nieruchomości podobnej spełniać może wyłącznie nieruchomość o powierzchni działki zawartej w przedziale 300-3000 m<sup>2</sup> oraz zabudowie powstałej do roku 1999.

## 7.2. Trend czasowy

W ostatnich latach można było zaobserwować wzrost cen wszelkiego rodzaju nieruchomości, spowodowany podwyższeniem kosztów budowy i materiałów budowlanych oraz tendencją zwykłą w kwotach kredytu, jaką zaciąga przeciętny kupujący w banku. Trend ten wyhamował jednak na skutek inwazji Rosji na Ukrainę i obecnie odnotowywany jest jedynie w nielicznych segmentach rynku nieruchomości. Dla potrzeb wyceny, trend cen jednostkowych nieruchomości wyznaczono przy użyciu regresji liniowej metodą najmniejszych kwadratów. W tym celu dla danej bazy cen wyznaczamy linię trendu zależności (korelacji) ceny jednostkowej od ceny transakcji. Nazwa „najmniejsze kwadraty” oznacza, że końcowe rozwiązanie tą metodą minimalizuje sumę kwadratów błędów przy rozwiązywaniu równania linii trendu wartościami rzeczywistymi.

Linie trendu opisano równaniem:

$$C = Ad + B$$

Gdzie:

- $A$  będzie współczynnikiem kierunkowym tej prostej. Jego wartość obliczamy przy pomocy funkcji Excela NACHYLENIE(Zakres cen; Daty transakcji).
- $B$  będzie wartością przecięcia tej prostej z osią pionową, tzw. odciętą. Jej wartość obliczamy przy pomocy funkcji Excela ODCIĘTA(Zakres cen; Daty transakcji). Nie ma ona znaczenia praktycznego.
- $C$  będzie wyliczaną ceną jednostkową.
- $d$  będzie datą transakcji.

Metoda najmniejszych kwadratów polega na obliczeniu wartości minimalnej wyrażenia

$$\min \sum_{i=1}^n (C_i - Ad_i - B)^2$$

Używając funkcji NACHYLENIE efektywnie wyznaczamy wartość współczynnika kierunkowego korzystając ze wzoru

$$A = \frac{\sum_{i=1}^n (d_i - \bar{d})(C_i - \bar{C})}{\sum_{i=1}^n (d_i - \bar{d})^2}$$

Gdzie  $n$  będzie liczbą transakcji, zaś  $\bar{d}$  oraz  $\bar{c}$  średnimi wartościami odpowiednio dat oraz cen jednostkowych.

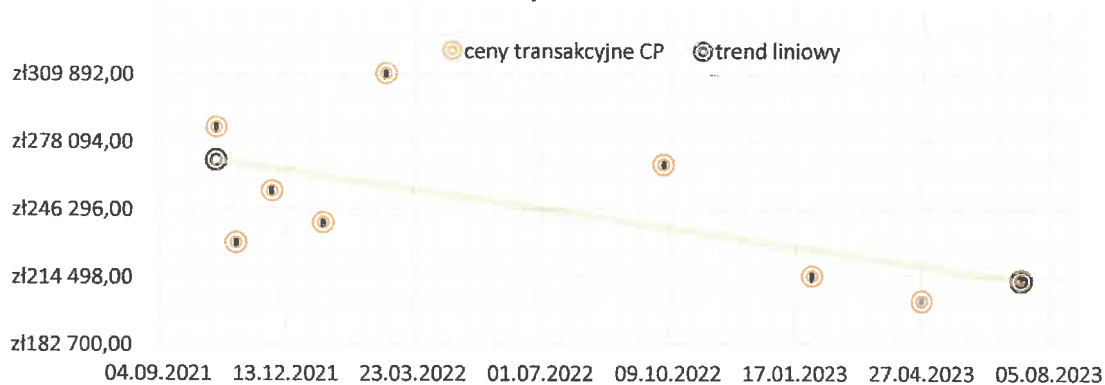
Istotną uwagą techniczną jest, iż obliczenia trendu dokonano w oparciu o ceny sprowadzone do stanu „*ceteris paribus*”.

**Dla analizowanej bazy nieruchomości zabudowanych wyznaczono następujące wartości:**

<b>równanie regresji <math>y = ax + b</math></b>	<b>zmiana poziomu cen na rok</b>	<b>poziom istotności <math>a</math></b>	<b>istotność statystyczna</b>
<b><math>y = -89,9912 x + 4272975,387</math></b>	<b>-15,46%</b>	<b>0,05</b>	<b>zmiana nieistotna statystycznie na poziomie alfa 0,05</b>

Jak widać na poniższym wykresie, trend spadku cen w czasie wynosił nieco ponad 15%, jednak wzięwszy pod uwagę liczbę transakcji na podstawie których został obliczony, został on uznany za zmianę nieistotną statystycznie na poziomie alfa 0,05.

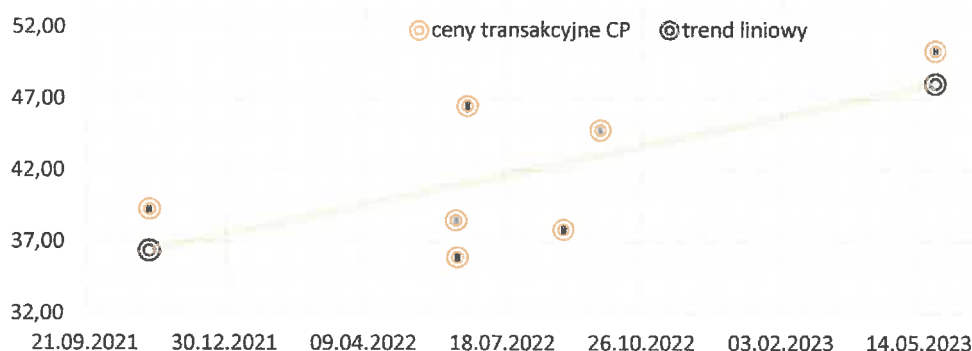
### Zmiana poziomu cen w czasie



**Dla analizowanej bazy nieruchomości niezabudowanych wyznaczono następujące wartości:**

<b>równanie regresji <math>y = ax + b</math></b>	<b>zmiana poziomu cen na rok</b>	<b>poziom istotności <math>a</math></b>	<b>istotność statystyczna</b>
<b><math>y = 0,0207 x - 883,814</math></b>	<b>15,70%</b>	<b>0,05</b>	<b>zmiana nieistotna statystycznie na poziomie alfa 0,05</b>

## Zmiana poziomu cen w czasie



Jak widać na powyższym wykresie, trend wzrostu cen w czasie wynosił nieco ponad 15%, jednak wzięwszy pod uwagę liczbę transakcji na podstawie których został obliczony, został on uznany za zmianę nieistotną statystycznie na poziomie alfa 0,05.

Kolejnym etapem wyceny było wytypowanie cech rynkowych wpływających na poziom cen oraz obliczenie, jak poszczególne cechy rynkowe wpływały na poziom cen uzyskiwanych przez nieruchomości podobne.

### 7.3. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - metoda

Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie i różnicowanie ich cen. Dla obliczenia wartości nieruchomości posłużono się metodyką opracowaną przez Radosława Gacę i Edwarda Sawitowa i opublikowaną w kwartalniku PFSRM Rzeczoznawca Majątkowy artykułach:

1. Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalenia wag cech rynkowych nieruchomości;
2. korygowanie stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus” przy ustalaniu wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana;

W celu pełnego wyjaśnienia i uzasadnienia, w jaki sposób w niniejszym opracowaniu uzyskano wartość nieruchomości, należy przytoczyć kluczowe założenia wskazanej wyżej metodyki ustalania wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana z uprzednim skorygowaniem stanów cech nieruchomości do stanu ceteris paribus:

1. Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie, a w szczególności na zróżnicowanie ich cen. Problem ten w zasadniczym zakresie rozwiązany został poprzez oparcie wnioskowania o wartości rynkowej nieruchomości o ceny dotyczące nieruchomości podobnych, a więc takich w przypadku których istnieje istotna zbieżność ich cech z cechami nieruchomości wycenianej. Ze względu na znaczną zmienność cech nieruchomości nawet znajdujących się w obrębie określonego typu nieruchomości podobnych, dobór nieruchomości nie różniących się od siebie w zakresie żadnej cechy należy do wyjątków. Powstaje więc praktyczny problem związany w pierwszej kolejności z rozpoznaniem cech różnicujących ceny nieruchomości i w dalszej kolejności z określeniem ich wpływu na wskazane zróżnicowanie.

2. Zasadniczym punktem wyjścia w poszukiwaniu skutecznej metody obliczeniowej jest ustalenie dotyczące charakteru cech nieruchomości, które wpływają na kształtowanie i różnicowanie ich cen. W ramach analizowanych istotnych cech nieruchomości mamy bez wątplenia do czynienia z całym spektrum cech o charakterze jakościowym. Istnieją jednak również pewne cechy nieruchomości, posiadające wymiar ilościowo - jakościowy. Do cech tych zaliczyć można wszelkiego rodzaju parametry powierzchniowe lub ilościowe. Wydaje się że postrzeganie tego typu cech wyłącznie w ujęciu ilościowym jest postrzeganiem niepełnym. Jak wynika z przeprowadzonych badań uczestnicy rynku nieruchomości w przeważającej ilości przypadków postrzegają wymienione cechy w ujęciu jakościowym. Jedną z podstawowych kwestii pozwalających na dokonanie oceny możliwych do zastosowania metod badawczych stało się ustalenie charakteru skal pomiarowych, na których wyrażone są dane analizowane w procesie szacowania.
3. Zgodnie z teorią pomiaru wszelkie dane o charakterze ilościowym wyrażone mogą być wyłącznie na skalach nominalnej lub porządkowej. Skoro w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami o charakterze jakościowym mierzonymi na skali porządkowej, a zmienną zależną stanowią ceny tych nieruchomości mierzone na skali interwałowej, należy wybrać taką metodę analityczną, która pozwala na badanie zależności zmiennych wyrażonych na tego typu skalach. Właściwości takie posiada jedna z nieparametrycznych miar monotonicznej zależności statystycznej między zmiennymi losowymi: analiza korelacji rang Spearmana.
4. Do niezwykle ważnych właściwości współczynnika korelacji rang Spearmana zaliczyć należy brak wrażliwości na dane odstające (co ze względu na znaczny udział czynnika losowego często ma miejsce w przypadku analizy cech i cen nieruchomości) jak również brak wymogu spełnienia przez zmienne warunku posiadania rozkładu normalnego. Jak wynika z licznych badań autorów dla stosunkowo małych prób, na których oparte są wnioski w procesie wyceny nieruchomości, spełnianie przez nie warunków rozkładu normalnego zaliczyć należy do rzadkości.
5. **Podstawy teoretyczne:** w macierzy A zapisano wartości poszczególnych cech nieruchomości dla analizowanego zbioru nieruchomości podobnych oraz zaktualizowane jednostkowe ceny transakcyjne. Informacje zawarte w macierzy A stanowią dane wyjściowe do określenia wartości nieruchomości w podejściu porównawczym. Cechy rynkowe nieruchomości w swojej pierwotnej postaci opisane zostają poprzez wielkości wyrażone w skalach nominalnej, porządkowej i ilorazowej.
6. Macierz A, charakteryzująca analizowaną grupę nieruchomości podobnych w rozumieniu artykułu 4 punkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, stanowi podstawę do ustalenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen. W pierwszej kolejności należy dokonać przekształcenia danych o charakterze ilościowym na dane o charakterze jakościowym. w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami zarówno o charakterze jakościowym, mierzonymi na skali porządkowej, jak i cechami ilościowymi mierzonymi zazwyczaj na skali interwałowej. W celu przeprowadzenia dalszych analiz niezbędne staje się przekształcenie (transformacja) zmiennych niezależnych wyrażonych na skali interwałowej na skalę porządkową.
7. Transformacji zmiennych dokonano przy wykorzystaniu metody rangowania. Pod pojęciem rangowania rozumie się uporządkowanie, czyli ustawienie cech nieruchomości w kolejności odpowiednio rozumianej dobroci. Nazwa rangowanie pochodzi stąd, że każdej z cech spośród m przyjętych do porównania nieruchomości nadaje się liczbę całkowitą od 1 do l, którą nazywa się rangą cechy. W związku z tym że sam współczynnik korelacji rang Spearmana nie wskazuje na ewentualne przyczyny powiązania zmiennych, otrzymane dane muszą zostać poddane analizie kierunku stwierdzonego związku.

