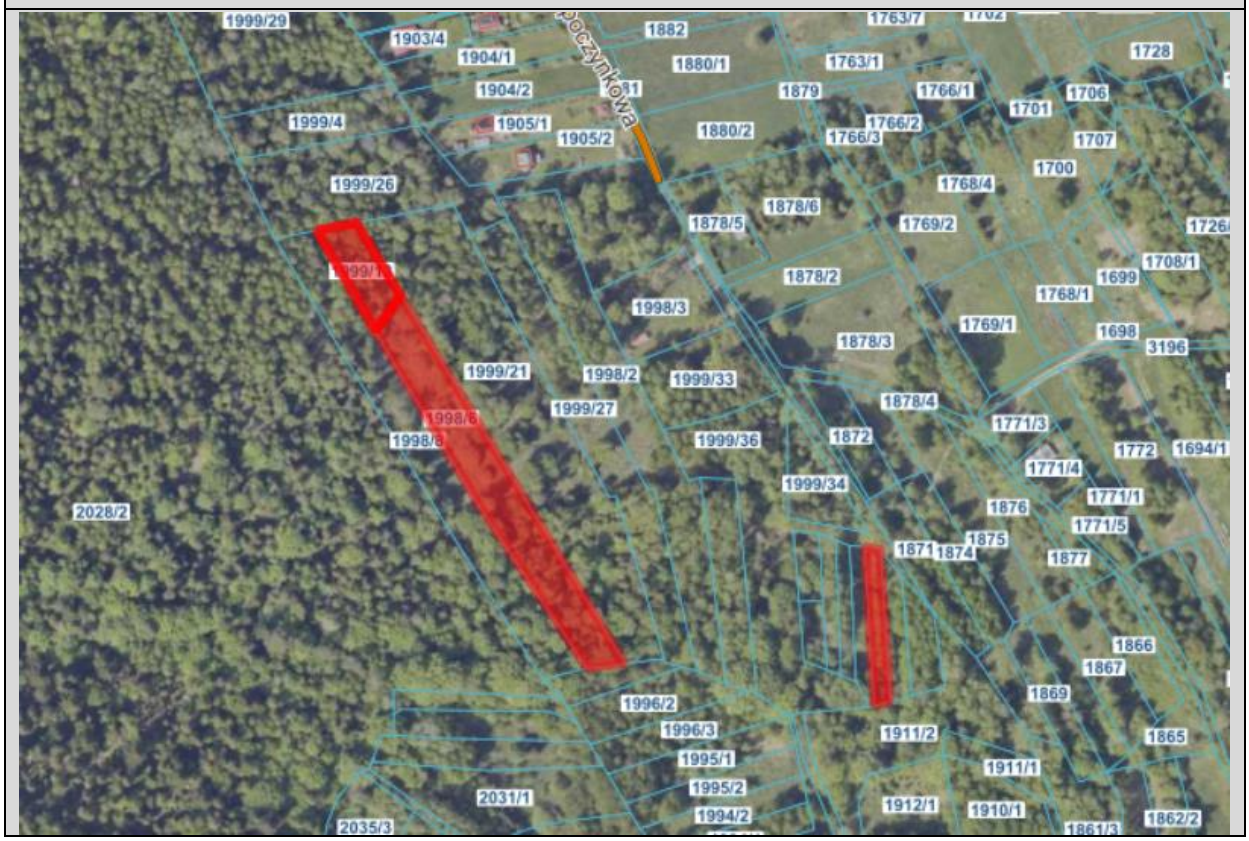
OPERAT SZACUNKOWY

wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości niezabudowanej – działki 1999/13, 1908/2, 1998/6 [Buczkowice] położonej w rejonie ulicy Wypoczynkowej w miejscowości Buczkowice, gmina Buczkowice, powiat bielski.



Cel wyceny: określenie aktualnej wartości rynkowej dla potrzeb sprzedaży w toku postępowania upadłościowego

Stan nieruchomości: 27.11.2023r.

Autor opracowania : Rzeczoznawca Majątkowy Michał Bala
Uprawnienia zawodowe 7405

Cieszyn, dnia 29.11.2023r

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MICHAŁ BALA
43-400 CIESZYN
UL. 3 MAJA 16/1
TEL. 508 254 460
UPRAWNIENIA NR 7405

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość niezabudowana stanowiąca gruntu leśne ,położona w miejscowości Buczkowice, w rejonie ulicy Wypoczynkowej , gmina Buczkowice, składająca się z działek 1998/6, 1999/13 oraz 1908/2 dla których prowadzona jest księga wieczysta BB1B/00056770/2 przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych sądu rejonowego w Bielsku- Białej. Zakresem wyceny objęte jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w toku postępowania upadłościowego
Metodologia wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Wartość rynkowa nieruchomości określona z uwzględnieniem kosztu likwidacji budynku:	**20 100,00 zł** **dwadzieścia tysięcy sto złotych 0/100 groszy**

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 29.11.2023r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 27.11.2023r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 27.11.2023r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 27.11.2023r.

Autor: Rzeczoznawca Majątkowy Michał Bala Uprawnienia 7405	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MICHAŁ BALA 43-400 CIESZYN UL. 3 MAJA 16/1 TEL. 508 254 460 UPRAWNIENIA NR 7405

Spis treści

Zawartość

Spis treści 3
2. Cel wyceny 4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego....4
3.1 Podstawy formalne....4
3.2 Podstawy prawne 4
3.3 Podstawy metodyczne....4
3.4 Źródła danych o nieruchomości....4
5. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego....5
6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny 5
6.1 Stan prawny przedmiotu wyceny 5
7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego....13
7.1 Analiza i charakterystyka rynku 13
7.2 Charakterystyka przyjętego do badania rynku, założenia do wyceny....14
7.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu....15
8. Określenie szacowanej nieruchomości....15
8.1 Określenie rodzaju szacowanej wartości i definicja wartości rynkowej i jej interpretacja....15
8.2 Wybór i opis metody oszacowania 15
9. Wycena nieruchomości 17
9.1 Określenie cech rynkowych i ich ocena 17
Opis cech rynkowych:....18
Tabela 1. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych. 18
9.2 Określenie wag cech rynkowych....18
9.3 Opis nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych oraz wycena 19
9.5 Uzasadnienie wyniku....21
10. Klauzule i ograniczenia 21
11. Załączniki....22

1. Przedmiot wyceny i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość niezabudowana stanowiąca gruntu leśne ,położona w miejscowości Buczkowice, w rejonie ulicy Wypoczynkowej , gmina Buczkowice, składająca się z działek 1998/6, 1999/13 oraz 1908/2 dla których prowadzona jest księga wieczysta BB1B/00056770/2 przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych sądu rejonowego w Bielsku- Białej.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w toku postępowania upadłościowego

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania stanowi zlecenie syndyka masy upadłości z dnia 16.11.2023r.

