

Wycena nieruchomości inż. Marek Kubiak
Olsztyn ul. Dąbrowszczaków 39 pok.806 tel. 89-541-50-52 tel. kom. 695-264-645
Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 4187

Nazwa nieruchomości: **gruntowa nie zabudowana**

Adres nieruchomości: **Olsztyn, ulica Lawendowa, dzielnica Redykajny**

Geodezyjne dane ewidencyjne: **jednostka ewidencyjna: 286201_1 Olsztyn, obręb: 0156 Olsztyn**

działki: nr 102/1, 102/2, 102/3, 102/4, 84/8 i 33/3 o łącznej powierzchni 3599,00 m²

Księga wieczysta: **OL10/00034422/4** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie

OPERAT SZACUNKOWY



Wartość działek w/g stanu na dzień szacowania: $W_G = 1\,196\,000$ zł

słownie: jeden milion sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych

Olsztyn, dnia 28 listopada 2018 r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy
inż. Marek Kubiak Nr upr. 4187



Wyciąg z operatu szacunkowego

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny są działki gruntu nr 102/1, 102/2, 102/3, 102/4, 84/8 i 33/3 o łącznej powierzchni 3599,00 m ² położone w Olsztynie przy ulicy Lawendowej stanowiące własność osoby fizycznej. Dla działek gruntu założona jest księga wieczysta OL1O/00034422/4 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie. Według informacji zawartej w Planie Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyn działki nr 102/3, 102/4, 84/8 i 33/3 o łącznej powierzchni 1057,00 m ² położone są na terenie oznaczonym symbolem: 2 MN o treści „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa” a działki 102/1 i 102/2 o łącznej powierzchni 2542,00 m ² na terenie oznaczonym 1ZU – zieleń ochronna spełniająca rolę ochrony jezior i elementów krajobrazu, tereny przeznaczone do trwałego zagospodarowania zielenią wysoką i niską.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości według stanu na dzień szacowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.
Metoda ustalania wartości	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Data	Data sporządzenia wyceny : 28.11.2108 r. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny :..... 28.11.2018 r. Data , na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny :..... 28.11.2018 r. Data dokonania oględzin :..... 28.11.2018 r.
Wartość rynkowa	Wartość działek w/g stanu na dzień szacowania: $W_G = 1\ 196\ 000$ zł słownie: jeden milion sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych



Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy
 inż. Marek Kubiak Nr upr. 4187

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są działki gruntu nr 102/1, 102/2, 102/3, 102/4, 84/8 i 33/3 o łącznej powierzchni 3599,00 m² położone w Olsztynie przy ulicy Lawendowej stanowiące własność osoby fizycznej. Dla działek gruntu założona jest księga wieczysta OL10/00034422/4 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie. Według informacji zawartej w Planie Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyn działki nr 102/3, 102/4, 84/8 i 33/3 o łącznej powierzchni 1057,00 m² położone są na terenie oznaczonym symbolem: 2 MN o treści „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa” a działki 102/1 i 102/2 o łącznej powierzchni 2542,00 m² na terenie oznaczonym 1ZU – zieleń ochronna spełniająca rolę ochrony jezior i elementów krajobrazu, tereny przeznaczone do trwałego zagospodarowania zielenią wysoką i niską.

1.2 Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega wartość rynkowa działek gruntu nr 102/1, 102/2, 102/3 102/4, 84/8 i 33/3 o łącznej powierzchni 3599,00 m² położonych w Olsztynie przy ulicy Lawendowej według stanu na dzień szacowania dla aktualnego sposobu użytkowania

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości działek, jako przedmiotu prawa własności według stanu na dzień szacowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3. Podstawy formalne, materialnoprawne i merytoryczne wyceny

3.1 Podstawa formalna

Formalną podstawą wyceny jest umowa zawarta w dniu 24.11.2018 r. pomiędzy:

Zlecniodawca – "PL GROUP POLSKA" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 361093460

Zlecnio biorcą - Markiem Kubiak - rzeczoznawcą majątkowym nr upr.4187

3.2 Podstawy materialnoprawne

1. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2015 Nr poz. 128 z póź. zm.)
2. Ustawa z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami(tj. z 2018 r. poz. 121 z póź. zm.)
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania opinii o wartości (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.)
4. Standard zawodowy „Wycena dla zabezpieczenie wierzytelności„ uzgodniony przez Ministra Infrastruktury (Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 04 stycznia 2010 r.) Dziennik Urzędowy MI z 08 stycznia 2010 r Nr 1
5. Obwieszczenia MliB z dnia 01 września 2017r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców nr 1
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12.04.2002 (Dz.U. 75 poz. 690)

3.3 Źródła danych merytorycznych i materiały źródłowe

1. Protokół z badania księgi wieczystej OL10/00034422/4
2. Ewidencja gruntów i budynków – Urząd Miasta Olsztyn Wydział Geodezji
3. Baza danych transakcji kupna sprzedaży nieruchomości – Urząd Miasta Olsztyn
4. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyn

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

1. Data sporządzenia wyceny :	28.11.2018 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny :	28.11.2018 r.
3. Data , na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny :	28.11.2018 r.
4. Data dokonania oględzin	28.11.2018 r.

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1 Stan prawny

Stan prawny działek określono na podstawie informacji zawartych w księdze wieczystej **OL10/00034422/4** prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Numer działki **102/4**

Identyfikator działki 286201_1.0156.102/4

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, Olsztyn

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość) warmińsko-mazurskie, Olsztyn m., Olsztyn

Ulica Lawendowa

Sposób korzystania R - grunty orne

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę) OL10/ 00023015 /

Numer działki **84/8**

Identyfikator działki 286201_1.0156.84/8

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, OLSZTYN

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, Olsztyn

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość) warmińsko-mazurskie, Olsztyn m., Olsztyn

Ulica Lawendowa

Sposób korzystania R - grunty orne

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę) OL10/ 00023015 /

Numer działki **33/3**

Identyfikator działki 286201_1.0156.33/3

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, Olsztyn

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość) warmińsko-mazurskie, Olsztyn m., Olsztyn

Ulica Lawendowa

Sposób korzystania BP - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę) OL10/ 00056285 /

Numer działki **102/1**

Identyfikator działki 286201_1.0156.102/1

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, Olsztyn

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość) warmińsko-mazurskie, Olsztyn m., Olsztyn

Ulica Lawendowa

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę) OL1O/ 00023015 /

Sposób korzystania PS - pastwiska trwałe

Numer działki **102/2**

Identyfikator działki 286201_1.0156.102/2

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, OLSZTYN

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, Olsztyn

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość) warmińsko-mazurskie, Olsztyn m., Olsztyn

