
OPERAT SZACUNKOWY

ZAWIERAJĄCY OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
POŁOŻONEJ W GMINIE BIAŁY DUNAJEC
W MIEJSCOWOŚCI SIEROCKIE

działki nr: 3651/16, 3668/5, 3670/7



Źródło: <https://sip.gison.pl/bialydunajec>

WYCENĘ PRZEPROWADZIŁ I OPERAT SPORZĄDZIŁ - PAWEŁ PŁONKA



A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Paweł Płonka".

KRAKÓW dn. 30 maja 2024 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I. Część ogólna opracowania.....	3
I.1 Przedmiot wyceny.....	3
I.2 Zakres wyceny.....	3
I.3 Cel wyceny.....	3
I.4 Podstawa formalna wyceny.....	3
I.5 Podstawy materialno-prawne opracowania.....	4
I.6 Materiały źródłowe wykorzystane w opracowaniu.....	4
I.7 Daty związane zwyceną.....	4
II. Część szczegółowa opracowania.....	5
II.1 Opis szczegółowy przedmiotu opracowania.....	5
II.1.1 Stan prawny nieruchomości.....	5
II.1.2 Opis nieruchomości.....	6
II.2 Metodyka wyceny.....	9
II.3 Wycena szczegółowa przedmiotu opracowania.....	11
III. Wynik końcowy wyceny.....	20
IV. Klauzule i zastrzeżenia.....	21
V. Załączniki.....	22

I. CZĘŚĆ OGÓLNA OPRACOWANIA

I.1 Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w województwie małopolskim, w powiecie tatrzańskim, w gminie Biały Dunajec, w obrębie Sierockie, stanowiącej działki ewidencyjne nr: 3651/16, 3668/5, 3670/7 - o łącznej powierzchni 0,6088 ha. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest KW NS1Z/00022419/8. Właścicielem nieruchomości jest Pani Helena Stopka.

I.2 Zakres wyceny.

Zakresem niniejszego opracowania objęto określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

I.3 Cel wyceny.

Celem wykonania operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

I.4 Podstawa formalna wyceny.

Umowa o wykonanie operatu szacunkowego. Zleceniodawcą opracowania jest syndyk Mateusz Ładyga.

1.5 Podstawy materialno-prawne opracowania.

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. „O gospodarce nieruchomościami” /Dz. U. z 2023 r. nr 115 poz. 344, 1113, 1463/.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości /Dz.U. 2023 poz. 1832/.
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. „Kodeks cywilny” /Dz.U. z 1964 r. nr 16 poz. 93 – z późn. zmianami/.
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. „Prawo upadłościowe” /Dz.U. z 2003 r. nr 60 poz. 535 z późn. zmianami/.

1.7 Materiały źródłowe wykorzystane w opracowaniu.

- kopia mapy ewidencyjnej (zał. V.1),
- wypis z rejestru gruntów dla dz nr 3651/16, 3668/5, 3670/7 i 15340 (zał. V.2),
- odpis z KW NS1Z/00022419/8 (zał. V.3),
- informacja o przeznaczeniu w MPZP,
- oględziny nieruchomości i dokumentacja fotograficzna (zał. V.4),
- akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych.

1.8 Daty związane z wyceną.

- Data sporządzenia operatu: 30 maja 2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 30 maja 2024 r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: 27 marca 2024 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 27 marca 2024 r.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA OPRACOWANIA

II.1 Opis szczegółowy przedmiotu opracowania.

II.1.1 Stan prawny nieruchomości.

Stan ewidencyjny na dzień 24.04.2024 r. (zał. V.2):

województwo: małopolskie, powiat: tatrzański, gmina: Biały Dunajec, obręb: Sierockie
Jedn. rej. **G957**

działka nr **3651/16** – o pow. 0,1176 ha – użytki gruntowe: RVI,

działka nr **3668/5** – o pow. 0,3059 ha – użytki gruntowe: RV,

działka nr **3670/7** – o pow. 0,1853 ha – użytki gruntowe: RV,

- łączna powierzchnia 0,6088 ha,

- objęte KW NS1Z/00022419/8,

Własność: Helena Stopka córka Stanisława i Marii

Jedn. rej. **G663**

działka nr **15340** o pow. 0,3050 ha – użytek gruntowy: dr,

Władający: Gmina Biały Dunajec – drogi lokalne

Stan prawny na dzień 30.05.2024 r., zgodnie z KW NS1Z/00022419/8 (zał. V.3):

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

województwo: małopolskie, powiat: tatrzański, gmina: Biały Dunajec, obręb: Sierockie
działki nr **3651/16, 3668/5, 3670/7** – łączna powierzchnia 0,6088 ha

Dział I Sp – spis praw związanych z własnością:

Nieodpłatne i nieograniczone w czasie prawo przejazdu, przechodu, przegonu oraz prowadzenia wszelkich urządzeń podziemnych (rur, kabli) po działce ewid. 3651/13, objętej KW nr NS1Z/00038538/3 pasem o zmiennej szerokości po punktach s11-s12-s13-s14-s15-s27-s11, a to na rzecz każdego z właścicieli działki numer 3651/16.