8. Po nadaniu wszystkim cechą rang w ustalonej skali otrzymamy macierz X opisującą badaną grupę nieruchomości. Współczynnik korelacji rang Spearmana określany jest wzorem:

$$\rho_{kj} = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ikj}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

gdzie:

$$d_{ikj} = x_{ik} - x_{ij}, i = 1, 2, \dots, n; j, k = 1, 2, \dots, m + 1$$

9. Aby obliczyć współczynnik rang Spearmana należy porangować cechy nieruchomości a następnie ponumerować kolejnymi liczbami naturalnymi. Sposób rangowania musi być identyczny dla wszystkich cech. Jeżeli występują jednakowe wartości cech, to przyporządkowujemy im średnią arytmetyczną obliczoną z ich kolejnych wartości (tzw. rangi związane). Współczynniki korelacji rang Spearmana przyjmują wartości z przedziału  $[-1; 1]$ . Obliczone dla ustalonych rang cech rynkowych współczynniki korelacji przedstawiono w poniższej symetrycznej macierzy P.

$$P = \begin{bmatrix} 1 & \rho_{12} & \dots & \rho_{1m+1} \\ \rho_{21} & 1 & \dots & \rho_{2m+1} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ \rho_{m+11} & \rho_{m+12} & \dots & 1 \end{bmatrix}$$

10. Ostatni wiersz i ostatnia kolumna oznaczają współczynniki korelacji rang Spearmana cech rynkowych nieruchomości z ceną.
11. Najmniejszą liczbę  $\rho^*(\alpha)$  taką, że jeżeli cechy  $X_k$  i  $X_j$  ( $k \neq j$ ) są niezależne, to:

$$P \{ \rho_{kj} > \rho^*(\alpha) \} \leq \alpha$$

nazywamy wartością krytyczną współczynnika korelacji rang Spearmana. Tablice wartości współczynnika skonstruowane dla różnych wielkości Alfa opublikował jako pierwszy Olds, a szczegółowe ich wielkości dla małych grup podał Ramsey. Ta miara zależności pomiędzy cechami nieruchomości ma szczególne znaczenie, kiedy cechy mają charakter jakościowy i istnieje możliwość właściwego uporządkowania tych cech w określonej kolejności. Asymptotyczny rozkład tego współczynnika jest normalny i nie zależy od rozkładu cech. Współczynnik korelacji rang Spearmana spełnia w tym przypadku dwie zasadnicze role. W pierwszej kolejności pozwala na przeprowadzenie testu statystycznego dla hipotezy zerowej zakładającej brak powiązania pomiędzy zmiennością określonej cechy niezależnej a ceną, W drugiej pozwala na ustalenie siły oraz kierunku tego związku. Wykorzystując współczynniki rang Spearmana wagi cech rynkowych wyznaczono według wzoru:

$$wg_j = \frac{|\rho_{m+1j}|}{\sum_{j=1}^m |\rho_{m+1j}|}$$

12. Kwestią dyskusyjną pozostaje okoliczność związana z minimalną wielkością próby jaka może być podstawą wnioskowania. W literaturze przedmiotu wielkość taka nie została jednoznacznie określona, jednak można wnioskować ją pośrednio na podstawie tablic wartości krytycznej współczynnika  $\rho$ . W tablicach tych dla niższych poziomów istotności wielkości krytyczne oznaczone są dla prób zawierających co najmniej cztery elementy. Oczywiście dla tak małych prób wszelkie otrzymane wyniki obarczone są znacznym błędem na istotność wyniku osiągnięta jest przy bardzo znaczącej korelacji. Z doświadczeń autorów wynika jednak że uzyskiwanie istotnych statystycznie wyników przy średnich poziomach istotności możliwe jest już dla grup mniejszej niż 10.

13. Metoda ta ze względu na swój nieparametryczny charakter doskonale nadaje się do badania danych dotyczących cech jakościowych nieruchomości. Wskazane metoda ze względu na zastosowane narzędzia analityczne wydaje się również bardziej odpowiednią do badania zależności pomiędzy jakościowymi cechami nieruchomości a cenami niż metody oparte o analizę zależności liniowych (na przykład korelacja Pearsona). Zaproponowana metoda pozwala w praktyczny i obiektywny sposób określić wielkość zależności pomiędzy zmiennymi niezależnymi jakie stanowią cechy nieruchomości a ich cenami. Metoda może być stosowana do określenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen w tak zwanych klasycznych metodach podejścia porównawczego jak metoda porównywania parami czy korygowania ceny średniej.
14. Przedstawiona propozycja określania wpływu poszczególnych cech nieruchomości na różnicowanie się cen oparta o analizę korelacji rang Spearmana, podobnie jak inne metody oparte o analizę korelacji liniowych, cechuje się wadą związaną z uwzględnieniem wpływu na wielkość współczynników nie tylko cechy badanej ale również pozostałych cech nieruchomości. Okoliczność ta powoduje zaburzenie wnioskowania opartego o tak przeprowadzono analizę, co zazwyczaj będzie miało wpływ na ostateczne ustalenie wielkości wpływu poszczególnych cech.
15. Istnieje rozwiązanie tego problemu poprzez zastosowanie metody obliczeniowej sprowadzającej cechy analizowanych nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus*. Przedstawiona propozycja oparta jest o wykorzystanie wzajemnych relacji zmiennych opisujących stany poszczególnych cech nieruchomości podobnych. Wskazane relacje wykorzystane zostały do obliczenia współczynnika korygującego pozwalającego na wyeliminowanie wpływu na kształtowanie się cen, cech innych niż cecha aktualnie badana. Jako punkt odniesienia dla określenia współczynnika przyjęto w każdym przypadku sumę median ze skali ocen cech w badanej grupie pomniejszoną o medianę właściwą dla skali ocen badanej cechy, do której odniesiono sumę ocen odpowiednio stwierdzonych stanów dla poszczególnych cech nieruchomości pomniejszoną o ocenę cechy analizowanej. Ostatecznie otrzymano współczynniki korygujące ceny transakcyjne o wpływ cech innych niż badania. Tak określony współczynnik wykorzystano następnie do skorygowania ceny transakcyjnej o wielkość odpowiadającą ułamkowi zaobserwowanej różnicy pomiędzy ceną maksymalną i minimalną. Określenie współczynników korekty cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Wk_{ij} = \frac{\sum_{j=1}^m Me_j - Me_j}{\sum_{j=1}^m x_{ij} - x_{ij}}$$

Obliczenia skorygowanych cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Cs_{ij} = C_{ij} - \Delta C \cdot (1 - Wk_{ij})$$

Na podstawie dokonanych obliczeń otrzymano macierz skorygowanych cen w postaci:

$$Y = \begin{bmatrix} Cs_{11} & \dots & Cs_{1m-1} & Cs_{1m} \\ Cs_{21} & \dots & Cs_{2m-1} & Cs_{2m} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ Cs_{n1} & \dots & Cs_{nm-1} & Cs_{nm} \end{bmatrix}$$

16. Uzyskane w macierzy ceny skorygowane uwzględniają wpływ na ich kształtowanie wyłącznie badanej cechy poprzez uwzględnienie relacji wszystkich innych cech do wielkości centralnej. Powyższe oznacza że w przypadku obliczenia współczynnika korelacji rang dla poszczególnych cech zróżnicowanie występujące w obszarze pozostałych cech zostaje wyeliminowane. Jest to w związku z powyższym matematyczne przekształcenie

doprowadzające stan pozostałych cech wszystkich analizowanych nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus*.

17. Ostateczną postać proponowanego modelu uwzględniającą sprowadzenie cech nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus* przedstawiono poniżej:

$$\rho_j = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ij}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

gdzie:

$$d_{ij} = c_{ij} - x_{ij} \quad (i = 1, 2, \dots, n; j = 1, 2, \dots, m)$$

W powyższym wzorze przez  $c_{ij}$  oznaczono rangi ceny skorygowanych  $C_{sij}$ .