Ulica Lawendowa

Sposób korzystania PS - pastwiska trwałe

Numer działki **102/3**

Identyfikator działki 286201_1.0156.102/3

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, OLSZTYN

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość) warmińsko-mazurskie, Olsztyn m., Olsztyn

Sposób korzystania PS - pastwiska trwałe

Obszar całej nieruchomości 0,3599 HA

Dział I – SP (spis praw związanych z własnością) – brak wpisu

Dział II (własność) -Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)

"PL GROUP POLSKA" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 361093460

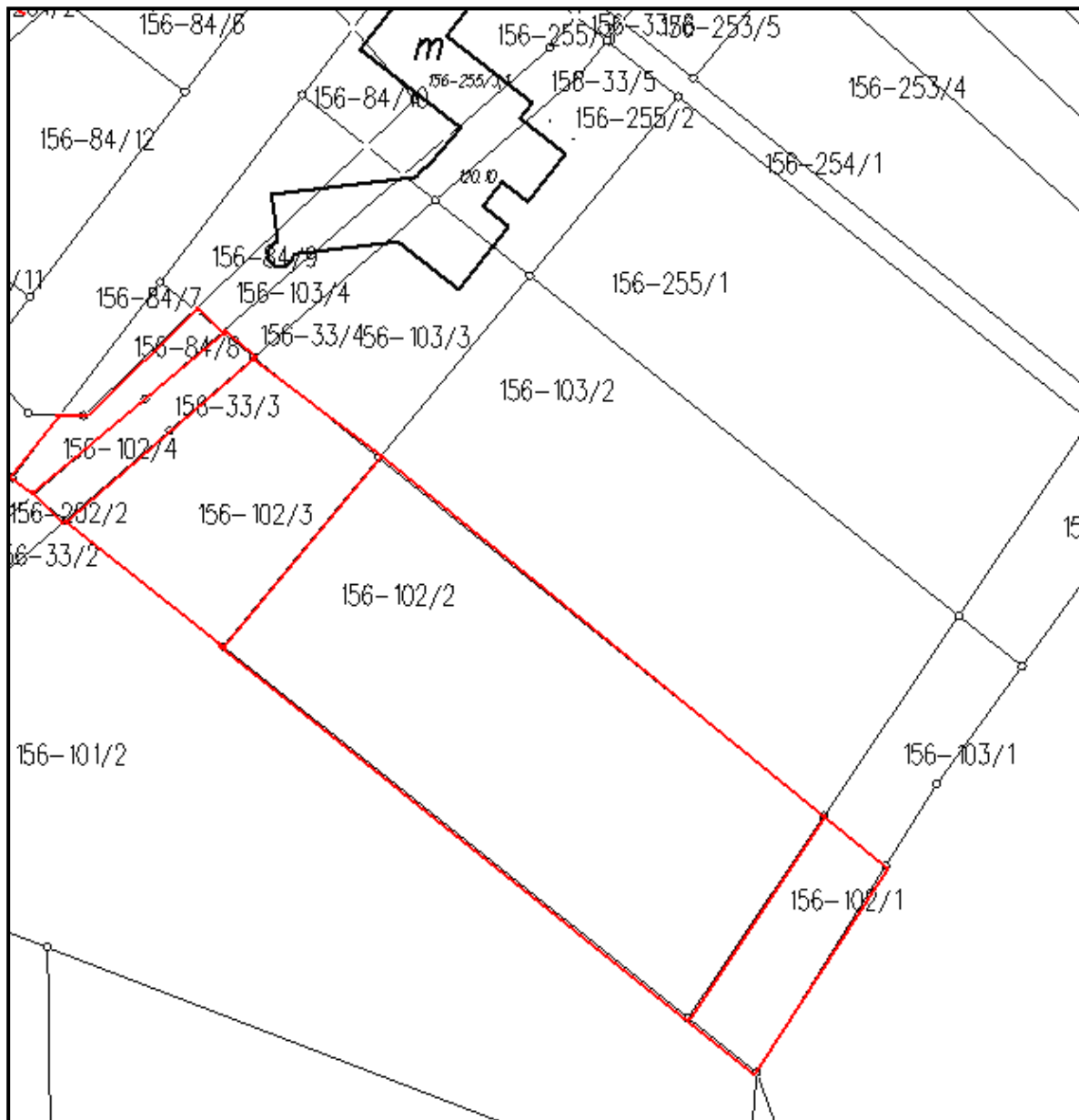
Dział III (ciężary i ograniczenia) - brak wpisów

Dział IV (hipoteki) – wpisów brak

5.2 Oznaczenie w ewidencji gruntów

Oznaczenia wg wypisu z rejestru gruntów:

Województwo	warmińsko - mazurskie
Powiat	olsztyński
Jednostka ewidencyjna	Olsztyn
Obręb	156
Nr działki	102/1, 102/2, 102/3, 102/4, 84/8 i 33/3
Powierzchnia (m ²)	3599
Rodzaj użytków	PS V



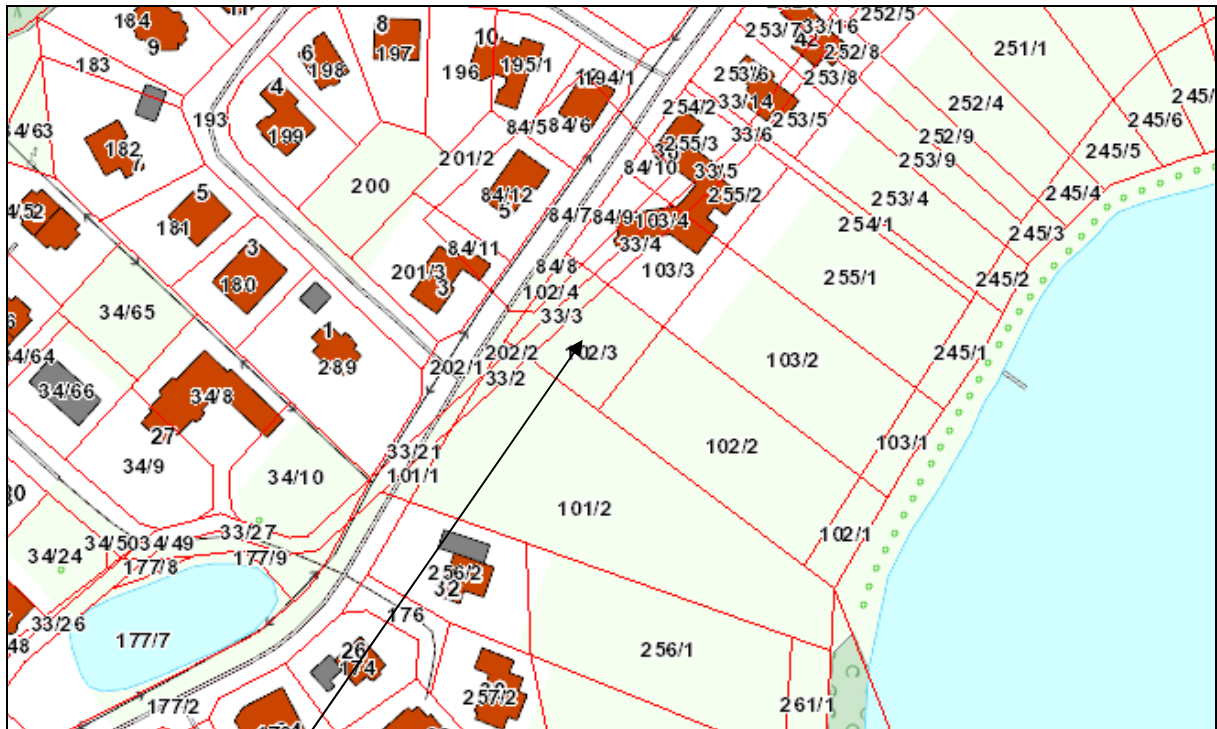
Działki posiadają dostęp do drogi publicznej, tj. działki nr 202/1, KW OL10/00047145/2.