Dział II – własność: Helena Stopka córka Stanisława i Marii

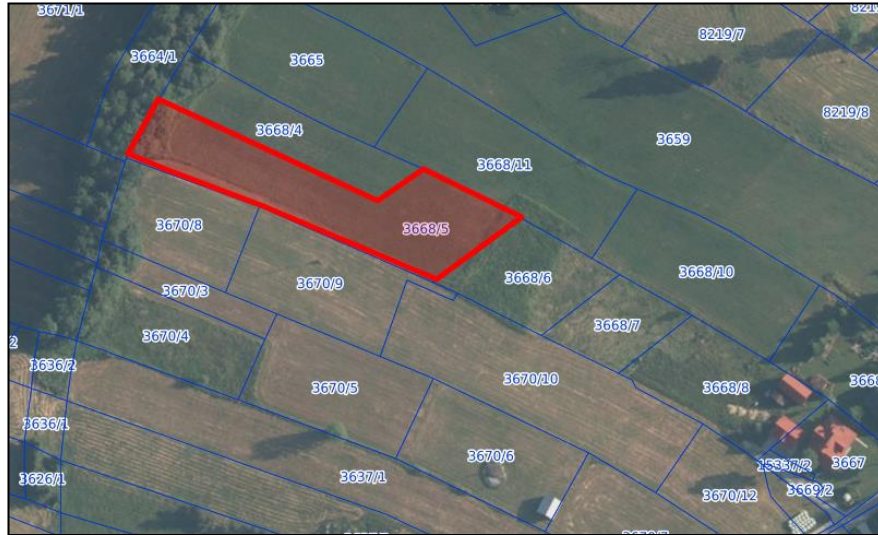
Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Dz. KW. / NS1Z / 1555 / 24 / 1 - 2024-02-12, 11:50:22 - wpis ogłoszenia upadłości.

Służebność drogi koniecznej przejazdu, przechodu i przegonu południowo-zachodnim skrajem działki ewid. nr 3670/7, oznaczonym kolorem żółtym oraz liniami a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, a na mapie z dnia 18-08-1997 r. nr 106/97 szlakiem o długości 58,2 m, szerokości 3,5 m i powierzchni 204 m² na rzecz każdego z właścicieli działki ewid. nr 3670/6 objętej KW 31937.

Dział IV – hipoteki: wolny od wpisów

Działka nr 3668/5 o pow. 0,3059 ha ma kształt nieregularny, zbliżony do litery L, teren nachylony w kierunku płn.-zach.. Dojazd do nieruchomości przez działki sąsiednie, ok. 170 m od publicznej drogi asfaltowej. Otoczenie nieruchomości stanowią łąki i pastwiska. Działka stanowi użytek RV.



Źródło: <https://sip.gison.pl/bialydunajec>

Działka nr 3670/7 o pow. 0,1853 ha ma kształt foremny, zbliżony do trapezu, teren płaski. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z asfaltowej drogi gminnej – działka nr 15340. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna jednorodzinna oraz łąki i pastwiska. Działka stanowi użytek RV. Na działce ustanowiona została służebność drogi koniecznej przejazdu, przechodu i przegonu płd.- zach. skrajem działki szlakiem o długości 58,2 m, szerokości 3,5 m i powierzchni 204 m² na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 3670/6.

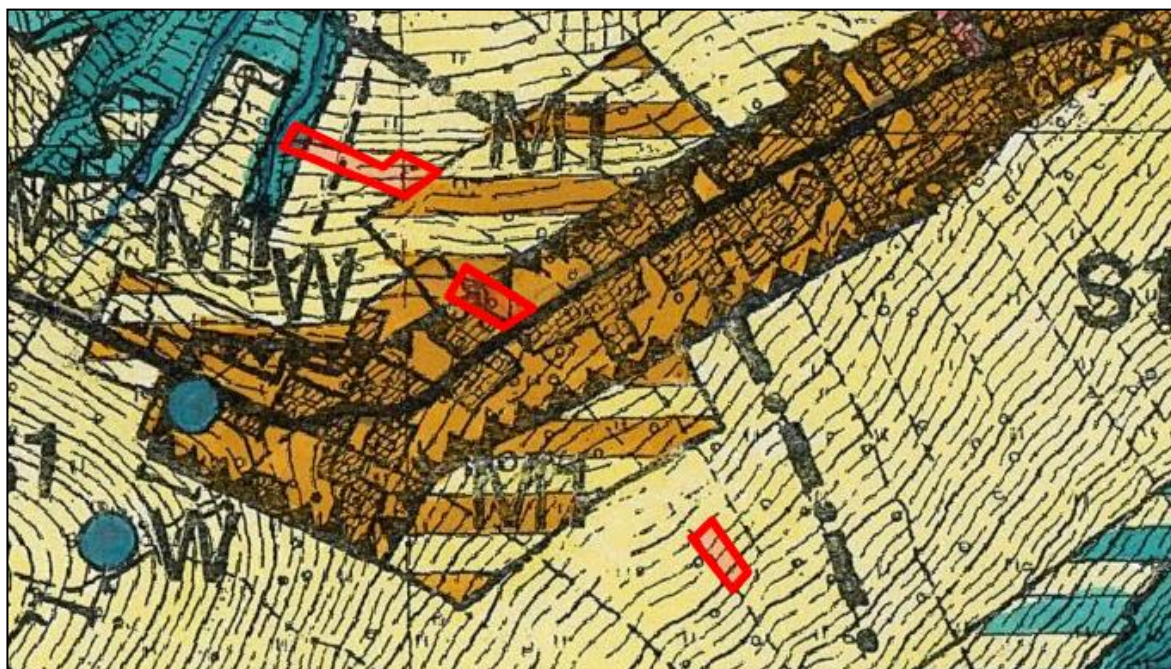


Źródło: <https://sip.gison.pl/bialydunajec>

II.1.3 Informacja o przeznaczeniu w MPZP:

Teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biały Dunajec Uchwała nr XIV/91/99 Rady Gminy z dnia 29 grudnia 1999 r., działki nr 3651/16, 3668/5, 3670/7 położone we wsi Sierockie znajdują się na obszarach:

- działka nr **3651/16** położona we wsi Sierockie znajduje się na obszarze użytków rolnych, w strefie S1 – tereny sportu i rekreacji, w tym rekreacji zimowej – projektowane,
- działka nr **3668/5** położona we wsi Sierockie znajduje się na obszarze użytków rolnych, w strefie S1 – tereny sportu i rekreacji, w tym rekreacji zimowej – projektowane oraz częściowo na terenie lasów i gruntów leśnych – istniejących,
- działka nr **3670/7** położona we wsi Sierockie znajduje się na obszarze zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcji nieuciążliwej – projektowane, posiadające zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z użytkowania rolniczego oraz częściowo na terenie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcji nieuciążliwej – projektowane, nie posiadające zgody na wyłączenie gruntów rolnych z użytkowania rolniczego.