3.2 Podstawy prawne

- *Ustawa z dnia 21. sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2023.344 t.j. z dnia 2023.02.24);*
- *Rozporządzenie Ministra Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023.1832 z dnia 2023.09.08).*
- *Ustawa z 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2016 poz. 380 z późn. zmianami).*

3.3 Podstawy metodyczne

- W wycenie wykorzystano pomocniczo regulacje zawodowe – Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz noty interpretacyjne, stanowiące regulację organizacji zawodowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. W szczególności wykorzystano:
- Standard KSWP3 – „operat szacunkowy”
- Nota interpretacyjna N1 - zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
- Literatura, publikacje oraz czasopisma specjalistyczne o tematyce wyceny nieruchomości.

3.4 Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości oraz dokumentacja fotograficzna wykonana w dniu 27.11.2023r.
- Księga wieczysta BB1B/00056770/2 Sądu Rejonowego w Bielsku Białej – prowadzona dla nieruchomości
- Informacje własne zebrane na podstawie danych transakcyjnych z okresu od listopada 2021 do dnia wyceny
- Geoportal powiatu bielskiego
- Mapa ewidencyjna, wypis z rejestru gruntów
- Informacje uzyskane w starostwie powiatowym w Bielsku Białej

- Informację uzyskane od lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami
- Opracowania własne
- Baza danych instytutu IMARS

5. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego

- Data sporządzenia operatu szacunkowego:	29.11.2023r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	27.11.2023r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	27.11.2023r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości:	27.11.2023r.

6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

6.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

Dla szacowanej nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta numer BB1B/00056770/2 Sądu Rejonowego w Bielsku Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych. W wyniku badania powyższych ksiąg wieczystych stwierdziłem następujące wpisy:

Protokół z badania treści księgi wieczystej :

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		6		9
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		PGR. 1999/13		1, 4
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, BIELSKI, BUCZKOWICE, BUCZKOWICE	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		PGR. 1908/2		1, 4
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, BIELSKI, BUCZKOWICE, BUCZKOWICE	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		PGR. 1998/6		1, 4
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, BIELSKI, BUCZKOWICE, BUCZKOWICE	
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,3401 HA		9
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	1	1 /1 ---	2
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)*		ANDRZEJ KRZYSZTOF SZLOSEK, STANISŁAW, ELŻBIETA		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

Wg ewidencji gruntów:

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Szlosek Andrzej Krzysztof (Stanisław, Elżbieta) adres: ul. Woźna 104, 43-374 Buczkowice

Działki ewidencyjne: 3

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
-	**1908/2**		0.0426	RIVb	0.0426	BB1B/00056770/2
Identyfikator: 240203_2.0001.1908/2; Rejon statystyczny: 075720;						
-	**1998/6**		0.2775	PsIV LsIV	0.1348 0.1427	BB1B/00056770/2
Identyfikator: 240203_2.0001.1998/6; Rejon statystyczny: 075720;						
-	**1999/13**		0.0624	LsIV	0.0624	BB1B/00056770/2
Identyfikator: 240203_2.0001.1999/13; Rejon statystyczny: 075720;						
		Razem powierzchnia działek [ha]:	0.3825	ha		
		Słownie:	trzy tysiace osiemset dwadziescia piec metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
LsIV - Lasy
PsIV - Pastwiska trwałe
RIVb - Grunty orne

Po analizie treści ksiąg wieczystych stwierdzam zgodność z aktualnym wypisem z ewidencji gruntów – w zakresie nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

<u>Uwarunkowania planistyczne:</u>

W wyniku badania dokumentacji planistycznej gminy Buczkowice stwierdziłem, szacowana nieruchomość znajduje się na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Rysunek Planu Zagospodarowania Przestrzennego:

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami :
1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w jednostce planu ZL - tereny lasu oraz ZE – tereny zieleni nieurządzonej

Zgodnie z zapisami z ewidencji gruntów i budynków działki objęte są użytkami:

LsIV- lasy
PsVI – pastwiska trwałe
RIVb – Grunty Orne

Faktyczny sposób użytkowania to tereny leśne.

6.2 Stan techniczno-użytkowy

Lokalizacja i otoczenie:

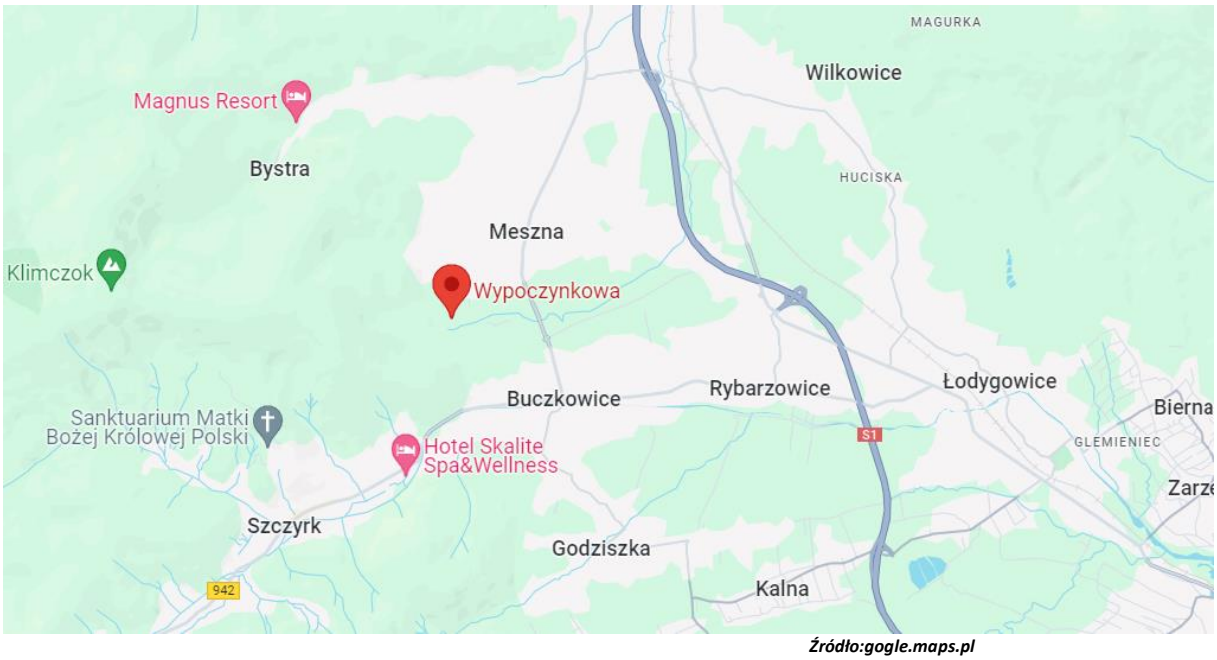
Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny, położona w miejscowości Buczkowice, gmina Buczkowice, powiat cieszyński, województwo śląskie. Nieruchomość nie posiada prawnego dostępu do drogi publicznej. W księdze wieczystej nie ujawniono prawa służebności, działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej znajdującej się w wykazie dróg publicznej gminy Buczkowice. Faktyczny dostęp do działek odbywa się poprzez inne działki będące własnością osób fizycznych,

