



Wycena i Zarządzanie Nieruchomościami

ANDRZEJ JAROSZ

Bodaczów 305A, 22-460 Szczepieszyn

telefon: 501584169, e-mail: a\_jarosz@o2.pl

NIP: 922-133-03-44, REGON: 950890455



## OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ OZNACZONEJ  
JAKO DZIAŁKA NR 3/2 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI  
ŚREDNIE MAŁE, GMINA NIELISZ, POWIAT ZAMOJSKI,  
WOJEWÓDZTWO LUBELSKIE.



Autor operatu:




*Rzecznawca Majątkowy*

*inż. Andrzej Jarosz - upr. nr 3870*

*Członek RSRM w Lublinie*

Bodaczów, dnia 12 kwietnia 2019 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<p><i>Opis nieruchomości:</i></p>	<p>Miejscowość Średnie Małe, gmina Nielisz, powiat zamojski, województwo lubelskie.                  Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem 3-kondygnacyjnym, podpiwniczonym o konstrukcji murowanej dawnej szkoły o powierzchni użytkowej 1501,20 m<sup>2</sup> oznaczona jako działka nr 3/2, ark. mapy 1 o powierzchni 1,5900 ha.                  Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr ZA1Z/00112645/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zamościu.</p>								
<p><i>Cel wyceny:</i></p>	<p>Określenie wartości rynkowej nieruchomości ( WR ) dla potrzeb sprzedaży.</p>								
<p><i>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:</i></p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="699 1011 1453 1102"> <p align="center"><b>700 000,- zł</b> (słownie: <b>siedemset tysięcy złotych</b>)</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="699 1102 1453 1165"> <p align="center"><i>W tym:</i></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="699 1165 911 1279"> <p align="center">grunt</p> </td> <td data-bbox="911 1165 1453 1279"> <p align="center"><b>64 200 zł</b> słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące dwieście złotych</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="699 1279 911 1392"> <p align="center">budynek szkolny</p> </td> <td data-bbox="911 1279 1453 1392"> <p align="center"><b>635 800 zł</b> słownie: sześćset trzydzieści pięć tysięcy osiemset złotych</p> </td> </tr> </table>	<p align="center"><b>700 000,- zł</b> (słownie: <b>siedemset tysięcy złotych</b>)</p>		<p align="center"><i>W tym:</i></p>		<p align="center">grunt</p>	<p align="center"><b>64 200 zł</b> słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące dwieście złotych</p>	<p align="center">budynek szkolny</p>	<p align="center"><b>635 800 zł</b> słownie: sześćset trzydzieści pięć tysięcy osiemset złotych</p>
<p align="center"><b>700 000,- zł</b> (słownie: <b>siedemset tysięcy złotych</b>)</p>									
<p align="center"><i>W tym:</i></p>									
<p align="center">grunt</p>	<p align="center"><b>64 200 zł</b> słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące dwieście złotych</p>								
<p align="center">budynek szkolny</p>	<p align="center"><b>635 800 zł</b> słownie: sześćset trzydzieści pięć tysięcy osiemset złotych</p>								
<p><i>Autor operatu:</i></p>	<p>Rzecznawca Majątkowy  <b>inż. Andrzej Jarosz</b>                  uprawnienia nr 3870</p> 								
<p><i>Data sporządzenia operatu:</i></p>	<p align="center">12 kwiecień 2019 r.</p>								

## Spis treści:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA .....	4
3.1. Podstawy formalne .....	4
3.2. Podstawy prawne .....	4
3.3. Podstawy metodologiczne .....	4
3.4. Źródła danych o nieruchomości .....	5
3.5. Określenie dat istotnych dla wyceny.....	5
4. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
4.1. Stan prawny .....	5
4.2. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne.....	6
4.3. Stan zagospodarowania.....	6
4.4. Stan techniczno-użytkowy.....	6
5. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI .....	8
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	8
7. SPOSÓB WYCENY.....	13
7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.....	13
7.2. Wybór podejścia i metody wyceny.....	14
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	15
8.1. Analiza transakcji przyjętych do porównań .....	15
8.2. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań .....	16
8.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych .....	16
8.4. Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych .....	17
8.5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.....	17
8.6. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.....	18
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU.....	18
9.1. Analiza transakcji przyjętych do porównań .....	18
9.2. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań .....	19
9.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych .....	19
9.4. Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych .....	20
9.5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.....	20
9.6. Obliczenie wartości rynkowej gruntu.....	20
9.7. Obliczenie wartości rynkowej budynku szkoły.....	21
10. WYNIK WYCENY I WNIOSKI KOŃCOWE .....	21
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	22
12. ZAŁĄCZNIKI .....	23

## 1. Przedmiot i zakres wyceny

**Przedmiotem wyceny** jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Średnie Małe, gmina Nielisz, powiat zamojski, woj. lubelskie.

W skład powyższej nieruchomości wchodzi:

- działka gruntu o nr ewidencyjnym 3/2 ark. m. 1 o powierzchni 15900 m<sup>2</sup>,
- budynek o konstrukcji murowanej dawnej szkoły o powierzchni użytkowej 1501,20 m<sup>2</sup>,
- budynek gospodarczy o konstrukcji murowanej,
- budowle.

**Zakres wyceny** obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.

*Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr ZA1Z/00112645/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zamościu.*

## 2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości ( WR ) dla potrzeb sprzedaży.

## 3. Podstawa opracowania

### 3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną stanowi zlecenie na wykonanie operatu szacunkowego. Zlecającym operat szacunkowy jest Wójt Gminy Nielisz.

### 3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst ujednolicony opublikowany w internetowym systemie aktów prawnych [www.isap.gov.pl](http://www.isap.gov.pl)).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. „Kodeks cywilny” (tekst ujednolicony opublikowany w internetowym systemie aktów prawnych [www.isap.gov.pl](http://www.isap.gov.pl)).

### 3.3. Podstawy metodologiczne

- R. Cymerman, A. Hopfer *Wycena nieruchomości. Zasady i procedury*, Warszawa 2010 r.
- M. Prystupa *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, Warszawa 2001 r.
- E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, *Ile jest warta nieruchomość*, Warszawa 2004 r.
- *Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego*, PFSRM, Warszawa 2004 r.
- J. Dydenko, *Szacowanie nieruchomości*, Warszawa 2006 r.

- G. Bieniek, S. Kalus, Z. Marmaj, E. Mzyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2005 r.
- S. Żróbek, R. Żróbek, J. Kuryj, *Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur*, Katowice 2006 r.
- *Prawo nieruchomości z wprowadzeniem Mariana Wolanina*, Warszawa 2012 r.
- Prasa i wydawnictwa fachowe: *Wycena, Nieruchomości, Rzeczoznawca Majątkowy*.
- „Serwis budowlany” – *Zbiór przepisów publikowanych przez Serwis Wolters Kluwer Polska*. Warszawa 2019 (wersja elektroniczna).
- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKWZ) – Polska Federacja Rzeczoznawców Majątkowych*. Warszawa 2008 z późniejszymi zmianami.

