NIERUCHOMOŚCI **AZYMUT**
K O Ł E C Z K O & W Ę C Ł A Ś

www.azymutrawicz.pl. 63-900 RAWICZ ul. PIŁSUDSKIEGO 5, TEL (065) 545 32 36, e-mail: biuro@azymutrawicz.pl, REG. 410231601 NIP 699-10-01-959

OPERAT SZACUNKOWY

WŁAŚCICIEL: **HODOWLA ZARODOWA ZWIERZĄT „ŻOŁĘDNICA'' SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

LOKALIZACJA: **KONARZEWO DZIAŁKA NR 21/14**

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI:

656 000 zł.

słownie: sześćset pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych

WYKONAŁ:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KRZYSZTOF KOŁECZKO
63-900 RAWICZ
UL. PIŁSUDSKIEGO 5
TEL. (65) 545-32-36
(2429)
UPRAWNIENIA NR 1284

RAWICZ, LIPIEC 2020 R.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomość stanowiąca gospodarstwo rolne położona jest w Konarzewie (obręb Konarzewo, gmina Rawicz, powiat rawicki, woj. wielkopolskie). Miejscowość położona jest 5 km od Rawicza, 70 km od Wrocławia i 110 km od Poznania. Nieruchomość umiejscowiona jest w centralnej części wsi w sąsiedztwie zespołu dworskiego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz terenów upraw polowych. Nieruchomość jest zabudowana zespołem folwarcznym z XIX wieku rozbudowywanym w późniejszych latach. Działka jest częściowo utwardzona żelbetowymi płytami prefabrykowanymi, trylinką i brukiem oraz ogrodzona od frontu zabytkowym murem z cegły, a w pozostałej części z betonowych płyt prefabrykowanych. Działka ma kształt nieregularny i leży na terenie o małej deniwelacji. Teren jest uzbrojony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizację lokalną. Położenie nieruchomości umożliwia dostęp do ciągów komunikacyjnych. Dojazd do działki drogą o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie charakteryzuje się małym natężeniem ruchu i małą uciążliwością społeczną i sąsiedzką. **1. JAŁOWNIK BOKSOWY (D-39-182)** - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, w zabudowie wolnostojącej. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Wybudowany w 1940 roku jako obora, w latach późniejszych tj. około 1980 r. przekształcony w jałownik boksowy. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe: fundamenty z kamienia, ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej, strop mieszany – belki nośne żelbetonowe prefabrykowane, z wierzchu obudowane płytami żelbetonowymi, a od spodu ocieplone płytami trzcinowymi, więźba dachowa drewniana, dach dwuspadowy pokryty dachówką, bramy drewniane, okna i rynny stalowe, Instalacje: wodociągowa, elektryczna, Dane techniczne budynku: • Powierzchnia użytkowa – 694,21 m2 • Powierzchnia zabudowy – 807,08 m **2. BUDYNEK SOCJALNO-GOSPODARCZY (D-28-181)** - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1900 r. jako porodówka dla krów. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Obecnie w budynku znajdują się pomieszczenia socjalne oraz gospodarcze. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe: fundamenty z kamienia, ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej, stropodach drewniany, kryty papą, posadzka z cegły i betonu, tynki wewnętrzne cementowo wapienne, bramy i drzwi drewniane, Instalacje: wodociągowa, elektryczna, Dane techniczne budynku: • Powierzchnia użytkowa – 50,10 m2 • Powierzchnia zabudowy – 66,58 m2 **3. GARAŻ (D-4-115)** - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1920 r jako garaż na maszyny wysokie. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Obecnie budynek nieużytkowany - ruina. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe: fundamenty z kamienia, ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej, • dach łukowaty, stropodach z wiązarów drewnianych kryty papą, tynki wewnętrzne cementowo wapienne, bramy i drzwi drewniane, Instalacje: elektryczna, Dane techniczne budynku: • Powierzchnia użytkowa – 122,27 m2 • Powierzchnia zabudowy – 146,63 m2 **4. PORODÓWKA MACIOR (D-41-182)** - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1905 r. i modernizowany w 1965 r. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe: fundamenty z kamienia, ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej, stropodach łukowaty z wiązarów z drewna kryty papą, posadzka betonowa-bruk, tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, okna stalowe, Instalacje: wodociągowa, elektryczna, Dane techniczne budynku: • Powierzchnia użytkowa – 353,68 m2 • Powierzchnia zabudowy – 400,35 m2 **5. STODOŁA (D-21-180)** - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1905 r. w latach powojennych zaadaptowany na chlewnie. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe: fundamenty z kamienia, ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej, nad częścią chlewni strop odcinkowy, dach o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką, posadzka betonowa, tynki wewnętrzne cementowo wapienne, okna stalowe, bramy i drzwi drewniane, Instalacje: wodociągowa, elektryczna, Dane techniczne budynku: • Powierzchnia użytkowa – 148,14 m2 • Powierzchnia zabudowy – 184,88 m2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS NIERUCHOMOŚCI

6. MAGAZYN NAWOZOWO-PASZOWY (D-22-180) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1895 r. jako stodoła, Po modernizacji w 1976 r. pełnił funkcje magazynu paszowego i nawozowego, a obecnie budynek użytkowany jest jako magazyn słomy. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony, bez stropu.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe: fundamenty z kamienia, ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej, dach dwuspadowy o konstrukcji stalowej pokryty eternitem, posadzka betonowa, tynki wewnętrzne cementowo wapienne, okna stalowe, bramy i drzwi drewniane,

Instalacje: brak

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 153,65 m2
- Powierzchnia zabudowy – 173,33 m2

7. MAGAZYN ZBOŻOWY (D-3-136) - (dawniej spichlerz) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1890 r. Obiekt IV kondygnacyjny, niepodpiwniczony.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe: fundamenty z kamienia polnego, ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej, stropy drewniane oparte na ścianach zewnętrznych, słupach i podciągach drewnianych, schody drewniane na belkach policzkowych, więźba płatwiowa-kleszczowa o stolcu stojącym podwójnym, dach pokryty papą na poszyciu z desek, tynki cementowo wapienne, podłogi drewniane deskowe, na parterze oparte na legarach, stolarka drzwiowa drewniana, stolarka okienna drewniana pojedyncza,

Instalacje: elektryczna

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 410,01 m2
- Powierzchnia zabudowy – 124,80 m2

8. MAGAZYN MASZYN (D/5/182) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1895 r. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony, bez stropu.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe: fundamenty z kamienia, ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej, dach dwuspadowy o konstrukcji stalowej pokryty eternitem, posadzka betonowa, tynki wewnętrzne cementowo wapienne, okna stalowe, bramy drewniane,

Instalacje: brak

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 158,98 m2
- Powierzchnia zabudowy – 186,71 m2

9. JAŁOWNIK BOKSOWY (D-20-182) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, w zabudowie wolnostojącej, wybudowany w 1937 r. jako stodoła. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony, w 1976 r. przekształcony w jałownik boksowy.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe: fundamenty betonowe, ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej i pustaków, stropodach z wiązarów drewnianych, dach dwuspadowy pokryty eternitem, bramy drewniane, okna i rynny stalowe,

Instalacje: wodociągowa, elektryczna,

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 668,88 m2
- Powierzchnia zabudowy – 727,68 m2

10. BUDYNEK GARAŻOWO-WARSZTATOWY (D-30-100) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, w zabudowie wolnostojącej, wybudowany w 1930 r. jako warsztat kowalski i kołodziejski. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony, w 1991 r. przekształcono warsztat kołodziejski na garaże. Od północnej strony garażu znajduję się nieużytkowana waga. Obecnie budynek warsztatu kowalskiego jest nieużytkowany - ruina.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe: ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej, nad częścią warsztatu kowalskiego zapadł się stropodach z drewna pokryty papą, nad częścią garażu dach jednospadowy o konstrukcji stalowej pokryty eternitem, posadzki z cegły i betonu, bramy drewniane, okna i rynny stalowe,

Instalacje: elektryczna,

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 190,64 m2
  w tym:
  - powierzchnia garażu (nadająca się do użytku) – 127,19 m2
  - powierzchnia warsztatu (nie nadająca się do użytku) – 63,45 m2
- Powierzchnia zabudowy – 228,92 m2
  w tym:
  - powierzchnia garażu (nadająca się do użytku) – 151,32 m2
  - powierzchnia warsztatu (nie nadająca się do użytku) – 77,60 m2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS NIERUCHOMOŚCI	**11. CHLEWNIA (D-42-115)** - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, wybudowany w 1925 r., modernizowany w 1963 r. Obiekt parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, użytkowany obecnie jako magazyn. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe: fundamenty betonowe, ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej, strop betonowy, dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką, posadzki z cegły i betonu, bramy drewniane, okna i rynny stalowe, Instalacje: wodociągowa, elektryczna, Dane techniczne budynku: • Powierzchnia użytkowa – 401,63 m2 • Powierzchnia zabudowy – 439,59 m2 **12. BUDYNEK ADMINISTRACYJNO – BIUROWO - GOSPODARCZY (D-16-115) (dawniej stajnia z domem stangreta i wozownia)** budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, wybudowany w 1925 r. Obiekt I kondygnacyjny z poddaszem, niepodpiwniczony, użytkowany jako świetlica wiejska. W skład budynku wchodzi wiatrołap, świetlica, korytarz, pomieszczenie gospodarcze, przedsionek, kuchnia, skrytka i łazienka, a w części gospodarczej garaże, chlewnia, skrytka na opał z wejściem z zewnątrz oraz jedno pomieszczenie socjalne. Poddasze wykorzystywane jako magazyn. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe: fundamenty betonowe zalane zaprawą, ściany z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej, w części garażowej oraz w części inwentarskiej słupy stalowe i drewniane, strop drewniany belkowy oparty na podciągach drewnianych, stolarka okienna PCV i metalowa, posadzki betonowe wykończony płytkami lub wykładziną PCV, ściany malowane lub tapetowane, grzejniki aluminiowe, dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką karpiówką, drzwi drewniane, bramy drewniane, rynny stalowe, Instalacje: wodociągowa, elektryczna, kanalizacyjna, C.O. piec wolnostojący typu koza Dane techniczne części administracyjnej: • Powierzchnia użytkowa – 79,09 m2 • Powierzchnia zabudowy – 112,14 m2 Dane techniczne części gospodarczej: • Powierzchnia użytkowa – 202,99 m2 • Powierzchnia zabudowy – 247,59 m^2 Dla działek nr 21/14 i 21/12 o łącznej pow. 2,4624 ha prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Rawiczu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - KW nr PO1R/00038625/7, której właścicielem jest Hodowla Zarodowa Zwierząt „Żołędnica'' Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu jej sprzedaży
OSZACOWANA WARTOŚĆ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	**656 000 zł** słownie: sześćset pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych
AUTOR OPERATU	**Krzysztof Kołeczko**
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	7 lipiec 2020 roku

SPIS TREŚCI

I. PRZEDMIOT, STAN PRAWNY I ZAKRES WYCENY..... 1
1. Przedmiot wyceny 1
2. Stan prawny nieruchomości 1
2.1. Stan wg księgi wieczystej 1
2.2. Stan wg planu zagospodarowania przestrzennego 1
2.3. Stan wg ewidencji gruntów 2
3. Zakres opracowania 2

II. CEL WYCENY.....2

III. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.....2
1. Podstawy formalne 2
1.1. Zleceniodawca 2
1.2. Zleceniobiorca 2
2. Podstawy prawne 2
3. Podstawy metodologiczne 3
4. Źródła danych merytorycznych 3
5. Istotne daty przy wykonaniu operatu szacunkowego 3

IV. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY..... 4
1. Lokalizacja i otoczenie 4
2. Stan techniczno – użytkowy budynków 4
3. Decyzja wojewódzkiego konserwatora zabytków 9

V. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU..... 10
1. Analiza rynku lokalnego 10
1.1. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych zespołami folwarcznymi wpisanymi do rejestru zabytków 10
1.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zurbanizowanych 11
2. Przyjęte z analizy dane podstawowe 11

VI. SPOSÓB WYCENY..... 12
1. Wskazanie rodzaju określanej wartości 12
2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny 13
2.1. Ogólne zasady 13
2.2. Określenie wartości służebności gruntowej (wg. M. Nowakowskiej) 13

VII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY..... 16
1. Obliczenie wartości rynkowej według wybranej metody i techniki 16
1.1. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej zespołem folwarcznym 16
1.2. Określenie wartości rynkowej 1m^2 gruntu nie obciążonego w podejściu porównawczym (w celu obliczenia służebności gruntowej) 18
1.3. Określenie wartości współczynnika „Dr" 21
1.4. Określenie wartości prawa służebności gruntowej 22
2. Zestawienie oszacowanych wartości 23
3. Analiza wyniku wyceny 23

VIII. UWAGI KOŃCOWE.....23

IX. ZASTRZEŻENIA..... 23

X. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA 24

XI. ZAŁĄCZNIKI 27

I. PRZEDMIOT, STAN PRAWNY I ZAKRES WYCENY

1. PRZEDMIOT WYCENY :

- Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość położona w Konarzewie
- W skład nieruchomości wchodzi kompleks budynków inwentarskich stanowiących część gospodarstwa rolnego HZZ Żołędnica.
- Oznaczenie wg ewidencji gruntów: - Konarzewo, arkusz mapy 1, działka nr 21/14 o pow. 2,3341 ha.
- Własność: HZZ Żołędnica Sp. z o.o.