18. Ograniczenia, zastosowane uproszczenia powyższej metody i przykłady praktyczne - we wskazanych wyżej artykułach.

#### 7.4. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - nieruchomość zabudowana

Poniżej ustalono cechy rynkowe, które w ocenie rzeczoznawcy majątkowego mają wpływ na różnicowanie cen transakcyjnych oraz ich skalę ocen. Badanym nieruchomościom przypisano cechy:

mediana ze skali ocen		1,5	2	1,5	1,5	
gradacja ocen		2	3	2	2	
WYCENIANA		2	2	1	2	
Nieruchomości oceniane-podobne			Ocena cech punktowo			
LP	Data transakcji	Położenie	lokalizacja	stan techniczno-użytkowy	dodatkowa zabudowa na gruncie	powierzchnia działki
1	27.04.2023	11 (WŁOSZYCA)	1	1	2	1
2	30.01.2023	10 (KRYŃSK)	1	3	2	1
3	01.03.2022	1 (NIESZAWA)	2	3	1	2
4	14.07.2023	8 (RACIAŻEK)	1	1	2	1
5	01.12.2021	7 (STARY ZBRACHLIN)	1	3	2	1
6	03.11.2021	13 (WÓJTÓWKA)	1	3	2	2
7	18.10.2021	2 (BAŃKOWO)	1	2	2	2
8	11.01.2022	7 (KONECK)	1	3	2	1
9	05.10.2022	7 (KONECK)	1	2	2	1
Współczynnik rho			<b>0,65</b>	<b>0,675</b>	<b>0,24167</b>	<b>0,72917</b>
Waga cechy			<b>32,00%</b>	<b>33,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>35,00%</b>
Istotność wagi dla alfa = 0,15			<i>istotna</i>	<i>istotna</i>	<i>nieistotna</i>	<i>istotna</i>

Gdzie:

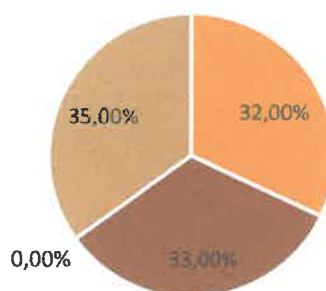
Lp.	Nazwa cechy	Wartość cechy	Opis
1.	lokalizacja	Dobra (2)	Na obszarze miasta - stosunkowo dobry dostęp do infrastruktury społecznej - sklepy, przychodnia, urząd
		Średnia (1)	Na obszarze wiejskim
2.	Stan techniczny - użytkowy	Dobra (3)	Budynki znajdujące się w dobrym stanie techniczno - użytkowym, zadbane, na bieżąco remontowane, w ciągłej eksploatacji;
		Średnia (2)	Budynki znajdujące się w przeciętnym stanie techniczno - użytkowym, wymagające umiarkowanie dużych nakładów finansowych, odświeżenia części pomieszczeń
		Słaba (1)	Budynki znajdujące się w złym stanie techniczno - użytkowym, wymagające bardzo dużych nakładów finansowych; nieużytkowane, wymagające remontu kapitalnego lub rozbiórki.
3.	Zabudowa dodatkowa na działce	Dobra (2)	Obecność dodatkowej zabudowy na działce: budynki gospodarcze, garażowe itp.
		Średnia (1)	Brak dodatkowej zabudowy na działce.
4.	Powierzchnia budynku mieszkalnego	Dobra (2)	Budynki duże: umowna powierzchnia budynku mieszkalnego znajdującego się na gruncie przekracza 160 m <sup>2</sup> .  Wyjaśnienie: Przez powierzchnię umowną budynku należy rozumieć iloczyn powierzchni zabudowy budynku ujawnionego w dokumentacji geodezyjnej i liczby kondygnacji.
		Średnia (1)	Budynki małe: umowna powierzchnia budynku mieszkalnego znajdującego się na gruncie nie przekracza 160 m <sup>2</sup> .  Wyjaśnienie: Przez powierzchnię umowną budynku należy rozumieć iloczyn powierzchni zabudowy budynku ujawnionego w dokumentacji geodezyjnej i liczby kondygnacji.

Po sprowadzeniu cech do stanu *ceteris paribus* otrzymano następujące współczynniki i w konsekwencji - wagi cech rynkowych:

CECHA	WIELKOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKA RANGA SPEARMANA	WARTOŚĆ KRYTYCZNA WSPÓŁCZYNNIKA DLA ALFA = 0,25	ISTOTNOŚĆ - WARTOŚĆ BEZWZGLĘDNA WSPÓŁCZYNNIKA A, POWYŻEJ PROGU. (WARTOŚCI KRYTYCZNEJ)	OBLICZONY UDZIAŁ CECHY	UDZIAŁ CECHY PO ZAKRĄGLENIU	UDZIAŁ CECHY KWOTOWO OBLICZONY DLA TEORETYCZNEGO PRZEDZIAŁU CENOWEGO
1	2	3	4	5	6	7
LOKALIZACJA	0,65000	0,2670	0,6500	31,64%	32,00%	67 200,00 zł

STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	0,67500	0,6750	32,86%	33,00%	69 300,00 zł
DODATKOWA ZABUDOWA NA GRUNCIE	0,24167	0,0000	0,00%	0,00%	0,00 zł
POWIERZCHNIA UMOWNA BUDYNKU MIESZKALNEGO	0,72917	0,7292	35,50%	35,00%	73 500,00 zł
			<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### Atrybuty cenotwórcze dla nieruchomości zabudowanych



- lokalizacja
- stan techniczno-użytkowy
- dodatkowa zabudowa na gruncie
- powierzchnia umowna budynku mieszkalnego

Analiza rynku wykazała, że dodatkowa zabudowa na gruncie nie była czynnikiem statystycznie istotnym i nie wpływała na poziom cen osiągniętych przez nieruchomości podobne.

## 7.5. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny - wyodrębnienie wartości gruntu

Ponizej ustalono cechy rynkowe, które w ocenie rzeczoznawcy majątkowego mają wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz ich skalę ocen. Badanym nieruchomościom przypisano cechy:

mediana ze skali ocen			<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
gradacja ocen			<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>WYCENIANA</b>			<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Nieruchomości oceniane-podobne			Ocena cech punktowo		
LP	Data transakcji	Położenie	lokalizacja	powierzchnia	możliwości zagospodarowania
1	25.05.2023	Nieszawa	2	2	1
2	26.09.2022	Nieszawa	2	1	1
3	31.08.2022	Nieszawa	2	1	1
4	14.06.2022	Probstwo Dolne	1	1	2
5	15.06.2022	Probstwo Dolne	1	2	2
6	22.06.2022	Probstwo Dolne	1	2	2
7	05.11.2021	Probstwo Dolne	1	2	1
<b>Współczynnik rho</b>			<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,5</b>
<b>Waga cechy</b>			<b>38,00%</b>	<b>37,00%</b>	<b>25,00%</b>
<b>Istotność wagi dla alfa = 0,25</b>			<i>istotna</i>	<i>istotna</i>	<i>istotna</i>

Gdzie:

Lp.	Nazwa cechy	Wartość cechy	Opis
1.	Lokalizacja	Dobra (2)	Położenie na terenie o wysokim stopniu zurbanizowania; w sąsiedztwie zwarta zabudowa o komplementarnym charakterze
		Średnia (1)	Położenie na terenie o niskim stopniu zurbanizowania, w sąsiedztwie zabudowa rozproszona, tereny rozwojowe, położone w większej odległości od obiektów użyteczności publicznej
2.	Powierzchnia działki	Dobra (2)	Do 1000 m <sup>2</sup>
		Średnia (1)	Powyżej 1000 m <sup>2</sup>
3.	Możliwości zagospodarowania	Dobra (2)	Działka o korzystnym kształcie; brak istotnych utrudnień w zagospodarowaniu wynikających np. z nachylenia gruntu, ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń wynikających z planu miejscowego lub wydanej decyzji o warunkach zabudowy; działka o uregulowanym przeznaczeniu,

		z obowiązującym planem miejscowym lub wydaną decyzją o warunkach zabudowy.
	Średnia (1)	Działka cechująca się nieregularnym, niekorzystnym kształtem; ograniczenia wynikające z nachylenia gruntu, obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi, ograniczenia wynikające z dokumentów planistycznych; ograniczenia wynikające z braku planu miejscowego lub wydanej WZ dla terenu

Po sprowadzeniu cech do stanu *ceteris paribus* otrzymano następujące współczynniki i w konsekwencji - wagi cech rynkowych:

CECHA	WIELKOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKA RANG SPEARMANA	WARTOŚĆ KRYTYCZNA NA WSPÓŁCZYNNIKA DLA ALFA = 0,25	ISTOTNOŚĆ - WARTOŚĆ BEZWZGLĘDNA WSPÓŁCZYNNIKA, POWYŻEJ PROGU. (WARTOŚCI KRYTYCZNEJ)	OBLICZONY UDZIAŁ CECHY	UDZIAŁ CECHY PO ZAKRĄGLENIU	UDZIAŁ CECHY KWOTOWO OBLICZONY DLA TEORETYCZNEGO PRZEDZIAŁU CENOWEGO
1	2	3	4	5	6	7
LOKALIZACJA	0,75000		0,7500	37,50%	38,00%	8,72 zł
POWIERZCHNIA DZIAŁKI	0,75000	0,3210	0,7500	37,50%	37,00%	8,49 zł
MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA	0,50000		0,5000	25,00%	25,00%	5,73 zł
				<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## 8. Wybór sposobu wyceny

### 8.1. Rodzaj określanej wartości

Wybór określonej wartości: **wartość rynkowa.**

Zgodnie z art. 152 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 151 ust. 1 stanowi natomiast, że 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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

## 8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

W związku z rodzajem nieruchomości i dostępnością danych rynkowych oraz uwzględniając obowiązujące przepisy prawne i treść powszechnych krajowych zasad wyceny, a także z uwagi na cel opinii, do oszacowania wartości nieruchomości, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, przyjęto następującą procedurę szacowania:

- podejście: porównawcze
- metoda: porównywania parami

Zastosowanie takiej metody wynika w szczególności z rodzaju i stanu nieruchomości (nieruchomości rodzajowo podobne są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości). Co więcej, nie jest to nieruchomość przynosząca lub mogąca przynosić dochód, a więc nie ma możliwości zastosowania w poniższej wycenie podejścia dochodowego.

## 8.3. Szczegółowy opis procedury szacowania

**Metoda porównywania parami** polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości **podejściem porównawczym - metodą porównywania parami**, składa się z następujących etapów:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiących podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Podejście porównawcze zgodnie z algorytmem przedstawionym powyżej polega na określeniu wartości nieruchomości w oparciu o analizę cen nieruchomości porównywalnych, które były wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego. Jest najbardziej obiektywnym odzwierciedleniem faktycznego poziomu cen nieruchomości na konkretnym rynku lokalnym. Wymaga ono więc:

- ✓ posiadania zbioru danych o cenach transakcyjnych nieruchomości porównywalnych sprzedanych niedawno w tej samej okolicy
- ✓ przeprowadzenia porównań z nieruchomością wycenianą celem skorygowania różnic.

Korygowanie cen nieruchomości porównywalnych z uwagi na różnice między nimi a nieruchomością wycenianą powinno być ograniczone do minimum. Stąd z próby kilku do kilkunastu danych należy wybrać takie nieruchomości porównawcze, które są bardzo podobne do nieruchomości wycenianej i do siebie jednocześnie.

#### 8.4. Źródła informacji dla potrzeb wyceny

Potrzebne dane do oszacowania wartości nieruchomości zebrano w stosowanych starostwach powiatowych, w czasie wizji lokalnej oraz na podstawie banku danych sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym z biur nieruchomości.