### 3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Starostwo Powiatowe w Zamościu – ewidencja gruntów i budynków,
- Starostwa Powiatowe w: Zamościu, Biłgoraju, Hrubieszowie, Bychawie, Krasnymstawie i Tomaszowie Lubelskim – przegląd aktów notarialnych kupna-sprzedaży nieruchomości,
- Urząd Gminy w Nieliszu – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- Wizja lokalna na nieruchomości,
- Księga wieczysta,
- Informacje uzyskane od Zamawiającego,
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

### 3.5. Określenie dat istotnych dla wyceny

Data sporządzenia wyceny:	12 kwiecień 2019 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	12 kwiecień 2019 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	10 kwiecień 2019 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	10 kwiecień 2019 r.

## 4. Opis stanu nieruchomości

### 4.1. Stan prawny

Wyceniana nieruchomość ma uregulowany stan prawny. Właścicielem nieruchomości według księgi wieczystej jest Gmina Nielisz. Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą KW Nr ZA1Z/00112645/7. W księdze wieczystej nie ujawniono podziału działki nr 3.

**Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów**

Nr działki	3/2
Arkusze mapy	1
Powierzchnia / ha /	1,5900
Województwo	lubelskie
Powiat	zamojski
Jednostka ewidencyjna	Nielisz
Obręb	0016 Średnie Małe
Rodzaj i klasa użytków /ha/	Bi – 0,2400 R IIIa – 1,1500 Ps III – 0,2000
Właściciel	Gmina Nielisz

**4.2. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne**

Nieruchomość położona jest w miejscowości Średnie Małe w terenach budowlanych. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Nieruchomość ma kształt wieloboku i zajmuje powierzchnię 1,5900 ha, teren z lekkim spadkiem. Nieruchomość położona jest na obszarze o średniej intensywności wykorzystania terenu. Odległość nieruchomości od ośrodka gminnego wynosi około 5 km. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa zagrodowa, tereny niezabudowane i droga dojazdowa.

**4.3. Stan zagospodarowania**

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 3/2 o powierzchni 1,5900 ha jest zabudowana. Zabudowę nieruchomości stanowi budynek o konstrukcji murowanej byłej szkoły, budynek gospodarczy o konstrukcji murowanej i budowle. Teren częściowo ogrodzony.

Uzbrojenie terenu:

- sieć elektryczna,
- sieć wodna,
- sieć kanalizacyjna – lokalna (szambo),
- sieć telefoniczna.

**4.4. Stan techniczno-użytkowy****A) Budynek byłej szkoły**

Budynek o konstrukcji murowanej, 3-kondygnacyjny, podpiwniczony, wyposażony w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, telefoniczną i c.o. (zasilane z pieca na olej opałowy lub alternatywnie z pieca na paliwo stałe).

Elementy konstrukcyjne:

- fundamenty – murowane,
- ściany – murowane,
- dach konstrukcji drewnianej,
- pokrycie dachu – blacha trapezowa,
- elewacja zewnętrzna – ocieplona i otynkowana.

Elementy wykończeniowe:

➤ podpiwniczenie:

- zaplecze socjalne: szatnia, stołówka, kotłownia: podłogi wykonane z terakoty, częściowo posadzka, ściany otynkowane, częściowo wyłożone terakotą ,
- stolarka okienna – drewniana,
- stolarka drzwiowa – drewniana.

➤ parter :

- pomieszczenia szkolne (sale lekcyjne, sanitariaty) : podłogi wykonane z wykładziny PCV i terakoty, ściany otynkowane, częściowo wyłożone terakotą (sanitariaty),
- stolarka okienna – drewniana,
- stolarka drzwiowa – drewniana.

➤ I piętro:

- pomieszczenia szkolne (sale lekcyjne, sanitariaty) : podłogi wykonane z wykładziny PCV i terakoty, ściany otynkowane, częściowo wyłożone terakotą (sanitariaty),
- stolarka okienna – drewniana,
- stolarka drzwiowa – drewniana.

➤ II piętro:

- pomieszczenia szkolne (sale lekcyjne, sanitariaty) : podłogi wykonane z wykładziny PCV i terakoty, częściowo posadzka, ściany otynkowane, częściowo wyłożone terakotą (sanitariaty),
- stolarka okienna – drewniana,
- stolarka drzwiowa – drewniana.

Zestawienie danych liczbowych budynku:

- powierzchnia budynku (przyjęta zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym):
  - powierzchnia użytkowa: 1501,20 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia zabudowy: 527,80 m<sup>2</sup>
  - kubatura: 5974,00 m<sup>3</sup> .

Na podstawie oględzin budynku przyjęto średni stan techniczno-użytkowy budynku. Budynek wyłączony z użytkowania w 2015 roku.

**B) Budynek gospodarczy**

Budynek o konstrukcji murowanej, parterowy, niepodpiwniczony.

Elementy konstrukcyjne:

- fundamenty – murowane,
- ściany – murowane,
- dach konstrukcji drewnianej,
- pokrycie dachu – eternit falisty.

Stolarka drzwiowa drewniana. Powierzchnia zabudowy (przyjęta na podstawie własnych pomiarów) – 24,00 m<sup>2</sup>. Na podstawie oględzin budynku przyjęto średni stan techniczno-użytkowy budynku.

## 5. Przeznaczenie nieruchomości

Plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz utracił moc z dniem 31.12.2003 r. na podstawie art. 87, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nielisz, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Nr XVI/76/2000 z dnia 29.01.2000 r. z późniejszymi zmianami teren na którym położona jest nieruchomość oznaczony jest symbolem C-I-1.

C-I-1 – tereny zabudowy wiejskiej z usługami dla ludności i rolnictwa, obiektami związanymi z przedsiębiorczością gospodarczą na terenie rolnictwa i jego otoczenia oraz obsługi ludności, turystów, agroturystyka, gospodarstwa specjalistyczne, itp.

Oznaczenie szczegółowe UO – usługi oświaty.

Przeznaczenie terenu na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość zostało określone na podstawie w/w studium.

## 6. Analiza i charakterystyka rynku

Wyceniana nieruchomość położona jest w gminie Nielisz, powiat zamojski.