2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI :

2.1. STAN WG KSIĘGI WIECZYSTEJ

Księga wieczysta nr **PO1R/00038625/7** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Rawiczu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

- *Dział I-O (oznaczenie nieruchomości)*
  Konarzewo, gm. Rawicz, działka nr 21/14 stanowiąca grunty rolne zabudowane oraz działka nr 21/12 o powierzchni łącznej 2,4624 ha.

- *Dział I-SP (spis praw związanych z własnością)*
  wpisów brak

- *Dział II (własność)*
  Hodowla Zarodowa Zwierząt „Żołędnica'' Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

- *Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)*
  - wzmianka o zabytku: zespół pałacowo - parkowy obejmujący działkę nr 45/2, położoną w Dąbrówce wpisany do rejestru zabytków woj. wielkopolskiego pod nr 480/WLKP/A
  - prawo służebności gruntowej nieodpłatnie i na czas nieokreślony na nieruchomości stanowiącej działkę nr 21/14, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez część działki nr 21/14 w granicy z działką nr 21/13 w pasie drogi o szerokości 5 metrów, w zakresie niezbędnym do korzystania z nieruchomości władnącej i umożliwiającym dostęp do drogi publicznej prowadzącej z Rawicza do Ponieca zgodnie z § 2 umowy ustanowienia służebności gruntowej.

- *Dział IV (hipoteka)*
  wpisów brak

2.2. STAN WEDŁUG PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

Na terenie objętym niniejszą opinią nie został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W zakresie planowania przestrzennego Rada Gminy Rawicz uchwaliła zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz, przyjętą Uchwałą nr II/11/18 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 28 listopada 2018 roku, zmieniającą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz, przyjęte Uchwałą Nr XXVI/265/16 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 11 lipca 2016 roku (Nr II/11/18 z dnia 28 listopada 2018 r.). W studium tym działka nr 21/14 znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem RU tj. tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

2.3. STAN WG EWIDENCJI GRUNTÓW:

Województwo	wielkopolskie
Powiat	rawicki
Gmina	Rawicz
Obręb	Konarzewo
Działka	21/14
Powierzchnia	2,3341 ha
Użytek	B-RIVa

3. ZAKRES OPRACOWANIA :

• Zakres opracowania obejmuje wszystkie składniki nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencyjnym obrębu Konarzewo jako działka nr 21/14.

II. CEL WYCENY

• Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu jej sprzedaży.

III. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY:

1. PODSTAWY FORMALNE

1.1. ZLECENIODAWCA

• Zamawiającym wycenę jest HZZ Żołędnica Sp. z o.o., z siedzibą w Żołędnicy.

1.2. ZLECENIOBIORCA

• **NIERUCHOMOŚCI AZYMUT** KOŁECZKO & WĘCŁAŚ Rawicz ul. Piłsudskiego 5.
Krzysztof Kołeczko - rzeczoznawca majątkowy posiadający państwowe uprawnienia zawodowe nr 1284 w zakresie szacowania nieruchomości - wyd. przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Warszawa, grudzień 1994 r.

2. PODSTAWY PRAWNE:

• Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz.293)
• Ustawa z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 65).
• Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
• Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 1145).
• Ustawa z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 2204)

3. PODSTAWY METODOLOGICZNE:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)

4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH:

- Badanie księgi wieczystej nr PO1R/00038625/7 z dnia 6 lipca 2020 roku.
- Ewidencja gruntów - dane ze Starostwa Powiatowego w Rawiczu.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Rawicz
- Analiza rynku nieruchomości – zespoły folwarczne wpisane do rejestru zabytków.
- Informacje od zleceniodawcy.
- Oględziny i pomiar nieruchomości.
- Materiały szkoleniowe PFSRM - Uwarunkowania prawne i skutki odszkodowawcze budowy urządzeń infrastruktury z uwzględnieniem służebności gruntowej. Warszawa, listopad 2009 r.
- Mieczysław Prystupa - Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Warszawa 2001 r.
- Zespół autorski Mieczysław Cyran i inni - Przykłady wycen nieruchomości - Instytut doradztwa Majątkowego Sp. z o.o.. Warszawa, marzec 2015 r.
- Ryszard Cymerman i Andrzej Hopfer - System i procedury szacowania nieruchomości - Zachodnie Centrum Organizacji. Olsztyn - Zielona Góra 1999 r.
- Mieczysław Cyran, Andrzej Hołownia, Agnieszka Michalak, Ryszard Wyszogrodzki - Przykłady wycen nieruchomości – Instytut doradztwa Majątkowego. Warszawa, luty 2003 r.
- Wycena nieruchomości – komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Jerzy Dydenko, Tomasz Telega - 2016 r.

5. ISTOTNE DATY PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO :

5.1. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY

- 7 lipiec 2020 roku

5.2. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

- 7 lipiec 2020 roku

5.3. DATA, NA KTÓRĄ UWZGLĘDNIONO STAN PRZEDMIOTU WYCENY

- 7 lipiec 2020 roku

5.4. DATA OGLĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

- 2 lipiec 2020 roku

IV. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

1. LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Nieruchomość stanowiąca gospodarstwo rolne położona jest w Konarzewie (obręb Konarzewo, gmina Rawicz, powiat rawicki, woj. wielkopolskie). Miejscowość położona jest 5 km od Rawicza, 70 km od Wrocławia i 110 km od Poznania. Nieruchomość umiejscowiona jest w centralnej części wsi w sąsiedztwie zespołu dworskiego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz terenów upraw polowych. Nieruchomość jest zabudowana zespołem folwarcznym z XIX wieku rozbudowywanym w późniejszych latach. Działka jest częściowo utwardzona żelbetowymi płytami prefabrykowanymi, trylinką i brukiem oraz ogrodzona od frontu zabytkowym murem z cegły, a w pozostałej części z betonowych płyt prefabrykowanych. Działka ma kształt nieregularny i leży na terenie o małej deniwelacji. Teren jest uzbrojony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizację lokalną. Położenie nieruchomości umożliwia dostęp do ciągów komunikacyjnych. Dojazd do działki drogą o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie charakteryzuje się małym natężeniem ruchu i małą uciążliwością społeczną i sąsiedzką.

2. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY BUDYNKÓW

1. JAŁOWNIK BOKSOWY (D-39-182) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, w zabudowie wolnostojącej. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Wybudowany w 1940 roku jako obora, w latach późniejszych tj. około 1980 r. przekształcony w jałownik boksowy.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:
- fundamenty z kamienia,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- strop mieszany – belki nośne żelbetonowe prefabrykowane, z wierzchu obudowane płytami żelbetonowymi, a od spodu ocieplone płytami trzcinowymi,
- więźba dachowa drewniana,
- dach dwuspadowy pokryty dachówką,
- bramy drewniane,
- okna i rynny stalowe,

Instalacje:
- wodociągowa,
- elektryczna,

Dane techniczne budynku:
- Powierzchnia użytkowa – 694,21 m2
- Powierzchnia zabudowy – 807,08 m2

2. BUDYNEK SOCJALNO-GOSPODARCZY (D-28-181) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1900 r. jako porodówka dla krów. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Obecnie w budynku znajdują się pomieszczenia socjalne oraz gospodarcze.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:
- fundamenty z kamienia,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- stropodach drewniany, kryty papą,
- posadzka z cegły i betonu,
- tynki wewnętrzne cementowo wapienne,
- bramy i drzwi drewniane,

Instalacje:
- wodociągowa,
- elektryczna,

Dane techniczne budynku:
- Powierzchnia użytkowa – 50,10 m2
- Powierzchnia zabudowy – 66,58 m2

3. GARAŻ (D-4-115) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1920 r jako garaż na maszyny wysokie. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Obecnie budynek nieużytkowany - ruina.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:
- fundamenty z kamienia,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- dach łukowaty,
- stropodach z wiązarów drewnianych kryty papą,
- tynki wewnętrzne cementowo wapienne,
- bramy i drzwi drewniane,

Instalacje:
- elektryczna,

Dane techniczne budynku:
- Powierzchnia użytkowa – 122,27 m2
- Powierzchnia zabudowy – 146,63 m2

4. PORODÓWKA MACIOR (D-41-182) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1905 r. i modernizowany w 1965 r. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:
- fundamenty z kamienia,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- stropodach łukowaty z wiązarów z drewna kryty papą,
- posadzka betonowa-bruk,
- tynki wewnętrzne cementowo wapienne,
- okna stalowe,

Instalacje:
- wodociągowa,
- elektryczna,

Dane techniczne budynku:
- Powierzchnia użytkowa – 353,68 m2
- Powierzchnia zabudowy – 400,35 m2

5. STODOŁA (D-21-180) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1905 r. w latach powojennych zaadaptowany na chlewnie. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:
- fundamenty z kamienia,
- ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- nad częścią chlewni strop odcinkowy,
- dach o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką,
- posadzka betonowa,
- tynki wewnętrzne cementowo wapienne,
- okna stalowe,
- bramy i drzwi drewniane,

Instalacje:
- wodociągowa,
- elektryczna,

Dane techniczne budynku:
- Powierzchnia użytkowa – 148,14 m2
- Powierzchnia zabudowy – 184,88 m2

6. MAGAZYN NAWOZOWO-PASZOWY (D-22-180) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1895 r. jako stodoła, Po modernizacji w 1976 r. pełnił funkcje magazynu paszowego i nawozowego, a obecnie budynek użytkowany jest jako magazyn słomy. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony, bez stropu.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:
- fundamenty z kamienia,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- dach dwuspadowy o konstrukcji stalowej pokryty eternitem,
- posadzka betonowa,
- tynki wewnętrzne cementowo wapienne,
- okna stalowe,
- bramy i drzwi drewniane,

Instalacje:
- brak

Dane techniczne budynku:
- Powierzchnia użytkowa – 153,65 m2
- Powierzchnia zabudowy – 173,33 m2

7. MAGAZYN ZBOŻOWY (D-3-136) - (dawniej spichlerz) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1890 r. Obiekt IV kondygnacyjny, niepodpiwniczony.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:
- fundamenty z kamienia polnego,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- stropy drewniane oparte na ścianach zewnętrznych, słupach i podciągach drewnianych,
- schody drewniane na belkach policzkowych,
- więźba płatwiowa-kleszczowa o stolcu stojącym podwójnym,

• dach pokryty papą na poszyciu z desek,
• tynki cementowo wapienne,
• podłogi drewniane deskowe, na parterze oparte na legarach,
• stolarka drzwiowa drewniana,
• stolarka okienna drewniana pojedyncza,

Instalacje:
• elektryczna

Dane techniczne budynku:
• Powierzchnia użytkowa – 410,01 m2
• Powierzchnia zabudowy – 124,80 m2

8. MAGAZYN MASZYN (D/5/182) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1895 r. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony, bez stropu.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:
• fundamenty z kamienia,
• ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
• dach dwuspadowy o konstrukcji stalowej pokryty eternitem,
• posadzka betonowa,
• tynki wewnętrzne cementowo wapienne,
• okna stalowe,
• bramy drewniane,

Instalacje:
• brak

Dane techniczne budynku:
• Powierzchnia użytkowa – 158,98 m2
• Powierzchnia zabudowy – 186,71 m2

9. JAŁOWNIK BOKSOWY (D-20-182) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, w zabudowie wolnostojącej, wybudowany w 1937 r. jako stodoła. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony, w 1976 r. przekształcony w jałownik boksowy.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:
• fundamenty betonowe,
• ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej i pustaków,
• stropodach z wiązarów drewnianych,
• dach dwuspadowy pokryty eternitem,
• bramy drewniane,
• okna i rynny stalowe,

Instalacje:
• wodociągowa,
• elektryczna,

Dane techniczne budynku:
• Powierzchnia użytkowa – 668,88 m2
• Powierzchnia zabudowy – 727,68 m2

10. BUDYNEK GARAŻOWO-WARSZTATOWY (D-30-100) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, w zabudowie wolnostojącej, wybudowany w 1930 r. jako warsztat kowalski i kołodziejski. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony, w 1991 r. przekształcono warsztat kołodziejski na garaże. Od północnej strony garażu znajduję się nieużytkowana waga. Obecnie budynek warsztatu kowalskiego jest nieużytkowany - ruina.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- nad częścią warsztatu kowalskiego zapadł się stropodach z drewna pokryty papą,
- nad częścią garażu dach jednospadowy o konstrukcji stalowej pokryty eternitem,
- posadzki z cegły i betonu,
- bramy drewniane,
- okna i rynny stalowe,