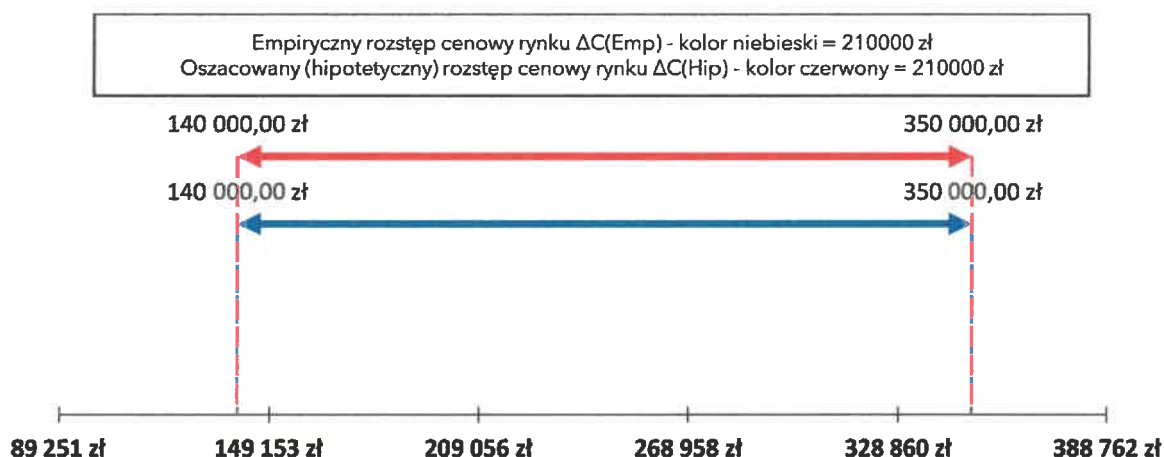
## 9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej

### 9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

Wszystkie nieruchomości w bazie stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i położone są na obszarze powiatu aleksandrowskiego:

LP	Data transakcji	Położenie	Pow.	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/jednostkę]
1	27.04.2023	11 (WŁOSZYCA)	1,00	140 000	140 000,00	1,000	140 000,00 zł
2	30.01.2023	10 (KRYŃSK)	1,00	230 000	230 000,00	1,000	230 000,00 zł
3	01.03.2022	1 (NIESZAWA)	1,00	350 000	350 000,00	1,000	350 000,00 zł
4	14.07.2023	8 (RACIAŻEK)	1,00	150 000	150 000,00	1,000	150 000,00 zł
5	01.12.2021	7 (STARY ZBRACHLIN)	1,00	270 000	270 000,00	1,000	270 000,00 zł
6	03.11.2021	13 (WÓJTÓWKA)	1,00	270 000	270 000,00	1,000	270 000,00 zł
7	18.10.2021	2 (BĄDKOWO)	1,00	300 000	300 000,00	1,000	300 000,00 zł
8	11.01.2022	7 (KONECK)	1,00	255 000	255 000,00	1,000	255 000,00 zł
9	05.10.2022	7 (KONECK)	1,00	250 000	250 000,00	1,000	250 000,00 zł
Cena maksymalna w badanym zbiorze					$C_{max} =$	350 000,00	350 000,00
Cena minimalna w badanym zbiorze					$C_{min} =$	140 000,00	140 000,00
Cena średnia w badanym zbiorze					$C_{\bar{r}} =$	246 111,11	
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych							Teoretyczne z modelu
	SD	62 971,68	$C_{max}/C_{\bar{r}} =$	1,4221	1,4221		
	MED.	255 000,00	$C_{min}/C_{\bar{r}} =$	0,5688	0,5688		
	WS.ZM	25,59%	DC =	210 000,00	210 000,00 zł		

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość o cenie minimalnej ma wszystkie najniższe ocen cech (za wyjątkiem dodatkowej zabudowy na gruncie, tj. cechy która okazała się bez znaczenia na analizowanym rynku), a nieruchomość o cenie maksymalnej ma wszystkie najwyższe oceny cech, zastosowano empiryczny rozstęp cenowy.



## 9.2. Zakresy poprawek kwotowych

Waga wpływu poszczególnych czynników w podejmowaniu decyzji o zakupie jest zróżnicowana. Niektóre z nich mają większe znaczenie i determinują decyzje potencjalnych nabywców, natomiast wpływ innych może okazać się marginalny. Wagi cech rynkowych obliczono w punkcie 7.4.

W wyniku analizy rynku ustalono, że na wysokość ceny transakcyjnej podobnych nieruchomości mają wpływ poniższe cechy (atributy cenotwórcze) w stopniu i w zakresie określonym wagą cechy:

Rodzaj cechy	Waga	Wartość poprawek procentowych i kwotowych w stosunku do różnicy ocen		
		różnica ocen		
POŁOŻENIE	32,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	32,00%
		kwotowo	0,00	67 200,00
STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	33,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	33,00%
		kwotowo	0,0	69 300,00
POWIERZCHIA UMOWNA BUDYNKU MIESZKALNEGO	35,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	35,00%
		kwotowo	0,00	73 500,00
<b>Suma</b>	<b>100,00%</b>		<b>0,00</b>	<b>210 000 zł</b>

UWAGA: ewentualne różnice poszczególnych wielkości (0,01) wynikają z zaokrągleń programu Excel i nie wpływają na zniekształcenie ostatecznego wyniku.

## 9.3. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej

Do porównań bezpośrednich wybrano 3 nieruchomości o najwyższym stopniu podobieństwa pod kątem technologii wykonania budynku. Te nieruchomości szczegółowo opisano poniżej:

Nieruchomości oceniane - podobne			Ocena cech punktowo		
LP	Data transakcji	Położenie	Lokalizacja	Stan techniczno-użytkowy	Powierzchnia umowna budynku mieszkalnego
4	14.07.2023	8 (RACIAŻEK)	1	1	1
opis słowny:			<p>Nieruchomość położona na obszarze wiejskim. Ocena 1 w skali 1-2.</p> <p>Stan techniczno - użytkowy: nieruchomość w złym stanie techniczno-użytkowym, wymagająca istotnych nakładów finansowych. Ocena 1 w skali 1-3.</p> <p>Powierzchnia umowna budynku mieszkalnego: 70. Ocena 1 w skali 1-2.</p>		

			<p>Działki nr (...) i (...) położona w Raciążku o powierzchni 0,0223 ha, - nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - nie została wydana decyzją o warunkach zabudowy - posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni ulepszonej - działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji - nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, - określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej i nie stanowi lasu - stanowi tereny mieszkaniowe B - wyposażona jest w przyłącza i instalację: elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne - budynek mieszkalny, jednorodzinny, murowany z cegły, parterowy, częściowo podpiwniczony, kryty blachą - budynek gospodarczy, parterowy, murowany z cegły, kryty papą o powierzchni użytkowej 15 m<sup>2</sup> - dla budynku nie zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej - wymagający prowadzenia remontu</p>		
7	18.10.2021	2 (BĄDKOWO)	1	2	2
		opis słowny:	<p>Nieruchomość położona na obszarze wiejskim. Ocena 1 w skali 1-2.</p> <p>Stan techniczno - użytkowy: nieruchomość w przeciętnym stanie techniczno-użytkowym, wymagająca pewnych nakładów finansowych, odświeżenia części pomieszczeń. Ocena 2 w skali 1-3.</p> <p>Powierzchnia umowna budynku mieszkalnego: 198. Ocena 2 w skali 1-2.</p> <p>działki nr (...) i (...) położona w Bądkowie o łącznej powierzchni 0,0555 ha, nie są objęte aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ani decyzją o warunkach zabudowy, a w jej skład wchodzi wyłącznie tereny mieszkaniowe B, nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni ulepszonej, na działce (...) postawiony jest budynek mieszkalny, kryty papą, o powierzchni zabudowy około 99 m<sup>2</sup>, dwukondygnacyjny, wybudowany w 1987r., na działkach nr (...) i (...) znajduje się budynek gospodarczy, kryty eternitem o powierzchni około 49 m<sup>2</sup> wybudowany w 1989r., nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, również nie jest przeznaczona do zalesienia.</p>		
8	11.01.2022	7 (KONECK)	1	3	1
		opis słowny:	<p>Nieruchomość położona na obszarze wiejskim. Ocena 1 w skali 1-2.</p> <p>Stan techniczno - użytkowy: nieruchomość w dobrym stanie techniczno - użytkowym; budynek na bieżąco remontowany, wymagający wyłącznie odświeżenia. Ocena 3 w skali 1-3.</p> <p>Powierzchnia umowna budynku mieszkalnego: 125. Ocena 1 w skali 1-2.</p> <p>Działka nr (...), położona w Konecku o powierzchni 0,2128 ha, nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ani decyzją o warunkach zabudowy ani nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a w jej skład wchodzi wyłącznie grunty rolne zabudowane - Br-RVI i grunty orne RIVa, nieruchomość wyposażona jest w przyłącza i instalację: elektroenergetyczne, wodociągowe i kanalizacyjne oraz posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, na działce postawiony jest budynek mieszkalny, parterowy, niepodpiwniczony, murowany, pod dachem kryty blachą, wybudowany w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku, dla budynku nie zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej, Dodatkowo budynek gospodarczy murowany, kryty papą, garaż murowany, kryty papą, działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, również nie jest przeznaczona do zalesienia oraz nie jest pokryta</p>		

	wodami.		
WYCENIANA NIERUCHOMOŚĆ	2	2	2
Nieruchomość położona w Nieszawie. Ocena 2 w skali 1-2.			
Stan techniczno - użytkowy: budynek znajduje się w przeciętnym stanie techniczno - użytkowym - wymaga odświeżenia części pomieszczeń. Ocena 2 w skali 1-3.			
Powierzchnia umowna budynku mieszkalnego: 354. Ocena 2 w skali 1-2.			

#### 9.4. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej nieruchomości

Uwaga: ewentualne nieścisłości w zliczaniu wartości w niektórych końcówkach liczb wynikają z przybliżeń, natomiast obliczenia matematyczne w operacje wykonano z dużą dokładnością w programie Excel.

LP	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/za ujp*]	Poprawki - kwotowo			Suma poprawek	Cena skorygowana
				lokalizacja	stan techniczno-użytkowy	powierzchnia działki		
4	14.07.2023	8 (RACIAŻEK)	150 000,00 zł	67 200,00 zł	34 650,00 zł	73 500,00 zł	175 350,00 zł	325 350,00 zł
7	18.10.2021	2 (BAŃKOWO)	300 000,00 zł	67 200,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	67 200,00 zł	367 200,00 zł
8	11.01.2022	7 (KONECK)	255 000,00 zł	67 200,00 zł	-34 650,00 zł	73 500,00 zł	106 050,00 zł	361 050,00 zł
<b>Określenie wartości rynkowej nieruchomości ( WR )</b>								
1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej			$C_{Psr} = SC_p/n$			351 200,00 zł	
2	Ilość umownych jednostek porównawczych			P			1	
3	Współczynnik korekcyjny			K			1	
4	<b>WARTOŚĆ RYNKOWA ( WR )</b> PO ZAOKRĄGLENIU			$WR = C_{Psr} * P * K$			351 000,00 zł	
5	SŁOWNIE			<b>trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych 0/100 groszy</b>				

Wartość rynkowa prawa własności całej nieruchomości wynosi:

**351 000,00 zł**

Słownie: trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

## 9.5. Oszacowanie wartości służebności osobistej

Wyceniana nieruchomość obciążona jest służebnością osobistą mieszkania. Rzeczoznawcy majątkowemu przedstawiono umowę darowizny, na podstawie której w księdze wieczystej wpisano służebność na rzecz Pani Joanny Knasiak. Zgodnie z § 31 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