Działki:

Lokalizacja i otoczenie

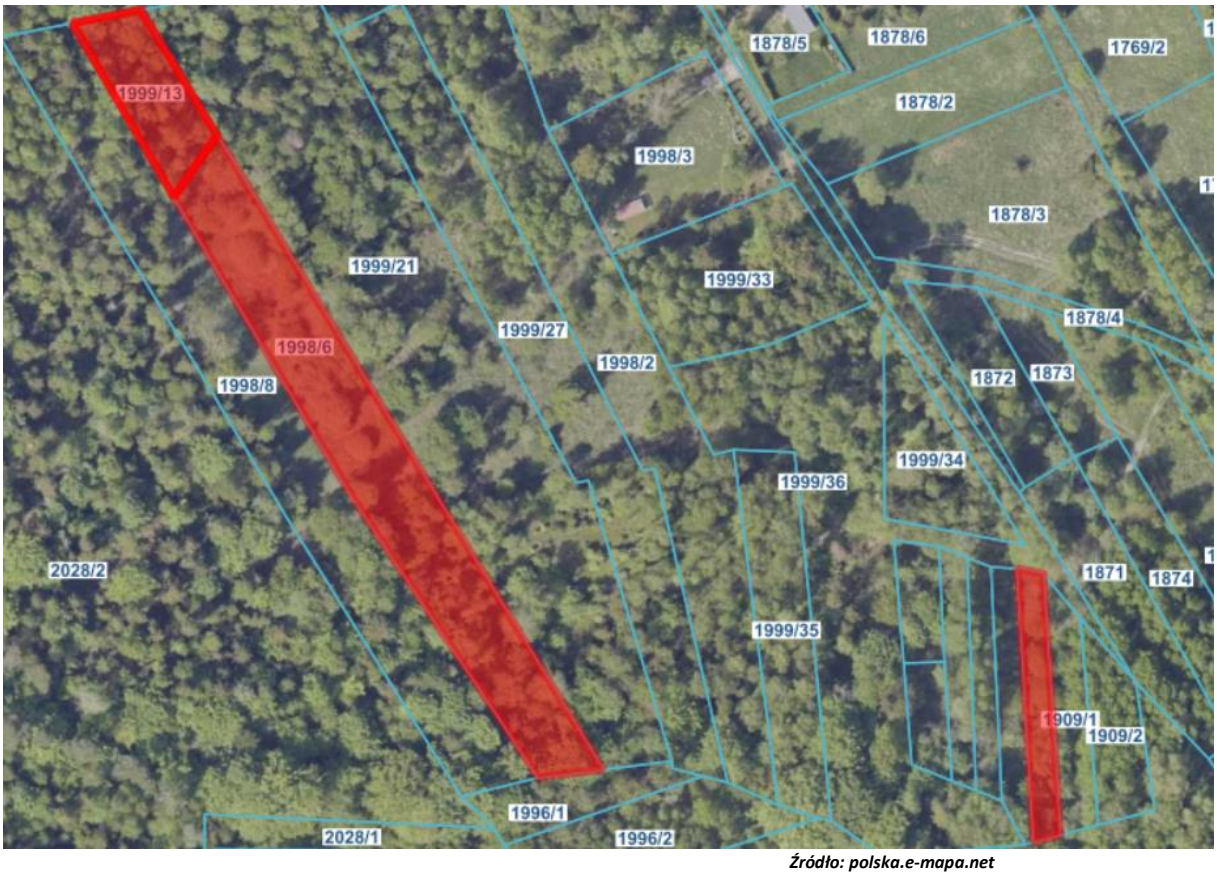
Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w północnej części miejscowości Buczkowice. Odległość od centrum Bielska Białej wynosi ok. 11 km, odległość od centrum Żywca wynosi ok. 12 km,
Charakter bezpośredniego otoczenia nieruchomości nadaje przede wszystkim okoliczne lasy oraz zabudowa w postaci luźnej zabudowy rekreacyjnej, wypoczynkowej, jednorodzinnej oraz terenów rekreacyjnych i leśnych. W najbliższej odległości (najbliższym otoczeniu) znajdują się inne działki o charakterze leśnym.

Lokalizacja w Buczkowicach



Źródło:gogle.maps.pl

Lokalizacja szczegółowa



Źródło: polska.e-mapa.net

Opis działek

Działki 1999/13 i 1998/6 stanowią wąski i długi pas gruntu przeważającej części porośnięty lasem mieszanym o przeważającym gatunku sosny i brzozy. Działka 1908/2 stanowi wąski i długi pas gruntu położony w odległości około 100 metrów od pozostałych działek. Również stanowi grunt porośnięty lasem mieszanym o przeważającym drzewostanie sosny i brzozy. Ukształtowanie terenu jest niekorzystne – grunt charakteryzuje się nachyleniem terenu w kierunku północnym. Kształt działki jest nieregularny ,są to tzw. działki „wąskie i długie". Na dzień dzisiejszy, jak wynika z przebiegu granic ujawnionego na mapach i geoportalu oraz informacji uzyskanych w urzędzie gminy Buczkowice dostęp do drogi publicznej jest nieuregulowany.

Z uwagi na cechy fizyczne działki prowadzenie jakiejkolwiek działalności na gruncie (również związanej z pozyskiwaniem drewna) jest mocno utrudnione.

Łączna powierzchnia działek to 3825 m^2

7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

7.1 Analiza i charakterystyka rynku

Powiat bielski – powiat w Polsce (województwo śląskie), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Bielsko-Biała.
Położony jest w południowo-wschodniej części województwa śląskiego. Powierzchnia powiatu wynosi 458,64 km²,. Gęstość zaludnienia wynosi 347 mieszkańców na 1 km² (2012).