Powiat Zamojski położony jest na granicy trzech regionów geograficznych: Wyżyny Lubelskiej, Wyżyny Zachodniowołyńskiej oraz Roztocza. Ich odmienność i specyfika sprawiają, że na stosunkowo niewielkim obszarze znajdują się urozmaicone formy krajobrazowe i przyrodnicze. Północno-wschodnia część terenu powiatu leży na Wyżynie Lubelskiej, obejmując swymi granicami malownicze wzniesienia Działów Grabowieckich oraz rozległe obniżenie Padolu Zamojskiego. Ostatnia reforma administracyjna kraju dokonała podziału władzy na Zamojszczyźnie. Miasto Zamość otrzymało status powiatu grodzkiego, autonomicznego, z własną Radą, Zarządem i Prezydentem, zaś 15 gmin utworzyło Powiat Zamojski ziemski, którym zarządza Starosta. Powiat Zamojski ziemski wchodzi w skład województwa lubelskiego. Graniczy z powiatami: biłgorajskim, chełmskim, hrubieszowskim, krasnostawskim, tomaszowskim, leżącym w jego centrum, zamojskim grodzkim. Pod względem powierzchni zajmuje w województwie drugie miejsce (1872 km kw.), po bialskim. Przez powiat przechodzą międzynarodowe szlaki komunikacyjne, łączące środkową część kraju z polsko-ukraińskimi przejściami granicznymi w Hrebennem i Zosinie. Najważniejszymi z nich są: trasa szybkiego ruchu biegnąca z Warszawy przez Lublin i Zamość do Lwowa oraz linie kolejowe -Warszawa-Rawa Ruska i Linia Hutniczo-Siarkowa (szerokotorowa) prowadząca z Europy Wschodniej do Tarnobrzega i na Górny Śląsk. Odległość z Zamościa do Hrebennego wynosi 59 km, a do Zosina - 69 km.

Liczba ludności powiatu zamojskiego przedstawia się w sposób następujący:

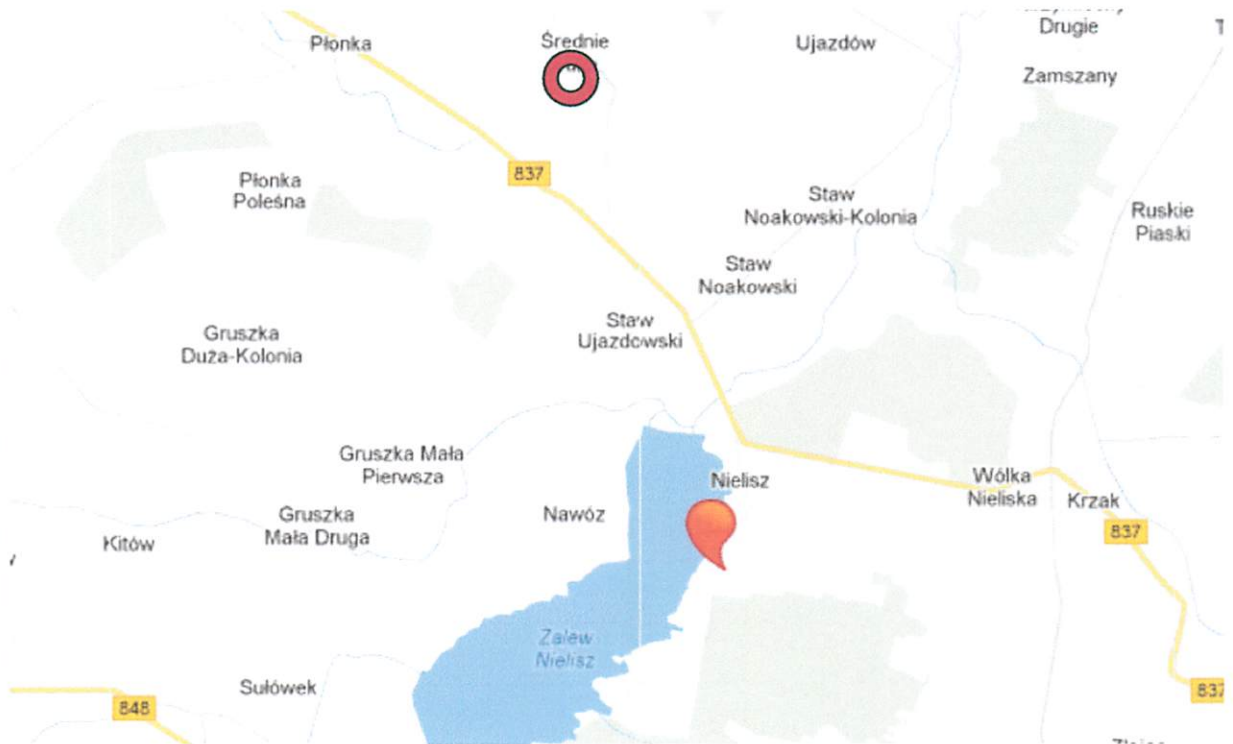
	Ogółem		Kobiety		Mężczyźni	
	osób	%	osób	%	osób	%
Ogółem	110 596	100	56 163	50,8	54 433	49,2
Miasto	11 697	100	6069	51,9	5628	48,1
Wieś	98 899	100	50 094	50,7	48 805	49,3





**Średnie Male** – wieś położna w gminie Nielisz.

**Gmina Nielisz** położona jest na północno - zachodniej części Kotliny Zamojskiej (Padolu Zamojskiego), która to tworzy rozległe obniżenie odwadniane przez rzeki Por, Wieprz, Łabuńkę. Cechą charakterystyczną Padolu Zamojskiego jest występowanie największego w Polsce średniego usłonecznienia - około 50% dni słonecznych w roku oraz duże połacie lasów. Gmina położona jest malowniczo w pasie wyżyn otaczających kotlinę Wieprza, największej rzeki przepływającej przez te tereny. W dolinie Wieprza znajduje się zbiornik wodny o powierzchni całkowitej 950 ha, pojemności 19,5 mln m<sup>3</sup>, długości linii brzegowej 30 km. Gmina leży w województwie lubelskim w północnej części powiatu zamojskiego. Sąsiaduje z gminą Sulów od południowego zachodu, od północnego zachodu z gminą Rudnik, Izbicą od północy, gminą Stary Zamość od strony wschodniej i Szczebrzeszynem od południa. Oddalona o 20 km od miasta Zamościa - siedziby powiatu, 80 km od miasta Lublina - siedziby województwa. Powierzchnia Gminy Nielisz wynosi 11 316 ha tj. 113 km<sup>2</sup>. Pod względem powierzchni zajmuje 9 miejsce w powiecie zamojskim, stanowiąc 1.62 % powierzchni województwa. Gmina podzielona jest terytorialnie na 22 miejscowości, licząc 6436 mieszkańców. Największą miejscowością pod względem liczby ludności jest Nielisz, główny ośrodek gminy - siedziba władz gminnych. Znaczącą, a zarazem największą liczbę w społeczeństwie stanowią ludzie w wieku produkcyjnym w liczbie 3369 mieszkańców, których wiek wynosi 40 - 50 lat. Ciekawostką jest to, iż wśród mieszkańców gminy żyje 40 osób, które ukończyły 90 lat. Gmina przyciąga turystów pięknym położeniem. Naturalne źródła wodne oraz zbiornik retencyjno - rekreacyjny o powierzchni 940 ha z elektrownią wodną 450 kV, to prawdziwy raj dla wędkarzy i spragnionym wypoczynku nad wodą rodzin. Teren wokół zbiornika wodnego jest w trakcie zagospodarowywania. Będzie to miejsce wypoczynku i rekreacji dla turystów z całej Polski. Na terenie gminy działają małe zakłady produkcyjne i usługowe dające zatrudnienie miejscowej ludności. Do najbardziej znanych należą: gorzelnia w Ruskich Piaskach, piekarnia w Nieliszu, Bank Spółdzielczy w Nieliszu z/s w Stawie Noakowskim.