II.2 Metodyka wyceny.

Wycenę dla Syndyka przeprowadzono zgodnie z ustawą Prawo upadłościowe:

art. 319

1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.
2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.
3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.
4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.
5. Zarzuty na opis i oszacowanie wnosi się w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia o ich przekazaniu sędziemu-komisarzowi. Zarzuty rozpoznaje sędzia-komisarz. W przypadku wątpliwości co do rzetelności lub poprawności opisu i oszacowania, sędzia-komisarz wskazuje biegłego do sporządzenia nowego opisu i oszacowania.
6. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku rzeczy, wierzytelności i innych praw przeniesionych na wierzyciela w celu zabezpieczenia wierzytelności, o ile mają być one sprzedane w ramach przedsiębiorstwa.

Art. 320.

1. Sprzedaż mienia uregulowana przepisami niniejszego działu może nastąpić w drodze przetargu lub aukcji, do których przepisy Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio, z tym że:
 - 1) warunki przetargu lub aukcji zatwierdza sędzia-komisarz;
 - 2) o przetargu lub aukcji należy zawiadomić przez obwieszczenie co najmniej na dwa tygodnie, a jeżeli przetarg albo aukcja dotyczy przedsiębiorstwa spółki publicznej – co najmniej na sześć tygodni przed terminem posiedzenia wyznaczonego w celu ich przeprowadzenia;
 - 3) przetarg lub aukcję przeprowadza się na posiedzeniu jawnym;
 - 4) przetarg lub aukcję prowadzi syndyk pod nadzorem sędziego-komisarza;
 - 5) wyboru oferenta dokonuje syndyk; wybór wymaga zatwierdzenia przez sędziego-komisarza;

6) postanowienie zatwierdzające wybór oferenta sędzia-komisarz może wydać na posiedzeniu niejawnym;

7) sędzia-komisarz może odroczyć zatwierdzenie wyboru oferenta o tydzień; w tym przypadku postanowienie o zatwierdzeniu wyboru oferenta obwieszcza się.

2. Na postanowienie sędziogo-komisarza o zatwierdzeniu wyboru oferenta przysługuje zażalenie.

3. Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego, przepis art. 319 stosuje się odpowiednio.

Wycenę wykonano w dwóch etapach ze względu na różne przeznaczenie działek:

- I etap: wycena działek nr 3651/16, 3668/5 przeznaczonych pod tereny użytków rolnych.
- II etap: wycena działki 3670/7 przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcji nieuciążliwej.

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej. Wartość rynkowa została określona na podstawie analizy kształtowania się poziomu cen sprzedaży nieruchomości gruntowych o podobnym przeznaczeniu. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Ceny sprzedanych nieruchomości podobnych sprowadziłem do cen jednostkowych na 1m² powierzchni gruntu. Do określenia wartości rynkowej dochodzi się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Wartość rynkową nieruchomości określiłem jako iloczyn wartości jednostkowej (na 1m² powierzchni gruntu) i powierzchni użytkowej działki.

$$W = \sqrt{x} \times C\acute{s}r$$

gdzie :

- W - wartość jednostkowa na 1m² pow. gruntu,
- \sqrt{x} - suma współczynników korygujących,
- C \acute{s} r - średnia jednostkowa cena z zebranego zbioru cen.

Zastosowana metodyka wyceny jest zgodna z ustawą z dnia 21.08.1997 r. „O gospodarce nieruchomościami”/Dz. U. z 2023 r. nr 115 poz. 344, 1113, 1463/ oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości /Dz.U. 2023 poz. 1832/.

II.3 Wycena szczegółowa przedmiotu opracowania.

Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

Biały Dunajec – gmina wiejska w województwie małopolskim, w powiecie tatrzańskim. Siedziba gminy to Biały Dunajec. Gminę zamieszkuje ok. 7200 osób. Gmina Biały Dunajec ma obszar 35,51 km², w tym: użytki rolne: 79%, użytki leśne: 15%. Gmina stanowi 7,53% powierzchni powiatu. Gmina Biały Dunajec położona jest w centrum Podhala, 10 km na północ od Zakopanego. Oprócz największej wsi – Biały Dunajec, w skład gminy wchodzi sołectwa: Gliczarów Górny, Gliczarów Dolny, Sierockie i Leszczyny. Gmina Biały Dunajec należy do regionu Podhala, którego granice wyznaczają Tatry, Gorce, przełęcz Obidowa oraz Spisz i Orawa. Położenie u podnóża Tatr, na Pogórzu Spisko-Gubałowskim sprawia, że rozpościerają się stąd piękne widoki – na Tatry, Gorce, Beskidy i Kotlinę Orawsko-Nowotarską.

Sierockie – wieś położona na Pogórzu Gubałowskim na wysokości 920-1010 m. n.p.m. Od południa graniczy z Bustrykiem, od zachodu z Czerwiennem, od północy z Bańską Wyżną, a od wschodu z Leszczynami. Sierockie posiada około 500 stałych mieszkańców. Ta jedna z najładniejszych widokowo wsi wierchowych na Podhalu dzieli się na następujące osiedla: Stos, Granatówka, Za Pasięką, Koziarowe Smrecki i Wielkie Pole.

I etap - działek nr 3651/16, 3668/5 przeznaczonych pod użytki rolne.