W skład powiatu wchodzą:
gminy miejskie: Szczyrk
gminy miejsko-wiejskie: Czechowice-Dziedzice, Wilamowice
gminy
wiejskie: Bestwina, Buczkowice, Jasienica, Jaworze, Kozy, Porąbka, Wilkowice
miasta: Szczyrk, Czechowice-Dziedzice, Wilamowice

Według danych z 31 grudnia 2019 roku powiat zamieszkiwało 165 960 osób.

W centrum powiatu znajduje się **miasto Bielsko – Biała**

Bielsko-Biała – miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, w województwie śląskim, na Pogórzu Śląskim, u stóp Beskidu Małego i Beskidu Śląskiego, nad rzeką Białą. Jest siedzibą władz powiatu bielskiego, a także głównym miastem aglomeracji bielskiej i centralnym ośrodkiem Bielskiego Okręgu Przemysłowego. Bielsko-Biała pełni funkcję głównego ośrodka administracyjnego, przemysłowego, handlowo usługowego, akademickiego, kulturalnego i turystycznego obszaru zwanego potocznie Podbeskidziem. Jest jednym z najlepiej rozwiniętych gospodarczo miast Polski. Stanowi także ważny w skali kraju węzeł drogowy i kolejowy. Miasto jest członkiem m.in. Związku Miast Polskich. Miasto jest również ważnym ośrodkiem gospodarczym regionu – wg danych z 2007 z rejestru REGON w mieście zarejestrowanych było ponad 23 tyś. podmiotów gospodarki.

Buczkowice - wieś w Polsce położona w województwie śląskim, w powiecie bielskim, w gminie Buczkowice, której jest siedzibą od 1991 r. Poprzednio cały obszar gminy Buczkowice, należał administracyjnie do gminy Szczyrk. Powierzchnia sołectwa wynosi 653 ha, a liczba ludności 4102, co daje gęstość zaludnienia równą 628,2 os./km².

Z geograficznego punktu widzenia znajduje się ona na pograniczu Beskidu Śląskiego (na zachodzie) oraz Kotliny Żywieckiej (na wschodzie), nad rzeką Żylicą (środkowy bieg). Przebiega tędy droga wojewódzka nr 942 z Bielska-Białej do Wisły przez Szczyrk. Jest to ważny węzeł komunikacji autobusowej.

7.2 Charakterystyka przyjętego do badania rynku, założenia do wyceny

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości zbadano akty notarialne, a także zidentyfikowano kierunki zmian popytu i podaży. Do analizy porównawczej przyjęto wolnorynkowe transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o takim samym przeznaczeniu jak nieruchomość wyceniana. Nie wzięto pod uwagę transakcji, dla których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji (sprzedaż okazjonalna lub transakcje między członkami rodziny oraz sprzedaż z bonifikatą). Wybrane do analizy porównawczej transakcje, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są cechy i ceny uzyskane przy sprzedaży przedstawiono w kolejnych tabelach operatu. Zgodnie z zasadami wyceny, nośnikiem wartości w przypadku typowych nieruchomości niezabudowanych jest powierzchnia określona w metrach kwadratowych.

Powiat bielski jest rynkiem stosunkowo aktywnym na tle innych powiatów porównywalnej wielkości w województwie śląskim. W analizowanym okresie na terenie powiatu zawarto przeszło 3000 transakcji nieruchomościami niezabudowanymi, czego ponad 200 to transakcje które w zapisach planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się przynajmniej częściowo na terenach leśnych lub przeznaczonych do zalesienia. Ilość transakcji nieruchomościami o przeznaczeniu leśnym nie powinna dziwić. na terenie powiatu bielskiego znaczną cześć gruntów stanowią lasy. W województwie śląskim jest to 32% powierzchni, a na terenie całego kraju około 28% powierzchni. Transakcji nieruchomościami o przeznaczeniu leśnym jest więc sporo. Fakty powyższe umożliwiają zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości leśnych.

Ceny nieruchomości leśnych na terenie powiatu zawierają się najczęściej w przedziale od 3 do nawet 30 złotych za metr kwadratowy gruntu. w odniesieniu do ceny 1 m kwadratowego powierzchni gruntu leśnego w analizowanym okresie mediana wynosi 10 zł za metr kwadratowy. Mowa tutaj o gruntach o przeznaczeniu typowo leśnym jednak o zróżnicowanej powierzchni. Najwyższe cen osiągane są przez grunty leśne o dobrych warunkach dojazdu, korzystnym kształcie. Powierzchnia nie ma logicznego wpływu na wartość.

Po przeanalizowaniu całokształtu lokalnego rynku nieruchomości leśnych, a także po zbadaniu zbioru cen transakcyjnych uzyskanych za nieruchomości podobne, ustalone zostały cechy rynkowe potrzebne do obliczeń wartości rynkowej szacowanej nieruchomości: **lokalizacja, otoczenie, dojazd i warunki komunikacyjne (zrywka drewna i wywóz drewna z lasu), ukształtowanie terenu.** W konkretnych przypadkach wycen – wpływa na wartość mogą mieć również inne cechy takie jak : nachylenie terenu, walory widokowe (widoczne zwłaszcza w rejonach górskich i wyżynnych), bliskość koryta rzeki (potencjalne zagrożenie zalewowe), przeznaczenie w mpzp oraz wiele innych czynników zależnych od analizowanego segmentu rynku, przyjętego do wyceny obszaru rynku oraz przede wszystkim charakteru wycenianej nieruchomości. Szczegółowy opis cech przyjętych do wyceny znajduje się w dalszej części operatu.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania spośród dostępnych transakcji **do dalszej wyceny** wyselekcjonowałem działki głównie o przeznaczeniu leśnym oraz o przeznaczeniu wyłącznie leśnym oraz pokrewnym (tereny przeznaczone do zalesień czy zieleń izolacyjna). **W celu spełnienia warunku podobieństwa** wybrałem do analizy nieruchomości o zbliżonej powierzchni (**z próbki nieruchomości ostatecznie wybranej do**

porównań wykluczyłem działki o powierzchni większej niż 9000 m² i mniejsze niż 1000 m²), oraz funkcjonalności (kształcie).

Ostatecznie analizą objętą teren całego powiatu bielskiego. Ze względu na dostateczną liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi nie ma konieczności rozszerzania obszaru badanego rynku na powiaty sąsiednie.