Instalacje:
- elektryczna,

Dane techniczne budynku:
- Powierzchnia użytkowa – 190,64 m2
  w tym:
  - powierzchnia garażu (nadająca się do użytku) – 127,19 m2
  - powierzchnia warsztatu (nie nadająca się do użytku) – 63,45 m2
- Powierzchnia zabudowy – 228,92 m2
  w tym:
  - powierzchnia garażu (nadająca się do użytku) – 151,32 m2
  - powierzchnia warsztatu (nie nadająca się do użytku) – 77,60 m2

11. CHLEWNIA (D-42-115) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, wybudowany w 1925 r., modernizowany w 1963 r. Obiekt parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, użytkowany obecnie jako magazyn.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:
- fundamenty betonowe,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- strop betonowy,
- dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką,
- posadzki z cegły i betonu,
- bramy drewniane,
- okna i rynny stalowe,

Instalacje:
- wodociągowa,
- elektryczna,

Dane techniczne budynku:
- Powierzchnia użytkowa – 401,63 m2
- Powierzchnia zabudowy – 439,59 m2

12. BUDYNEK ADMINISTRACYJNO – BIUROWO - GOSPODARCZY (D-16-115)
(dawniej stajnia z domem stangreta i wozownia) budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, wybudowany w 1925 r. Obiekt I kondygnacyjny z poddaszem, niepodpiwniczony, użytkowany jako świetlica wiejska. W skład budynku wchodzi wiatrołap, świetlica, korytarz, pomieszczenie gospodarcze, przedsionek, kuchnia, skrytka i łazienka, a w części gospodarczej garaże, chlewnia, skrytka na opał z wejściem z zewnątrz oraz jedno pomieszczenie socjalne. Poddasze wykorzystywane jako magazyn.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:
- fundamenty betonowe zalane zaprawą,
- ściany z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej, w części garażowej oraz w części inwentarskiej słupy stalowe i drewniane,
- strop drewniany belkowy oparty na podciągach drewnianych,
- stolarka okienna PCV i metalowa
- posadzki betonowe wykończony płytkami lub wykładziną PCV
- ściany malowane lub tapetowane
- grzejniki aluminiowe
- dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką karpiówką,
- drzwi drewniane,
- bramy drewniane,
- rynny stalowe,

Instalacje:
- wodociągowa,
- elektryczna,
- kanalizacyjna,
- C.O. piec wolnostojący typu koza

Dane techniczne części administracyjnej:
- Powierzchnia użytkowa – 79,09 m2
- Powierzchnia zabudowy – 112,14 m2

Dane techniczne części gospodarczej:
- Powierzchnia użytkowa – 202,99 m2
- Powierzchnia zabudowy – 247,59 m2

Łączna powierzchnia zabudowy budynków przyjęta do obliczeń wynosi 3625,40 m^2 (nie uwzględniono powierzchni zabudowy budynków przeznaczonych do rozbiórki).

3. DECYZJA WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW (nr rejestru 279/342/A) z dnia 29 października 1968r.

Wojewódzki Konserwator Zabytków w Poznaniu decyzją swoją wpisał do rejestru zabytków jako dobro kultury zespół dworski obejmujący dwór, oficynę zabudowania gospodarcze i park w Konarzewie. W uzasadnieniu opisał, że dwór wniesiony został w 1 połowie XIX w., część wschodnia – neogotycka dobudowana została w latach późniejszych. Oficyna, stajnie i zabudowania gospodarcze pochodzą z 1 połowy XIX wieku, a park dworski, krajobrazowy, założony został około połowy XIX w.
Przedmiotowa wycena obejmuje tylko część obiektów zabytkowych wpisanych w tej decyzji, tj. stajni z domem stangreta, spichlerza i ogrodzenia z bramą (załączniki 1, 2, 3, 4 i 5)

V. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

1. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO:

Ziemia rawicka leży w południowo - zachodniej części Wielkopolski. Obejmuje od północnego zachodu część Wysoczyzny Leszczyńskiej, a od północnego wschodu sięga Wysoczyzny Kaliskiej, zaś od południa graniczy z Kotliną Żmigrodzką. Główne drogi to: droga ekspresowa S5 i DK5 łącząca Poznań z Wrocławiem oraz droga nr 36 Lubin – Ostrów Wlkp. Najbliższe ośrodki wojewódzkie to: Wrocław (63 km), Poznań (100 km), Zielona Góra (120 km). Obszary leśne zajmują 17,7% powierzchni gminy. Ze względu na walory przyrodnicze na terenie gminy utworzono Rezerwat Dębno, położony w pobliżu wsi Żylice. Gmina Rawicz ma charakter rolniczy. Użytki rolne stanowią tu 70% powierzchni.

1.1. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH ZESPOŁAMI FOLWARCZNYMI WPISANYMI DO REJESTRU ZABYTKÓW

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości przebadano szereg aktów notarialnych. Analiza rynku lokalnego tj. terenu powiatu rawickiego nie wykazała żadnej transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami związanymi z rolnictwem wpisanymi do rejestru zabytków podobnych do obiektu wycenianego. Ponieważ na rynku lokalnym w okresie ostatnich dwóch lat nie odnotowano w obrocie wolnorynkowym sprzedaży nieruchomości podobnych dlatego postanowiono poszerzyć analizowany obszar do województwa wielkopolskiego. Na podstawie w/w dokumentów stwierdzono w okresie od 2018 do 2020 roku na tym rynku nieruchomości sprzedaż 6 nieruchomości podobnych do wycenianych (Tablica 1).

Tablica 1

Lp.	Data	Położenie	Powierzchnia działki [m²]	Powierzchnia budynków [m²]	Cena [zł]	Cena m² p.z [zł]	Współczynnik intensywności zabudowy [%]
1	2018-12-28	Drzeczkowo	2,5886	1620	217 970	134,55	6
2	2019-01-18	Jastrowie	1,2895	2270	309 500	136,34	18
3	2019-02-13	Zalesie	0,9313	2120	206 000	97,17	23
4	2019-05-14	Boruszyn	0,8699	785	162 850	207,45	9
5	2019-05-14	Boruszyn	1,7374	3300	467 600	141,70	19
6	2019-11-15	Świączyń	5,1925	1050	314 214	299,25	2

Współczynnik intensywności zabudowy nieruchomości podobnych (stosunek powierzchni budynku do powierzchni działki) mieści się w przedziale 2% – 23%. Postanowiono odrzucić transakcje nr 6 z uwagi na znacznie odbiegający od nieruchomości wycenianej współczynnik intensywności zabudowy. W wyniku tego określono wartość wycenianej nieruchomości w podejściu porównawczym metodą porównywania parami. Nieruchomości porównawcze można dość dobrze scharakteryzować zarówno co do lokalizacji, sąsiedztwa, powierzchni, rodzajów budynków, zużycia technicznego, jak i dostępności infrastruktury technicznej.

Wartość 1 m² powierzchni zabudowy budynków, które były przedmiotem transakcji kupna - sprzedaży, wahała się od 97,17 zł do 299,25 zł. Średnia arytmetyczna z próbki wynosi 169,41 zł/m². Ponieważ nie zauważono wzrostu wartości tego typu nieruchomości, odrzucono współczynnik korekcyjny wyrównujący poziom cen na dzień wyceny.

1.2. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZURBANIZOWANYCH

W celu określenia wartości rynkowej 1m^2 gruntu przebadano szereg aktów notarialnych na terenie gminy Rawicz. Z przeprowadzonej analizy można zauważyć, że rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi pod zabudowę mieszkaniową na terenach wiejskich, jest rynkiem dobrze rozwiniętym, na którym występują liczne transakcje kupna - sprzedaży. Na podstawie zgromadzonych dokumentów wybrano z okresu ostatnich dwóch lat 14 transakcji kupna - sprzedaży o zbliżonych parametrach do nieruchomości wycenianej. Mając odpowiednią liczbę transakcji postanowiono określić wartość rynkową 1m^2 gruntu zurbanizowanego w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Nieruchomości te można dość dobrze scharakteryzować zarówno co do lokalizacji, położenia, uzbrojenia terenu jak i wielkości i dostępu komunikacyjnego. Wartość 1 m2 powierzchni gruntu, który był przedmiotem transakcji kupna - sprzedaży, wahała się od 22,55 zł. do 57,85 zł. (Tabela 2). Średnia arytmetyczna cena 1 m^2 nieruchomości wybranych z próbki wynosi 37,65 zł. Ponieważ nie zauważono wzrostu wartości tego typu nieruchomości, odrzucono współczynnik korekcyjny wyrównujący poziom cen na dzień wyceny.

Tablica 2

Lp.	Data transakcji	Położenie	Cena transakcji [zł]	Powierzchnia działki [m^2]	Cena 1 m^2 [zł]
1	31 stycznia 2020	SŁUPIA KAPITULNA	28000	806	34,74
2	23 stycznia 2020	IŹBICE	33000	1271	25,96
3	21 stycznia 2020	ŻYLICE	192000	3840	50,00
4	23 grudnia 2019	WYDAWY	10000	300	33,33
5	14 listopada 2019	ZIELONA WIEŚ	25000	704	35,51
6	14 listopada 2019	ZIELONA WIEŚ	42000	1444	29,09
7	27 września 2019	STWOLNO	50000	2217	22,55
8	24 lipca 2019	SŁUPIA KAPITULNA	28000	808	34,65
9	26 czerwca 2019	ZAŁĘCZE	45000	1000	45,00
10	29 kwietnia 2019	SŁUPIA KAPITULNA	30000	1088	27,57
11	14 marca 2019	ŁĄKTA	53000	1900	27,89
12	12 października 2018	SŁUPIA KAPITULNA	164988	2852	57,85
13	7 września 2018	KĄTY	80000	1510	52,98
14	20 lipca 2018	KĄTY	47000	940	50,00

Podstawą do określenia areału gruntu, na którym będzie wykonywana służebność gruntowa stanowi własny pomiar. W oparciu o te dane obliczono powierzchnię służebności gruntowej, która wynosi **400 m^2.**

2. PRZYJĘTE Z ANALIZY DANE PODSTAWOWE :

Dla potrzeb niniejszego opracowania ustalono:

- rynek cen nieruchomości zespołów folwarcznych wpisanych do rejestru zabytków oraz rynek cen nieruchomości gruntowych zurbanizowanych
- współczynnik intensywności zabudowy 16%
- obszar analizy: teren województwa wielkopolskiego
- **okres badania cen: 2018 - 2020 r.**

VI. SPOSÓB WYCENY

1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Zgodnie z art.151.1 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.
Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (art.150.2 w/w ustawy).

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

1. Pojęcie szacunkowa kwota - jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych" oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.
2. Pojęcie kwota jaką można uzyskać Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można" oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.
3. Pojęcie w dniu wyceny. Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej

2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

2.1 Ogólne zasady

Zgodnie z celem wyceny oraz przyjętymi podstawami prawnymi i metodologicznymi określono wartość rynkową nieruchomości w **podejściu porównawczym**, wykorzystując **metodę porównywania parami** – przy określeniu wartości nieruchomości zabudowanej oraz **metodę korygowania ceny średniej** przy określeniu wartości gruntu niezbędnej do ustalenia wartości służebności gruntowej.

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.

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, a także cechy tych nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które były przedmiotem transakcji sprzedaży. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

2.2 Określanie wartości służebności gruntowej (wg M. Nowakowskiej)

Z działu III przedmiotowej księgi wieczystej wynika, że istnieje prawo służebności gruntowej nieodpłatne i na czas nieokreślony na nieruchomości stanowiącej działkę nr 21/14, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez część działki nr 21/14 w granicy z działką nr 21/13 w pasie drogi o szerokości 5 metrów, w zakresie niezbędnym do korzystania z nieruchomości władnącej i umożliwiającym dostęp do drogi publicznej prowadzącej z Rawicza do Ponieca zgodnie z § 2 umowy ustanowienia służebności gruntowej.

Określenie wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej obliczamy poprzez skapitalizowanie dochodu rocznego z tej części nieruchomości.

Dla potrzeb oszacowania wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności założono, że ustanowienie w/w ograniczonego prawa rzeczowego polegającego na udostępnieniu części gruntu wpłynie tylko na wartość tej części obciążanej działki; na której ta służebność będzie wykonywana.

Wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej obliczono z wykorzystaniem wzoru:

$$S = Dr \times Wk$$

w którym:

S - wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej

Dr - potencjalny roczny dochód, jaki mógłby uzyskać właściciel z tytułu udostępnienia prawa do korzystania z pasa gruntu

Wk - współczynnik kapitalizacji określony na podstawie analizy rynku nieruchomości oraz rynku kapitałowego.

