

Leszek Siemiątkowski
Franciszkowo 10, 87-630 Skępe
Tel: 519 33 22 83
<https://valoria-wyceny.pl>
NIP: 4660309243



OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej numerem ewidencyjnym 041506_2.0007.59/53 położonej w Łysomicach przy ulicy Akacjowej.



Opracowała: Agnieszka Marach-Andruszkiewicz
Rzeczoznawca majątkowy nr 7966

Biegły sądowy
z zakresu wyceny nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Toruniu
a.marach.andruszkiewicz@gmail.com
+48 783 197 700

Toruń, sporządzono dnia 06 grudnia 2023 roku

SPIS TREŚCI

OPERAT SZACUNKOWY	1
1. Przedmiot i zakres wyceny	3
1.1. Przedmiot wyceny	3
1.2. Zakres wyceny	3
2. Cel wyceny	3
3. Podstawy opracowania	3
3.1. Podstawa formalna	3
3.2. Podstawy materialno - prawne	3
3.3. Podstawy metodologiczne	4
3.4. Źródła danych merytorycznych	4
4. Określenie dat istotnych dla wyceny	4
5. Opis stanu nieruchomości	4
5.1. Stan prawny	4
5.2. Lokalizacja i otoczenie	6
5.3. Opis działki - stan zagospodarowania	7
6. Przeznaczenie nieruchomości	9
7. Analiza i charakterystyka rynku	10
7.1. Określenie rodzaju nieruchomości, obszaru i okresu analizy dla potrzeb oszacowania wartości nieruchomości	10
7.2. Ogólne tendencje na rynku lokalnym	11
7.3. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny	13
8. Wybór sposobu wyceny	19
8.1. Rodzaj określanej wartości	19
8.2. Wybór podejścia i metody wyceny	19
8.3. Szczegółowy opis procedury szacowania	20
8.4. Źródła informacji dla potrzeb wyceny	21
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	21
9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych	21
9.2. Zakresy poprawek kwotowych	22
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej	23
9.4. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej nieruchomości	26
10. Wynik wyceny wraz z uzasadnieniem	27
11. Warunki i ograniczenia	27
11.1. Wynik końcowy - wnioski i uzasadnienia	27
11.2. Warunki i ograniczenia	28
12. Załączniki	29

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca niezabudowaną działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 041506_2.0007.59/53 o powierzchni 874 m², położona w Łysomicach, przy ul. Akacjowej.

Dla działki prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta numer **TO1T/00055693/4**.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej **prawa własności** działki gruntu opisanej w punkcie 1.1.

2. Cel wyceny

Opracowanie zostało sporządzone na potrzeby postępowania restrukturyzacyjnego.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi umowa zawarta pomiędzy Leszkiem Siemiątkowskim działającym pod firmą Valoria Wyceny Leszek Siemiątkowski a doradcą restrukturyzacyjnym działającym w ramach spółki Dobies Grenda Sp. z o.o.. Autorem opracowania jest rzeczoznawca majątkowy Agnieszka Marach-Andruszkiewicz, zatrudniona w Valoria Wyceny Leszek Siemiątkowski na podstawie umowy o pracę. Autor opracowania jest biegłym sądowym z dziedziny szacowania wartości nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Bydgoszczy oraz przy Sądzie Okręgowym w Toruniu.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz. 344 ze zm.).
- ✓ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku, Prawo upadłościowe (dz. U. 2022, poz. 1520 ze zm.)
- ✓ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U.2023 poz.1832).

3.3. Podstawy metodologiczne

- J. Dydenko, T. Telega, *Wycena nieruchomości. Komentarz do Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*. Wydanie 2, Warszawa 2018.
- J. Dydenko - *Szacowanie nieruchomości*, Warszawa 2020.
- Elementy Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) uchwalonych przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:
 - Krajowe Standardy Wyceny - Podstawowe (KSWP):
 - KSWP „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”;
 - KSWP „Operat szacunkowy”;
 - Noty Interpretacyjne (NI):
 - NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta nieruchomości TO1T/00055693/4;
- Protokół wglądu do jednostki rejestrowej;
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Oględziny nieruchomości;
- Akty notarialne sprzedaży nieruchomości podobnych;
- Własna analiza rynku.