Uwzględniając powyższe rozmieszczenie popytu na przyjęte do analizy podobne nieruchomości wynikało przede wszystkim z cech takich jak: **lokalizacja, otoczenie, dojazd i warunki komunikacyjne (zrywka drewna i wywóz drewna z lasu), ukształtowanie terenu.**

7.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu

Określony za pomocą programu Pricebook trend w roku 2021 widoczny był trend wzrostowy, obecnie na podstawie danych z 2022 r. trend jest spadkowy. Na uwadze należy mieć również obecną sytuację rynkową – wojna na Ukrainie, wysokie stopy procentowe oraz wysoka inflacja wpłyną bez wątpienia na sytuację rynkową. Ponadto Do wyceny zostaną przyjęto transakcje od lutego 2021 roku czyli okres ostatnich 2 lat poprzedzający datę wyceny. W tym okresie zanotowano dostateczną ilość transakcji niezbędną do wiarygodnej wyceny. Jest to okres wystarczający do uchwycenia relacji rynkowych popytu i podaży, w związku z tym, zachowując ostrożne zasady wyceny w okresie tym nie korygowano cen ze względu na upływ czasu.

8. Określenie szacowanej nieruchomości

8.1 Określenie rodzaju szacowanej wartości i definicja wartości rynkowej i jej interpretacja

Celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb określenia wartości rynkowej dla potrzeb postępowania upadłościowego . **Dla szacowanej nieruchomości zostanie określona wartość rynkowa.**

Zgodnie z Art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:
"Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej".

W postępowaniu egzekucyjnym wartość rynkowa nieruchomości to cena wyrażona w pieniądzu, którą zgodzi się zapłacić nabywca licytacyjny, a jej wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny.

Uwzględniając położenie i charakter szacowanej nieruchomości przyjęto, **iż najkorzystniejszy sposób użytkowania nieruchomości stanowi kontynuację aktualnego sposobu jej wykorzystania** – tereny wytwórczości i usług. Analiza innych wariantów sposobów użytkowania nieruchomości nie stanowiła przedmiotu niniejszego opracowania.

8.2 Wybór i opis metody oszacowania

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia i otoczenia nieruchomości, jej stanu prawnego i stanu zagospodarowania oraz informacji rynkowych o podobnych nieruchomościach, zgodnie z przywołanymi przepisami prawa, podstawami metodologicznymi i przeprowadzoną analizą rynku, właściwą procedurą do określenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości będzie **podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej**

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi w Art.154 ust.1. iż „wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel

wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych".
Zgodnie z Art.153 ust.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami „podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej".
Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości stanowi, m.in.:
-Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
-W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
-Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Szczegóły dotyczące wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego określa Nota Nr 1. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano metodę **korygowania ceny średniej**. Do analizy porównawczej przyjęto kilkanaście transakcji podobnych nieruchomości.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości na podstawie analizy cech i cen nieruchomości porównywalnych. Szacunku dokonuje się przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Metoda korygowania ceny średniej polega na porównywaniu cech nieruchomości sprzedanych z wycenianą i korygowaniu wartości na podstawie różnicy w porównywanych cechach. Zastosowanie tej metody daje najlepsze wyniki, gdy obiekty te są identyczne z przedmiotem wyceny, położone są w niedalekiej odległości, transakcje zostały zawarte stosunkowo niedawno oraz istnieje stabilny rynek. Korygowanie cen sprzedaży ze względu na różnice w charakterystykach nieruchomości odbywa się na podstawie obserwacji rynku. Dla metody korygowania ceny średniej zakłada się, że:
- wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie zanotowano na rynku lokalnym w okresie monitorowania cen,
- wartość rynkowa nieruchomości jest korektą ceny średniej (przeciętnej) obliczonej na podstawie populacji generalnej cen lub na podstawie próbki reprezentatywnej.

Wartość nieruchomości **W** określa się wzorem:

$$W_N = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} u_i \times E$$

gdzie:

$C_{śr}$ - cena średnia,
u_i- współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości o liczebności i od 1 do n,
n - liczba cech rynkowych,
E - współczynnik eksperta.

Zakres współczynników korygujących określany jest jako:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{śr}}, \frac{C_{max}}{C_{śr}} \right]$$

Granice współczynników korygujących nie pozwalają wyjść przy E =1 z wartością rynkową nieruchomości poza zakres wartości [C_{min} ; C_{max}].

Postępowanie przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej:

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość (m.in. pod względem rodzaju wycenianej nieruchomości, obszaru rynku, okresu badania cen).
2. Określenie cech rynkowych nieruchomości z określeniem wpływu poszczególnych cech na ceny na badanym rynku lokalnym.
3. Dokonanie opisu wycenianej nieruchomości, w szczególności w aspekcie wcześniej wytypowanych cech rynkowych na rynku lokalnym (określenie cech wycenianej nieruchomości w ustalonych skalach cech rynkowych).
4. Obliczenie średniej ceny transakcyjnej ($C_{śr}$) na podstawie określonej wcześniej próbki reprezentacyjnej, lub wszystkich cen na danym rynku.
5. Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących.
6. Korygowanie ceny średniej ze względu na cechy obiektu wycenianego i obliczenie wartości nieruchomości szacowanej.

9. Wycena nieruchomości

9.1 Określenie cech rynkowych i ich ocena

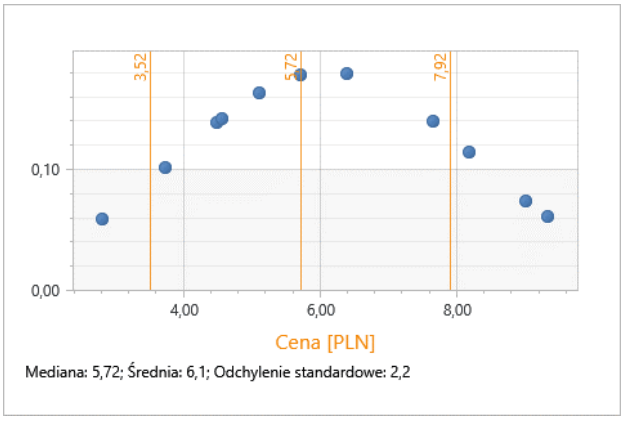
Podczas analizy rynku odnotowano kilkadziesiąt transakcji działkami niezabudowanymi z obszaru analizowanego rynku. **Ze zbioru odrzucono transakcje sprzed listopada 2021 r. oraz transakcje o innym przeznaczeniu niż nieruchomość wyceniana**. Następnie odrzucono transakcję o cenach skrajnych.