5.3 Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie

Nieruchomość położona jest w rejonie pośredniej części miasta, w jego północno-zachodniej strefie na osiedlu mieszkaniowym Redykajny. Działki o wystawie południowo – wschodniej mają charakter stokowy z częścią obniżenia w kierunku jeziora. Dojazd i dostęp określono na: bardzo dobry. Lokalizację określono na bardzo dobrą.



Lokalizacja ogólna działek

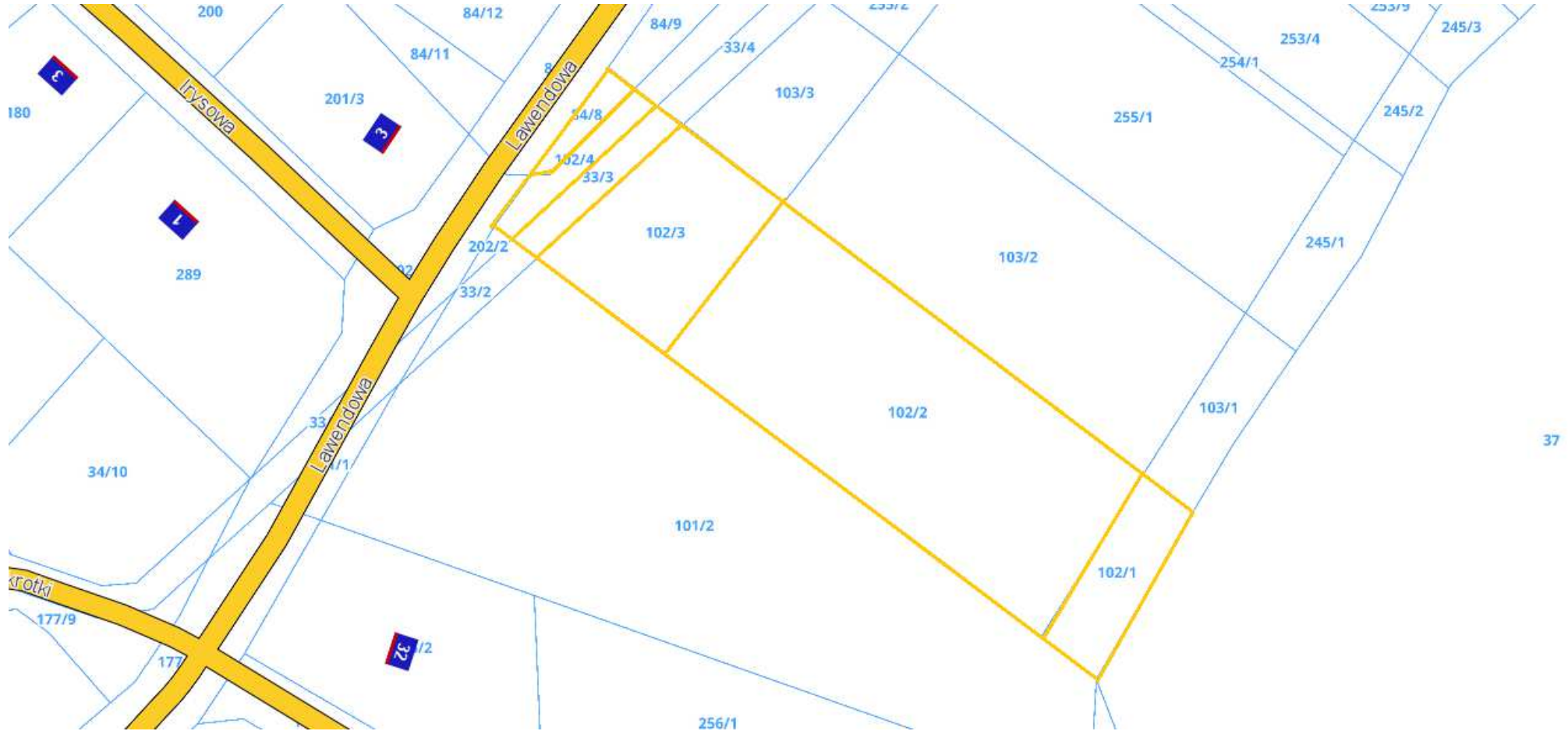


Lokalizacja szczegółowa

6. Określenie stanu techniczno - użytkowego

6.1 Opis gruntu

Działki oznaczone numerami geodezyjnymi: 102/1,102/2,102/3,102/4, 84/8 i 33/3 położone w obrębie 156 i jednostce ewidencyjnej Olsztyn o łącznej powierzchni 3599,00 m² posiadają regularny kształt Działki posiadają możliwość uzbrojenia w pełną infrastrukturę techniczną. .



Działki stanowią przedmiot prawa własności jednego podmiotu i posiadają dostęp do drogi publicznej