1. Wartość prawa użytkowania, służebności gruntowej i służebności osobistej określa się przez obliczenie wielkości wpływu obciążenia nieruchomości tymi prawami na jej wartość.
2. Wielkość wpływu obciążenia nieruchomości prawami, o których mowa w ust. 1, na wartość nieruchomości obciążonej, w zależności od celu wyceny, określa się jako utratę korzyści, jakie mógłby osiągnąć właściciel nieruchomości, gdyby nie była obciążona, lub jako uzyskanie korzyści przez osobę, której te prawa przysługują.
3. Przy określaniu wartości praw, o których mowa w ust. 1, uwzględnia się rodzaj obciążenia, cel wyceny, czas, na który te prawa zostały ustanowione, rodzaj utraconych korzyści i okres ponoszenia strat przez właściciela lub rodzaj korzyści i okres ich uzyskiwania przez osobę, której przysługują prawa obciążające nieruchomość. Uwzględnia się także fakt współkorzystania z nieruchomości lub jej części przez osoby, którym przysługują prawa wymienione w ust. 1.
4. Wartość praw, o których mowa w ust. 1, określa się w podejściu dochodowym z pominięciem wartości rezydualnej, według następujących wzorów: jeżeli w okresie trwania praw dochody roczne wynikające z korzyści, jakie mógłby osiągać właściciel nieruchomości, są stabilne:

$$W_{OPR} = D \times \frac{[1 - \frac{1}{(1+r)^n}]}{r}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

$W_{OPR}$  - wartość praw,

$D$  - dochody roczne,

$n$  - okres trwania praw w latach,

$r$  - stopę dyskontową w postaci ułamka dziesiętnego;

Dochody roczne ustalono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz że poziom tego dochodu będzie stały. Wartość nieruchomości, przy użyciu techniki kapitalizacji prostej, określa się jako iloraz dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i stopy kapitalizacji, według następującej zależności:

$$W = \frac{D}{R}$$

gdzie:

$W$  - wartość rynkowa nieruchomości,

$D$  - dochód roczny z nieruchomości,

R - stopa kapitalizacji.

Analogicznie, wysokość stawki czynszu [dochodu operacyjnego netto] może być ustalona na skutek przekształcenia powyższego wzoru, jeśli znana jest wartość rynkowa wycenianej nieruchomości. Wówczas wzór przyjmuje następującą postać:

$$D = W \times R$$

Stopa kapitalizacji określa dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału. Wysokość stopy kapitalizacji określa się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych jako wzajemną relację między rocznym dochodem netto a ceną transakcyjną nieruchomości. Jeśli nie ma możliwości, aby określić ją na podstawie rynku nieruchomości, określa się ją na podstawie rynku kapitałowego.

W analizowanym przypadku stopę kapitalizacji określono na podstawie stopy dyskontowej - z rynku kapitałowego, zgodnie z treścią § 14 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości:

1. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.
2. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Wyceniający zastosował procedurę postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto:

1. Ustalił wartość nieruchomości;
2. Obliczył stopę kapitalizacji na podstawie analizy danych z rynku kapitałowego
3. Określili wysokość rocznej stawki czynszu poprzez pomnożenie wartości rynkowej nieruchomości i stopy kapitalizacji.

Wartość nieruchomości nieobciążonej służebnością obliczono w rozdziale 9.4. na kwotę 351 000 zł.

Stopę kapitalizacji obliczono metodą sumowania ryzyka (metodą addytywną). Metoda ta odnosi się raczej do wyznaczania stopy dyskontowej, jednak pomiędzy omawianymi stopami występują relacje umożliwiające wyprowadzenie stopy kapitalizacji ze stopy dyskontowej i odwrotnie. Zatem nic nie stoi na przeszkodzie, aby metodę addytywną odnosić również do stopy kapitalizacji.

Stopę zwrotu metodą sumowania ryzyka oblicza się poprzez zastosowanie poniższej formuły:

$$r = R_f + P_s$$

gdzie:

- r - stopa dyskonta
- $R_f$  - stopa bazowa uwzględniająca ryzyka podstawowe
- $P_s$  - premia za ryzyka.

Sposoby określania stopy bazowej w przedmiotowej metodzie nie jest jednorodnie opisywany w literaturze i stosowany w praktyce. Można zaobserwować trzy główne sposoby ujęcia stopy bazowej jako:

- ✓ stopy zwrotu z aktywów wolnych od ryzyka, takich jak obligacje Skarbu Państwa
- ✓ *prime yield*
- ✓ stopy kapitalizacji wyznaczonej w oparciu o inną nieruchomość.

### Stopa bazowa

Dla potrzeb wyznaczenia stopy bazowej uwzględniono rentowność obligacji skarbowych z terminem wykupu minimum 10 lat. Takie ujęcie uwzględnia długookresowość inwestowania w nieruchomości. Dla potrzeb ustalenia stopy zwrotu należy wziąć jednak odróżnić rentowność od oprocentowania obligacji – z punktu widzenia inwestora, konieczne jest uwzględnienie rentowności obligacji, wynikającej z jej ceny rynkowej, a nie nominalnej.

Poziom ryzyka bazowego  $R_f$  ustala się w oparciu o poziom rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym (wieloletnie obligacje Skarbu Państwa). Wyznaczenie ryzyka bazowego należy oprzeć na informacjach o nominalnej stopie wolnej od ryzyka oraz stopie inflacji.

$$R_f = \frac{1 + \text{stopa nominalna}}{1 + \text{stopa inflacji}} - 1$$

Według informacji uzyskanych na stronie NBP, stopa nominalna polskich obligacji 10-letnich wynosi 7,25%. Według Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 roku w stosunku do 2021 roku wyniósł 114,4 (wzrost cen o 14,4%). Tak wysoki poziom inflacji w dłuższym okresie nie będzie akceptowany przez rynek, a Rada Polityki Pieniężnej znacząco podniosła stopy referencyjne, aby obniżyć inflację. Z tego względu zdecydowano uśrednić inflację z ostatnich 5 lat (inflacja 5,36% w skali roku), aby bardziej zbliżyć się do poziomu akceptowalnego w dłuższej perspektywie przez rynek.

$$R_f = \frac{1 + 0,0725}{1 + 0,0536} - 1$$
$$R_f = 1,79\%$$

### Premia za ryzyko

Kolejnym czynnikiem wpływającym na wysokość stopy zwrotu, wyznaczonej metodą sumowania jest premia za ryzyko. **Premia ta wyraża dodatkową stopę zwrotu wymaganą przez inwestorów w zamian za alokację kapitału w aktywa obciążone ryzykiem.** Inwestorzy będą wymagali różnych premii. Owa wielkość szacowanych premii na rynku przekłada się na średnią ważoną premii indywidualnych, przy czym wagi odpowiadają zaangażowaniu kapitału przez inwestorów.

Premia za ryzyko uwzględnia różne jego rodzaje, które są związane z inwestowaniem w wycenianą nieruchomość, a nie zostały ujęte w stopie bazowej. W przypadku, gdy jako stopę bazową przyjmujemy stopę zwrotu z aktywów wolnych od ryzyka (faktor 1), należy uwzględnić:

- ✓ premię za ryzyko rynku, rozumiane jako ryzyko inwestycji w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej (faktor 2);

- ✓ premię za ryzyka związane z konkretną - wycenianą - nieruchomością (w porównaniu z nieruchomościami podobnymi) (faktor 3).

Faktor 2 określa poziom premii za przejście z rynku kapitałowego na rynek tych nieruchomości, które są w miarę porównywalne do przedmiotu wyceny (stanowią alternatywę inwestycyjną). Korzystając z publikacji w prasie fachowej i własnych analiz, czynniki ryzyka inwestowania w nieruchomość pogrupowano w następujący sposób, przydzielając odpowiednie przedziały punktowe:

Ryzyka rynkowe:

Ryzyko płynności		Ryzyko sektora nieruchomości		Ryzyko lokalizacji [poziom zaawansowania inwestycji w regionie]	
Ryzyko to odnosi się do inwestycji, które trudno sprzedaż w krótkim czasie po spodziewanej cenie, równej wartości rynkowej. Nieruchomości charakteryzują się małą płynnością, co oznacza, że zamiana aktywa na gotówkę wymaga dłuższego czasu. Wynika to z konieczności pozyskania nabywcy na kapitałochłonne dobro, które jest mało podzielne oraz z czasu niezbędnego do przeprowadzenia transakcji.		Skutkiem tego ryzyka są różnice w stopach zwrotu w poszczególnych sektorach rynku nieruchomości. Stopy zwrotu dla nieruchomości biurowych, oświatowych, magazynowych różnią się od siebie.		Ryzyko rynkowe związane z lokalizacją nieruchomości w określonym regionie. Różne obszary są odmiennie postrzegane przez inwestorów z punktu widzenia lokowania kapitału. Nakłada się na to wiele czynników, do których należą oczekiwania co do lokalnego popytu oraz podaży (konkurencji) dla „produktów” oferowanych przez nieruchomość.	
niskie	0,50%	niskie	1%	brak ryzyka	0%
umiarkowane	1,50%	umiarkowane	1,50%	umiarkowane	0,50%
wysokie	2,50%	wysokie	2%	wysokie	1%

Ryzyka systemowe (specyficzne)

Ryzyko specyficzne		Ryzyko wystąpienia pustostanów		Ryzyko zróżnicowanej struktury najmu		Ryzyko budowlane	
Ryzyko specyficzne - tu rozumiane jako ryzyko związane z najmowaną powierzchnią; im większa powierzchnia, tym mniej potencjalnych najemców z uwagi na wysokie koszty całkowite.		Obejmuje ryzyko wystąpienia pustostanów i odnosi się do powierzchni niezasiedlonych oraz przyszłych, zwalnianych przez aktualnych najemców. Im wyższe rozdrobnienie w strukturze najmu, tym wyższe ryzyko występowania pustostanów		Ryzyko to odnosi się do warunków umów najmu. Obejmuje ryzyko spełnienia warunków długoterminowych umów najmu, możliwości ich wypowiedzenia lub zerwania. Umowy zawarte na krótszy okres cechują się wyższym ryzykiem;		Ryzyko odnosi się do stanu techniczno - użytkowego budynku. Tu rozumiane jako ryzyko zniszczeń; powierzchnie wyremontowane, w dobrym stanie techniczno-użytkowym cechują się wyższym poziomem ryzyka zniszczeń, niż powierzchnie o dużym stopniu zużycia.	
niskie	0,50%	niskie	0,75%	niskie	0,75%	niskie	0,75%
umiarkowane	1%	umiarkowane	1,50%	umiarkowane	1,50%	umiarkowane	1,50%
wysokie	1,50%	wysokie	2,25%	wysokie	2,25%	wysokie	2,25%

#### Oszacowanie poziomu ryzyka rynku

Ryzyko płynności	0,50%
Ryzyko sektora nieruchomości	1,00%

Ryzyko lokalizacji [poziom zaawansowania inwestycji w regionie]	0,5%
<b>Oszacowanie poziomu ryzyka specyficznego</b>	
Ryzyko specyficzne	0,50%
Ryzyko wystąpienia pustostanów	1,50%
Ryzyko zróżnicowanej struktury najmu	0,75%
Ryzyko budowlane	0,75%
<b>Stopa bazowa</b>	<b>1,79%</b>
<b>Stopa dyskonta</b>	<b>7,29%</b>
<b>Na podstawie stopy dyskontowej r została obliczona stopa kapitalizacji R, wyraża się ją następującym wzorem: <math>R=r-(-q)</math>.</b>	
<b><math>q = 0</math></b>	
<b>Stopa kapitalizacji</b>	<b>7,29%</b> (przyjęto 7%)

W związku z powyższym:

- ✓ D - dochody roczne = 24 570,00 zł.
- ✓ n - okres trwania praw w latach. W toku wyceny ustalono, że Uprawniona Joanna Knasiak urodziła się dnia 29 września 1940 roku, a więc na dzień wyceny ma ukończone 83 lata. Na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn ustalono, że przewidywany dalszy czas trwania życia Uprawnionej wynosi 80,3 miesiąca, a więc 6,7 lat. Jest to przewidywany okres, przez który właściciele nie będą mogli wynająć swojej nieruchomości, a więc utracą z tego tytułu określony dochód.
- ✓ r - stopę dyskontową w postaci ułamka dziesiętnego; z powodów wskazanych jak wyżej:  $r = R = 7\%$ .