W wyniku tego uzyskano zbiór 11 transakcji nieruchomościami podobnymi do działek wycenianych:

Data transakcji	Gmina	Pow. działki/ek obliczeniowa	Cena netto	Cena jednostkowa netto
18.sty.23	Szczyrk	1775	5000	2,82
20.kwi.23	Czechowice-Dziedzice	6670	25000	3,75
13.kwi.22	Czechowice-Dziedzice	5108	23000	4,5
09.lut.22	Buczkowice	3712	17000	4,58
16.maj.23	Bestwina	5854	30000	5,12
24.mar.23	Jasienica	1748	10000	5,72
10.sie.23	Czechowice-Dziedzice	1874	12000	6,4
20.paź.22	Czechowice-Dziedzice	2609	20000	7,67
16.gru.22	Szczyrk	6094	50000	8,2
30.mar.23	Wilamowice	8859	80000	9,03
01.mar.22	Buczkowice	1547	14450	9,34

Na ich podstawie ustalono:

Rodzaj badanej ceny	Ceny transakcyjne
Min	2,82
Max	9,34
Rozstęp (ΔC)	6,52
Średnia arytmetyczna (μ)	6,10
Średnia geometryczna (g)	5,73
Mediana (Me)	5,72
Cmax/Cśr =	1,5304
Cmin/Cśr =	0,4615



Opis cech rynkowych:

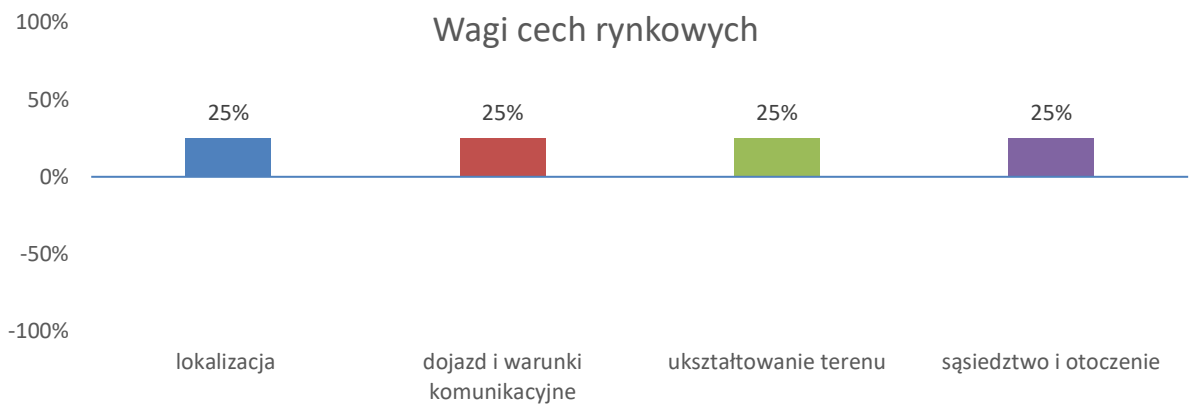
Tabela 1. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
lokalizacja	Dobra 3	W niewielkiej odległości od miasta
	Średnia 2	Oddalona od miasta do 10 km
	Zła 1	Oddalona od miasta w znacznej odległości powyżej 10 km
Dojazd i warunki komunikacyjne (zrywka drewna i wywóz drewna z lasu)	Dobre 3	Nieruchomość z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej (asfaltowej), dogodne warunki zrywki oraz transportu drewna.
	Średnie 2	Dojazd drogą wewnętrzną, utwardzoną, przeciętne warunki zrywki oraz transportu drewna, możliwość wjazdu w pobliże nieruchomości maszynami oraz środkami transportu lub dojazd drogami śródpolnymi; przez tereny sąsiednie, z ograniczeniami
	Złe 1	Brak dostępu do drogi, utrudnione warunki zrywki oraz transportu drewna, brak możliwości wjazdu maszyn oraz samochodów na teren nieruchomości
Ukształtowanie terenu	Dobre 3	nieruchomość stanowi zwarty kompleks gruntowy o regularnym kształcie, szerokim froncie, areał umożliwiający racjonalne wykorzystanie ,płaski, kształt kwadratu
	Średnie 2	niewielkim nachyleniu kształt działki regularny, zbliżony do kwadratu/prostokąta
	Złe 1	dużym nachyleniu, niekorzystny kształt - nieregularny
Sąsiedztwo i otoczenie	Dobre 3	Otoczenie innych nieruchomości leśnych, brak zakładów produkcyjnych, usług oraz uciążliwości generujących hałas oraz zanieczyszczenia, sąsiedztwo rezerwatów przyrody.
	Średnie 2	Działka w niedalekiej odległości od granicy ściany lasu, brak uciążliwości w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, brak cech powszechnie uważane za atuty – np. widok na góry
	Złe 1	Otoczenie uciążliwe, generujące hałas oraz zanieczyszczenia, brak lub niewielka ilość sąsiadujących nieruchomości o charakterze leśnym

W cechach różnicujących nie uwzględniono takich cech typ siedliskowy lasu czy cechy taksacyjne lasu czy stan zagospodarowania siedliska leśnego, bowiem wszystkie nieruchomości są względem tych cech zbliżone. Nie uwzględniono również cechy powierzchnia działki, gdyż analiza wykazuje brak wpływu tej cechy na wartość w przypadku nieruchomości leśnych na tak dobranej próbie, ponadto powierzchnie działek są do siebie możliwie zbliżone.

9.2 Określenie wag cech rynkowych

Na podstawie posiadanej bazy danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, będących przedmiotem obrotu na lokalnym rynku w okresie objętym analizą oraz doświadczenia autora jako pośrednika w obrocie nieruchomościami określono wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne . Określone wagi cech ilustruje poniższy graf:



Przy określaniu wielkości wag rynkowych posiłkowano się analizą wykonaną za pomocą regresji liniowej, programu rg_wycena_1.0.2.2., doświadczeniem na innych rynkach nieruchomości oraz analizą preferencji nabywców nieruchomości. Autor operatu jest również czynnym zawodowo pośrednikiem w obrocie nieruchomościami na terenie powiatu cieszyńskiego.