Wysokość potencjalnego rocznego dochodu, jaki mógłby uzyskać właściciel nieruchomości z tytułu udostępnienia prawa do gruntu obliczono z wykorzystaniem wzoru:

$$\mathbf{Dr = W_G \times S_T \times P_G \times U}$$

w którym:
Dr - potencjalny roczny dochód, jaki mógłby uzyskać właściciel nieruchomości z tytułu udostępnienia prawa do gruntu
W_G - wartość jednostkowa gruntu określona w podejściu porównawczym
S_T - potencjalna roczna stawka czynszu jest przyjmowana na podstawie danych rynkowych.
W przypadku ich braku przedmiotową stawkę można określić na podstawie publikacji „Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletnich terenów zurbanizowanych" A.Trybusz „Acta Academiae Agriculturae Technicae Olstenensis (ART. Olsztyn) nr 24/1993r.)
P_G - powierzchnia gruntu, na którym będzie wykonywana służebność gruntowa
U - współczynnik odzwierciedlający udział - proporcję korzystania z gruntu przez jego właściciela i posiadacza służebności
Współczynnik U określono z uwzględnieniem proporcji korzystania z gruntu objętego wykonywaniem prawa służebności gruntowej.
Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.
Uprawnionym (posiadaczem służebności) jest każdorazowy właściciel nieruchomości władnącej.

Służebność zostaje ustanowiona za wynagrodzeniem, a nie za odszkodowaniem (świadczenie ekwiwalentne, pełni funkcję ceny i ma charakter obligacji realnej).

Wynagrodzenie ustala się wg cen rynkowych, lecz nie ma ustawowych wskazówek, jak należy określić podstawę do oszacowania zwiększenia się wartości nieruchomości władnącej i obniżenia wartości nieruchomości obciążonej.

Wynagrodzenie powinno być „stosowne", czyli uwzględniać skutki przekroczenia granicy tj. rodzaj i stopień uciążliwości dla właściciela nieruchomości obciążonej oraz korzyści uzyskane przez właściciela nieruchomości władnącej (w okresie kilku lub kilkunastu lat). Biegły ustala hipotetyczne wynagrodzenie, jakie musiałby zapłacić właściciel nieruchomości obciążonej za korzystanie z cudzej nieruchomości.

Informacje do wycen prawa własności:
- obligatoryjne - dane z ewidencji gruntów i budynków, uzbrojenia podziemnego (w przyszłości dane z katastru), dane z księgi wieczystej, przeznaczenie w planie miejscowym, operatów wodnoprawnych, ewentualnie SIT
fakultatywne - dokumentacja techniczna i geodezyjna obiektu, monitoring rynku nieruchomości, w tym ceny transakcyjne oraz dane do obliczeń metodami dochodowymi (np. poziom czynszu, stopa kapitalizacji), dane do obliczeń metodami kosztowymi (koszty przebudowy sieci, odtworzenia lub rozbiórki obiektów, ceny materiałów budowlanych, ceny materiału nasadzeniowego etc).

Informacje do oszacowania różnicy wartości prawa własności i wartości służebności
- informacje o aktualnych uwarunkowaniach prawnych
- informacje z monitoringu rynku lokalnego dotyczące różnic pomiędzy w/w prawami

Metodologia i procedury oszacowania wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Metodę wyceny służebności wybiera rzeczoznawca na podstawie:
- rodzaju służebności
- celu wyceny
- odpowiednich przepisów prawnych
- rodzaju dostępnych informacji.

Często wartość służebności określamy poprzez obliczenie jako podstawy wartości jednostkowej gruntu nieruchomości obciążonej, a następnie poprzez przemnożenie tej wartości przez powierzchnię gruntu objętego służebnością i pomnożenie przez współczynnik zależny np. od tego czy właściciel nieruchomości obciążonej może również korzystać z tej części gruntu.
Ten sposób szacowania można stosować tylko wówczas, gdy wartość pozostałej części nieruchomości nie ulega zmianie na skutek ustanowienia służebności.

Wpływ służebności na wartość nieruchomości władnącej

Należy pamiętać, że służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub oznaczonej jej części oraz, że zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

Rzeczoznawca powinien sobie postawić pytanie: czy, jakie i na jak długo osiąga korzyści właściciel nieruchomości władnącej (lub może osiągać) i to zarówno obecnie jak i w przyszłości.
Czyli wyliczamy wartość „odstępnego". Rozróżniamy dwa rodzaje korzyści:
- korzyści bieżące (różnice w konsekwencjach finansowych)
- korzyści przyszłe (w tym ryzyko ewentualnych zmian legislacyjnych).

Wpływ służebności na wartość nieruchomości obciążonej

Ustanowienie służebności zwykle obniża wartość rynkową nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy nie ocenia wyłącznie części nieruchomości, na której, ustanowiono służebność, lecz wielkość utraty wartości całej nieruchomości obciążanej
Przy określaniu wartości służebności podobnie jak przy określaniu wartości prawa użytkowania rzeczoznawca powinien sobie postawić pytanie: czy, jakie i na jak długo ponosi straty właściciel nieruchomości obciążonej.

W naszym przypadku służebność gruntowa na nieruchomości obciążonej spowoduje zwiększenie ruchu przez właścicieli nieruchomości władnącej poprzez wjazd (np. samochodem) na swoją posesję.

Źródłem ustanowienia prawa służebności gruntowej może być:
- czynność prawna (umowa w formie aktu notarialnego)
- orzeczenie administracyjne (decyzja)
- orzeczenie sądu (postanowienie) lub ugoda sądowa
- zasiedzenie.

VII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

1. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WEDŁUG WYBRANEJ METODY I TECHNIKI

1.1. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ ZESPOŁEM FOLWARCZNYM

1.1.1 CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH

Wartość rynkową (W_B) 1 m^2 powierzchni zabudowy budynków wyliczono na podstawie porównania sprzedanych nieruchomości zabudowanych podobnymi budynkami o charakterze rolniczym w ostatnim okresie czasu. Przyjęto następujący wybór cech rynkowych różnicujących nieruchomości na rynku lokalnym.

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na cenę (wg cechy)
1	położenie nieruchomości	30
2	sąsiedztwo i otoczenie	10
3	powierzchnia działki	25
4	stan techniczny budynków	20
5	dostępność komunikacyjna	15
	Razem :	**100 %**

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Opis cechy
1	położenie nieruchomości	bardzo dobre dobre zadowalające słabe	- wpływ dużych ośrodków miejskich, - wpływ średnich ośrodków miejskich - wpływ małych ośrodków miejskich - wpływ ośrodków pozamiejskich
2	sąsiedztwo i otoczenie	korzystne średnio korzystne niekorzystne	- sąsiedztwo terenów niezabudowanych - sąsiedztwo zabudowy zagrodowej - sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej
3	powierzchnia działki	korzystna średnio korzystna niekorzystna	- powyżej 2 ha - od 1 ha do 2 ha - poniżej 1 ha
4	stan techniczny budynków	dobry zadowalający słaby zły	Obiekty nowe Obiekty użytkowane lub po remoncie Obiekty wymagające remontu Obiekty nie nadające się do użytkowania
5	dostępność komunikacyjna	korzystna przeciętna niekorzystna	- dojazd z dróg głównych, - dojazd z dróg lokalnych, - dojazd z dróg lokalnych nieutwardzonych i inne

1.1.2. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości
1	położenie nieruchomości	dobre
2	sąsiedztwo i otoczenie	niekorzystne
3	powierzchnia działki	korzystna 2,3341 ha
4	stan techniczny budynków	słaby
5	dostępność komunikacyjna	przeciętna

1.1.3. ANALIZA TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNANIA

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech poszczególnych obiektów				
		1	2	3	4	5
1	wartość rynkowa w zł.	217 970	309 500	206 000	162 850	467 600
2	uzyskana cena za 1 m^2 pz	134,55 zł	136,34 zł	97,17 zł	207,45 zł	141,70 zł
3	data transakcji	28.12.2018	18.01.2019	13.02.2019	14.05.2019	14.05.2019
4	położenie nieruchomości	dobre	dobre	zadowalające	słabe	słabe
5	sąsiedztwo i otoczenie	korzystne	niekorzystne	niekorzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
6	powierzchnia działki	korzystna 2,5886 ha	średnio korzystna 1,2895 ha	niekorzystna 0,9313 ha	niekorzystna 0,8699 ha	średnio korzystna 1,7374 ha
7	stan techniczny budynków	słaby	słaby	słaby	słaby	słaby
8	dostępność komunikacyjna	przeciętna	korzystna	przeciętna	przeciętna	przeciętna
9	opis nieruchomości porównywanych	Nieruchomość położona w Drzeczkowie, gm. Osieczna w sąsiedztwie terenów upraw polowych, dojazd z lokalnej drogi asfaltowej	Nieruchomość położona w gminnej miejscowości Jastrowie, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej oraz ogródków działkowych, dojazd krajową drogą asfaltową	Nieruchomość położona w Zalesiu, gm. Borek Wielkopolski w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, pałacu oraz terenów upraw polowych, dojazd z lokalnej drogi asfaltowej	Nieruchomość położona miejscowości Boruszyn, gmina Połajewo, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz terenów upraw polowych, dojazd z lokalnej drogi asfaltowej	Nieruchomość położona miejscowości Boruszyn, gmina Połajewo, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz terenów upraw polowych, dojazd z lokalnej drogi asfaltowej
10	opis zabudowań	Dwa budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy 1620 m^2. Budynki w stanie słabym wymagające remontów	Trzy budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy 2270 m^2. Budynki w stanie słabym wymagające remontów	Sześć budynków o łącznej powierzchni zabudowy 2120 m^2. Budynki w stanie słabym wymagające remontów	Dwa budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy 785 m^2. Budynki w stanie słabym wymagające remontów	Osiem budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy 3300 m^2. Budynki w stanie słabym wymagające remontów

1.1.4. PRZEDZIAŁ CENOWY DLA RYNKU LOKALNEGO

Po odrzuceniu skrajnych wartości przedział kształtuje się następująco:

Cena max. zł/m^2	Cena min zł/m^2	Różnica zł/m^2
C_{max}	C_{min}	DC
299,25	97,17	202,08

1.1.5. ZESTAWIENIE PARAMI NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ Z NIERUCHOMOŚCIAMI PORÓWNYWALNYMI.

Nr cechy	Cecha różniąca	Przedział cenowy	Udział % w całości	Udział kwotowy	Różnica kwotowa				
					1	2	3	4	5
1	położenie nieruchomości	202,08	30%	60,62			20,21	40,41	40,41
2	sąsiedztwo i otoczenie	202,08	10%	20,21	-20,21			-10,11	-10,11
3	powierzchnia działki	202,08	25%	50,52		25,26	50,52	50,52	25,26
4	stan techniczny budynków	202,08	20%	40,42					
5	dostępność komunikacyjna	202,08	15%	30,31		-15,16			
		Razem:	100%	202,08	-20,21	10,1	70,73	80,82	55,56
				Cena 1m²:	**114,34**	**146,44**	**167,9**	**288,27**	**197,26**
Ostateczna cena 1m² pz nieruchomości wycenianej :					**182,84 zł**				

1.1.6. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Wartość rynkową nieruchomości o powierzchni zabudowy budynków 3625,40 m² wynosi:

$$W_B = 182{,}84 \text{ zł./m}^2 * 3625{,}40 \text{ m}^2 \approx \underline{662\,900 \text{ zł.}}$$

1.2. OKREŚLANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1M² GRUNTU NIE OBCIĄŻONEGO W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM (w celu obliczenia służebności gruntowej)

Wartość rynkową (W_G) 1 m² powierzchni gruntu zurbanizowanego wyliczono na podstawie wzoru:

$$W = (C_{śr} \; x \; \sum_{i=1}^{n} u_i) \; x \; K$$

gdzie:
$C_{śr}$ - średnia cena 1 m² powierzchni gruntu zurbanizowanego na rynku lokalnym
u_i - współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym (i = 1....5)
K - współczynnik korekcyjny z zakresu [0,9 - 1,1]

Procentowy wpływ poszczególnych cech na badanym rynku lokalnym określono na podstawie analizy własnej uwzględniając transakcje sprzedaży gruntów w badanym okresie.

L.p.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na cenę (wg cechy)
1	położenie - lokalizacja	30 %
2	sąsiedztwo i otoczenie	15 %
3	dostępność komunikacyjna	20 %
4	infrastruktura techniczna	15 %
5	kształt i wielkość	20 %
		100 %

1.2.1. OCENA RYNKU W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH

Ceny tego typu gruntów na ww. rynku zależne są przede wszystkim od cech rynkowych podanych poniżej.