Analizą objęto transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych o podobnym do działek wycenianych przeznaczeniu, przeprowadzone w okresie od czerwca 2022 do maja 2024 r. na terenie gminy Biały Dunajec. W badanym okresie na terenie lokalnego rynku nieruchomości zanotowano kilkanaście transakcji dotyczących podobnych nieruchomości, których ceny zawierały się w przedziale 20 – 53 zł/m². W analizowanym okresie na lokalnym rynku nieruchomości zaobserwowano wzrost cen nieruchomości o 6% rocznie (analiza linii trendu). Wyniki analizy zestawiono w poniższej tabeli.

Tab.1 Analiza lokalnego rynku nieruchomości niezabudowanych.

Data transakcji	Obręb	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia działki [m ²]	Cena 1 m ² [zł]	Wskaźnik zmian cen	Cena 1 m ² po aktualizacji [zł]
09.06.2022	Biały Dunajec	50000	1180	42,37	1,12	47,45
11.07.2022	Biały Dunajec	40000	1269	31,52	1,12	35,30
21.12.2022	Biały Dunajec	250000	5146	48,58	1,09	52,95
16.01.2023	Gliczarów Dolny	30000	1452	20,66	1,08	22,31
14.03.2023	Biały Dunajec	25000	517	48,36	1,07	51,75
03.04.2023	Biały Dunajec	31500	1584	19,89	1,07	21,28
04.05.2023	Sierockie	100000	4684	21,35	1,06	22,63
22.05.2023	Biały Dunajec	27000	1186	22,77	1,06	24,14
31.05.2023	Gliczarów Górny	105600	1983	53,25	1,06	56,45
28.06.2023	Gliczarów Górny	121500	2430	50,00	1,06	53,00
13.07.2023	Gliczarów Górny	89000	2421	36,76	1,05	38,60
13.07.2023	Gliczarów Górny	91000	2469	36,86	1,05	38,70
13.11.2023	Biały Dunajec	171000	8387	20,39	1,03	21,00
18.12.2023	Biały Dunajec	55000	2505	21,96	1,03	22,62
23.01.2024	Biały Dunajec	20000	521	38,39	1,02	39,16
Średnia cena 1m ² :					36,49 zł	
Maksymalna cena 1m ² :					56,45 zł	
Minimalna cena 1m ² :					21,00 zł	

Cena maksymalna = 56,45 zł Cena minimalna = 21,00 zł Cena średnia = 36,49 zł

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,576$$

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,547$$

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁEK WYCENIANYCH

CECHA	CHARAKTERYSTYKA DZIAŁKI 3651/16	CHARAKTERYSTYKA DZIAŁKI 3668/5
LOKALIZACJA	Sierockie gm. Biały Dunajec	Sierockie gm. Biały Dunajec
SĄSIEDZTWO	Łąki, pastwiska	Łąki pastwiska
DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	po działkach sąsiednich	po działkach sąsiednich
KSZTAŁT, RZEŻBA TERENU	działka foremna, teren nachylony	działka nieforemna, teren nachylony
POWIERZCHNIA	1176 m ²	3049 m ²
UŻYTEK GRUNTOWY ZAGOSPODAROWANIE	RVI, użytkowana jako łąka	RV, użytkowana jako łąka

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁKI O CENIE MAKSYMALNEJ

CECHA	CHARAKTERYSTYKA
LOKALIZACJA	Gliczarów Górny, gm. Biały Dunajec
SĄSIEDZTWO	łąki, pastwiska
DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	droga gruntowa
KSZTAŁT, RZEŻBA TERENU	działka foremna, teren nachylony
POWIERZCHNIA	1983 m ²
UŻYTEK GRUNTOWY ZAGOSPODAROWANIE	grunt orny r, łąki ł i pastwiska ps, działka wydzierżawiona pod wyciąg narciarski

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁKI O CENIE MINIMALNEJ

CECHA	CHARAKTERYSTYKA
LOKALIZACJA	Biały Dunajec
SĄSIEDZTWO	łąki, pastwiska, peryferia
DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	dojazd drogą gruntową
KSZTAŁT, RZEŻBA TERENU	działka wąska długa, teren nachylony
POWIERZCHNIA	8387 m ²
UŻYTEK GRUNTOWY ZAGOSPODAROWANIE	RV, RVI, łąka, zakrzaczenia

Cechy rynkowe i ich wagi określono na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz na podstawie badania preferencji ich nabywców. Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości w poniższej tabeli uwzględniono położenie ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną. W załączonym na str. 12 zestawieniu transakcji rynkowych położenie ceny średniej względem ceny minimalnej stanowi 43,7% zakresu cen. W związku z powyższym w poniższej tabeli średnie oceny dla poszczególnych cech wyniosą 0,437.

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych:

Cecha	Waga	Ocena	Opis	Wsp
Lokalizacja i sąsiedztwo	40%	Lepsze:	domy jednorodzinne, łąki, tereny zainwestowane, wyciąg narciarski	1
		Gorsze:	Las, łąki, pojedyncze domy jednorodzinne, w pobliżu tereny zainwestowane	0,437
		Najgorsza:	łąki, tereny rolne, peryferia miejscowości	0
Dostępność komunikacyjna	20%	Najlepsza:	dojazd drogą asfaltową	1
		Gorsza:	dojazd droga gruntową	0,437
		Najgorsza:	brak dojazdu	0
Powierzchnia działki	20%	Lepsza:	< 0,10 ha	1
		Dobra:	0,10 – 0,20 ha	0,437
		Gorsza:	> 0,20 ha	0
Kształt, rzeźba terenu, zagospodarowanie	20%	Najlepsza:	Kształt foremny teren lekko nachylony, łąka, pastwisko	1
		Dobra:	Kształt lekko nieforemny teren nachylony, łąka, las	0,437
		Gorsze:	Kształt nieforemny, długa, wąska, teren pofałdowany, zakrzaczenia	0