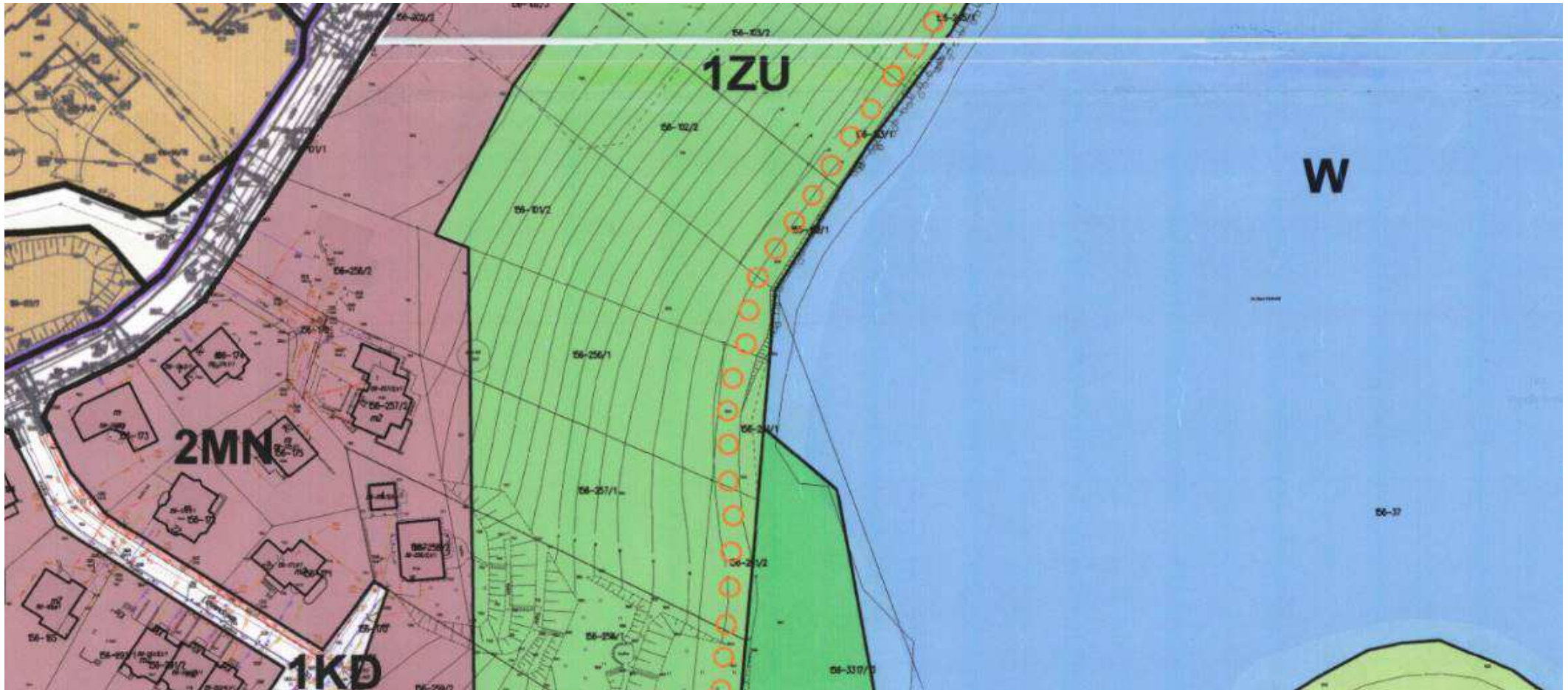




7. Uwarunkowania planistyczno – ochronne

7.1 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Według informacji zawartej w Planie Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyn działki nr 102/3, 102/4, 84/8 i 33/3 o łącznej powierzchni 1057,00 m² położone są na terenie oznaczonym symbolem: 2 MN o treści „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa” a działki 102/1 i 102/2 o łącznej powierzchni 2542,00 m² na terenie oznaczonym 1ZU – zieleń ochronna spełniająca rolę ochrony jezior i elementów krajobrazu, tereny przeznaczone do trwałego zagospodarowania zielenią wysoką i niską.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Siginek (Podkówka) w Olsztynie nr 56 został uchwalony Uchwałą uchwalającej plan nr XXIII/411/12 z dnia 30.05.2012 z data ogłoszenia planu 04.06.2012 r. oraz data wejścia w życie 04.07.2012 opublikowaną w Numer Dziennika Urzędowego Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr .2012.1766

8. Określenie wartości działek 102/3, 102/4, 84/8 i 33/3 i przedstawienie sposobu wyceny

8.1 Wskazanie rodzaju określanej nieruchomości

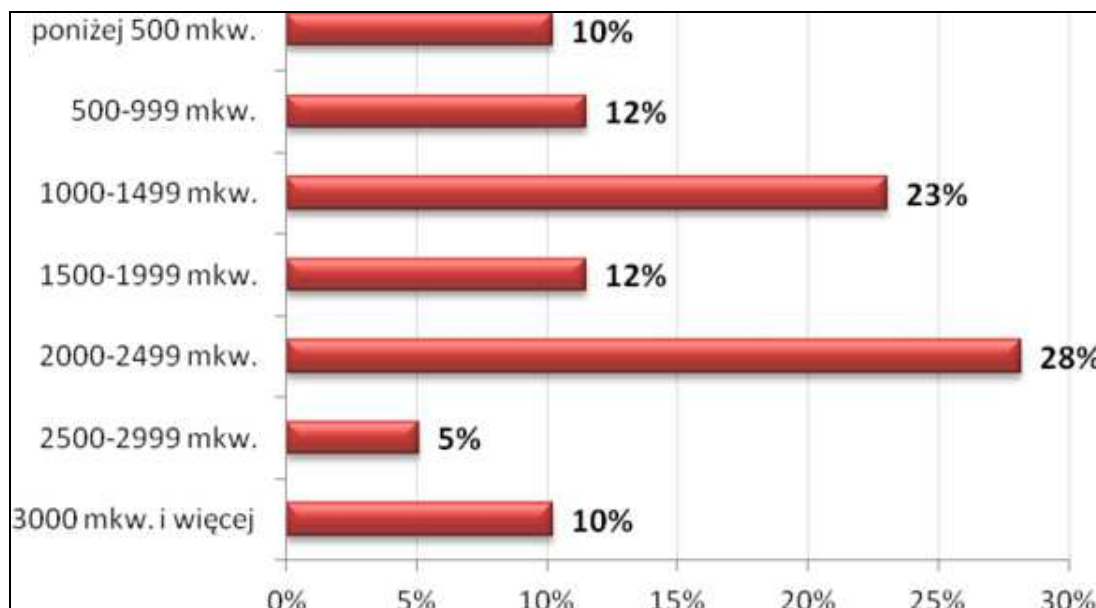
Szacowana nieruchomość należy do grupy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych i wykorzystywanych na cele zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na cel, dla którego przeprowadzana jest procedura szacowania przeanalizowano rynek w segmencie nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. W związku z powyższym określa się wartość rynkową dla optymalnego sposobu użytkowania. Wartość określona jest, jako **wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania**.