Po podstawieniu do wzoru i zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

$$W_{OPR} = 128\ 000 \text{ zł}$$

Słownie: sto dwadzieścia osiem tysięcy złotych

## 10. Wyodrębnienie wartości prawa własności gruntu

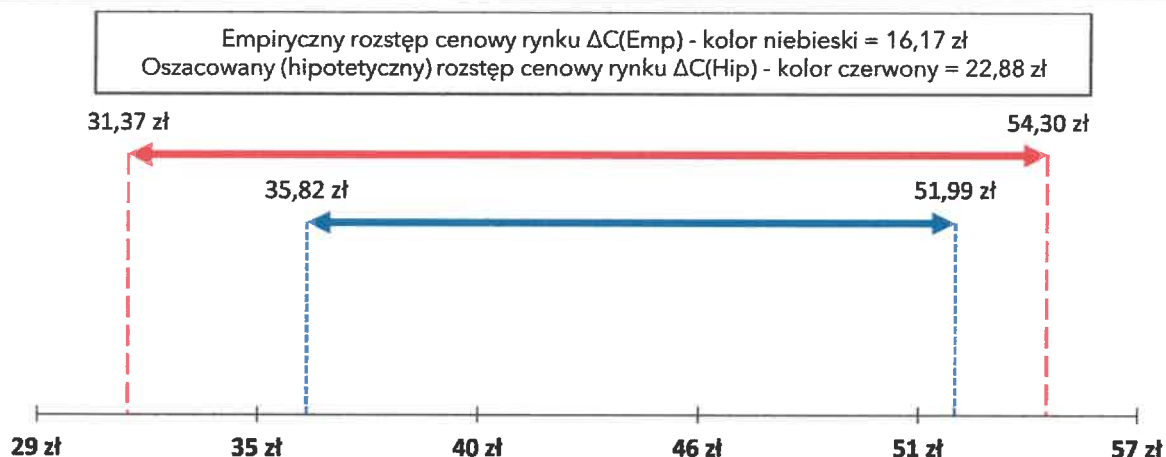
### 10.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

Wszystkie nieruchomości w bazie stanowią nieruchomości niezabudowane i położone są na obszarze powiatów aleksandrowskiego i włocławskiego:

LP	Data transakcji	Położenie	Pow.	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/jednostkę]	
1	25.05.2023	Nieszawa	577,00	30 000	51,99	1,000	51,99	
2	26.09.2022	Nieszawa	2104,00	90 000	42,78	1,000	42,78	
3	31.08.2022	Nieszawa	1005,00	36 000	35,82	1,000	35,82	
4	14.06.2022	Probostwo Dolne	1303,00	47 500	36,45	1,000	36,45	
5	15.06.2022	Probostwo Dolne	973,00	36 500	37,51	1,000	37,51	
6	22.06.2022	Probostwo Dolne	801,00	38 550	48,13	1,000	48,13	
7	05.11.2021	Probostwo Dolne	827,00	30 800	37,24	1,000	37,24	
<b>Cena maksymalna w badanym zbiorze</b>					<b>C<sub>max</sub> =</b>		<b>51,99</b>	<b>54,28</b>
<b>Cena minimalna w badanym zbiorze</b>					<b>C<sub>min</sub> =</b>		<b>35,82</b>	<b>31,40</b>
<b>Cena średnia w badanym zbiorze</b>					<b>C<sub>sr</sub> =</b>		<b>41,42</b>	
<b>Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych</b>							<b>Teoretyczne z modelu</b>	
	<b>SD</b>	<b>5,94</b>	<b>C<sub>max</sub>/C<sub>sr</sub> =</b>	<b>1,2553</b>	<b>1,3105</b>			
	<b>MED.</b>	<b>37,51</b>	<b>C<sub>min</sub>/C<sub>sr</sub> =</b>	<b>0,8649</b>	<b>0,7581</b>			
	<b>WS.ZM</b>	<b>14,35%</b>	<b>DC =</b>	<b>16,17</b>	<b>22,88 zł</b>			

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość o cenie maksymalnej nie ma wszystkich najwyższych ocen cech, zastosowano estymowany (teoretyczny) rozstęp cenowy.

<p>Wielkość teoretycznych cen minimalnej i maksymalnej przy założeniu, że odpowiadające im nieruchomości posiadają odpowiednio wszystkie stany cech na poziomie minimalnym i maksymalnym obliczono na podstawie danych modelu wyceny przy wykorzystaniu wzoru:</p>	
$C_{m-t} = C_{m-e} - \Delta C_e \cdot \left( 1 - \frac{\sum k_{mi} \cdot w_i}{\sum k_{ei} \cdot w_i} \right)$	
gdzie:	
$C_{m-t}$	teoretyczna cena maksymalna (minimalna)
$C_{m-e}$	empiryczna cena maksymalna (minimalna)
$\Delta C_e$	empiryczny rozstęp cenowy
$k_{mi}$	maksymalne (minimalne) wartości cech
$k_{ei}$	wartości cech nieruchomości o maksymalnej (minimalnej) cenie
$w_i$	wagi cech



## 10.2. Zakresy poprawek kwotowych

Waga wpływu poszczególnych czynników w podejmowaniu decyzji o zakupie jest zróżnicowana. Niektóre z nich mają większe znaczenie i determinują decyzje potencjalnych nabywców, natomiast wpływ innych może okazać się marginalny. Wagi cech rynkowych obliczono w punkcie 7.5.

W wyniku analizy rynku ustalono, że na wysokość ceny transakcyjnej podobnych nieruchomości mają wpływ poniższe cechy (atraktyby cenotwórcze) w stopniu i w zakresie określonym wagą cechy:

Rodzaj cechy	Waga	Wartość poprawek procentowych i kwotowych w stosunku do różnicy ocen		
LOKALIZACJA	38,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	38,00%
		kwotowo	0,00	8,72 zł
POWIERZCHIA DZIAŁKI	37,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	37,00%
		kwotowo	0,0	8,49 zł
MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA	25,00%	różnica ocen	0	1
		wielkość %	0,00%	25,00%
		kwotowo	0,00	5,73 zł
<b>Suma</b>	<b>100,00%</b>		<b>0,00</b>	<b>22,94 zł</b>

UWAGA: ewentualne różnice poszczególnych wielkości (0,01) wynikają z zaokrągleń programu Excel i nie wpływają na zniekształcenie ostatecznego wyniku.

### 10.3. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej

Do bezpośrednich porównań w parach przyjęto 3 działki położone w Nieszawie.

LP	Data transakcji	Położenie	lokalizacja	powierzchnia działki	możliwości zagospodarowania
1	25.05.2023	Nieszawa	2	2	1
<p>Opis słowny: Nieruchomość położona na obszarze o wysokim stopniu zurbanizowania. Powierzchnia działki nieprzekraczająca 1000 m<sup>2</sup>. Możliwości zagospodarowania przeciętne: brak ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wydanej decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>- działka nr (...) położona w Nieszawie o powierzchni 0,0577 ha, - nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego - nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy - posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji - nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, - określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej i nie stanowi lasu - nie jest pokryta wodami - gminie miejskiej nie przysługuje prawo pierwokupu - stanowi tereny zabudowane lub w trakcie zabudowy Bp - jest niezabudowana, nie jest wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej - wyposażona jest w przyłącza elektroenergetyczne.</p>					
2	26.09.2022	Nieszawa	2	1	1
<p>Opis słowny: Nieruchomość położona na obszarze o wysokim stopniu zurbanizowania. Powierzchnia działki przekraczająca 1000 m<sup>2</sup>. Możliwości zagospodarowania przeciętne: brak ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wydanej decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Działki nr (...), (...) o powierzchni 0,2014 ha położone w Nieszawie, w jej skład wchodzi użytki rolne RIIBb, RIVb, S-RIIBb, nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani decyzją o warunkach zabudowy, działki są nie zabudowane ani nie uzbrojone w urządzenia infrastruktury technicznej, działka nr (...) posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni ulepszonej natomiast działka nr (...) posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr (...), nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej i nie stanowi lasu;</p>					
3	31.08.2022	Nieszawa	2	1	1
<p>Opis słowny: Nieruchomość położona na obszarze o wysokim stopniu zurbanizowania. Powierzchnia działki przekraczająca 1000 m<sup>2</sup>. Możliwości zagospodarowania przeciętne: brak ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wydanej decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Działka numer (...), o powierzchni 0,1005 ha, położona w Nieszawie, stanowi grunty orne oznaczone symbolem RIVa, nie jest objęta ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie została wydana dla niej decyzja o warunkach zabudowy ani decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej, nie jest zabudowana ani wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej, działka nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej i nie stanowi lasu, nie jest pokryta śródlądowymi wodami powierzchniowymi ani wodami znajdującymi się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji</p>					
WYCENIANA			<p>Lokalizacja: 2, powierzchnia działki: 2; możliwości zagospodarowania: 1.</p> <p>Opis słowny: Nieruchomość położona na obszarze o wysokim stopniu zurbanizowania. Powierzchnia działki nieprzekraczająca 1000 m<sup>2</sup>. Możliwości zagospodarowania przeciętne: brak ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wydanej decyzji o warunkach zabudowy.</p>		

#### 10.4. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej nieruchomości

Uwaga: ewentualne nieścisłości w zliczaniu wartości w niektórych końcówkach liczb wynikają z przybliżeń, natomiast obliczenia matematyczne w operacje wykonano z dużą dokładnością w programie Excel.