Ocena cech rynkowych działek:

L.p.	Cecha	Ocena dz 3651/16	Ocena dz 3668/5
1.	Lokalizacja i sąsiedztwo	0	0
2.	Dostępność komunikacyjna	0	0
3.	Powierzchnia działki	0,437	0
4.	Kształt, rzeźba terenu, zagospodarowanie	1	0,437

**OKREŚLENIE WSPÓŁCZYNNIKÓW OCENIAJĄCYCH DZIAŁKI NR 3651/16
W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH**

CECHY	WPŁYW ATRYBUTU NA CENY RYNKOWE	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH		WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKÓW
LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	40%	0,230	0,619	0,230
DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	20%	0,115	0,309	0,115
POWIERZCHNIA DZIAŁKI	20%	0,115	0,309	0,200
KSZTAŁT, RZEŻBA TERENU, ZAGOSPODAROWANIE	20%	0,115	0,309	0,309
SUMA	100%			0,854

Cena poprawiona transakcji kupna-sprzedaży 1 m² gruntu: 36,49 zł x 0,854 = 31,16 zł
Wobec powyższego, biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonej szczegółowej analizy kształtowania się cen podobnych nieruchomości, określam wartość przypadającą na 1 m² gruntu na poziomie: 31,16 zł

**OKREŚLENIE WSPÓŁCZYNNIKÓW OCENIAJĄCYCH DZIAŁKĘ NR 3668/5
W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH**

CECHY	WPŁYW ATRYBUTU NA CENY RYNKOWE	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH		WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKÓW
LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	40%	0,230	0,619	0,230
DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	20%	0,115	0,309	0,115
POWIERZCHNIA DZIAŁKI	20%	0,115	0,309	0,115
KSZTAŁT, RZEŻBA TERENU, ZAGOSPODAROWANIE	20%	0,115	0,309	0,200
SUMA	100%			0,660

Cena poprawiona transakcji kupna-sprzedaży 1 m² gruntu: 36,49 zł x 0,660 = 24,08 zł
Wobec powyższego, biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonej szczegółowej analizy kształtowania się cen podobnych nieruchomości, określam wartość przypadającą na 1 m² gruntu na poziomie: 24,08 zł

☐ WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU

NUMERY DZIAŁEK	Pow. m ²	WARTOŚĆ 1m ²	WARTOŚĆ DZIAŁKI
3651/16	1176	31,16 zł	36 644 zł
Po zaokrągleniu:			37 000 zł
3668/5	3059	24,08 zł	73 661 zł
Po zaokrągleniu:			74 000 zł

II ETAP – wycena działki 3670/7 przeznaczonej pod zabudowę.

Analizą objęto transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych o podobnym do działki wycenianej przeznaczeniu, przeprowadzone w okresie od czerwca 2022 do maja 2024 r. na terenie gminy Biały Dunajec. W badanym okresie na terenie lokalnego rynku nieruchomości zanotowano kilkanaście transakcji dotyczących podobnych nieruchomości, których ceny zawierały się w przedziale 228 – 508 zł/m². W analizowanym okresie na lokalnym rynku nieruchomości zaobserwowano wzrost cen nieruchomości o 6% rocznie (analiza linii trendu). Wyniki analizy zestawiono w poniższej tabeli.

Tab.1 Analiza lokalnego rynku nieruchomości niezabudowanych.

Data transakcji	Obręb	Cena [zł]	Pow. działki [m2]	Cena 1 m ² [zł]	Wskaźnik zmian cen	Cena 1 m ² po aktualizacji [zł]
06.07.2022	Sierockie	750000	2005	374,06	1,12	418,95
06.09.2022	Biały Dunajec	349000	784	445,15	1,10	489,67
16.09.2022	Biały Dunajec	530000	2112	250,95	1,10	276,05
09.11.2022	Sierockie	300000	834	359,71	1,09	392,08
23.11.2022	Sierockie	650000	1902	341,75	1,09	372,51
28.11.2022	Sierockie	180444	810	222,77	1,09	242,82
31.01.2023	Biały Dunajec	610000	1200	508,33	1,08	549,00
16.02.2023	Gliczarów Dolny	330000	1056	312,50	1,08	337,50
04.08.2023	Gliczarów Górny	223000	918	242,92	1,05	255,07
18.11.2023	Gliczarów Dolny	205000	901	227,52	1,03	234,35
14.02.2024	Biały Dunajec	350000	798	438,60	1,02	447,37
Średnia cena 1m ² :						365,03 zł
Maksymalna cena 1m ² :						549,00 zł
Minimalna cena 1m ² :						234,35 zł

Cena maksymalna = 549,00 zł Cena minimalna = 234,35 zł Cena średnia = 365,03 zł

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,642 \qquad \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,504$$

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁKI WYCENIANEJ

CECHA	CHARAKTERYSTYKA
NR DZIAŁKI	działka nr 3670/7
LOKALIZACJA	Sierockie
SĄSIEDZTWO	budynki mieszkalne jednorodzinne, łąki, pastwiska, centrum miejscowości
DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	dojazd drogą asfaltową
MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNE	studium, brak wydanych decyzji
OGRANICZENIA	służebność gruntowa
POWIERZCHNIA DZIAŁKI	0,1853 ha
UZBROJENIE	dostęp do: E,W
KSZTAŁT, RZEŻBA TERENU	kształt regularny, teren lekko nachylony

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁKI O CENIE MAKSYMALNEJ

CECHA	CHARAKTERYSTYKA
LOKALIZACJA	Biały Dunajec
SĄSIEDZTWO	budynki mieszkalne jednorodzinne, nowa zabudowa, teren atrakcyjny widokowo
DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	droga asfaltowa
MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNE	decyzja WZ
OGRANICZENIA	brak
POWIERZCHNIA	1200 m ²
UZBROJENIE	dostęp do: E,W
KSZTAŁT, RZEŻBA TERENU	kształt foremny, teren płaski