8.2 Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy. Ze względu na fakt, że na wybranym rynku lokalnym były transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej, do oszacowania wartości rynkowej wycenianej nieruchomości **zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami**. Stosownie do art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 16 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., dla potrzeb wyceny, określono wartość nieruchomości spośród kilku transakcji sprzedaży odnotowanych na wybranym rynku lokalnym w okresie badania, do dalszej analizy wybrano te, które najbardziej zbliżone były do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość). Poprawki korygujące wyrażone kwotowo. Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej. Wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich **wartości rynkowej**. W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób **optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości**. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

9. Analiza i charakterystyka rynku

W celu dokonania obliczeń przeanalizowano transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości niezabudowanych na obszarze lokalnego rynku miasta Olsztyn z uwzględnieniem cech zbliżonych do cech wycenianej działki. Okres, w którym analizowano transakcje: grudzień 2018 r. do dnia szacowania. Ceny transakcyjne wahały się pomiędzy ok. 350 zł a ok. 660 zł za jeden m² powierzchni działki. Należy zauważyć, że działki do analizy porównawczej wybrane zostały z lokalnego rynku oraz na podstawie warunków sprzedaży na wolnym rynku. Należy nadmienić, że biorąc pod uwagę w/w cechy największym popytem na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych cieszą się działki wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną, o atrakcyjnej lokalizacji szczegółowej, dobrym sąsiedztwem, dużej i średniej powierzchni. W zakresie podaży działek budowlanych niezabudowanych dominują grunty oferowane przez gminy i stanowiące ich własność, oraz grunty oferowane przez instytucje i osoby prywatne posiadające użytki rolne, które w wyniku zmiany przeznaczenia gruntów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy uzyskały możliwość sprzedaży działek na cele budowlane. Jak wynika z analizy preferencji klientów popytowych, głównym przedmiotem zainteresowania w mijającym roku były działki o powierzchni między 10 a 15 arów lub między 20 a 25 arów. Widoczna była dodatnia zależność między odległością od miasta aglomeracyjnego a powierzchnią poszukiwanej działki. Warto zaznaczyć, że na poniższym wykresie zaprezentowano górne granice preferencji w zakresie powierzchni działek. Innymi słowy są to maksymalne wielkości powierzchni rozważane przez poszukujących. Co ciekawe, jak wynika z wykresu, aż 10% z nich w ogóle nie rozważa zakupu działki o powierzchni przekraczającej 5 arów.



Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych:

Cecha	Ocena	Opis
Lokalizacja ogólna	b.dobra	Lokalizacja w niewielkiej odległości od centrum miasta, w niewielkiej odległości od punktów handlowo – usługowych, obiektów użyteczności publicznej, komunikacji miejskiej, średnia odległość do przystanków komunikacji miejskiej
	dobra	Lokalizacja w niewielkiej odległości od centrum osiedla w niewielkiej odległości od punktów handlowo – usługowych, obiektów użyteczności publicznej, komunikacji miejskiej, średnia odległość do przystanków komunikacji miejskiej
Lokalizacja szczegółowa	bardzo dobra	Położenie wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bliskość terenów rekreacyjnych z wystawa na jezioro , las
	dobra	Położenie wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, średnia odległość od terenów rekreacyjnych
	średnia	Położenie wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, duża odległość od terenów rekreacyjnych
Uzbrojenie działki	b. dobre	Działka w pełni uzbrojona,
Powierzchnia działki	duża	powyżej 2000 m ²
	średnia	Od 1200 do 2000 m ²
	mała	do 1200 m ²
Dojazd i komunikacja	b. dobry	Dojazd do działki poprzez drogę asfaltową, polbrukową, bliskość przystanków komunikacji publicznej

Transakcje przyjęte do obliczeń ze względu na cechy nieruchomości, które są najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej:

LP	Dokument	Data	Cena	Powierzchnia	Cena jednostkowa	Przeznaczenie w planie	Nr działki	Położenie
1	AN EM 387/2018	2018-02-02	330000,00	934,00	353,32	W miejscowym planie zagosp.przestrzennego m.Olsztyna - przeznaczenie: zabudowa jednorodzinna	51/5	Olsztyn, ul. Hiacyntowa
2	AN EB 10491/2017	2017-11-02	11316,00	21,00	538,86	W miejscowym planie zagosp.przestrzennego m.Olsztyna - przeznaczenie: zabudowa jednorodzinna	140/2	Olsztyn, ul. Fiołkowa
3	AN 3467/2017	2017-06-22	331550,00	500,00	663,10	W miejscowym planie zagosp.przestrzennego m.Olsztyna - przeznaczenie: zabudowa jednorodzinna	2/202	Olsztyn, ul. Perłowa
4	AN ZW 1362/2018	2018-03-14	850000,00	740	1148,649	W miejscowym planie zagosp.przestrzennego m.Olsztyna - przeznaczenie: zabudowa jednorodzinna	210	Olsztyn, ul. Stokowa

Dla analizowanego rynku po odrzuceniu transakcji skrajnej nr 4 określono ΔC : $C_{\min} = 663,10 \text{ zł/m}^2$ $C_{\max} = 353,32 \text{ zł/m}^2$ $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ więc $\Delta C = 309,78 \text{ zł/m}^2$

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Połowa zakresu kwotowego [zł/m ²]
1.	Lokalizacja ogólna	10	30,98	15,49
2.	Lokalizacja szczegółowa	90	278,80	139,40
3.	Uzbrojenie	0	0,00	0,00
4.	Wielkość działki	0	0,00	0,00
5.	Dojazd i komunikacja	0	0,00	0,00
			309,78	

Na podstawie analizy rynku działek budowlanych ustalono, że na poziom cen mają wpływ cechy, które są przedstawione poniżej wraz z ich procentowym wpływem na wartość.

Wagi cech nieruchomości przyjęte do analiz:

L.p.	Cecha	Nieruchomość szacowana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1.	Lokalizacja ogólna	dobra	dobra	dobra	b. dobra
2.	Lokalizacja szczegółowa	b. dobra	średnia	dobra	b. dobra
3.	Uzbrojenie	b. dobre	b. dobre	b. dobre	b. dobre
4.	Wielkość działki	mała	mała	mała	mała
5.	Dojazd i komunikacja	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
Cena 1 m2		--	353,32	538,86	663,10

Tabela obliczeń

L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Pół zakresu [zł]	Nier. szacowana	Nieruchomość nr 1		Nieruchomość nr 2		Nieruchomość nr 3	
						Cechy	Poprawki	Cechy	Poprawki	Cechy	Poprawki
1.	Lokalizacja ogólna	10	30,98	15,49	dobra	dobra	0,00	dobra	0,00	b. dobra	-30,98
2.	Lokalizacja szczegółowa	90	278,80	139,40	b. dobra	słaba	278,80	średnia	139,40	b. dobra	0,00
3.	Uzbrojenie	0	0,00	0,00	b. dobre	b. dobre	0,00	b. dobre	0,00	b. dobre	0,00
4.	Wielkość działki	0	0,00	0,00	mała	mała	0,00	mała	0,00	mała	0,00
5.	Dojazd i komunikacja	0	0,00	0,00	b. dobry	b. dobry	0,00	b. dobry	0,00	b. dobry	0,00
suma		100	309,78	cena / suma poprawek		353,32	278,80	538,86	139,40	663,10	-30,98
Cena korygowana						632,12		678,26		632,12	
Wartość 1 m2 p.u.						647,50					
Wartość nieruchomości						684409,26					

Wartość rynkowa prawa własności działek z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wynosi : $W_G = 1057,00 \text{ zł/m}^2 \times 647,50 \text{ m}^2 = 684409,26 \text{ zł}$

10. Określenie wartości działek 102/1 i 102/2 przedstawienie sposobu wyceny

10.1 Wskazanie rodzaju określanej nieruchomości

Szacowana nieruchomość należy do grupy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych i wykorzystywanych na cele zieleni towarzyszącej bez prawa zabudowy. Z uwagi na cel, dla którego przeprowadzana jest procedura szacowania przeanalizowano rynek w segmencie nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. W związku z powyższym określa się wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Wartość określona jest, jako **wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania**.