L.p.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis cechy
1	położenie - lokalizacja	dobre	- duże wsie - małe wsie - przysiółki
		średnie	
		słabe	
2	sąsiedztwo i otoczenie	dobre	- nieuciążliwe, - parametr pośredni - uciążliwe
		średnie	
		słabe	
3	dostępność komunikacyjna	dobra	- droga utwardzona - droga urządzona złej jakości - służebność przejazdu / brak
		przeciętna	
		zła	
4	infrastruktura techniczna	pełna	- wszystkie media - częściowe media - brak mediów
		niepełna	
		brak	
5	kształt i wielkość	korzystny	- działka o regularnym kształcie, ponad 0,800 ha - działka o możliwie regularnym kształcie, 0,0400 ha - 0,800 ha z możliwością wybudowania praktycznego budynku - działka o nieregularnym kształcie, poniżej 0,0400 ha bez możliwości zaprojektowania samodzielnego budynku
		średnio korzystny	
		niekorzystny	

1.2.2. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości
1	Położenie - lokalizacja	średnie
2	Sąsiedztwo i otoczenia	słabe
3	Dostępność komunikacyjna	dobra
4	Infrastruktura techniczna	niepełna
5	Kształt i wielkość działki	niekorzystny

1.2.3. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ Z NIERUCHOMOŚCIAMI PORÓWNYWALNYMI

Próbka reprezentacyjna średniej ceny transakcyjnej 1m^2 dla wycenianego typu gruntu zurbanizowanego na terenach wiejskich, uwzględniając jego położenie, sąsiedztwo i otoczenie, dostępność komunikacyjną, infrastrukturę techniczną oraz kształt i wielkości znajduje się w przedziale 22,55 zł/m^2 – 57,85 zł/m^2. Dla niniejszej wyceny przyjęto następujące dane wyjściowe:

$C_{śr}$ - średnia cena 1m^2 gruntu określona na podstawie próbki reprezentatywnej z działek położonych na obszarze określonego wyżej rynku lokalnego wynosi 37,65 zł/m^2
C_{min} - cena minimalna w próbce wynosi 22,55 zł/m^2
C_{max} - cena maksymalna w próbce wynosi 57,85 zł/m^2

Charakterystyka gruntu o cenie minimalnej C_{min} w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości
1	Położenie - lokalizacja	średnie
2	Sąsiedztwo i otoczenia	średnie
3	Dostępność komunikacyjna	przeciętna
4	Infrastruktura techniczna	brak
5	Kształt i wielkość działki	korzystny

Charakterystyka gruntu o cenie maksymalnej C_{max} w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości
1	Położenie - lokalizacja	dobre
2	Sąsiedztwo i otoczenia	średnie
3	Dostępność komunikacyjna	dobra
4	Infrastruktura techniczna	niepełna
5	Kształt i wielkość działki	korzystny

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$\frac{Cmin}{Cśr} = 0{,}599 \qquad \frac{Cmax}{Cśr} = 1{,}536$$

Tabela przedstawia zakresy współczynników korygujących i określone dla poszczególnych cech rynkowych wartości tych współczynników.

Lp.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)	Zakres współczynnika		Korekta
			dolny	górny	
1	Położenie - lokalizacja	30%	0,179	0,462	0,321
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	0,090	0,230	0,090
3	Dostępność komunikacyjna	20%	0,120	0,307	0,307
4	Infrastruktura techniczna	15%	0,090	0,230	0,160
5	Kształt i wielkość	20%	0,120	0,307	0,120
		100%			**0,998**

Współczynnik korekcyjny przyjęto równy 1,00 z przedziału [0,9 - 1,1],

Wartość 1 m^2 gruntu przy K = 1,00 równa się:

$$\mathbf{W_G = 37{,}65\ zł/m^2 \times 0{,}998 \times 1{,}00 = 37{,}58\ zł/m^2}$$

1.3. OKREŚLANIE WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKA „Dr"

1.3.1. WIELKOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKA „S_T" DLA GRUNTÓW ZURBANIZOWANYCH

W przypadku braku danych rynkowych z rynku lokalnego jego wielkość jest ustalana na podstawie danych z rynku równoległego. W przypadku braku wiarygodnych danych rynkowych wielkość „S_T" jest wyrażana na podstawie wniosków z analizy przeprowadzonej w publikacji „Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych:, A.Trybusz „Acta Academiae Agriculturae Technicae Olstenensis" (ART. Olsztyn), Nr 24/1993 r., gdzie został określony zakres procentowy współczynnika w wysokości 6,4 % - 8,3%. Dla przedmiotowej działki ustalono wielkość $\underline{S_T = 7\ \%}$ (grunt pod zabudowę).

1.3.2. WIELKOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKA „U"

Współczynnik U odzwierciedla udział - proporcję korzystania z gruntu przez nieruchomości obciążonej i właścicieli działki władnącej korzystających z tej służebności.
Ze względu na rodzaj służebności (przejazd), zabudowę nieruchomości i współużytkowanie przez współwłaścicieli wzajemną proporcję ustaliłem następująco:

- właściciel nieruchomości władnącej (działka nr 21/5) - przyjęto 50%
- właściciel nieruchomości obciążanej (działka nr 21/14) - przyjęto 50%

1.3.3. WIELKOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKA KAPITALIZACJI „W_K"

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny oraz sporządzenia operatu szacunkowego wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację pomiędzy cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne, a dochodami uzyskanymi z nieruchomości podobnych.
Dla rynku słabo rozwiniętego, gdzie brak jest informacji niezbędnych dla określenia rynkowej stopy zwrotu, przepisy prawa dopuszczają określenie jej z rynku równoległego dla danego segmentu lub na podstawie długoterminowych bezpiecznych lokat na rynku kapitałowym z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do wycenianej.

Stopę kapitalizacji ze względu na brak danych rynkowych, oszacowałem na podstawie rynku finansowego. Nominalną stopę określiłem na podstawie rentowności długoterminowych (dziesięcioletnich) obligacji państwowych która wynosi 1,348%.
(https://pl.investing.com/rates-bonds/poland-10-year-bond-yield-historical-data)

Wg marcowej br. projekcji inflacji i PKB rząd zakłada średnioroczną inflacje w 2021 r. w wysokości i = ***2,7 %***
(https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/dokumenty/projekcja_inflacji_2020_marzec.html)

$$r_{real} = \frac{r_{nom} - i}{(100 + i)} \cdot 100\%$$

$$r_{real} = \frac{1,348 - 2,7}{100 + 2,7} \cdot 100 = -1,32$$

Dla przedmiotowej wyceny przyjmuję wartość realnej stopy kapitalizacji w wysokości
$r_{real} \approx -1,32\%$,

Wartość stopy dyskontowej dla przedmiotowej nieruchomości określono ze wzoru:

$$r_{dysk} = r_{real} + r_f + r_o$$

r_{real} – stopa realna długotrwałych obligacji państwowych: -1,32%,
r_m – premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości
(dla przedmiotowej wyceny zakłada się w granicach 2% - 5%) przyjęto: *4,0%,*
r_{kn} – premia za ryzyko inwestowania w daną nieruchomość
(dla przedmiotowej wyceny zakłada się w granicach 2% - 10%) przyjęto: *5,0 %*

Stopa dyskontowa dla przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$r_{dysk} = -1,32\% + 4,0\% + 5,0\% = 7,68\ \%$$

Stopę R wyliczamy ze wzoru:

$$\frac{CF}{r} = \frac{DON}{R}$$

gdzie:
CF - przepływy pieniężne
r - stopa dyskontowa (obliczana w tym przypadku z rynku kapitałowego)
DON - dochód operacyjny netto.
Dla analizowanej nieruchomości **CF = DON**

Ze względu na rodzaj nieruchomości, jej stan zagospodarowania i położenie, zakłada się, że będzie ona generować stały dochód na stałym poziomie przez dłuższy czas. W takich przypadkach zgodnie z teorią, potwierdzoną doświadczeniami, poziom stopy kapitalizacji odpowiada wartości stopy dyskonta. Przyjęto zatem do obliczeń wartość stopy kapitalizacji równą wartości stopy dyskontowej.

$$R = r_{dysk} = 7,68\ \%$$

$$Wk = 100/R = 100 / 9,44 = \underline{13,021}$$

1.3.4. OBLICZENIE WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKA „Dr"

Zgodnie z punktem VI. 2.2 niniejszej opinii współczynnik „Dr" obliczamy ze wzoru:
Wartość „Dr" jest równa jednorocznemu wynagrodzeniu z tytułu służebności gruntowej.

$$Dr = W_G \times S_T \times P_G \times U$$

$$Dr = 37,58\ zł/m^2 \times 0,07 \times 400\ m^2 \times 0,5 = 526,12\ zł.$$

1.4. OKREŚLANIE WARTOŚCI PRAWA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ

Wartość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej określa zależność:

$$S = Dr \times Wk$$

$$S = 526,12\ zł. \times 13,021 \approx \underline{6\ 900\ zł.}$$

2. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI

Zgodnie z przeprowadzonymi analizami i obliczeniami określam wartość rynkową pomniejszoną o wartość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej nieruchomości położonej w Konarzewie (działka nr 21/14), na kwotę:

662 900 zł – 6 900 zł = 656 000 zł

656 000 zł

słownie: sześćset pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych

3. ANALIZA WYNIKU WYCENY

- W procesie wyceny otrzymano wartość 1 m^2 powierzchni zabudowy wycenianych budynków stanowiących gospodarstwo rolne na poziomie 182,84 zł. Otrzymany wynik mieści się w przedziale cen, który wynika z analizy rynku przedstawionego w pkt. V. 2, tj. 97,17 zł do 299,25 zł/m^2. Otrzymany wynik jest wyższy od ceny średniej, ponieważ cechy nieruchomości wycenianej, są wyższe od cech obiektów porównywalnych.
- W procesie wyceny otrzymano wartość 1m^2 powierzchni gruntu zurbanizowanego, który wynosi z obliczeń 37,58 zł. Otrzymany wynik mieści się w przedziale cen, który wynika z analizy rynku przedstawionego w pkt. V. 2, tj. 22,55 zł do 57,85 zł. Średnia cena otrzymana w wyniku analizy rynku za 1 m^2 gruntów podobnych wynosiła 37,65 zł.
- Uwzględniając znajomość rynku oraz usytuowanie, położenie i wielkość nieruchomości, powierzchnię budynków, ich stan techniczny, sąsiedztwo, dostępność komunikacyjną i zagospodarowanie terenu uważam otrzymaną wartość za możliwą do uzyskania na lokalnym rynku.

VIII. UWAGI KOŃCOWE

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW).
- Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna- sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez dotychczasowego właściciela dokumenty i materiały oraz badanie KW PO1R/00038625/7
- Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa obejmuje wszystkie elementy wchodzące w skład nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach występujących na rynku lokalnym. Zakłada się, iż autorom opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości nieruchomości.

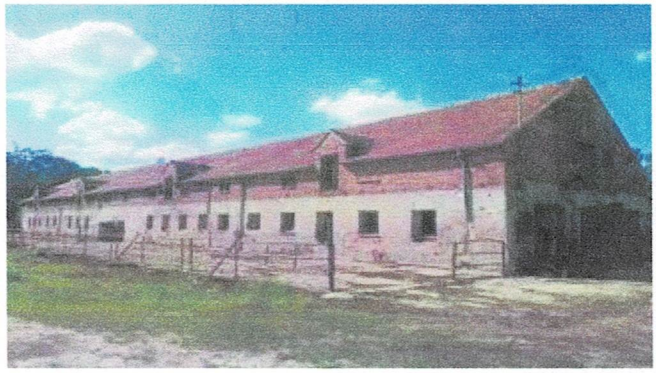
IX. ZASTRZEŻENIA

- Zastrzega się wykorzystanie opinii do celów innych niż wymienione w punkcie II. Cel wyceny niniejszej opinii szacunkowej.
- Publikowanie opracowania bez zgody rzeczoznawcy w całości lub części lub bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji jest zabronione.
- Niniejszy operat szacunkowy ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielonego kredytu.