CHARAKTERYSTYKA DZIAŁKI O CENIE MINIMALNEJ

CECHA	CHARAKTERYSTYKA
LOKALIZACJA	Gliczarów Dolny
SĄSIEDZTWO	tereny zieleni, tereny rolne, peryferia budynki mieszkalne jednorodzinna
DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	służebność drogi dojazdowej
MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNE	decyzja WZ
OGRANICZENIA	brak
POWIERZCHNIA	901 m ²
UZBROJENIE	brak
KSZTAŁT, RZEŻBA TERENU	kształt foremny, teren lekko nachylony

Cechy rynkowe i ich wagi określono na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz na podstawie badania preferencji ich nabywców. Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości w poniższej tabeli uwzględniono położenie ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną. W załączonym na str. 16 zestawieniu transakcji rynkowych położenie ceny średniej względem ceny minimalnej stanowi 41,5% zakresu cen. W związku z powyższym w poniższej tabeli średnie oceny dla poszczególnych cech wyniosą 0,415.

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych:

Cecha	Waga	Ocena	Opis	Wsp
Lokalizacja i sąsiedztwo	30%	Dobre:	domy jednorodzinne, nowe budownictwo, cicha, spokojna okolica, działka o walorach widokowych	1
		Gorsze:	budynki mieszkalne jednorodzinne, tereny zieleni, centrum miejscowości	0
Dostępność komunikacyjna	15%	Dobra:	dojazd drogą asfaltową	1
		Gorsza:	dojazd utwardzoną drogą gruntową, w pobliżu droga asfaltowa	0,415
		Najgorsza:	dojazd drogą gruntową	0
Powierzchnia działki	15%	Lepsza:	< 0,10 ha	1
		Dobra:	0,10 - 0,15 ha	0,415
		Gorsza:	> 0,15 ha	0
Kształt, rzeźba terenu	10%	Dobry:	Kształt regularny, teren płaski	1
		Gorszy:	Kształt regularny, teren nachylony	0,415
		Najgorszy:	Kształt nieregularny, teren nachylony lub działka o dużym nachyleniu	0
Możliwości inwestycyjne	15%	Lepsze:	Wydana decyzja WZiZT lub obowiązujący MPZP, dostęp do sieci uzbrojenia terenu	1
		Gorsze:	Studium, dostęp do sieci uzbrojenia terenu	0
Ograniczenia	15%	Najlepsze:	brak	1
		Gorsze:	Służebność przejazdu wzdłuż granicy działki lub budynki do likwidacji	0

Ocena cech rynkowych wycenianej nieruchomości:

L.p.	Cecha	Ocena
1.	Otoczenie i sąsiedztwo	0
2.	Dostępność komunikacyjna	1
3.	Powierzchnia działki	0
4.	Kształt i rzeźba terenu	1
5.	Możliwości inwestycyjne	0
6.	Ograniczenia	0

**OKREŚLENIE WSPÓŁCZYNNIKÓW OCENIAJĄCYCH PRZEDMIOTOWĄ NIERUCHOMOŚĆ
W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH**

CECHY	WPŁYW ATRYBUTU NA CENY RYNKOWE	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH		WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKÓW
OTOCZENIE, SĄSIEDZTWO	30%	0,193	0,451	0,193
DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	15%	0,096	0,226	0,226
POWIERZCHNIA DZIAŁKI	15%	0,096	0,226	0,096
KSZTAŁT, RZEŻBA	10%	0,064	0,150	0,150
MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNE	15%	0,096	0,226	0,096
OGRANICZENIA	15%	0,096	0,226	0,096
SUMA	100%			0,857

Cena poprawiona transakcji kupna-sprzedaży 1 m² gruntu: 365,03 zł x 0,857= 312,83 zł

Wobec powyższego, biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonej szczegółowej analizy kształtowania się cen podobnych nieruchomości, określam wartość przypadającą na 1 m² gruntu na poziomie: **312,83 zł**

AKTUALNA WARTOŚĆ GRUNTU

NUMER DZIAŁKI	Pow. m ²	WARTOŚĆ 1m ²	WARTOŚĆ
3670/7	1853	312,83 zł	579 674 zł
PO ZAOKRĄGLENIU: 580 000 zł			
(słownie: pięćset osiemdziesiąt tysięcy złotych)			

III. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonej w obrębie Sierockie, w gminie Biały Dunajec, w powiecie nowotarskim, w województwie małopolskim, stanowiącej działki nr 3651/16, 3668/5, 3670/7 o łącznej powierzchni 0,6088 ha, przedstawiają się następująco:

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	
Działka nr 3651/16	37 000 zł
Działka nr 3668/5	74 000 zł
Działka nr 3670/7	580 000 zł
Łącznie:	691 000 zł
(słownie: sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych)	

Biorąc pod uwagę lokalizację, wielkość i funkcję nieruchomości

wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

przyjęto jako 75% jej wartości rynkowej:

Działka nr 3651/16: 37 000 zł x 0,75 = 27 750 zł

Działka nr 3668/5: 74 000 zł x 0,75 = 55 500 zł

Działka nr 3670/7: 580 000 zł x 0,75 = 435 000 zł

Łączna wartość dla wymuszonej sprzedaży: 518 250 zł



Paweł Płonka

IV. Klauzule i zastrzeżenia.

- Określona powyżej kwota stanowi wartość rynkową przedmiotu wyceny i stanowić może podstawę ustalenia wartości nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.
- Niniejszą opinię opracowano w celu zdefiniowanym w punkcie I.3. i wykorzystanie do innych celów jest nieuprawnione.
- Niniejszą opinię opracowano przy założeniu, że przedmiotowa nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek obciążeń, praw lub roszczeń na rzecz osób trzecich, orzeczeń sądów oraz organów administracji.
- Niniejszą opinię sporządzono przy założeniu, że przedmiotowe budynki zostały wybudowane zgodnie z przepisami prawa i przyjęte do użytkowania.
- Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz uzgodnienia formy i treści publikacji.
- Dokonywanie jakichkolwiek zmian w niniejszym operacie jest nieuprawnione.
- Niniejszy operat szacunkowy jako utwór, jest przedmiotem prawa autorskiego wobec kryteriów art.1 Ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. „o prawie autorskim i prawach pokrewnych” (Dz. U. Nr 24 poz. 83).