Wagi cech oraz zakres współczynników korygujących

Cecha rynkowa	Opis wycenianej nieruchomości wg cech rynkowych	Współczynnik korygujący min	Współczynnik korygujący max
lokalizacja	średnia (2)	0,1154	0,3826
Dojazd i warunki komunikacyjne	złe (1)	0,1154	0,3826
Ukształtowanie terenu	złe (1)	0,1154	0,3826
Sąsiedztwo i otoczenie	dobre (3)	0,1154	0,3826

9.3 Opis nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych oraz wycena

Nieruchomość wyceniana

Działki położona w miejscowości Buczkowie, dojazd poprzez nieutwardzoną i nieurządzoną drogę leśną o nieuregulowanej kwestii dostępy do drogi publicznej. Dojazd i warunki komunikacyjne są utrudnione. Ukształtowanie terenu i przede wszystkim kształt działek jest niekorzystny. Sąsiedztwo i otoczenie dobre – wyłącznie tereny leśne i mieszkaniowe (rekreacyjne).

Nieruchomość o cenie najwyższej, działka położona w Rybarzowicach (Buczkowice), rejon ulicy Rybarskiej

Działki położona w miejscowości Rybarzowice, Działka niekorzystny (wąska i długa), brak dostępy do drogi publicznej. Stanowi grunt zalesiony, częściowo niezalesiony.

Nieruchomość o cenie najniższej działka położona w Szczyrku, rejon ulicy Beskidzkiej

Działka położona w miejscowości Szczyrk, Działka posiada przeciętny raczej nieregularny, brak dostępu do drogi publicznej. Stanowi grunt zalesiony, w mpzp – las.

Na podstawie wyżej ustalonych wielkości i obserwacji rynku wielkość współczynnika korygującego dla nieruchomości wycenianej:

Określenie wielkości współczynników korygujących (WR)						
CECHY					NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	
1	Przedział cenowy **DC**	**6,52 zł**			CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ	
	Rodzaje cech rynkowych	Waga cechy	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJACYCH			
			Min zakres	Max zakres	OCENA PUNKTOWA	WIELKOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKA KORYGUJĄCEGO
2	lokalizacja	25,00%	0,1154	0,3826	2	**0,2490**
3	dojazd i warunki komunikacyjne	25,00%	0,1154	0,3826	1	**0,1154**
4	ukształtowanie terenu	25,00%	0,1154	0,3826	1	**0,1154**
5	sąsiedztwo i otoczenie	25,00%	0,1154	0,3826	3	**0,3826**
6	Suma wag cech i wielkości granicznych współczynników korygujących	100,00%	0,4615	1,5304	**0,8623**	
7	Suma współczynników korygujących		**S u_i**			
Określenie wartości rynkowej (WR)						
1	Cena średnia		**$C_{śr}$**		**6,10 zł**	
2	Ilość jednostek porównawczych		**P**		**3825,00**	
3	Współczynnik korekcyjny		**K**		**1,00**	
4	**WARTOŚĆ RYNKOWA (WR)** PO ZAOKRĄGLENIU		**WR=S u_i*$C_{śr}$*P*K**		**20 100,00 zł**	
5	SŁOWNIE	**dwadzieścia tysięcy sto złotych 0/100 groszy**				

Wszystkie obliczenia dokonywane są w arkuszu excel rg_wycena_1.0.2.2. i zaokrąglane do pełnych wartości

Wartość [aktualna] rynkowa szacowanej nieruchomości –działki 1999/13, 1908/2, 1998/6 :

Metoda korygowania ceny średniej:

WR = 20 100 zł

9.5 Uzasadnienie wyniku

W obliczonej wartości zawiera się prawo własności wycenianej nieruchomości niezabudowanej - leśnej

Określona w operacie szacunkowym jednostkowa wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości odpowiada pod względem swego poziomu cenom transakcyjnym kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych na lokalnym rynku. Określona wartość rynkowa 1m2 powierzchni nieruchomości mieści się w przedziale cenowym [Cmax; Cmin] i jest zbliżona do przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne. W mojej opinii tak określoną wartość rynkową można uznać za realną ze względu na podobieństwo nieruchomości przyjętych do analizy porównawczej oraz aktualnie kształtujące się ceny nieruchomości podobnego rodzaju.

Do wyceny przyjąłem tylko działki o możliwie zbliżonych cechach, do bezpośredniej wyceny przyjąłem działki o bardzo zbliżonych parametrach techniczno- użytkowych (tj o podobnej powierzchni, o leśnym charakterze) z gminy gdzie nieruchomość jest położona oraz gmin sąsiednich. Dostępność danych jest dobra. Obrót nieruchomościami podobnego rodzaju (leśnymi) jest w analizowanym obszarze stosunkowo dobrze rozwinięty.

Na marginesie zwracam na uwagę na fakt, ze w przypadku sprzedaży/kupna wycenianej nieruchomości konieczne będzie sporządzenie umowy warunkowej sprzedaży z prawem pierwokupu na rzecz Lasów Państwowych. Powyższe wynika z zapisów ustawy o lasach. Fakt ten nie ma bezpośredniego przełożenia na wartość wycenianej nieruchomości, ma jednak wpływ na czas potrzebny do skutecznego zbycia praw do nieruchomości o charakterze leśnym.

10. Klauzule i ograniczenia

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, oraz pomocniczo z zasadami: Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych – wydanie VIII poszerzone [jako tymczasowe noty interpretacyjne] oraz inną dostępną fachową literaturą a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Określona w operacie wartość nieruchomości jest wartością netto, nie obejmującą podatku VAT.
- Wraz ze zmianą sytuacji rynkowej wartość nieruchomości może ulec zmianie.
- Operat może być wykorzystywany wyłącznie w celu dla jakiego został sporządzony.
- Wykorzystanie operatu szacunkowego do innych celów niż to określono w operacie nie powoduje żadnych skutków prawnych w stosunku do Rzeczoznawcy sporządzającego operat.
- Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawcy.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte szacowanej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin, ani też na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej i prawnej. Nie zostały przeprowadzone analizy geologiczne gruntu, nie przeprowadzano odkrywek w budynku.
- Ocena budynku i lokalu nie stanowi ekspertyzy budowlanej.
- Niniejszy operat – wartość w nim określona – jest ważny 12 miesięcy od dnia jego opracowania chyba, że wcześniej nastąpi zmiana atrybutów wpływających na wartość nieruchomości.
- Przyjęto, że nie istnieją żadne ograniczenia, uwarunkowania lub zobowiązania w stosunku do nieruchomości, które uniemożliwiałyby niezakłócone posiadanie nieruchomości.
- Wartość określona w niniejszej wycenie nie uwzględnia hipotek, zastawów, służebności lub innych obciążeń, których przedmiotem mogą być wyceniane nieruchomości.
- Uzyskane zaświadczenia o korzystaniu z nieruchomości lub inne zezwolenia na których to opiera się niniejszy operat szacunkowy przyjęto za wiarygodne.
- Nie została przeprowadzona wnikliwa analiza stanu prawnego nieruchomości, w tym tytułów i obciążeń. Oparto się na dostępnych dokumentach dostarczonych na potrzeby wyceny. W szczególności potwierdzono aktualność wpisów w księgach wieczystych i ewidencji gruntów oraz aktualność miejskiej dokumentacji planistycznej.
- Określenia wag cech rynkowych dokonano pomocniczo przy zastosowaniem korelacji rang Spearmana z wykorzystaniem metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus", opracowanych przez R.Gaca i E Sawiłow opublikowanych w Kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy Nr 82/2014 i Nr 83/2014"
- Obliczenia dokonywane są w arkuszu kalkulacyjnym programu Excel – i zaokrąglane do dwóch miejsc po przecinku w związku z czym mogą wystąpić drobne różnice w obliczeniach wynikających z tych zaokrągleń. Ostateczny wynik wyceny podany jest w zaokrągleniu do pełnych złotych lub pełnych tysięcy złotych zgodnie rozporządzenia w sprawie wyceny
- Wycena została przeprowadzona w oparciu o pomiar z natury wykonany przez rzeczoznawcę w dacie oględzin – określona powierzchnia nie jest inwentaryzacją budowlaną, ostateczny wynik wyceny został zaokrąglony do