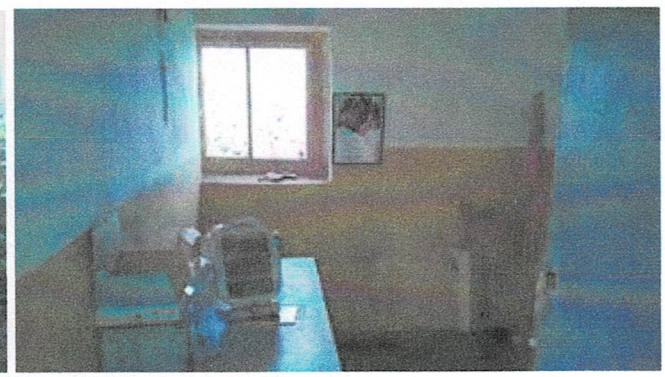
RAWICZ, 7.07.2020 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KRZYSZTOF KOŁECZKO
63-900 RAWICZ
UL. PIŁSUDSKIEGO 5
TEL. (65) 545-32-30
(2429)
UPRAWNIENIA NR 1284

X. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

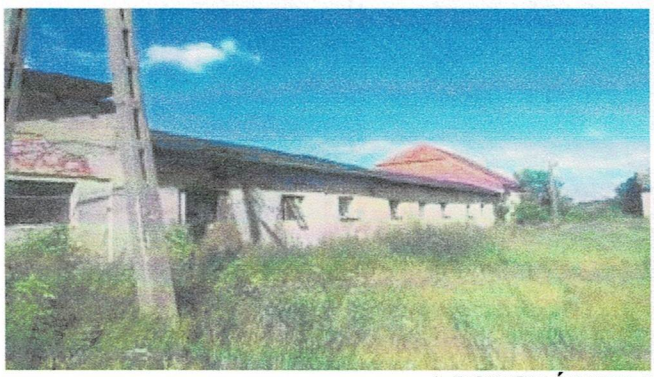


1. JAŁOWNIK BOKSOWY (D-39-182)

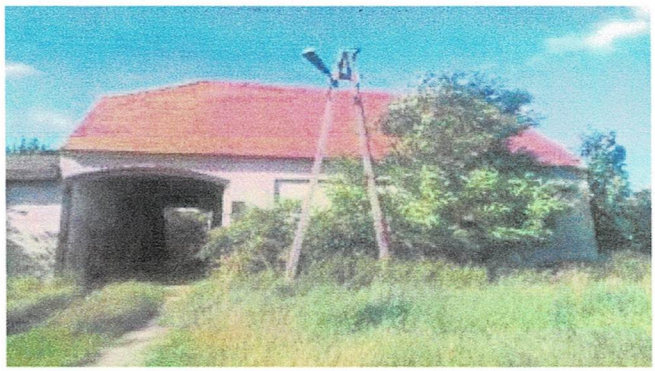
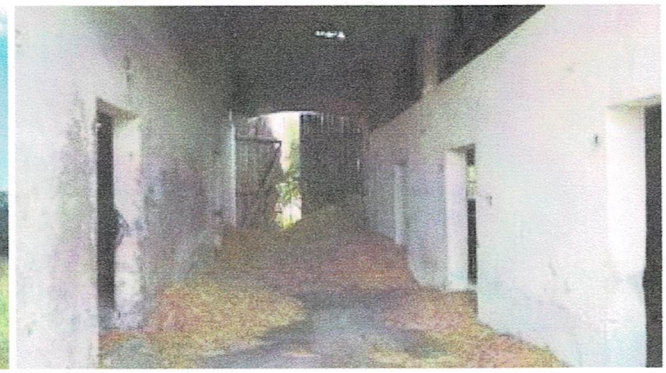


2. BUDYNEK SOCJALNO - GOSPODARCZY (D-28-181)

3. GARAŻ (D-4-115)



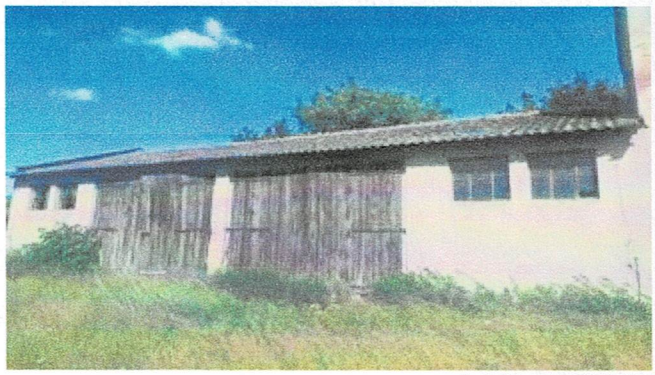
4. PORODÓWKA MACIOR (D-41-182)

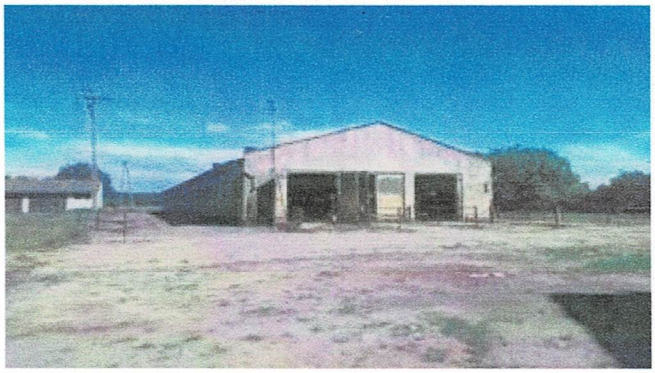
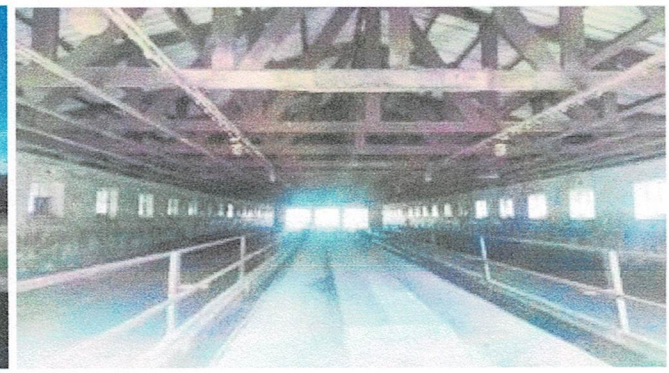
5. STODOŁA (D-21-180)

6. MAGAZYN NAWOZOWO - PASZOWY (D-22-180)

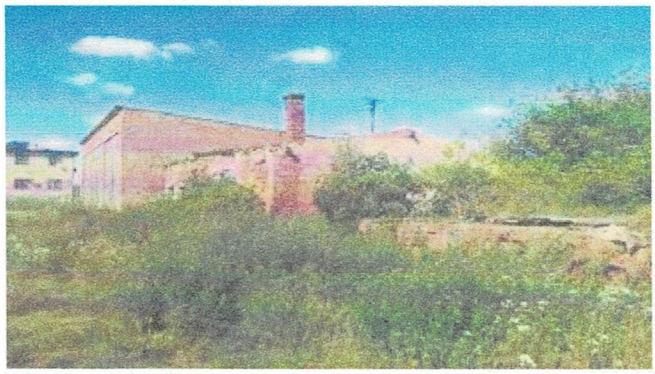
7. MAGAZYN ZBOŻOWY (D-3-136) - (dawniej spichlerz)



8. MAGAZYN MASZYN (D/5/182)

9. JAŁOWNIK BOKSOWY (D-20-182)



10. BUDYNEK GARAŻOWO - WARSZTATOWY (D-30-100)

11. CHLEWNIA (D-42-115)

12. BUDYNEK ADMINISTRACYJNO - BIUROWO - GOSPODARCZY (D-16-115)

XI. ZAŁĄCZNIKI

1) Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków
2) Szkic obiektów wpisanych do rejestru zabytków
3) Karta ewidencyjna zabytku stajni z domem stangreta i wozowni
4) Karta ewidencyjna zabytku - spichlerza
5) Karta ewidencyjna zabytku - muru z bramą wjazdową
6) Odpis z księgi wieczystej
7) Odpis z rejestru gruntów
8) Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy

pow. RAWICZ

KONARZEWO
gm Rawicz
zał. nr 1

PREZYDIUM
WOJEWÓDZKIEJ RADY NARODOWEJ
WYDZIAŁ KULTURY
WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW
w POZNANIU

Odpis !

Poznań, dnia 29 października 1968 r.

L. dz. Kl.III-680/239/68

nr rejestru 342/A

R-279

NR REJESTRU ZABYTKÓW
woj. WIELKOPOLSKIE
397/W1wp/A

Za dowodem doręczenia

DECYZJA

w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków

Na podstawie art. 4 i 14 ust. 1 Ustawy z dnia 15. II. 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach (Dz. U. nr 10 poz. 48) i art. 99 Kodeksu Postępowania Administracyjnego wpisuje się do rejestru zabytków województwa poznańskiego.

Zespół dworski - dwór, oficyna, zabudowania gospodarcze i park w Konarzewie pow. Rawicz./własność: Skarb Państwa Polskiego/.

Uzasadnienie :

dwór wzniesiony został w 1 połowie XIX w., część wsch. - neogotycka - dobudowana w latach późniejszych.
Oficyna, stajnia i zabudowania gospodarcze pochodzą z 1 połowy XIX w.
Park dworski, krajobrazowy, założony został około połowy XIX w.

Decyzji niniejszej na podstawie art. 100 § 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności. Od decyzji tej przysługuje odwołanie do Ministerstwa Kultury i Sztuki za pośrednictwem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu w ciągu 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Łącznie z niniejszą decyzją przesyła się pouczenie o skutkach wpisu do rejestru zabytków nieruchomych.

Odpisy decyzji otrzymują :

1. Państwowa Stadnina Koni
   Konarzewo pow. Rawicz
2. Prezydium Gromadzkiej Rady Narodowej
   Sierakowo pow. Rawicz
3. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej
   R a w i c z
4. Zarząd Muzeów i Ochrony Zabytków
   Warszawa, Krakowskie Przedmieście 15-17

WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW

(-) J. Łomnicki

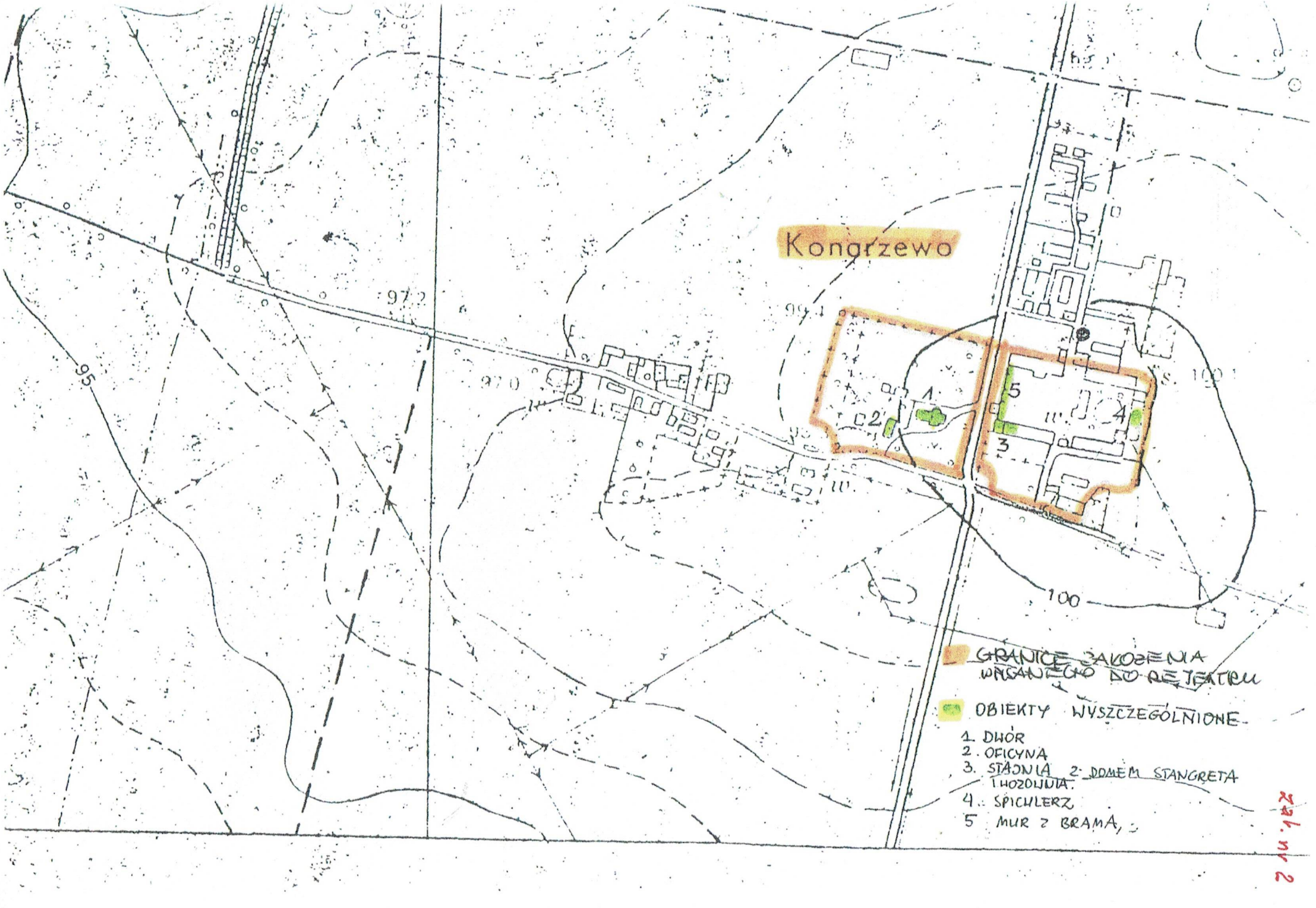
mgr Jerzy Łomnicki

Zgodność powyższego odpisu z oryginałem uwierzytelnionym odpisem - poświadczam

Poznań, dnia 9 listopada 1968 r.