*Lokalizacja nieruchomości na mapie gminy Nielisz*

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- ✓ informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego nieruchomości;
- ✓ dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa nieruchomości
- ✓ inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w mpzp, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami byłych szkół podstawowych o konstrukcji murowanej,
- obszar: gmina Nielisz oraz gminy powiatów: zamojskiego, biłgorajskiego, hrubieszowskiego, tomaszowskiego, krasnostawskiego i lubelskiego,
- okres badania cen: ponad 3 lata.

**Badaniami objęto rynek nieruchomości zabudowanych budynkami byłych szkół o konstrukcji murowanej.** Na rynku lokalnym w ciągu ostatnich dwóch lat nie odnotowano transakcji tego typu nieruchomości. Zatem zgodnie z pkt. 3.3 Noty Interpretacyjnej NI 1 Standardów Zawodowych Rzecznawców Majątkowych stanowiącym publikację Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, analizą objęto ceny transakcyjne od 01.01.2016 roku a więc nieco ponad 3 lata poprzedzające wycenę. Przyjęcie takiego okresu w przedmiotowej sprawie daje pełniejszy obraz rynku, zwłaszcza przy jego obecnej stabilizacji. Od 2016 roku ceny transakcyjne utrzymują się - do chwili obecnej - na stabilnym poziomie, zatem nie ma przeciwwskazań co do wydłużenia okresu analizy cen transakcyjnych nieruchomości. Pomimo wydłużenia okresu badania cen transakcyjnych na rynku lokalnym obejmującym gminę Nielisz nie odnotowano transakcji nieruchomości gruntowych

zabudowanych budynkami byłych szkół. Dlatego też rozszerzono badany rynek lokalny o rynek regionalny obejmujący południowo-wschodnią część województwa lubelskiego – tereny wiejskie. Rozszerzenia rynku dokonano zgodnie z § 26 pkt. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który rozstrzyga o postępowaniu przy wycenie nieruchomości w podobnym przypadku. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. Stosownie do pkt. 3, rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych. Na tak zdefiniowanym rynku odnotowano kilka transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami byłych szkół podstawowych w średnim i złym stanie techniczno-użytkowym. W zabudowie tej budynkom szkolnym często towarzyszą budynki gospodarcze. Są to budynki przeważnie w złym stanie technicznym i ich wpływ na cenę nieruchomości jest niewielki. Dlatego też po analizie, jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku szkoły. Wszystkie transakcje (oprócz transakcji zawartej w m. Kosobudy, gmina Zwierzyniec) dotyczyły budynków w średnim i złym stanie techniczno-użytkowym. Dla potrzeb niniejszej wyceny wyselekcjonowano próbkę reprezentatywną nieruchomości podobnych do wycenianej o zakresie cenowym od 381 zł/m<sup>2</sup> do 928 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku według aktów notarialnych. Średnia cena z próbki reprezentatywnej wynosi 642 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku. Zgodnie z art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami w procesie szacowania uwzględnia się zmianę poziomu cen na wskutek upływu czasu. Jak wykazano w przeprowadzonej analizie rynku w monitorowanym okresie brak wpływu czasu na ceny. Trend wzrostu cen przyjęto na poziomie 0%. Wszystkie transakcje dotyczyły budynków przeznaczonych do modernizacji i adaptacji na inne cele niż były pierwotnie wykorzystywane. Uzyskiwane ceny transakcyjne zależne są od stanu technicznego budynku, możliwości adaptacji, odległości od większych miast, stanu zagospodarowania, wielkości działek, dojazdu oraz sąsiedztwa. Załączony wykaz zawiera należyty opis nieruchomości a więc: powierzchnię, określenie lokalizacji oraz inne cechy wpływające na wartość określoną dla celu opisanego w operacie szacunkowych. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego - Izby Cywilnej z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 369/11 nie ujawniono danych identyfikacyjnych (np. nr działek), których ujawnienie wkraczałoby już w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy. Do zweryfikowania bowiem poprawności operatu i opinii biegłego rzeczoznawcy identyfikacja nieruchomości porównywalnych nie jest wcale potrzebna.

Tabela nr 1

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa budynku [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena zaktualizowana [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Zalesie, gm. Bełżyce	14.03.2019 r.	8900	800,00	590 000	738
2	Susiec, gm. Susiec	04.04.2018 r.	1800	120,00	62 641	522
3	Kosobudy, gm. Zwierzyniec	05.05.2016 r.	2900	162,67	150 900	928
4	Ubrodowice, gm. Hrubieszów	11.02.2016 r.	4106	204,60	77 870	381

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, posiadanej wiedzy specjalistycznej oraz długoletniego doświadczenia zawodowego ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami byłych szkół. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

▪ położenie, lokalizacja względem większych ośrodków	-	30 %
▪ stan techniczno-użytkowy budynku, możliwość adaptacji	-	20 %
▪ zagospodarowanie nieruchomości	-	15 %
▪ wielkość nieruchomości	-	15 %
▪ otoczenie, sąsiedztwo	-	10 %
▪ powierzchnia użytkowa budynku	-	10 %
Razem:	-	100 %

### Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Dla potrzeb niniejszej wyceny dokonano analizy transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych o dużych powierzchniach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową/zagrodową na terenie gminy Nielisz. W okresie badania cen tj. 2016-2019 r. na tak obranym rynku nieruchomości odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową. Najwyższe ceny - przekraczające 20 zł/m<sup>2</sup> a sięgające nawet do 50 zł/m<sup>2</sup> pow. działki zanotowano za nieruchomości które oprócz funkcji mieszkaniowej mogą pełnić również funkcję rekreacyjno-usługową a zlokalizowane były w pobliżu zbiornika wodnego w Nieliszu. Transakcji takimi właśnie nieruchomościami na lokalnym rynku było najwięcej. Natomiast nieruchomości o dużych powierzchniach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową odnotowano zbyt mało, aby zrealizować proces wyceny. Dlatego też rozszerzono badany rynek lokalny o rynek gmin ościennych tj: Zamość, Stary Zamość, Sułów, Szczebrzeszyn, Izbica i Rudnik. *Rozszerzenia rynku dokonano zgodnie z § 26 pkt. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który rozstrzyga o postępowaniu przy wycenie nieruchomości w podobnym przypadku. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. Stosownie do pkt. 3, rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych.* Na tak zdefiniowanym rynku odnotowano kilka transakcji nieruchomości o lokalizacji podobnej co nieruchomość wyceniana oraz dużych powierzchniach gruntu powyżej 5000 m<sup>2</sup>. Najczęściej występowały transakcje w przedziale od ok. 3,00 zł/m<sup>2</sup> do ok. 10,00 zł/m<sup>2</sup> i dotyczyły one typowych działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową. W wyniku przeprowadzonej analizy badanego rynku w celu oszacowania wartości rynkowej wycenianej nieruchomości do porównań wyselekcjonowano zbiór zawierający 5 nieruchomości podobnych do wycenianej, przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane były ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości takie jak: lokalizacja, wielkość, dostępne uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej (energię, wodę, gaz, drogę). Pomiedzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami przyjętymi do porównań istnieje więź polegająca na podobieństwie co stanowi warunek konieczny do uznania nieruchomości za podobną i przyjęcia jej wartości za miarodajną dla określenia wartości szacowanej nieruchomości. Zakres cenowy nieruchomości podobnych zawiera się w przedziale cen od około 3,73 zł/m<sup>2</sup> do około 7,27 zł/m<sup>2</sup> powierzchni działki według aktów notarialnych. Średnia

cena z przyjętej próbki reprezentatywnej wynosi 5,71 zł/m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości. Wykaz transakcji tworzących próbkę reprezentatywną nieruchomości najbardziej podobnych zgodnie z art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami (nieruchomość podobna to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość), przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	OBREB	Gmina	Data transakcji	Pow. [ m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [ zł ]	Cena jednostkowa [ zł/m <sup>2</sup> ]
1	Staw Noakowski	Nielisz	30.01.2017 r.	15300	57 000	3,73
2	Borowina Starozamojska	Stary Zamość	12.06.2017 r.	9800	60 000	6,12
3	Wieprzec Wychody	Zamość	26.06.2018 r.	7900	50 000	6,33
4	Bortatycze Kolonia	Zamość	28.11.2017 r.	10002	51 000	5,10
5	Topornica Kolonia	Zamość	17.10.2017 r.	9900	72 000	7,27

W wyniku analizy badanego rynku stwierdzono, że ceny terenów przeznaczonych pod budownictwo są ustabilizowane, zatem trend wzrostu cen przyjęto na poziomie 0%.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, posiadanej wiedzy specjalistycznej oraz długoletniego doświadczenia zawodowego ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

• położenie, lokalizacja	-	30 %
• uzbrojenie terenu	-	20 %
• wielkość nieruchomości	-	20 %
• otoczenie, sąsiedztwo	-	15 %
• dostępność komunikacyjna	-	15 %
Razem:	-	100 %

## 7. Sposób wyceny

### 7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono **wartość rynkową nieruchomości**. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji. Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu następujących założeń: strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.”

## 7.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy.

Należy wziąć pod uwagę następujące czynniki:

- cel wyceny;
- rodzaj i położenie nieruchomości;
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym;
- stan jej zagospodarowania;
- dostępność informacji o cenach transakcyjnych;
- informacje uzyskane od zleceniodawcy
- dane z wizji lokalnej dotyczące: lokalizacji, czynników sąsiedztwa, czynników ekologicznych, rodzaju zabudowy.

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. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania prawne oraz: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość przedmiotowej nieruchomości określono w *podejściu porównawczym metodą porównywania parami*. Wybrane podejście i metoda szacowania jest najbardziej optymalna dla celu wyceny, nie wpłynie negatywnie na proces szacowania, a co więcej – jest wręcz wskazana w celu zapobieżenia błędnemu oszacowaniu w warunkach funkcjonującego rynku nieruchomości.

Zgodnie z art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami w trakcie szacowania oparto się na cenach *jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego*, korygując wartość nieruchomości z uwzględnieniem cech różniących te nieruchomości oraz zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości. Najbardziej prawdopodobną wartość rynkową uzyskuje się przy dużym podobieństwie nieruchomości pod względem: rodzaju, charakteru, funkcji i położenia, przy niezbyt odległym czasie transakcji. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Korygowanie cen nieruchomości porównywanych z tytułu różnic pomiędzy nimi a nieruchomością wycenianą powinno być ograniczone do minimum.

**Opis metody porównywania parami:**

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech

rynkowych.

- 4) Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- 5) Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- 6) Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- 7) Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- 8) Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 9) Określenie ewentualnego dodatkowego współczynnika korekcyjnego K z przedziału [0,90-1,10] uwzględniającego cechy szczególne nie ujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.

## 8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

### 8.1. Analiza transakcji przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej analizy badanego rynku wybrano próbkę reprezentatywną nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, które zestawiono w tabeli nr 1.

W zbiorze tym określono:

- cenę maksymalną:  $C_{\max} = 928 \text{ zł/m}^2$  powierzchni użytkowej,
- cenę minimalną:  $C_{\min} = 381 \text{ zł/m}^2$  powierzchni użytkowej,
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 547 \text{ zł/m}^2$  powierzchni użytkowej.

W tabeli nr 3 przedstawiono cechy rynkowe, wagi cech oraz ich zakresy kwotowe.

Tabela nr 3

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	położenie (lokalizacja)	30	164
2	stan techniczno-użytkowy budynku	20	109
3	wielkość działki	15	82
4	zagospodarowanie terenu	15	82
5	otoczenie, sąsiedztwo	10	55
6	powierzchnia użytkowa budynku	10	55
	Σ	<b>100</b>	<b>547</b>

Z próbki reprezentatywnej transakcji sprzedaży do dalszych obliczeń jako nieruchomości porównawcze wybrano 3 transakcje nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do wycenianej pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość rynkową nieruchomości. Nieruchomości te przedstawiono w tabeli nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa budynku [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena zaktualizowana [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Zalesie, gm. Bełżyce	14.03.2019 r.	8900	800,00	590 000	738
4	Kosobudy, gm. Zwierzyniec	05.05.2016 r.	2900	162,67	150 900	928
5	Ubrodowice, gm. Hrubieszów	11.02.2016 r.	4106	204,60	77 870	381

## 8.2. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań

### NIERUCHOMOŚĆ A

zalesie, gmina Bełżyce. Nieruchomość o powierzchni 8900 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem szkoły o konstrukcji murowanej i powierzchni użytkowej 800,00 m<sup>2</sup>. Działka korzystnie zagospodarowana. Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej.