pełnych dziesiątek tysięcy złotych (zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego) co niweluje ewentualnie drobne różnice w powierzchni określonej przez rzeczoznawcę ze stanem faktycznym.

- W związku ze szczególną sytuacją gospodarczą w kraju związaną z zagrożeniem epidemiologicznym wycena opiera się na danych rynkowych sprzed okresu wystąpienia epidemii. Wycena niniejsza opiera się na założeniu, że rynek nieruchomości funkcjonuje w sposób sprzed epidemii. Oględzin nieruchomości dokonano osobiście, dokumentację fotograficzną wykonano osobiście. Analiza przyszłych skutków gospodarczych i ich wpływu na rynek nieruchomości nie są przedmiotem niniejszego opracowania.
- Zmiana opisanych w operacie szacunkowym założeń może prowadzić do uzyskania innego wyniku. Odbiorca operatu szacunkowego winien również mieć świadomość, że pojęcie wartości i uzyskanej w wyniku negocjacji, rokowań, przetargu czy licytacji ceny sprzedaży nieruchomości nie są pojęciami tożsamymi w związku z czym osiągnięta cena może różnić się od oszacowanej.

11. Załączniki

- Mapa ewidencyjna,
- Wypis z rejestru gruntów
- Kopia polisy OC

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MICHAŁ BALA
43-400 CIESZYN
UL. 3 MAJA 16/1
TEL. 508 254 460
UPRAWNIENIA NR 7405

Znak sprawy: GK.6621.3.9406.2023.HA

Województwo: **śląskie**
Powiat: **bielski**
Jednostka ewidencyjna: **240203_2, Buczkowice**
Obręb ewidencyjny: **240203_2.0001, Buczkowice**

STAROSTA BIELSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 27-11-2023 09:32:25

Nr jednostki rejestrowej: **G839**

Osoby: 1

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	Szlosek Andrzej Krzysztof (Stanisław, Elżbieta) adres: ul. Woźna 104, 43-374 Buczkowice

Działki ewidencyjne: 3

Arkusz	*Nr działki*	*Adres / Położenie*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
				Użytek	*Pow. [ha]*	
-	**1908/2**		0.0426	RIVb	0.0426	BB1B/00056770/2
Identyfikator: 240203_2.0001.1908/2; Rejon statystyczny: 075720;						
-	**1998/6**		0.2775	PsIV LsIV	0.1348 0.1427	BB1B/00056770/2
Identyfikator: 240203_2.0001.1998/6; Rejon statystyczny: 075720;						
-	**1999/13**		0.0624	LsIV	0.0624	BB1B/00056770/2
Identyfikator: 240203_2.0001.1999/13; Rejon statystyczny: 075720;						
		Razem powierzchnia działek [ha]:	0.3825	ha		
		Słownie:	trzy tysiace osiemset dwadziescia piec metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
LsIV - Lasy
PsIV - Pastwiska trwałe
RIVb - Grunty orne

Aneta Hubczak
27-11-2023

(sporządził: data i podpis)

Z up. STAROSTY
Hubczak
Aneta Hubczak
podinspektor
27-11-2023

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

MICHAŁ BALA
Rzeczoznawca Majątkowy

STAROSTA BIELSKI

Nr konc.GK.6642.1.4788.2023.HA

Województwo: śląskie
Powiat: bielski
Jednostka ewidencyjna: 240203_2, Buczkowice
Obręb: 0001
Działki: 1908/2, 1998/6, 1999/13

Kopia mapy ewidencyjnej
SKALA 1:1000
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
obr. Buczkowice 0001: dz. 1908/2, 1998/6, 1999/13
Sekcje mapy: 6.118.30.18.3; 6.118.30.18.1

Bielsko Biała dn. 27.11.2023
Sporządził(a) wydruk: Aneta Hubczak

Dane ewidencyjne dotyczące części granic przedstawionych na niniejszej mapie określone zostały na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:2500, wykonanej ok. 1990 r. Nie spełniają one pod względem dokładności i wymagań obowiązujących obecnie standardów technicznych
(Dz.U.2020 poz.1129)

Aneta Hubczak Z upr. STAROSTY
Aneta Hubczak
Geodeta

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1081793627

1 **Okres ubezpieczenia: od 10.05.2023 r. do 09.05.2024 r.**

2 **Ubezpieczający: STELA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**
Adres siedziby: 3 MAJA 16 m. 1, 43-400 CIESZYN REGON: 381783099
E-mail: Nieustalony Telefon: Klient odmówił

3 **Ubezpieczony: STELA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**
Adres siedziby: 3 MAJA 16 m. 1, 43-400 CIESZYN REGON: 381783099
E-mail: Nieustalony Telefon: Klient odmówił

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

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

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

5 **Zakres ubezpieczenia dobrowolnego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	25 000 PLN	25 000 PLN

6 **Składka łączna: 327,05 PLN**

	Jednorazowo
Termin płatności	23.05.2023
Kwota w PLN	327,05

7 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
63 1240 6960 3014 0110 2381 5123
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1081793627

8 **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.

2. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

9 **Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.