Kierownik Kancel.
St. Gulewicz

Reklamodruk 23-4-63 5000


Kongrzewo
95
97.2
97.0
99.4
100
100.1
1
2
3
4
5
GRANICE ZAKOŻENIA WPISANEGO DO REJESTRU
OBIEKTY WYSZCZEGÓLNIONE
1. DWÓR
2. OFICYNA
3. STAJNIA Z DOMEM STANGRETA I WOZOWNIA.
4. SPICHLERZ
5 MUR Z BRAMĄ,

zał. nr 2

OŚRODEK DOKUMENTACJI ZABYTKÓW w WARSZAWIE
KARTA EWIDENCYJNA ZABYTKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

A B C D E F G H I J K L Ł M N O P R S T U V W X Y Z Nr

Włączono archiwum U nr 123

1. Obiekt

STAJNIA do BUDYNEK GOSPODARCZO-INWENTARSKI w zespole folwarcznym d stajnia

(3)

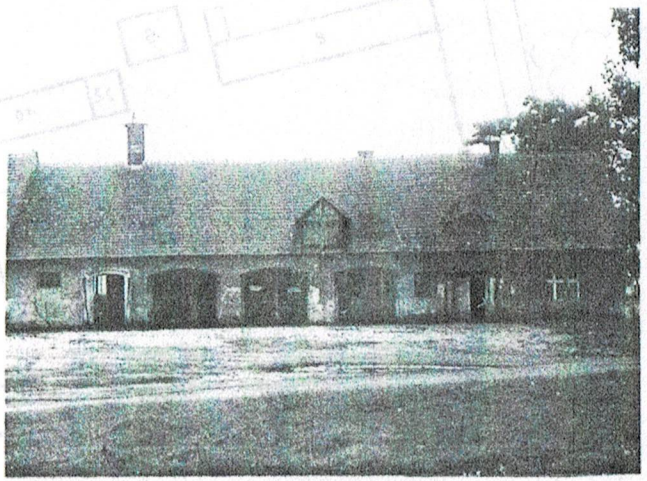
2. Czas powstania

poł. XIX w.

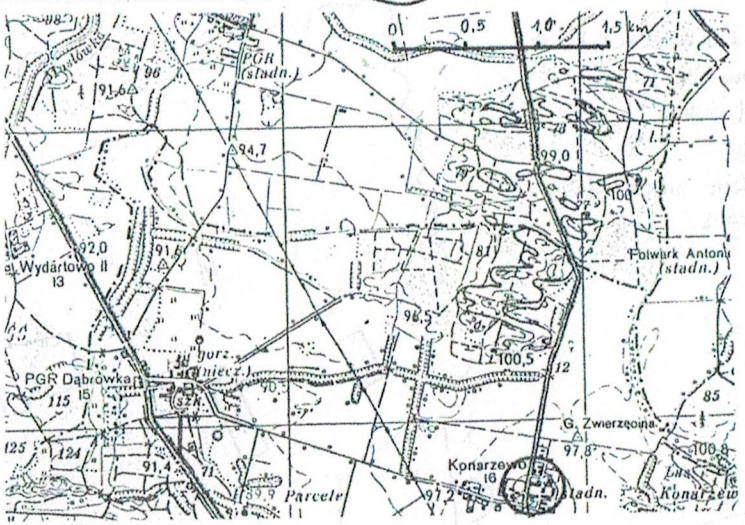
3. Miejscowość

KONARZEWO

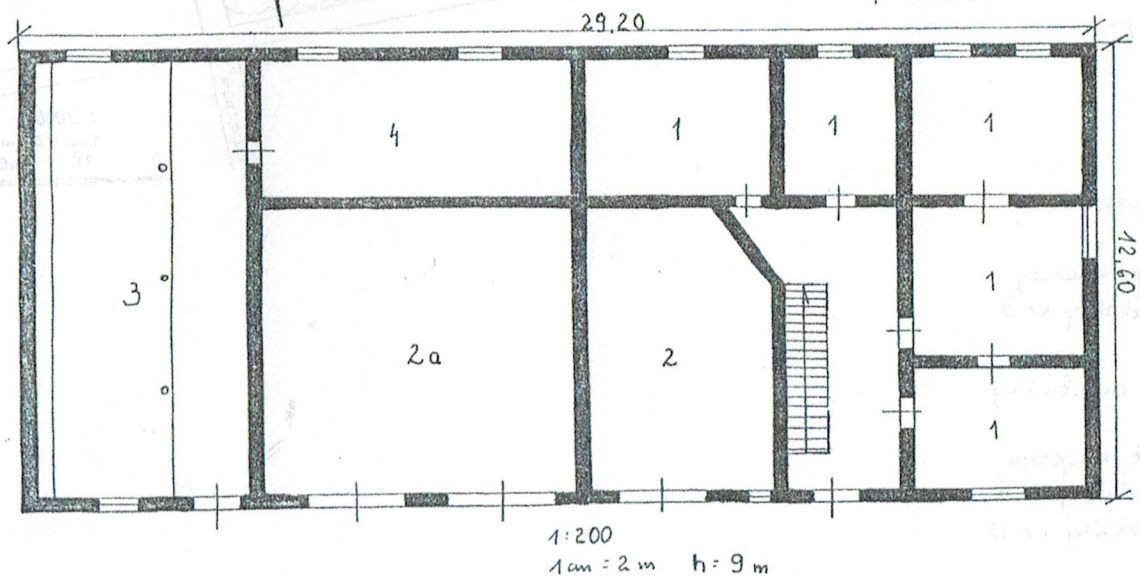
1. Zdjęcia, rzut, przekrój, sytuacja, orientacja



Elewacja frontowa



1 - pomieszczenia biurowe
2, 2a - garaże
3 - stajnia
4 - pomieszczenie pomocnicze



1:200
1 cm = 2 m h = 9 m

4. Adres

Konarzewo
63-900 Rawicz
nr hipoteczny

5. Przynależność administracyjna

województwo leszczyńskie

gmina Rawicz

6. Poprzednie nazwy miejscowości

Konarzewo /1914/
Zerbonisruh /1940/

7. Przynależność administracyjna
1 VI 1975

województwo poznańskie

powiat Rawicz

8. Właściciel i jego adres

HODOWLA ZARODOWA ZWIERZ
~~Stadnina Koni Żołędnica~~
„ŻOŁĘDNICA"
~~63-911 Sarnowa~~
63-900 RAWICZ ŻOŁĘDNI

9. Użytkownik i jego adres

Stadnina Koni Żołędnica
~~63-911 Sarnowa~~

10. Rejestr zabytków:

Nr 279/342/A Z data

zał. nr 3

1. dwór
2. oficyna
3. kurnik
4. piwnica
5. budynek gospodarczo - inwentarski
6. dom mieszkalny nr 9
7. budynek inwentarski
8. obora - jałownik
9. gorzelnia, ob. dom mieszkalny
10. wołarnia, ob. obora
11. spichlerz

12. stodoła
13. magazyn
14. magazyn
15. budynek gospodarczy
16. jałownik
17. budynek gospodarczy
18. dom mieszkalny nr 3
19. sklep
20. przystanek autobusowy
21. chlewnia
22. wołarnia, ob. magazyn
23. dom mieszkalny nr 5
24. dom mieszkalny nr 12

OŚRODEK DOKUMENTACJI ZABYTKÓW w WARSZAWIE
KARTA EWIDENCYJNA ZABYTKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

A B C D E F G H I J K L Ł M N O P R S T U V W X Y Z Nr 4

Włączono Archiwum W nr 123

1. Obiekt

S P I C H L E R Z
w zespole folwarcznym

(4)

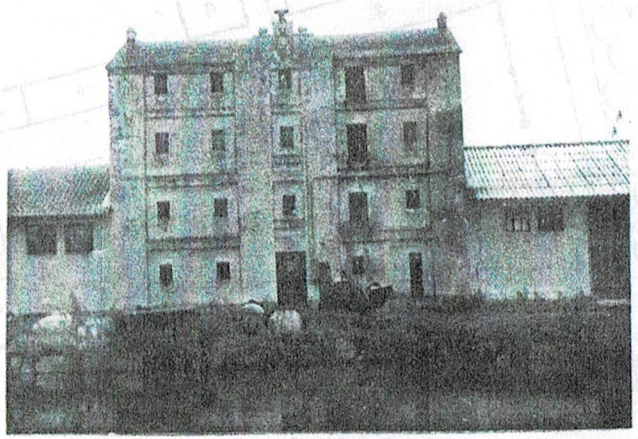
2. Czas powstania

poł. XIX w.

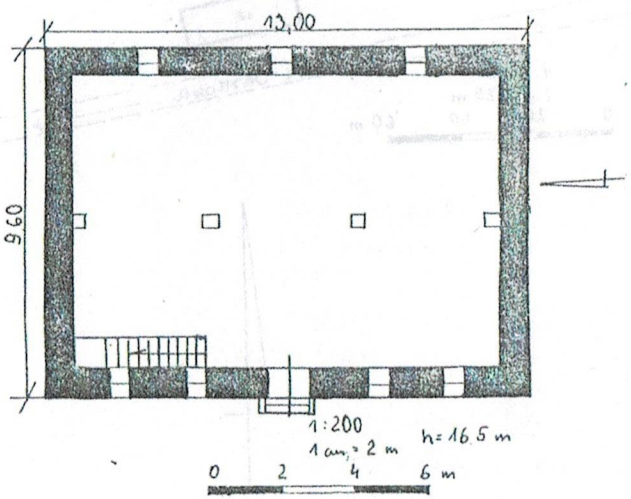
3. Miejscowość

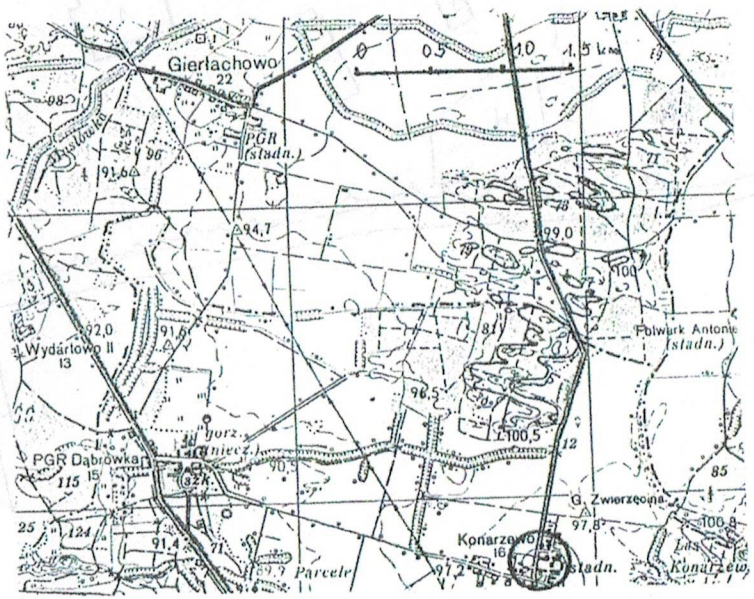
K O N A R Z E W O

11. Zdjęcia, rzut, przekrój, sytuacja, orientacja



Elewacja frontowa





4. Adres

Konarzewo
63-900 Rawicz
nr hipoteczny

5. Przynależność administracyjna

województwo leszczyńskie

gmina Rawicz

6. Poprzednie nazwy miejscowości

Konarzewo /1914/
Zerbonisruh /1940/

7. Przynależność administracyjna
1 VI 1975

województwo poznańskie

powiat Rawicz

8. Właściciel i jego adres

HODOWLA ZARODOWA ZWIERZĄ
Stadnina Koni Żołędni
"ŻOŁĘDNICA" SP. Z O.O.
63-911 Sarnowa
63-900 RAWICZ ŻOŁĘDNIC