Nieruchomość sprzedana aktem notarialnym dnia 14.03.2019 r.

Cena sprzedaży całej nieruchomości – 590.000,- zł

Cena 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku – **738 zł.**

### NIERUCHOMOŚĆ B

Kosobudy, gmina Zwierzyniec. Nieruchomość o powierzchni 2900 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem szkoły o konstrukcji murowanej i powierzchni użytkowej 162,67 m<sup>2</sup>. Działka korzystnie zagospodarowana. Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej.

Nieruchomość sprzedana aktem notarialnym dnia 05.05.2016 r.

Cena sprzedaży całej nieruchomości – 150.900,- zł

Cena 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku – **928 zł.**

### NIERUCHOMOŚĆ C

Ubrodowice, gmina Hrubieszów. Nieruchomość o powierzchni 4106 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem szkoły o konstrukcji murowanej i powierzchni użytkowej 204,60 m<sup>2</sup> oraz 2 budynkami gospodarczymi. Działka korzystnie zagospodarowana. Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej.

Nieruchomość sprzedana aktem notarialnym dnia 11.02.2016 r.

Cena sprzedaży całej nieruchomości – 77.870,- zł

Cena 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku – **381 zł.**

## 8.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen (tabela nr 5):

Tabela nr 5

Cechy rynkowe	Ocena
Położenie (lokalizacja)	bardzo dobre – miejscowości gminne lub położone w pobliżu ośrodka gminnego przy głównych trasach komunikacyjnych
	dobre – miejscowości położone w dalszej odległości od ośrodka gminnego



	przeciętne – na peryferiach gminy, z dala od głównych tras komunikacyjnych
Wielkość nieruchomości	korzystna – do 5000 m <sup>2</sup>
	przeciętna – powyżej 5000 m <sup>2</sup>
Stan techniczno-użytkowy budynku, możliwość adaptacji	dobry – budynek nie wymagający remontu, możliwość adaptacji na inne cele
	średni – budynek wymagający remontu, możliwość adaptacji na inne cele
	zły – budynek do generalnego remontu, ograniczone możliwości do adaptacji
Zagospodarowanie nieruchomości	korzystne – teren zagospodarowany
	średnie – teren słabo zagospodarowany
Otoczenie, sąsiedztwo	korzystne – teren zabudowany, cisza, dużo zieleni
	średnie – teren zabudowany, słyszalny hałas uliczny, mało zieleni
Powierzchnia użytkowa budynku	korzystna – do 500 m <sup>2</sup>
	przeciętna – powyżej 500 m <sup>2</sup>

#### 8.4. Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Tabela nr 6

Lp.	Cecha rynkowa	Nieruch. wyceniana	Nieruch. A	Nieruch. B	Nieruch. C
1	położenie, lokalizacja	przeciętne	b. dobre	b. dobre	przeciętne
2	stan techniczno-użytkowy budynków, moż. adaptacji	średni	zły	dobry	zły
3	wielkość działki	przeciętna	przeciętna	korzystna	korzystna
4	zagospodarowanie nier.	korzystne	korzystne	korzystne	średnie
5	otoczenie, sąsiedztwo	średnie	korzystne	korzystne	średnie
6	pow. użytkowa budynku	przeciętna	przeciętna	korzystna	korzystna

#### 8.5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Tabela nr 7

Lp.	Nazwa cechy	Udział [ % ]	Zakres kwotowy [ zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość poprawki w zł/m <sup>2</sup>		
				Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	położenie, lokalizacja	30	164	-164	-164	0
2	stan techniczno-użytkowy budynków, moż. adaptacji	20	109	+55	-55	+55
3	wielkość działki	15	82	0	-82	-82
4	zagospodarowanie nier.	15	82	0	0	+82
5	otoczenie, sąsiedztwo	10	55	-55	-55	0
6	pow. użytkowa budynku	10	55	0	-55	-55
<b>SUMA:</b>		<b>100</b>	<b>547</b>	<b>-164</b>	<b>-411</b>	<b>0</b>
Cena 1 m <sup>2</sup> nier. przyjętych do porównania [ zł ]				738	928	381

Po uwzględnieniu poprawek		574	517	381
Średnia wartość 1 m <sup>2</sup> nieruchomości : $X_{\text{śr}} = (X_A + X_B + X_C)/3$			490,67	

## 8.6. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej jako przedmiot prawa własności wynosi (zastosowano współczynnik eksperta w wysokości 0,95; ponieważ budynek ma bardzo dużą powierzchnię użytkową, znacznie większą niż budynki przyjęte do porównania):

$$W_N = 490,67 \text{ zł/m}^2 * 1501,20 \text{ m}^2 * 0,95 = 699764,11 \text{ zł}$$

Jako wartość rynkową nieruchomości po uwzględnieniu przepisów § 56 pkt. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego – przyjęto:

$$\underline{W_N = 700.000 \text{ zł}}$$

## 9. Określenie wartości rynkowej gruntu

### 9.1. Analiza transakcji przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej analizy badanego rynku wybrano próbkę reprezentatywną nieruchomości podobnych, które zestawiono w tabeli nr 2.

W zbiorze tym po aktualizacji cen określono:

- cenę maksymalną:  $C_{\text{max}} = 7,27 \text{ zł/m}^2$ ,
- cenę minimalną:  $C_{\text{min}} = 3,73 \text{ zł/m}^2$ ,
- $\Delta C = C_{\text{max}} - C_{\text{min}} = 3,54 \text{ zł/m}^2$ .

W tabeli nr 8 przedstawiono cechy rynkowe, wagi cech oraz ich zakresy kwotowe.

Tabela nr 8

Lp.	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	położenie, lokalizacja	30	1,06
2	uzbrojenie terenu	20	0,71
3	wielkość działki	20	0,71
4	otoczenie, sąsiedztwo	15	0,53
5	dostępność komunikacyjna	15	0,53
	$\Sigma$	100	3,54

Z próbki reprezentatywnej transakcji sprzedaży do dalszych obliczeń jako nieruchomości porównawcze wybrano 3 transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych najbardziej podobnych do wycenianej pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość rynkową nieruchomości. Nieruchomości te przedstawiono w tabeli nr 9.