10.2 Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy. Ze względu na fakt, że na wybranym rynku lokalnym były transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej, do oszacowania wartości rynkowej wycenianej nieruchomości **zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami**. Stosownie do art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 16 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., dla potrzeb wyceny, określono wartość nieruchomości spośród kilku transakcji sprzedaży odnotowanych na wybranym rynku lokalnym w okresie badania, do dalszej analizy wybrano te, które najbardziej zbliżone były do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość). Poprawki korygujące wyrażone kwotowo. Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej. Wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich **wartości rynkowej**.

11. Analiza i charakterystyka rynku

W celu dokonania obliczeń przeanalizowano transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości niezabudowanych na obszarze lokalnego rynku miasta Olsztyn z uwzględnieniem cech zbliżonych do cech wycenianej działki. Okres, w którym analizowano transakcje: grudzień 2018 r. do dnia szacowania. Ceny transakcyjne wahały się pomiędzy ok. 230 zł a ok. 400 zł za jeden m² powierzchni działki. Należy zauważyć, że działki do analizy porównawczej wybrane zostały z lokalnego rynku oraz na podstawie warunków sprzedaży na wolnym rynku. . są to transakcje sprzedaży z uwarunkowaniem poprawy warunków zagospodarowania często niewiele się różniące od ceny działki do której następuje transakcja sprzedaży.

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych:

Cecha	Ocena	Opis
Lokalizacja ogólna	b. dobra	Lokalizacja w niewielkiej odległości od centrum miasta, w niewielkiej odległości od punktów handlowo – usługowych, obiektów użyteczności publicznej, komunikacji miejskiej, średnia odległość do przystanków komunikacji miejskiej
	dobra	Lokalizacja w niewielkiej odległości od centrum osiedla w niewielkiej odległości od punktów handlowo – usługowych, obiektów użyteczności publicznej, komunikacji miejskiej, średnia odległość do przystanków komunikacji miejskiej
Lokalizacja szczegółowa	bardzo dobra	Położenie wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bliskość terenów rekreacyjnych z wystawą na jezioro, las
	dobra	Położenie wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znaczna odległość od terenów rekreacyjnych
Wystawa	b. dobra	Działka przylegająca do działki władnącej z możliwością podobnego zagospodarowania
Powierzchnia działki	duża	powyżej 2000 m ²
	średnia	Od 1200 do 2000 m ²
	mała	do 1200 m ²
Stan zagospodarowania	b. dobry	Działka zagospodarowana, równa, bez konieczności przeprowadzania prac ziemnych,
	średni	Działka nie zagospodarowana, konieczność przeprowadzania prac ziemnych, niwelacji terenu

Transakcje przyjęte do obliczeń ze względu na cechy nieruchomości, które są najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej:

LP	Dokument	Data	Cena	Powierzchnia	Cena jednostkowa	Nr działki	Położenie
1	AN BM 4868/2018 (UW)	2018-08-29	91200	760,00	120,000	58/28	Olsztyn, ul. Kardynała Stanisława Hozjusza
2	AN EM 696/2018	2018-03-02	262000,00	916,00	286,02	32/28	Olsztyn, ul. Pływacka
3	AN EM 387/2018	2018-02-02	330000,00	934,00	353,31	51/5	Olsztyn, ul. Hiacyntowa
4	AN EM 789/2018	2018-03-07	200000,00	719,00	278,16	2/97	Olsztyn, ul. Grażyny Langowskiej
5	AN BP 1102/2018	2018-05-16	147686,10	960,00	153,84	4/42	Olsztyn, ul. majora Jana Piwnika

Dla analizowanego rynku określono ΔC : $C_{\min} = 153,84 \text{ zł/m}^2$ $C_{\max} = 353,31 \text{ zł/m}^2$ $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ więc $\Delta C = 199,47 \text{ zł/m}^2$

Na podstawie analizy rynku działek budowlanych ustalono, że na poziom cen mają wpływ cechy, które są przedstawione poniżej wraz z ich procentowym wpływem na wartość.

Wagi cech nieruchomości przyjęte do analiz:

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1.	Lokalizacja ogólna	353,32	0,00
2.	Lokalizacja szczegółowa	0	0,00
3.	Wystawa	0	0,00
4.	Wielkość działki	30	59,84
5.	Stan zagospodarowania	70	139,64
			199,48

Tabela porównawcza

L.p.	Cecha	Nieruchomość szacowana	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 5
1.	Lokalizacja ogólna	średnia	średnia	średnia	średnia	średnia
2.	Lokalizacja szczegółowa	b. dobra	b. dobra	b. dobra	b. dobra	b. dobra
3.	Wystawa	b.dobra	b.dobry	b.dobry	b.dobry	b.dobry
4.	Wielkość działki	duża	mała	mała	mała	mała
5.	Stan zagospodarowania	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry	średni
Cena 1 m²		--	286,03	353,32	278,16	153,84

Tabela obliczeń

L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Pół zakresu [zł]	Nier. szacowana	Nieruchomość nr 1		Nieruchomość nr 2		Nieruchomość nr 3		Nieruchomość nr 4	
						Cechy	Poprawki	Cechy	Poprawki	Cechy	Poprawki	Cechy	Poprawki
1.	Lokalizacja ogólna	0	0,00	0,00	średnia	średnia	0,00	średnia	0,00	średnia	0,00	średnia	0,00
2.	Lokalizacja szczegółowa	0	0,00	0,00	b. dobra	b. dobra	0,00	b. dobra	0,00	b. dobra	0,00	b. dobra	0,00
3.	Wystawa	0	0,00	0,00	b.dobry	b.dobry	0,00	b.dobry	0,00	b.dobry	0,00	b.dobry	0,00
4.	Wielkość działki	30	59,84	29,92	duża	mała	-59,84	mała	-59,84	mała	-59,84	mała	-59,84
5.	Stan zagospodarowania	70	139,64	69,82	b. dobry	b. dobry	0,00	b. dobry	0,00	b. dobry	0,00	zły	139,64
suma		100	199,48	cena / suma poprawek		286,03	-59,84	353,32	-59,84	278,16	-59,84	153,84	79,79
						Cena korygowana		226,18		293,48		218,32	
						Wartość 1 m ² p.u.		242,90					
Wartość nieruchomości						511307,66							