4. Określenie dat istotnych dla wyceny

- | | |
|------------------------------------------------|----------------------|
| • data sporządzenia operatu: | 06 grudnia 2023 roku |
| • data, na którą określono wartość: | 06 grudnia 2023 roku |
| • data, na którą określono stan nieruchomości: | 05 grudnia 2023 roku |
| • data wizji lokalnej na nieruchomości: | 05 grudnia 2023 roku |

5. Opis stanu nieruchomości

Zgodnie z art. 4 pkt 17 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości należy rozumieć „stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona”.

5.1. Stan prawny

Księga Wieczysta

Dla wycenianej nieruchomości urządzono księgę wieczystą nr **TO1T/00055693/4** w Sądzie Rejonowym w Toruniu. Elektroniczny wydruk księgi wieczystej nieruchomości stanowi integralną część niniejszego opracowania. Na podstawie badania księgi wieczystej w dniu 05 grudnia 2023 roku stwierdzono następującą treść kolejnych działów księgi:

DZIAŁ I - ○	Oznaczenie nieruchomości	Oznaczenie działki:	
		Położenie:	Województwo: kujawsko-pomorskie, powiat: toruński, gmina Łysomice, Łysomice

		Numer działki:	59/53
		Obręb:	Łysomice
		Przyłączenie:	/00030396/, 0,0874 ha
	Obszar całej nieruchomości: 0,0874 ha		
DZIAŁ I Sp	Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów	
DZIAŁ II	Własność	Własność	
		Wielkość udziału:	1/1
		Właściciel:	Patrycja Róża Konopka
DZIAŁ III	Prawa, roszczenia i ograniczenia	Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością: Zakaz zbywania i obciążania nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę 59/53.	
DZIAŁ IV	Hipoteki	Hipoteka przymusowa na sumę 84 000 zł. Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa – Prokuratura Okręgowa w Warszawie.	

Wpisu własności dokonano na podstawie zawartej dnia 29 stycznia 2019 roku umowy sprzedaży (rep. A. 243/2019). Wpisu ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością, tj. zakazu zbywania i obciążania nieruchomości dokonano na podstawie Postanowienia o zabezpieczeniu majątkowym, wydanym przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie 2 Wydział ds. Przystępczości Gospodarczej z dnia 26 maja 2022 roku.

Wpisu hipoteki przymusowej dokonano na podstawie Postanowienia o zabezpieczeniu majątkowym, wydanym przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie 2 Wydział ds. Przystępczości Gospodarczej z dnia 26 maja 2022 roku.

Dane z rejestru gruntów

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalono:
Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Działka: 59/53
Obręb ewidencyjny: 0007 Łysomice

Nr działki	Położenie	Pow. [ha]	Użytek	Nr kw
59/53	Łysomice	0,0874	RIVa - grunty orne	TO1T

Identyfikator działki: 041506_2.0007.59/53

Dostęp do drogi publicznej

Uwarunkowania prawne: nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Akacyjnej, stanowiącej działkę 041506_2.0007.59/54, należącej do gminy Łysomice.
Uwarunkowania techniczne: dojazd drogą o nawierzchni ulepszonej (asfaltowej).

5.2. Lokalizacja i otoczenie

Szacowana nieruchomość położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie toruńskim, w gminie Łysomice, w miejscowości: Łysomice.

Gmina Łysomice od południa graniczy z miastem Toruniem. Gmina położona jest przy drodze krajowej nr 91 (Cieszyn, Toruń, Gdańsk) oraz przy linii kolejowej Toruń - Malbork. Przez jej teren przebiega trasa autostrady A1 z węzłem autostradowym. Powierzchnia geodezyjna gminy to 126,94 km². Na terenie gminy znajduje się 23 wsi zgrupowanych w 14 sołectwach. Ludność gminy Łysomice stale powiększa się dzięki przesiedlającym się mieszkańcom Torunia. W roku 2010 liczba mieszkańców gminy wynosiła 8847 mieszkańców.

Gmina Łysomice ma powierzchnię 126,9 km² oraz 10 406 mieszkańców, co daje 77 osób na km² powierzchni. Funkcję ośrodka administracyjno-usługowego gminy pełni wieś Łysomice, ośrodkiem wspomagającym i uzupełniającym ośrodek gminny jest wieś Turzno. Sołectwa na terenie gminy to: Gostkowo, Kamionki Duże, Kamionki Małe, Lulkowo, Łysomice Wieś, Łysomice Osiedle, Ostaszewo, Papowo Toruńskie, Różankowo, Turzno, Tylice, Zakrzewko, Zęgwirt, Wytrębówice.