Tabela nr 9

Lp.	OBREB	Gmina	Data transakcji	Pow. [ m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [ zł ]	Cena jednostkowa [ zł/m <sup>2</sup> ]
A	Staw Noakowski	Nielisz	30.01.2017 r.	15300	57 000	3,73
B	Borowina Starozamojska	Stary Zamość	12.06.2017 r.	9800	60 000	6,12
C	Bortatycze Kolonia	Zamość	28.11.2017 r.	10002	51 000	5,10

## 9.2. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań

### NIERUCHOMOŚĆ A

Nieruchomość gruntowa niezabudowana rolna z możliwością zabudowy zagrodowej. Położona w miejscowości Staw Noakowski, gm. Nielisz składająca się z 2 działek o powierzchni 15300 m<sup>2</sup>. Transakcja została zawarta we styczniu 2017 roku za cenę 57000 zł, czyli 3,73 zł/m<sup>2</sup>. Nieruchomość ma dostęp do sieci elektrycznej i wodnej. Dojazd drogą asfaltową.

### NIERUCHOMOŚĆ B

Nieruchomość gruntowa niezabudowana rolna z możliwością zabudowy zagrodowej. Położona w obrębie Borowina Starozamojska, gm. Stary Zamość składająca się z 1 działki o powierzchni 9800 m<sup>2</sup>. Transakcja została zawarta w czerwcu 2017 roku za cenę 60000 zł, czyli 6,12 zł/m<sup>2</sup>. Nieruchomość ma dostęp do sieci elektrycznej i wodnej. Dojazd drogą asfaltową.

### NIERUCHOMOŚĆ C

Nieruchomość gruntowa niezabudowana rolna z możliwością zabudowy zagrodowej. Położona w miejscowości Bortatycze Kolonia, gm. Zamość składająca się z 1 działki o powierzchni 10002 m<sup>2</sup>. Transakcja została zawarta w listopadzie 2017 roku za cenę 51000 zł, czyli 5,10 zł/m<sup>2</sup>. Nieruchomość ma dostęp do sieci elektrycznej i gazowej. Dojazd drogą asfaltową.

## 9.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen (tabela nr 10):

Tabela nr 10

Cechy rynkowe	Ocena
Położenie ( lokalizacja )	bardzo dobre – miejscowości gminne lub położone w pobliżu ośrodka gminnego przy głównych trasach komunikacyjnych
	dobrze – miejscowości położone w dalszej odległości od ośrodka gminnego
	przeciętne – na peryferiach gminy, z dala od głównych tras komunikacyjnych
Uzbrojenie terenu	średnie – E, W, lub G
	złe – brak jednej z ww.

Wielkość działki	przeciętna – do 10000 m <sup>2</sup>
	niekorzystna – powyżej 10000 m <sup>2</sup>
Sąsiedztwo, otoczenie	dobrze – podobna zabudowa, dużo zieleni, spokój, cisza
	średnie – teren słabo zagospodarowany, dużo zieleni, słyszalny hałas uliczny
Dostępność komunikacyjna	b. dobra – droga asfaltowa
	dobra – droga częściowo utwardzona

#### 9.4. Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Tabela nr 11

Lp.	Cecha rynkowa	Nieruch. wyceniana	Nieruch. A	Nieruch. B	Nieruch. C
1	położenie, lokalizacja	przeciętne	b. dobre	dobrze	dobrze
2	uzbrojenie terenu	średnie	średnie	średnie	średnie
3	wielkość działki	niekorzystna	niekorzystna	przeciętna	niekorzystna
4	otoczenie, sąsiedztwo	średnie	średnie	dobrze	dobrze
5	dostępność komunik.	b. dobra	b. dobra	b. dobra	dobra

#### 9.5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Tabela nr 12

Lp.	Nazwa cechy	Udział [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość poprawki w zł/m <sup>2</sup>		
				Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	położenie, lokalizacja	30	1,06	-1,06	-0,53	-0,53
2	uzbrojenie terenu	20	0,71	0	0	0
3	wielkość działki	20	0,71	0	-0,71	0
4	otoczenie, sąsiedztwo	15	0,53	0	0	0
5	dostępność komunikacyjna	15	0,53	0	0	0
<b>SUMA:</b>		<b>100</b>	<b>3,54</b>	<b>-1,06</b>	<b>-1,24</b>	<b>-0,53</b>
Cena 1 m <sup>2</sup> nier. przyjętych do porównania [zł]				3,73	6,12	5,10
Po uwzględnieniu poprawek				<b>2,67</b>	<b>4,88</b>	<b>4,57</b>
Średnia wartość 1 m <sup>2</sup> nieruchomości: $X_{sr} = (X_A + X_B + X_C)/3$						<b>4,04</b>

#### 9.6. Obliczenie wartości rynkowej gruntu

Wartość rynkowa gruntu jako przedmiot prawa własności wynosi:

$$W_G = 4,04 \text{ zł/m}^2 * 15900 = 64236 \text{ zł}$$

Jako wartość rynkową gruntu po uwzględnieniu przepisów § 56 pkt. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego – przyjęto:

$$W_G = 64\ 200 \text{ zł}$$

## 9.7. Obliczenie wartości rynkowej budynku szkoły

Wartość rynkową budynku szkoły stanowi różnica pomiędzy wartością nieruchomości zabudowanej i wartością rynkową gruntu niezabudowanego i wynosi ona:

$$W_B = W_N - W_G = 700\,000 \text{ zł} - 64\,200 \text{ zł}$$

$$W_B = 635\,800 \text{ zł}$$

## 10. Wynik wyceny i wnioski końcowe

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka nr 3/2 o powierzchni 1,5900 ha położonej w miejscowości Średnie Małe, gmina Nielisz jako przedmiot prawa własności wynosi:

**700 000,- zł**

**słownie: siedemset tysięcy złotych**

Wartość rynkowa gruntu nieruchomości (bez części składowych) oznaczonej jako działka nr 3/2 o powierzchni 1,5900 ha położonej w miejscowości Średnie Małe, gmina Nielisz jako przedmiot prawa własności wynosi:

**64 200,- zł**

**słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące dwieście złotych**

- Przedmiotowy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przy ustalaniu wartości nieruchomości wzięto pod uwagę w szczególności jej lokalizację, stan techniczno-użytkowy budynku, powierzchnię użytkową budynku, możliwość adaptacji budynku do innych celów, stan zagospodarowania, wielkość działki, otoczenie i dojazd. Przy wyborze podejścia oraz metody i techniki szacowania uwzględniono w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych. Nieruchomości przyjęte do porównań zostały w sposób wyczerpujący opisane - podobnie jak i przyjęte cechy rynkowe wpływające na wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu.
- Wyliczone jednostkowe wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej i niezabudowanej są adekwatne do badanego rynku nieruchomości; zawierają się w przedziałach pomiędzy ceną jednostkową maksymalną a minimalną.
- Określone powyżej wartości rynkowe 1 m<sup>2</sup> odpowiadają przeciętnym cenom notowanym na badanym rynku nieruchomości w obrocie nieruchomościami o podobnym położeniu, przeznaczeniu nieruchomości, uzbrojeniu w infrastrukturę techniczną, rodzajem i stanem zabudowy oraz ukształtowaniu terenu. Analiza transakcji rynkowych kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych, które miały miejsce na terenie badanego rynku w okresie ostatnich trzech lat potwierdza ten poziom wartości.