Wartość rynkowa prawa własności działek z przeznaczeniem zieleni wynosi : $W_G = 242,90 \text{ zł/m}^2 \times 2105,00 \text{ m}^2 = 511307,66 \text{ zł}$

Razem wartość nieruchomości wynosi $W_N = 684409,26 \text{ zł} + 511307,66 \text{ zł} = 1\,195\,716,92 \text{ zł}$ przyjęto : $W_G = 1\,196\,000 \text{ zł}$

12. Określenie wartości wymuszonej

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$WRW = W_r \times W_a \times W_c$ gdzie

W_r - wartość rynkowa, **W_a** - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Korzystną cechą nieruchomości jest relatywnie korzystna lokalizacja oraz bardzo dobry standard wykończenia budynku. Określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 5 %.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Istotnym parametrem na lokalnym rynku jest cena globalna, a więc przy średniej powierzchni użytkowej nie można uzyskać najwyżej ceny 1m² powierzchni użytkowej. Współczynnik zachęty cenowej określono na poziomie 5 %.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 10 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 1-3 miesięcy. Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0,90$ (10% obniżenia wartości), $W_c = 0,90$ (10% obniżenia wartości).

$W_{RW} = 1\,196\,000 \text{ zł} \times 0,90 \times 0,90 = 968\,760,00 \text{ zł}$ po zaokrągleniu: $W_{RW} = 969\,000 \text{ zł}$

13. Analiza wyniku

Stosując się do obowiązku zachowania należytej ostrożności w trakcie procesu szacowania, przyjmując średnie wartości jednostkowe powierzchni otrzymana wartość jednostki porównawczej, zdaniem autora, jest wartością realną. W odniesieniu do wartości rynkowej gruntu uzyskano realną wartość możliwą do uzyskania w zewnętrznym wyrazie wartości, czyli cenie na lokalnym rynku. W procesie wyceny uwzględniono te cechy nieruchomości, które znacząco wpływają na jej wartość dla Aktualnego Sposobu Użytkowania. Biorąc pod uwagę uzyskany wynik należy uznać że jest to wynik poprawny uwzględniając lokalizację ogólną i bardzo atrakcyjne położenie szczegółowe.

14. Dane końcowe

14.1 Warunki i zastrzeżenia

1. Operat wykonano zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Ustalenia stanu przedmiotowej nieruchomości, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą daty dokonania oględzin przedmiotu wyceny. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Zgodnie z Art. 158 Ustawy o gospodarce nieruchomościami sporządzono Wyciąg z Operatu Szacunkowego.
4. Wykorzystanie wyceny dla innych celów niż określony w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora.
5. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
6. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie oględzin, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji technicznej.
7. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
8. Powierzchnię działek podano zgodnie z aktualnym wypisem z rejestru gruntów.

15. Wykaz załączników

1. Ocena ryzyk
2. Kopia Wypisu z Rejestru Gruntów
3. Kopia mapy ewidencyjnej
4. Protokół z badania księgi wieczystej.
5. Kopia polisy ubezpieczeniowej

Wycenę sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy
inż. Marek Kubiak Nr uprawnień 4187



ZALĄCZNIK NR 1

Wskazanie obszarów ryzyka związanych z nieruchomością

Zgodnie ze standardem „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając powyższe wymogi należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wiarytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym
Brak ryzyka, stan prawny – uregulowany,
Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości
Brak ryzyka, brak roszczeń , ograniczeń w dysponowaniu nieruchomością
Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań / decyzji o warunkach zabudowy (w tym ryzyko związane ze zmianami)
Brak ryzyka. Według informacji zawartej w Planie Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyn działki nr 102/3, 102/4, 84/8 i 33/3 o łącznej powierzchni 1057,00 m2 położone są na terenie oznaczonym symbolem: 2 MN o treści „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa” a działki 102/1 i 102/2 o łącznej powierzchni 2542,00 m2 na terenie oznaczonym 1ZU – zieleń ochronna spełniająca rolę ochrony jezior i elementów krajobrazu, tereny przeznaczone do trwałego zagospodarowania zielenią wysoką i niską.
Ryzyko związane ze stanem technicznym (zły stan, stopień zużycia, zaawansowanie inwestycji itp.)
Brak ryzyka – działka niezabudowana uzbrojona.
Ryzyko związane z płynnością nieruchomości
Nieruchomość płynna. Teren bardzo atrakcyjny pod względem położenia szczegółowego
Zagrożenia środowiskowe (tereny zalewowe, osuwiskowe, skażenie środowiska itp.)
Brak ryzyka. Teren nie zagrożony zalewami , osuwiskami i skażeniem środowiska
Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów (np. ogólna atrakcyjność, niekorzystne cechy, przewidywany okres ekspozycji na rynku, przewidywane zmiany podaży lub popytu itp.)
Ryzyko niskie, czas ekspozycji 3-5 miesięcy, brak przewidywanych zmian popytu i podaży
Ogólna opinia na temat kierunku wpływu powyższych ryzyk na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości
Wartość nieruchomości nie powinna ulec zmniejszeniu w przyszłości, wartość powinna utrzymać się na ocenionym poziomie w dłuższym czasie

Data: 28 listopada 2018 r.

podpis i pieczęć Rzeczoznawcy



ZALĄCZNIK NR 2

Nr kancelaryjny: **GGN.6621.2.2714.2018**

PREZYDENT OLSZTYNA
Pl. Jana Pawła II 1

Województwo: **warmińsko-mazurskie**
 Powiat: **m. Olsztyn**
 Jednostka ewidencyjna: **M. Olsztyn**
 Obręb ewidencyjny: **286201_1.0156, Olsztyn 156**

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: **30.11.2018 11:28:59**

Nr jednostki rejestrowej: **G21**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	"PL GROUP POLSKA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: ul. Towarowa 33, 00-869 Warszawa