9. Użytkownik i jego adres

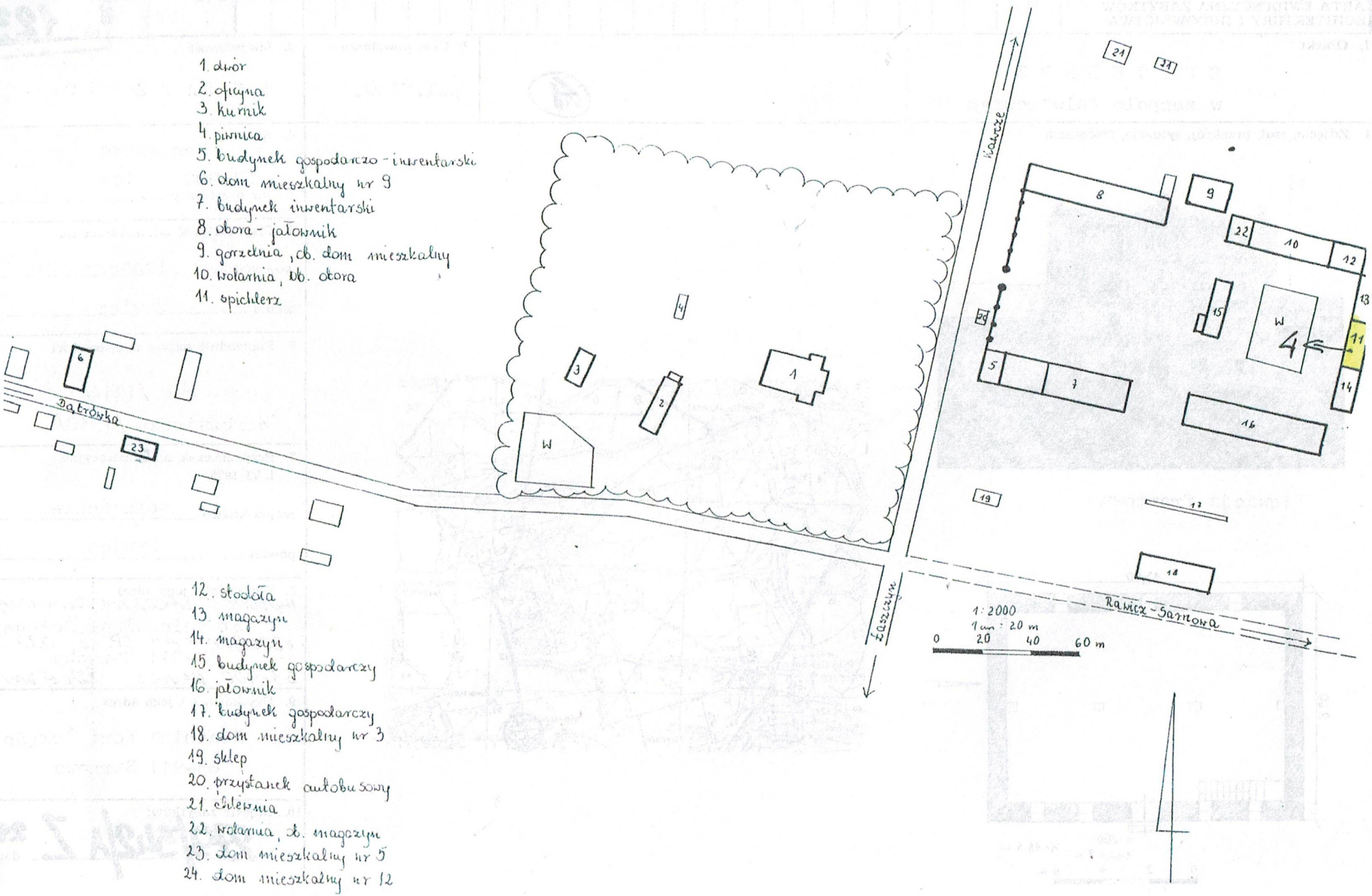
Stadnina Koni Żołędni
63-911 Sarnowa

10. Rejestr zabytków:

Nr 279/342/A Z 29 data

zał. nr 4

1. dwór
2. oficyna
3. kurnik
4. piwnica
5. budynek gospodarczo - inwentarski
6. dom mieszkalny nr 9
7. budynek inwentarski
8. obora - jałownik
9. gorzelnia, ob. dom mieszkalny
10. wołarnia, ob. obora
11. spichlerz



12. stodoła
13. magazyn
14. magazyn
15. budynek gospodarczy
16. jałownik
17. budynek gospodarczy
18. dom mieszkalny nr 3
19. sklep
20. przystanek autobusowy
21. chlewnia
22. wołarnia, ob. magazyn
23. dom mieszkalny nr 5
24. dom mieszkalny nr 12

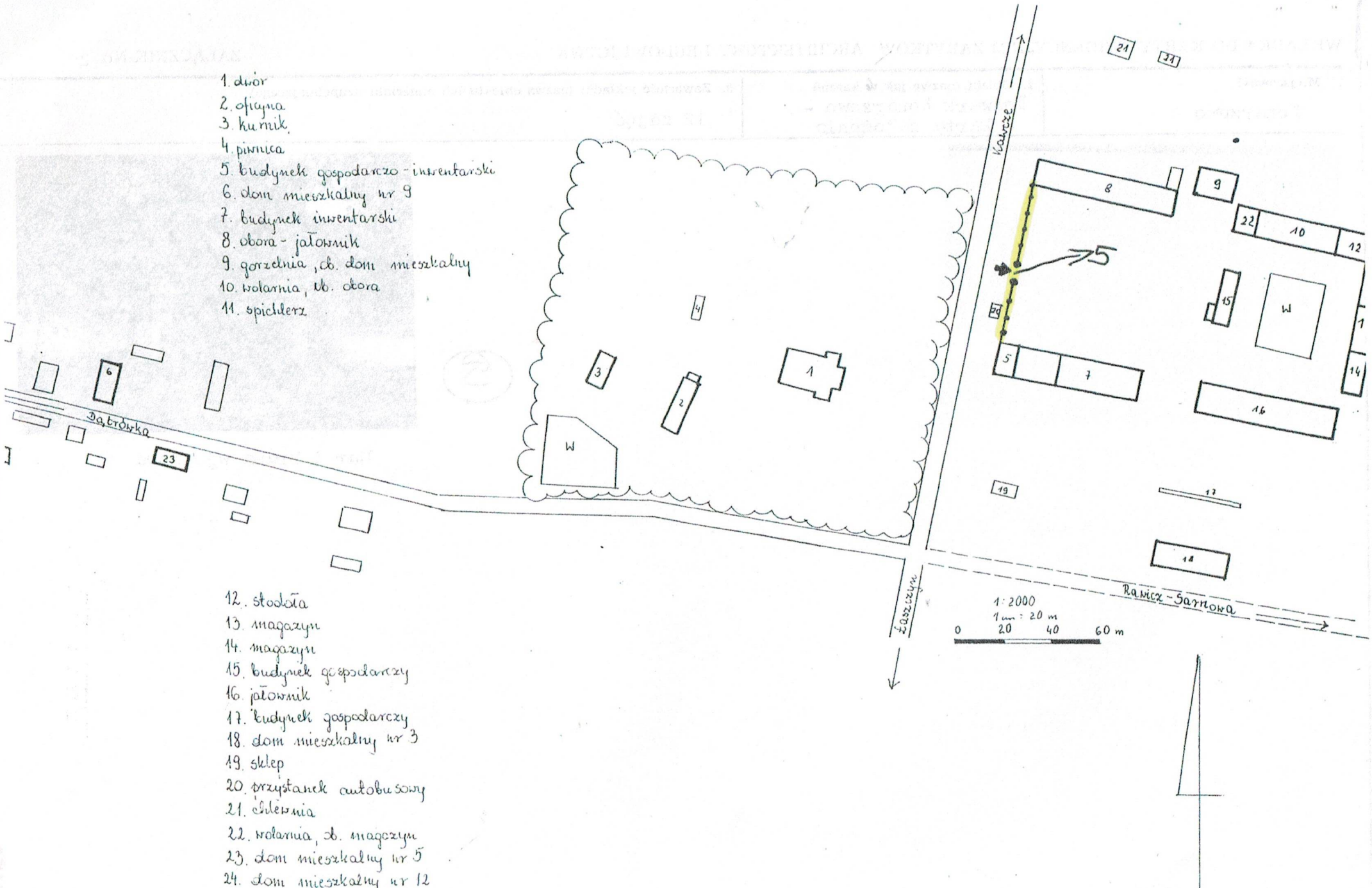
WKŁADKA DO KARTY EWIDENCYJNEJ ZABYTKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA ZAŁĄCZNIK NR 2-

1. Miejscowość	2. Obiekt (nazwa jak w karcie)	3. Zawartość wkładki (nazwa obiektu lub materiału uzupełniającego)
Konarzewo	Folwark Konarzewo - - karta założenia	12 zdjęć

(5)

Mur i brama wjazdowa

zał. nr 5


1. dwór
2. oficyna
3. kurnik
4. piwnica
5. budynek gospodarczo - inwentarski
6. dom mieszkalny nr 9
7. budynek inwentarski
8. obora - jałownik
9. gorzelnia, ob. dom mieszkalny
10. wolarnia, ob. obora
11. spichlerz
12. stodoła
13. magazyn
14. magazyn
15. budynek gospodarczy
16. jałownik
17. budynek gospodarczy
18. dom mieszkalny nr 3
19. sklep
20. przystanek autobusowy
21. chlewnia
22. wolarnia, ob. magazyn
23. dom mieszkalny nr 5
24. dom mieszkalny nr 12
Dąbrówka
Kawcze
Łaszczyn
Rawicz - Sarnowa
1:2000
1 cm : 20 m
0 20 40 60 m

WYPIS Z DOKUMENTU

SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO

w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 poz. 65)

Szczegółowe określenie dokumentu lub innego źródła danych z którego dokonywany jest wypis	KW PO1R/00038625/7
Miejsce udostępniania lub sporządzenia wypisu, jednostka udostępniająca	Sąd Rejonowy w Rawiczu, IV wydział Ksiąg Wieczystych
<u>Dział I:</u> • położenie: • działka: • obszar: • Spis praw: <u>Dział II:</u> • właściciel: <u>Dział III:</u> <u>Dział IV:</u>	 Konarzewo, gmina Rawicz działki nr 21/14, 21/12 łącznie 2,4624 ha wpisów brak Hodowla Zarodowa Zwierząt „Żołędnica'' Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - wzmianka o zabytku: zespół pałacowo - parkowy obejmujący działkę nr 45/2, położoną w Dąbrówce wpisany do rejestru zabytków woj. wielkopolskiego pod nr 480/WLKP/A - prawo służebności gruntowej nieodpłatnie i na czas nieokreślony na nieruchomości stanowiącej działkę nr 21/14, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez część działki nr 21/14 w granicy z działką nr 21/13 w pasie drogi o szerokości 5 metrów, w zakresie niezbędnym do korzystania z nieruchomości władnącej i umożliwiającym dostęp do drogi publicznej prowadzącej z Rawicza do Ponieca zgodnie z § 2 umowy ustanowienia służebności gruntowej. wpisów brak
Data sporządzenia wypisu, odpisu, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego 7 czerwiec 2020 r.	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY KRZYSZTOF KOŁECZKO 63-900 RAWICZ UL. PIŁSUDSKIEGO 5 TEL. (65) 545-32-30 (0429) UPRAWNIENIA NR 1284

WYPIS Z DOKUMENTU

SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO

w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 poz. 65)

Szczegółowe określenie dokumentu lub innego źródła danych z którego dokonywany jest wypis	Wypis z rejestru gruntów
Miejsce udostępniania lub sporządzenia wypisu, jednostka udostępniająca	Starostwo Powiatowe w Rawiczu
• nazwa jednostki ewidencyjnej • obręb • numer ewidencyjny działki • numer księgi wieczystej • właściciel • powierzchnia działki • użytek	302205_5 Gmina Rawicz 0006 – Konarzewo 21/14 PO1R/00038625/7 Hodowla Zarodowa Zwierząt „Żołędnica'' Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2,3341 ha B-RIVa
Data sporządzenia wypisu, odpisu, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego 7 czerwiec 2020 r.	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY KRZYSZTOF KOŁECZKO 63-900 RAWICZ UL. PIŁSUDSKIEGO 5 TEL. (65) 545-32-30 (2429) UPRAWNIENIA NR 1284

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1037624034

1 **Okres ubezpieczenia: od 06.02.2020 r. do 05.02.2021 r.**

2 **Ubezpieczający: KRZYSZTOF STANISŁAW KOŁECZKO**
Adres korespondencyjny: MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 5, 63-900 RAWICZ
E-mail: Klient nie posiada Telefon: Klient nie posiada PESEL: 63111303750

3 **Ubezpieczony: KRZYSZTOF STANISŁAW KOŁECZKO**
Adres zamieszkania: MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 5, 63-900 RAWICZ
E-mail: Klient nie posiada Telefon: Klient nie posiada PESEL: 63111303750

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 **Składka łączna: 119,70 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	119,70
Termin płatności	13.02.2020

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
41 1240 6960 3014 0110 1466 1047
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1037624034

7 **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.

8 **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 przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
4. 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.
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, Alior 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 uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
7. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
8. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
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, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
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 - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.

DSP/P/1037624034/4599/pc:100000252412768/BE20

9

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
   1) pisemnej – osobiście 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);
   2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
   3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, 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 tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. 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.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za posrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

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

Potwierdzam dane kontaktowe
KRZYSZTOF STANISŁAW KOŁECZKO
E-mail: Klient nie posiada
Telefon: Klient nie posiada

Powszechny Zakład Ubezpieczeń
Spółka Akcyjna
Pl. Cyryla Ratajskiego 8
61-726 Poznań
REGON 010001345 NIP 5260251049

Data zawarcia umowy: 30.01.2020 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.

Kołeczko

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

SPECJALISTA SPRZEDAŻY BROKERSKIEJ
Michalina Neumann

KRZYSZTOF STANISŁAW KOŁECZKO
Ubezpieczający

Kołeczko

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KRZYSZTOF KOŁECZKO
63-900 RAWICZ
UL. PŁ.SUDSKIEGO 5
TEL. (65) 545-32-36
(2429)
UPRAWNIENIA NR 1284

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

DSP/P/1037624034/4599/pc:100000252412768/BE20