- Sporządzony operat szacunkowy odpowiada wymogom, określonym zarówno w Ustawie o gospodarce nieruchomościami, jak i w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami). Przedmiotowy operat zawiera bowiem wszelkie elementy, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości, tj.: jej lokalizację, powierzchnię, uzbrojenie, rodzaj i stan zabudowy, dojazd, otoczenie oraz przeznaczenie nieruchomości. Sposób wykonania wyceny został w pełni wyjaśniony – przy jednoczesnym przedstawieniu dokładnego opisu nieruchomości przyjętych do porównania. Stwierdzić zatem należy, że przedmiotowy operat został wykonany w sposób rzetelny, a zawarte w nim twierdzenia są spójne, logiczne i konsekwentne.

## 11. Klauzule i zastrzeżenia

- Operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji,
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie dla celu, w jakim został sporządzony,
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić podczas wizji lokalnej,
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości,
- Autor niniejszego opracowania nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich,
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały,
- Powierzchnię użytkową budynku szkoły przyjęto zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym z września 2016 r.,
- Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego obiektów nie jest ekspertyzą techniczną,
- Określona wartość nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych z jej sprzedażą, w tym podatku VAT,
- Wartość prawa własności wycenianej nieruchomości określona została w oparciu o ceny transakcyjne zgodnie z § 5 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
- Operat szacunkowy może być wykorzystany 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.



**AUTOR OPRACOWANIA**  
Rzeczoznawca Majątkowy  
**Andrzej Jarosz**  
Uprawnienia nr: 3870

## **12. Załączniki**

1. Mapa zasadnicza (kserokopia).
2. Informacja o działce.
3. Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.

Województwo :LUBELSKIE  
Powiat :ZAMOJSKI  
Jednostka ewidencyjna :062007\_2 NIELISZ  
Obręb :0016 ŚREDNIE MAŁE

**INFORMACJA O DZIAŁCE**  
z dnia: 10-04-2019 r.

Jednostka rejestrowa :G.162

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Gmina Nielisz	własność	1/1

Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
			Klasoużytek	Pow.	
3/2 Id działki : 062007_2.0016.AR_1.3/2	1		R1IIa	1,1500	1,5900
			PsIII	0,2000	
			Bi	0,2400	





Nielisz , dnia 10.04.2019 r.

PG. 6727/30/2019

## Z A Ś W I A D C Z E N I E

Zaświadcza się , że dla obszaru na którym położona jest nieruchomość oznaczona jako działki Nr 3/2 położona we wsi Średnie Małe gm. Nielisz brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nielisz zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Nr. XVI/76/2000 r w dniu 29 stycznia 2000 r. ( z póź. zm.) działka oznaczona numerem 3/2 położona we wsi Średnie Małe leży w terenach C - I - 1 - zabudowy wiejskiej z usługami dla ludności i rolnictwa, obiektami związanymi z przedsiębiorczością gospodarczą na teren rolnictwa i jego otoczenie oraz obsługi ludności, turystów, agroturystyka, gospodarstwa specjalistyczne itp. „**UO**” usługi oświaty .

Obszar, na którym położona jest nieruchomość oznaczona jako działka Nr 3/2 położona we wsi Średnie Małe gm. Nielisz nie ma Specjalnej Strefy Rewitalizacji o której mowa w rozdziale 5 art. 25 ustawy z 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz.1398) jak również Rada Gminy nie podejmowała uchwały w myśl art.8, o których mowa w art.3 ust. 1 w/w ustawy o rewitalizacji.

Wobec powyższych nieruchomości w chwili obecnej nie toczy się postępowanie wyłączające wyżej wymienione grunty z produkcji rolnej.

Jednocześnie informuję ,że nieruchomość nie jest objęta zmianą Planu Zagospodarowania Przestrzennego jak również Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Zaświadczenie niniejsze wydano na wniosek Wójta Gminy Nielisz celem złożenia w operacie szacunkowym..

RK.



Z up. WÓJTA  
mgr inż. Piotr Pyś  
SEKRETARZ GMINY

# Dokumentacja fotograficzna

Wyceniana nieruchomość





Wnętrze budynku byłej szkoły







Sporządził: inż. Andrzej Jarosz



# POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1016806911

**1** Okres ubezpieczenia: od 31.01.2019 r. do 30.01.2020 r.

**2** Ubezpieczający: WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI JAROSZ ANDRZEJ  
Adres siedziby: BODACZÓW 305A, 22-460 SZCZEBRZESZYN  
E-mail: Klient nie posiada  
Telefon: +48501584169  
REGON: 950890455

**3** Ubezpieczony: WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI JAROSZ ANDRZEJ  
Adres siedziby: BODACZÓW 305A, 22-460 SZCZEBRZESZYN  
E-mail: Klient nie posiada  
Telefon: +48501584169  
REGON: 950890455

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	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: 359,61 PLN**  
Składka została opłacona w całości.

**6** Warunki ubezpieczenia  
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:  
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620).  
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,  
Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

**7** 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

5.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

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

7. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

8.  \* Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu

przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

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

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

\*  w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:  
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.



DSP/P/1016806911/4575/pc:100000192875008/BE20

### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.

- Reklamacje, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
  - pisemnej – osobście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
  - elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU SA rozpatruje reklamacje, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamacje, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU SA na reklamacje, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła reklamacje, skargę lub zażalenie.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamacje, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - niewygodzenia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamacje.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

- PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- 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](http://www.rf.gov.pl).
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z Umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
- Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

- 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](http://www.rf.gov.pl).
- 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 Ubezpieczonemu 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 Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI JAROSZ ANDRZEJ  
E-mail: Klient nie posiada  
Telefon: +48 501584169

Data zawarcia umowy: 23.01.2019 r.

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

*Andrzej Jarosz*  
Pieczeń i podpis ubezpieczającego

WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI  
JAROSZ ANDRZEJ  
Ubezpieczający

*Andrzej Jarosz*  
Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

BARBARA POŹDZIK  
22-400 Zamosć, ul. Wyszyńskiego 4  
NIP: 620014453 REGON: 660534663  
Pieczeń i podpis przedstawiciela PZU SA  
tel. kom: 947474747

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



DSP/P/1016806911/4575/pc:100000192875008/BE20

801 102 102 pzu.pl