Działki ewidencyjne: 6

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
-	33/3	Olsztyn, ul. Lawendowa	0.0157	Bp	0.0157	OL10/00034422/4
Identyfikator: 286201_1.0156.33/3 Działka objęta formą ochrony przyrody: brak danych Rejestr zabytków: nie dotyczy Wartość: brak danych Rejon statystyczny: brak danych						
-	84/8	Olsztyn, ul. Lawendowa	0.0078	RV	0.0078	OL10/00034422/4
Identyfikator: 286201_1.0156.84/8 Działka objęta formą ochrony przyrody: brak danych Rejestr zabytków: nie dotyczy Wartość: brak danych Rejon statystyczny: brak danych						
-	102/1	-	0.0317	PsiV	0.0317	OL10/00034422/4
Identyfikator: 286201_1.0156.102/1 Działka objęta formą ochrony przyrody: brak danych Rejestr zabytków: nie dotyczy Wartość: brak danych Rejon statystyczny: brak danych						
-	102/2	-	0.2225	PsiV PsV	0.1267 0.0958	OL10/00034422/4
Identyfikator: 286201_1.0156.102/2 Działka objęta formą ochrony przyrody: brak danych Rejestr zabytków: nie dotyczy Wartość: brak danych Rejon statystyczny: brak danych						
-	102/3	-	0.0695	PsiV PsV	0.0057 0.0638	OL10/00034422/4
Identyfikator: 286201_1.0156.102/3 Działka objęta formą ochrony przyrody: brak danych Rejestr zabytków: nie dotyczy Wartość: brak danych Rejon statystyczny: brak danych						
-	102/4	Olsztyn, ul. Lawendowa	0.0127	RV	0.0127	OL10/00034422/4
Identyfikator: 286201_1.0156.102/4 Działka objęta formą ochrony przyrody: brak danych Rejestr zabytków: nie dotyczy Wartość: brak danych Rejon statystyczny: brak danych						
Razem powierzchnia działek:			0.3599	ha		
Słownie:			trzy tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych			

Oznaczenia klas i użytków

Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy
 PsiV - Pastwiska trwałe
 PsV - Pastwiska trwałe
 RV - Grunty orne

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ppkt h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2012 r. poz. 1282 ze zm.).

Olsztyn, dnia 30.11.2018

Lucyna Czodrowska
 dnia: 30.11.2018

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA
 Lucyna Czodrowska
 INSPEKTOR
 w Wydziale Geodezji
 i Gospodarki Nieruchomościami
 dnia: 30.11.2018

(sporządził: data i podpis)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
 data i podpis

ZAŁĄCZNIK NR 4

Stan prawny działek określono na podstawie informacji zawartych w księdze wieczystej **OL10/00034422/4** prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Numer działki **102/4**

Identyfikator działki 286201_1.0156.102/4

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, Olsztyn

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość) warmińsko-mazurskie, Olsztyn m., Olsztyn

Ulica Lawendowa

Sposób korzystania R - grunty orne

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę) OL10/ 00023015 /

Numer działki **84/8**

Identyfikator działki 286201_1.0156.84/8

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, OLSZTYN

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, Olsztyn

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość) warmińsko-mazurskie, Olsztyn m., Olsztyn

Ulica Lawendowa

Sposób korzystania R - grunty orne

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę) OL10/ 00023015 /

Numer działki **33/3**

Identyfikator działki 286201_1.0156.33/3

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, Olsztyn

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość) warmińsko-mazurskie, Olsztyn m., Olsztyn

Ulica Lawendowa

Sposób korzystania BP - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę) OL10/ 00056285 /

Numer działki **102/1**

Identyfikator działki 286201_1.0156.102/1

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, Olsztyn

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość) warmińsko-mazurskie, Olsztyn m., Olsztyn

Ulica Lawendowa

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę) OL10/ 00023015 /

Sposób korzystania PS - pastwiska trwałe

Numer działki **102/2**

Identyfikator działki 286201_1.0156.102/2

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, OLSZTYN

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, Olsztyn

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość) warmińsko-mazurskie, Olsztyn m., Olsztyn

Ulica Lawendowa

Sposób korzystania PS - pastwiska trwałe

Numer działki **102/3**

Identyfikator działki 286201_1.0156.102/3

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 0156, OLSZTYN

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość) warmińsko-mazurskie, Olsztyn m., Olsztyn

Sposób korzystania PS - pastwiska trwałe

Obszar całej nieruchomości 0,3599 HA

Dział I – SP (spis praw związanych z własnością) – brak wpisu

Dział II (własność) -Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)

"PL GROUP POLSKA" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 361093460

Dział III (ciężary i ograniczenia) - brak wpisów

Dział IV (hipoteki) – wpisów brak



ZAŁĄCZNIK NR 5

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1017738497**



1	Okres ubezpieczenia: od 07.03.2018 r. do 06.03.2019 r.							
2	Ubezpieczający: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI I DORADZTWA KREDYTOWEGO MAREK KUBIAK Adres siedziby: BARTOSZA GŁOWACKIEGO 4A m. 17, 10-448 OLSZTYN E-mail: wycena.olsztyn@wp.pl	REGON: 510691713 Telefon: +48695264645						
3	Ubezpieczony: BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI I DORADZTWA KREDYTOWEGO MAREK KUBIAK Adres siedziby: BARTOSZA GŁOWACKIEGO 4A m. 17, 10-448 OLSZTYN E-mail: wycena.olsztyn@wp.pl	REGON: 510691713 Telefon: +48695264645						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego								
		Suma gwarancyjna						
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR						
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
Postanowienia dodatkowe								
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych		Suma gwarancyjna: 5 000 PLN						
Składka łączna: 176,25 PLN								
5	<table border="1"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Jednorazowo</td> </tr> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td style="text-align: right;">176,25</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td style="text-align: right;">14.03.2018</td> </tr> </table>			Jednorazowo	Kwota w PLN	176,25	Termin płatności	14.03.2018
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	176,25							
Termin płatności	14.03.2018							
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 45 1020 1026 2881 0110 1547 6259 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017738497							
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r., Poz. 1620). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,	Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.						
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula dodatkowych kosztów prawnych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej: 1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu: a) uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody, b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra	Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata; 2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu: a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody; b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.						
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.							

DSP/P/1017738497/0872/pc:100000141919018/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

- 10**
1. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługuje prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez PZU SA.
 2. Reklamację składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
 3. Reklamacja może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe;
 - 2) ustnej – telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2;
 - 3) elektronicznej - wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
 4. PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5.
 5. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji.
 6. Odpowiedź PZU SA na reklamację zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby.
 7. Klientowi, o którym mowa w ust. 1, 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.

8. Skargę lub zażalenie, niebędące reklamacją, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA.
9. Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określoną w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA.
10. PZU SA udziela odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

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

Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI I DORADZTWA KREDYTOWEGO MAREK KUBIAK
E-mail: wycena.olsztyn@wp.pl
Telefon: +48 695264645

Data zawarcia umowy: 28.02.2018 r.

BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI I DORADZTWA
KREDYTOWEGO MAREK KUBIAK
Ubezpieczający

Marek Kubiak
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Podmiotowo Ubezpieczeniowe

Karolina Kielch

ul. Tarasa Szewczenki 7 lok. 2
10-274 Olsztyn
tel. 784 116 096

Regon 280569177 NIP 8451930171

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



**BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI
I DORADZTWA KREDYTOWEGO**
Marek Jacek Kubiak
10-448 Olsztyn, ul. Głowackiego 4A/17
NIP 739-173-80-37, Regon 510691713

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

DSP/P/1017738497/0872/pc:100000141919018/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2