Na tym wycenę zakończono i podpisano:

Paweł Płonka

Kraków, dn. 30 maja 2024 r.



V. Załączniki.

- V.1 Kopia mapy ewidencyjnej.
- V.2 Wypis z rejestru gruntów.
- V.3 Odpis z KW.
- V.4 Dokumentacja fotograficzna.
- V.5 Polisa OC.

STAROSTA TATRZAŃSKI
ul. Chramcówki 15
34-500 Zakopane

MAPA EWIDENCYJNA
obr. Sierockie 0204: dz. 3651/16, 3653, 3654, 3655, 3657/1, 3657/2, 3658/1, 3658/2, 3659, 3660, 3661,
3662, 3663, 3668/4, 3668/5, 3670/7, 15340
SKALA 1:2880

BIAŁY DUNAJEC

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA TATRZAŃSKI
34-500 Zakopane, ul. Chramcówki 15

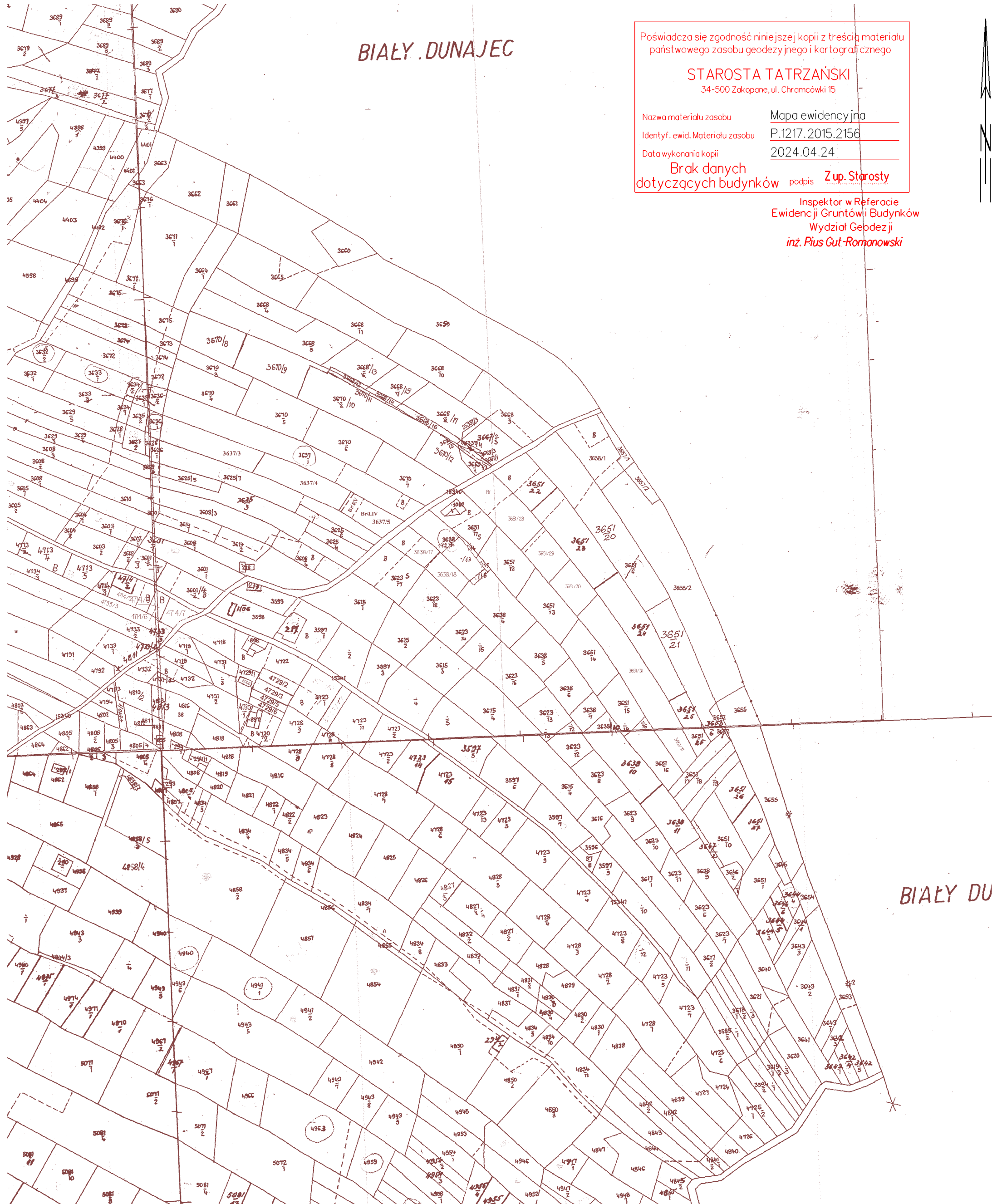
Nazwa materiału zasobu Mapa ewidencyjna

Identyf. ewid. Materiału zasobu P.1217.2015.2156

Data wykonania kopii 2024.04.24

Brak danych dotyczących budynków podpis Z up. Starosty

Inspektor w Referacie Ewidencji Gruntów i Budynków
Wydział Geodezji
inż. Pius Gut-Romanowski