LP	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/za ujp*]	Poprawki - kwotowo			Suma poprawek	Cena skorygowana
				lokalizacja	powierzchnia działki	możliwości zagospodarowania		
1	25.05.2023	Nieszawa	51,99 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	51,99 zł
2	26.09.2022	Nieszawa	42,78 zł	0,00 zł	8,49 zł	0,00 zł	8,49 zł	51,26 zł
3	31.08.2022	Nieszawa	35,82 zł	0,00 zł	8,49 zł	0,00 zł	8,49 zł	44,31 zł
<b>Określenie wartości rynkowej nieruchomości ( WR )</b>								
1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej		$C_{PSR} = SC_p/n$			49,19 zł		
2	Ilość umownych jednostek porównawczych		P			854,00		
3	Współczynnik korekcyjny		K			1,00		
4	<b>WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) PO ZAOKRĄGLENIU</b>		$WR = C_{PSR} * P * K$			42 000,00 zł		
5	<b>SŁOWNIE</b>		<b>czterdzieści dwa tysiące złotych 0/100 groszy</b>					

## 11. Wynik wyceny wraz z uzasadnieniem

Ostatecznie przyjęto, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej w Nieszawie, przy ul. Ciechocińskiej, pod numerem administracyjnym 26, wyznaczona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, według stanu na dzień oględzin, wynosi:

<b>WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ NIEOBCIĄŻONEJ SŁUŻEBNOŚCIĄ</b>	<b>351 000 ZŁ</b> SŁOWNIE: TRZYSTA PIĘĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY ZŁOTYCH
<b>W TYM WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU:</b> <b>42 000 ZŁ</b> <b>CZTERDZIEŚCI DWA TYSIĄCE ZŁOTYCH</b>	
<b>WARTOŚĆ SŁUŻEBNOŚCI</b>	<b>128 000 ZŁ</b> SŁOWNIE: STO DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY ZŁOTYCH

Uzasadnienie:

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym oszacowana została w oparciu o dane transakcyjne dotyczące obrotu nieruchomościami podobnymi. Wszystkie transakcje w bazie nieruchomości podobnych dotyczyły obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami zakwalifikowanymi jako budynek mieszkalny; jako kryterium podobieństwa przyjęto również powierzchnię działki (nie więcej niż 3000 mkw). Z uwagi na brak wiarygodnych danych dotyczących powierzchni użytkowej budynków (i brak możliwości zweryfikowania norm zastosowanych przy określaniu tej powierzchni), zdecydowano o przyjęciu jako jednostki porównawczej – całej nieruchomości. Powierzchnię budynku uwzględniono jako cechę, za pomocą tzw. jednostki umownej.

Z uwagi na fakt, iż wyceniana nieruchomość obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym (służebnością osobistą), obliczono wartość tejże służebności na potrzeby prowadzonego postępowania restrukturyzacyjnego.

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości odzwierciedla jej stan oraz atrybuty cenotwórcze, które wyodrębniono w opracowaniu w oparciu o dogłębną analizę rynku. Uzyskana wartość mieści się w przedziale cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne. Wycenianą nieruchomość cechowała dobra lokalizacja oraz korzystna powierzchnia umowna budynku. Stan techniczno – użytkowy oceniono jako przeciętny. W związku z cechami nieruchomości wycenianej uznano, że oszacowana kwota jest możliwa do osiągnięcia w obrocie wolnorynkowym.

## 12. Warunki i ograniczenia

### 12.1. Wynik końcowy – wnioski i uzasadnienia

Określona wartość nieruchomości znajduje się w przedziale cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości na rynku lokalnym. Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

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

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

## 12.2. Warunki i ograniczenia

1. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane do innych celów niż ten, dla którego zostało wykonane. Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
2. Wyceny dokonano po wizji lokalnej według stanu na dzień **06 października 2023 roku**, w poziomie cen na dzień oględzin. Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, tj. do **15 października 2024 r.**, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinia może być wykorzystywana po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jej aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość rynkową zostały przekazane autorowi opracowania przez właścicieli w dniu wizji lokalnej.
4. Zawarte w opracowaniu informacje oceny stanu technicznego nie stanowią ekspertyzy technicznej. Autor opinii nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji prawnej nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych, nie oceniano również niewidocznych części obiektów.
5. W celu zagwarantowania porównywalności nieruchomości, w wycenie posłużono się całą nieruchomością jako jednostką porównawczą. Zróznicowano posiadaną bazę pod kątem wielkości budynku. W tym celu zastosowano umowną jednostkę porównawczą budynków. Jednostkę umowną ustalono na podstawie danych o powierzchni zabudowy nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne błędy zawarte w dokumentacji formalno-prawnej, tj. w kartotekach budynków i/lub aktach notarialnych.
6. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.
7. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej opinii nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora.
8. Wyznaczona wartość nie zawiera podatków i opłat związanych z transakcją jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem (w szczególności podatkiem takim jest VAT).

## 13. Załączniki

- ✓ Wydruk księgi wieczystej
- ✓ Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- ✓ Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego - podmiotu zatrudniającego
- ✓ Polisa OC biegłego sądowego



**OPERAT SZACUNKOWY SPORZĄDZIŁA:**

**Agnieszka Marach-Andruszkiewicz**  
Biegły sądowy  
z zakresu wyceny nieruchomości  
przy Sądzie Okręgowym w Toruniu  
[a.marach.andruszkiewicz@gmail.com](mailto:a.marach.andruszkiewicz@gmail.com)  
+48 783 197 700  
17 października 2023 roku

(data, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

**PROTOKÓŁ WGLĄDU DO KSIĘGI WIECZYTEJ WL1A/00032942/3 PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - STAN NA 15 PAŹDZIERNIKA 2023 ROKU**

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer działki	294/8		1, 7
Identyfikator działki	<a href="#">040103_1.0001.294/8</a>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, NIESZAWA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KUJAWSKO-POMORSKIE, ALEKSANDROWSKI, NIESZAWA M., NIESZAWA	
Ulica	CIECHOCIŃSKA 26		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00010279 / , 0,0854 HA		

		Nr podstawy
--	--	-------------

		wpisu
Obszar całej nieruchomości	<b>0,0854 HA</b>	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	<p><b>OPIS I MAPA</b>                      (podstawa oznaczenia)</p> <p>DZ. KW./00005122/07/, 2007-12-07 00:00:00, 2007-12-11 00:00:00, NIE                      (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>
7	<p><b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b>, 2015-10-09, STAROSTA ALEKSANDROWSKI, ALEKSANDRÓW KUJAWSKI; 55                      (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./WL1A/00011515/15/001, 2015-12-02 15:10:45, 2016-05-13-07.50.18.000251, TAK, 54                      (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>	
<b>BRAK WPISÓW</b>	
<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>	

<b>Właściciele</b>
--------------------

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	<b>3 1 / 1</b>	---10
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	<b>MACIEJ KNASIAK, TADEUSZ, JOANNA, 60052711598</b>		

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 5 WPIS: PRAWO WŁASNOŚCI WPISANO W KSIĘDZE WIECZYTEJ KW. NR 10279- TU PRZENIESIONO NA WNIOSEK Z DNIA 7 GRUDNIA 2007 R. NR 5122-3/07, GODZ. 9:20. TU PRZENIESIONO, DNIA 11 GRUDNIA 2007 R.	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
10	<b>UMOWA DAROWIZNY</b> , 4745/2022, 2022-11-24, MATEUSZ FABIRKIEWICZ, ALEKSANDRÓW KUJAWSKI; 80-82 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./WL1A/00008088/22/001, 2022-11-24 11:44:00, 2023-02-08-12.08.13.684177, NIE, 78-79 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>	

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>1</b>		4
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE</b>		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA MIESZKANIA WEDŁUG TREŚCI § 5 UMOWY DAROWIZNY Z DNIA 15 LUTEGO 1995 R. NA RZECZ JOANNY STANISŁAWY KNASIAK, CÓRKI KAZIMIERZA I HELENY. PRZY ZAŁOŻENIU NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYTEJ, PO ODŁĄCZENIU DZIAŁKI Z KSIĘGI WIECZYTEJ KW. NR 10279. NA WNIOSEK Z DNIA 7 GRUDNIA 2007 R. NR 5122-3/07, GODZ. 9:20. WPISANO, DNIA 11 GRUDNIA 2007 R.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, imię drugie, nazwisko, imię ojca, imię matki)	Lp. 1.	<b>JOANNA STANISŁAWA KNASIAK</b> , KAZIMIERZ, HELENA	

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	
4	<p><b>ODPIS SKRÓCONY AKTU ZGONU NR 2/2008</b>, 2008-01-28, KIEROWNIK URZĘDU STANU CYWILNEGO W NIESZAWIE; 31  <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./WL1A/00002834/11/002, 2011-10-03 11:25:00, 2011-10-06-13.38.26.230208, NIE, 26-28  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>	

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7	2, 5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA</b>	
Suma (słownie), waluta	<b>449232,27</b> (CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI DWA 27/100) <b>ZŁ</b>	
Inne informacje	HIPOTEKA UDZIELONA NA CELE OGÓLNE, NA OKRES 180 MIESIĘCY ORAZ NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W UMOWIE KREDYTU Z DNIA 29 LUTEGO 2008 R. NR 3/K/17573/08.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. <b>SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA PRZY PARAFII "OPATRZNOŚCI BOŻEJ", GDAŃSK, UL. ŻYWIECKA NR 1</b>	

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	7	---

<b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>	
Nr podstawy wpisu	
2	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI I PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI</b> , 2977/08, 2008-02-29, AGNIESZKA ESKA KRÓLIKOWSKA, TORUŃ; 180-1 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./00000837/08/, 2008-03-05 09:30:00, 2008-04-21 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
5	<b>POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU BŁĘDÓW MIGRACJI DZKW 2882/11</b> , 2011-10-06, SĄD REJONOWY W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; 34 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./WL1A/00002882/11/001, 2011-10-06 14:25:03, 2011-10-11-13.37.13.277795, NIE, 33 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

Województwo : kujawsko-pomorskie  
Powiat : aleksandrowski  
Jednostka ewidencyjna : 040103\_1 Nieszawa  
Obręb : 0001 NIESZAWA

### INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 19-10-2023

Jednostka rejestrowa : G.573

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow działki[ha]	Dokumenty
294/8 Id działki: 040103_1.0001.294/8	CIECHOCIŃSKA 26 NIESZAWA	Klasoużytek	Pow.	0,0854	Dokument (2011-09-29)
		B	0,0854		

Nr ewid. bud	Jedn. rej	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
76	G.573	CIECHOCIŃSKA 26 NIESZAWA	Budynki mieszkalne	2 / 0	177

Sporządził: Agnieszka Marach-Andruszkiewicz, dnia: 2023-10-19



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
NR 1078580065

Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 12.08.2023 r.