STAROSTA TATRZAŃSKI
ul. Chramcówki 15
34-500 Zakopane

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **tatrzański**
Jednostka ewidencyjna: **121702_2, Biały Dunajec**
Obręb ewidencyjny: **0204, Sierockie**

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 24-04-2024 16:47:36

Nr jednostki rejestrowej: **G957**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Stopka Helena (Stanisław, Maria) adres: Sierockie 71A, 34-425 Sierockie

Działki ewidencyjne: **3**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
3651/16 121702_2.0204.3651/16		0.1176	RVI	0.1176	NS1Z/00022419/8
3668/5 121702_2.0204.3668/5		0.3059	RV	0.3059	NS1Z/00022419/8
3670/7 121702_2.0204.3670/7		0.1853	RV	0.1853	NS1Z/00022419/8

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.6088	ha
Słownie:	sześć tysięcy osiemdziesiąt osiem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
RV - Grunty orne
RVI - Grunty orne

Z up. Starosty
Inspektor w Referacie
Ewidencji Gruntów I Budynków
Wydział Geodezji
inż. Pius Gut-Romanowski

Sporządził(a): Pius Gut - Romanowski

24-04-2024

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

STAROSTA TATRZAŃSKI
ul. Chramcówki 15
34-500 Zakopane

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **tatrzański**
Jednostka ewidencyjna: **121702_2, Biały Dunajec**
Obręb ewidencyjny: **0204, Sierockie**

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 24-04-2024 16:47:36

Nr jednostki rejestrowej: **G663**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 władanie na zasadach samoistnego posiadania	GMINA BIAŁY DUNAJEC - DROGI LOKALNE siedziba: ul. Jana Pawła II 312, 34-425 Biały Dunajec

Działki ewidencyjne: **1**

UWAGA: Liczba wszystkich działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: **8**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
15340 121702_2.0204.15340		0.3050	dr	0.3050	WŁADAJĄCY
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.3050	ha		
Słownie:		trzy tysiące pięćdziesiąt metrów kwadratowych			

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: **1.1683 (jeden hektar jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt trzy metry kwadratowe)**

Oznaczenia użytków i klas
dr - Drogi

Z up. Starosty
Inspektor w Referacie
Ewidencji Gruntów I Budynków
Wydział Geodezji
inż. Pius Gut-Romanowski

Sporządził(a): Pius Gut - Romanowski

24-04-2024

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

KW NS1Z/00022419/8

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

województwo: małopolskie, powiat: tatrzański, gmina: Biały Dunajec, obręb: Sierockie
działki nr 3651/16, 3668/5, 3670/7 – łączna powierzchnia 0,6088 ha

Dział I Sp – spis praw związanych z własnością:

Nieodpłatne i nieograniczone w czasie prawo przejazdu, przechodu, przegonu oraz prowadzenia wszelkich urządzeń podziemnych (rur, kabli) po działce ewid. 3651/13, objętej KW nr NS1Z/00038538/3 pasem o zmiennej szerokości po punktach s11-s12-s13-s14-s15-s27-s11, a to na rzecz każdorazowego właściciela działki numer 3651/16.

Dział II – własność: Helena Stopka córka Stanisława i Marii

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Dz. KW. / NS1Z / 1555 / 24 / 1 - 2024-02-12, 11:50:22 - wpis ogłoszenia upadłości.

Służebność drogi koniecznej przejazdu, przechodu i przegonu południowo-zachodnim skrajem działki ewid. nr 3670/7, oznaczonym kolorem żółtym oraz liniami a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, a na mapie z dnia 18-08-1997 r. nr 106/97 szlakiem o długości 58,2 m, szerokości 3,5 m i powierzchni 204 m² na rzecz każdorazowego właściciela działki ewid. nr 3670/6 objętej KW 31937.

Dział IV – hipoteki: wolny od wpisów

Stan prawny na dzień 30.05.2024 r.



Dokumentacja fotograficzna
Sierockie, gmina Biały Dunajec

Działka nr 3651/16



Działka nr 3668/5



Działka nr 3670/7



Widok na drogę dojazdową – działka nr 15340



Sierockie, dn. 27.03.2024 r.

Sporządził: Paweł Płonka



Paweł Płonka



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1029834822



1 Okres ubezpieczenia: od 13.04.2024 r. do 12.04.2025 r.

2 Ubezpieczający: PAWEŁ PŁONKA "PAGO" NIERUCHOMOŚCI

Adres korespondencyjny: CIASNA 1, 30-690 KRAKÓW
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48608639821

REGON: 356776992

3 Ubezpieczony: PAWEŁ PŁONKA "PAGO" NIERUCHOMOŚCI

E-mail: Nieustalony

Telefon: +48608639821

REGON: 356776992

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
100 000 EUR	100 000 EUR

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

Składka łączna: 363,11 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	363,11
Termin płatności	23.04.2024

Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

51 1240 6960 3014 0110 0499 5011
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1029834822

Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

- 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

- 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
4. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
5. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
6. * 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).
7. * 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. * 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.
9. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, 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. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1029834822/pc:10000552136194/BE20 PIN: 5730





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia 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.

9

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

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. 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. www.rf.gov.pl
2. 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 poda przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

PAWEŁ PŁONKA "PAGO" NIERUCHOMOŚCI
E-mail: Nie ustalono
Telefon: +48608639821

Dodatkowych informacji udzieli:


ARRANT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ul. FRANCISZKA KLIMCZAKA 1, 02-797 WARSZAWA

Data zawarcia umowy: 09.04.2024 r.

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



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PAWEŁ PŁONKA "PAGO" NIERUCHOMOŚCI
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

1029834822/pc:10000552136194/BE20 PIN: 5730

 **801 102 102** pzu.pl