1	<b>Okres ubezpieczenia: od 20.01.2023 r. do 19.01.2024 r.</b>	
2	<b>Ubezpieczający: VALORIA WYCENY LESZEK SIEMIĄTKOWSKI</b> Adres siedziby: FRANCISZKOWO 10, 87-630 SKĘPE E-mail: Nieustalony	Telefon: Klient odmówił REGON: 520967136
3	<b>Ubezpieczony: VALORIA WYCENY LESZEK SIEMIĄTKOWSKI</b> Adres siedziby: FRANCISZKOWO 10, 87-630 SKĘPE E-mail: Nieustalony	Telefon: Klient odmówił REGON: 520967136
4	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>	<b>Suma gwarancyjna</b>
	Opowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia
		200 000 EUR   200 000 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	<b>Składka łączna: 357,38 PLN</b> Termin płatności: 26.09.2023 Kwota w PLN: 205,33	<b>Zapłacono gotówką: 205,33 PLN</b>
6	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 04 1240 6960 3014 0110 3793 5505 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1078580065	

7	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
---	--	--

8	<b>Oświadczenia</b> 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. <input type="checkbox"/> * 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. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przysyłanie 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 otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 7. <input type="checkbox"/> * 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. 8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. 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.  * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskie Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.
---	--	--

1078580065/pc:10000502366879/BE20 PIN: 4603

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KR5 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA/21G11\_02/20230822.1435/proddppu03-286665290.3/FILE/pc:10000502366879

1/2





### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

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

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenci, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia atwierdzonych 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 konsumenci, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://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.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

### Potwierdzam dane kontaktowe

VALORIA WYCENY LESZEK SIEMIĄTKOWSKI  
E-mail: Nie ustalono  
Telefon: Klient odmówił

Data wystawienia dokumentu: 22.08.2023 r.

Data zawarcia umowy: 19.01.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu możliwości płatności w formie gotówkowej/skrótna zapłatać.

VALORIA WYCENY  
Leszek Siemiątkowski

Franciszkowo 10, 87-630 Skępe  
tel. 466 656 433 / tel. 514 452 433

VALORIA WYCENY LESZEK SIEMIĄTKOWSKI  
Ubezpieczający

VALORIA WYCENY  
Leszek Siemiątkowski  
Franciszkowo 10, 87-630 Skępe  
tel. 466 656 433 / tel. 514 452 433

PZU Sp. z o.o.  
ul. Kołłątajowska 10, 87-100 Toruń  
NIP: 525-220-22-22, REGON: 142790000  
KRS: 0000490112  
E-mail: LIS-BI@PZU.PL  
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)

1078580065/pc:10000502366879/BE20 PIN: 4603

801 102 102 pzu.pl



# Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej biegłego sądowego

POLISA NR: **TXM00000094**

Oferta nr: 1359312

## DANE

### UBEZPIECZYCIEL

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

### UBEZPIECZAJĄCY

**Agnieszka Marta Marach-Andruszkiewicz**

ul. Poziomkowa 1 1  
86-005 Białe Błota

PESEL: 90041409865

Telefon: 783465067

### UBEZPIECZONY

**Agnieszka Marta Marach-Andruszkiewicz**

ul. Poziomkowa 1 1  
86-005 Białe Błota

PESEL: 90041409865

Telefon: 783465067

### Okres ubezpieczenia

od dnia: **03/06/2023**

do dnia: **02/06/2024**

### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

## ZAKRES

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

### Zakres ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej

PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną Ubezpieczonego za szkody powstałe w związku z wykonywaniem czynności zawodowych biegłego sądowego.

Ubezpieczenie zawierane jest na podstawie Ogólnych Warunków Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej Ustalonych uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Spółki Akcyjnej ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności zawodowych biegłego we wskazanej specjalizacji, powołanego przez sąd, prokuraturę, policję lub komornika. PZU ponosi także odpowiedzialność za szkody polegające na powstaniu czystej straty finansowej oraz roszczenia wynikające z naruszenia dóbr osobistych dotyczących życia i zdrowia człowieka.

**Zakres ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej**

PZU nie ponosi odpowiedzialności za szkody:

- 1) na osobie;
- 2) powstałe wskutek ujawnienia wiadomości poufnej;
- 3) powstałe wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych;
- 4) powstałe w wyniku błędnego przeliczenia waluty.

Odpowiedzialność za mienie powierzone jest objęta ochroną w zakresie podstawowym, jeśli oczywiście wynika z wykonywanych czynności biegłego.

**Suma gwarancyjna**

Ubezpieczenie OC

**500 000 PLN**

**Zakres ubezpieczenia RODO**

Przedmiotem umowy ubezpieczenia jest odpowiedzialności cywilna Ubezpieczonego za szkody mające postać czystej straty finansowej oraz pokrycie kar administracyjnych, będące konsekwencją bezprawnego naruszenia przepisów dotyczących prywatności wskutek przetwarzania danych osobowych osób fizycznych, za które Ubezpieczony ponosi prawną odpowiedzialność zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Warunki ubezpieczenia zgodne z treścią klauzuli stanowiącej załącznik do polisy.

**Suma gwarancyjna**

Ubezpieczenie RODO

**50 000 PLN**

**Dodatkowy zakres ubezpieczenia**

Ochrona ubezpieczenia została rozszerzona o:

**Klauzula nr 61 – Klauzula zniszczenia dokumentów**

Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych.

1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, strony postanowiły rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną za szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu albo utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia.
2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody w dokumentach o charakterze kolekcjonerskim, zabytkowym lub unikatowym.
3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odtworzenie dokumentów.

Limit odpowiedzialności równy jest sumie gwarancyjnej ustalonej przy OC biegłego sądowego.

**Klauzula nr 75 – Koszty Obrony Prawnej**

Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o koszty wynagrodzenia ekspertów oraz koszty obrony ponad sumę gwarancyjną.

1. Z zachowaniem pozostałych niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU strony postanowiły, że w przypadku wyczerpania sumy gwarancyjnej pokryte zostaną następujące koszty:
  - 1) uzasadnione koszty wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU przez ubezpieczonego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn i rozmiaru szkody;
  - 2) koszty obrony w związku ze zgłoszonymi roszczeniami odszkodowawczymi:
    - a) niezbędne koszty sądowej obrony przed roszczeniem poszkodowanego lub uprawnionego w sporze prowadzonym w porozumieniu z PZU SA,
    - b) niezbędne koszty sądowej obrony w postępowaniu karnym, jeśli toczące się postępowanie ma związek z ustaleniem odpowiedzialności ubezpieczonego, jeżeli PZU zażądał powołania obrony lub wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów,
    - c) koszty postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego, jeżeli PZU SA wyraziło na piśmie zgodę na pokrycie tych kosztów.
2. Koszty, o których mowa w niniejszej klauzuli, pokrywane są do kwoty stanowiącej nie więcej niż 10% sumy gwarancyjnej ustalonej w umowie ubezpieczenia.

## PŁATNOŚĆ

### Składka do zapłaty 500.00 PLN

słownie złotych: pięćset

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr 85 2490 0005 0000 4600 7939 4463

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

**I rata – w kwocie: 500.00 PLN – w terminie do dnia: 12/06/2023**

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

## OŚWIADCZENIA

### Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:

**Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

**Data zawarcia polisy 02/06/2023**

**Data wystawienia polisy 02/06/2023**

#### Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(\*) 1.  Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem(am), zapoznałem(am) się i akceptuję Ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Spółki Akcyjnej ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. wraz z Załącznikiem do polisy oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(\*) 2.  Jestem świadomy(a), że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:  
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone osobie trzeciej, w związku z wykonywaniem przeze mnie funkcji biegłego sądowego,  
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w wyniku rażącego niedbalstwa,  
- odpowiedzialności cywilna za szkody mające postać czystej straty finansowej, będące konsekwencją bezprawnego naruszenia przepisów dotyczących RODO.

Jestem świadomy, że:  
- ubezpieczenie zawarte jest na okres 12 miesięcy.

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.

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

#### Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(\*) 3.  Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

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

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

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

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

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

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

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

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

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

*(\*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia*

**PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:**

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

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

**Pełne nazwy spółek:**

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PTE PZU SA – 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

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

**W imieniu PZU:**

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530 Regon 140437850  
NIP 5252355248

## Załącznik do polisy

### Klauzula odpowiedzialności cywilnej podmiotu zobowiązanego do ochrony przetwarzanych danych osobowych

1. Z zachowaniem pozostałych niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną Ubezpieczonego za szkody mające postać czystej straty finansowej oraz pokrycie kar administracyjnych, będących konsekwencją bezprawnego naruszenia przepisów dotyczących prywatności wskutek przetwarzania danych osobowych osób fizycznych, za które Ubezpieczony ponosi prawną odpowiedzialność zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
2. Przez użyte w niniejszej klauzuli pojęcie przepisów dotyczących prywatności należy rozumieć w szczególności Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) Dz. Urz. UE nr L 119 z dnia 4.05.2016 r., oraz aktów prawnych delegowanych i wykonawczych przyjętych na mocy Rozporządzenia oraz prawa Państwa Członkowskiego Unii Europejskiej doprecyzowującego to Rozporządzenie.
3. W zakresie szkód wynikających z odpowiedzialności cywilnej Podmiotu zobowiązanego do ochrony przetwarzanych danych osobowych nie stosuje się postanowienia wskazanego w § 10 ust.3 pkt 4 o.w.u.
4. PZU nie ponosi odpowiedzialności za szkody:
  - 1) wynikające ze zdarzeń lub okoliczności znanych Ubezpieczonemu przed rozpoczęciem okresu Ubezpieczenia lub z nimi związanym;
  - 2) wynikające z przestępczych, oszukańczych lub innych bezprawnych lub umyślnych działań lub zaniechań popełnionych przez Członka Władz Ubezpieczonego lub za których popełnienie Członek Władz Ubezpieczonego odpowiada;
  - 3) wynikające z umyślnego naruszenia prawa, niedozwolonych praktyki biznesowych, oszustwa, uchybienia popełnionego przez Ubezpieczonego,
  - 4) wynikające z upadłości, likwidacji lub niewyptacalności Ubezpieczonego lub innego podmiotu,
  - 5) wynikające z zobowiązania Ubezpieczonego jako pracodawcy lub potencjalnego pracodawcy wobec pracowników - w tym roszczenia z tytułu bezprawnego zwolnienia, lub z jakiegokolwiek umowy o pracę, umowy o świadczenie usług lub innej umowy cywilnoprawnej, bądź umowy szkolenia lub stażu;
  - 6) wynikające z utraty lub fizycznego uszkodzenia niezaszyfrowanych przenośnych nośników przez Ubezpieczonego takich jak: laptopy, telefony, tablety czy pamięci USB,
  - 7) wynikające z naruszenia jakichkolwiek przepisów prawa polskiego lub obcego dotyczących wysyłania niechcianych wiadomości (spamu) i telemarketingu,
  - 8) wynikające z elektronicznego przesyłania środków finansowych, gotówki lub towarów należących do Ubezpieczonego lub za które zgodnie z prawem Ubezpieczony ponosi odpowiedzialność,
  - 9) wynikające z nieuprawnionego korzystania z lub naruszenia patentu, naruszenie praw własności przemysłowej, czy tajemnicy handlowej.
5. Ubezpieczeniem objęta jest wyłącznie odpowiedzialność cywilna ubezpieczonego za szkody powstałe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w związku z prowadzeniem działalności określonej w umowie ubezpieczenia.
6. Franszyza redukcyjna wynosi 5% odszkodowania, nie mniej niż 1000 zł.