Na większości obszaru gminy Łysomice dominuje rolnictwo i mieszkalnictwo. Na terenach najbardziej zurbanizowanych w środkowej i południowo - wschodniej części gminy ważną funkcję pełni funkcja przemysłowa i usługowa. Tereny zabudowane występują głównie w formie skupionej zabudowy wsi, bądź gospodarstwa rolnego /dawnego folwarku/. Większość wsi posiada zabudowę o zachowanym historycznie układzie przestrzennym i zabudowie o wartościach kulturowych. Na obszarze gminy występują też liczne formy rozproszonej zabudowy siedliskowej. Z uwagi na dynamiczny rozwój mieszkalnictwa, następuje proces zanikania rolniczego charakteru obszarów wiejskich oraz przeobrażania krajobrazu wsi w charakterystyczny dla podmiejskich osiedli. Urbanizacja gminy Łysomice postępuje na skutek oddziaływania dużego ośrodka miejskiego, jakim jest Toruń, dla którego pełni funkcję zaplecza gospodarczego.

2021 roku w gminie Łysomice oddano do użytku 87 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 8,36 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa kujawsko-pomorskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Łysomice to 3 078 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada

Położenie na mapie województwa kujawsko-pomorskiego



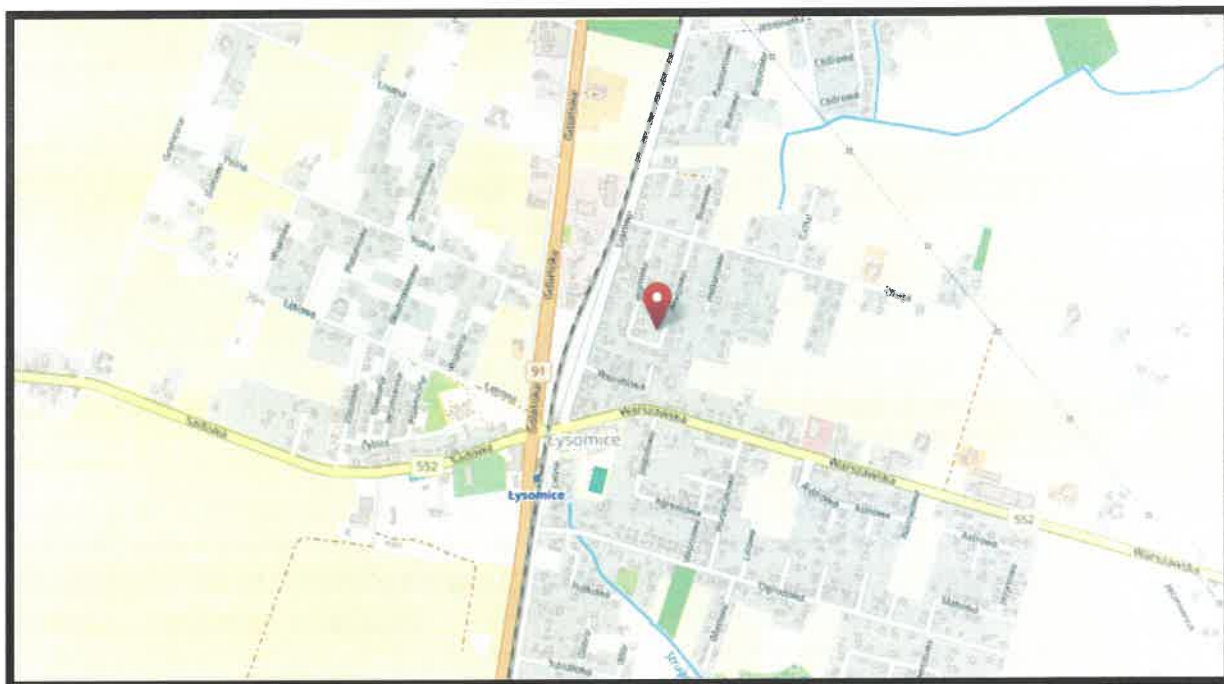
Położenie na mapie powiatu toruńskiego



zatem 299 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa kujawsko-pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski [dane: polskawliczbach.pl].

Wyceniana nieruchomość znajduje się w na obszarze dominującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Odległość od centrum miejscowości, wyznaczonego umownie przez Urząd Gminy wynosi ok. 1 km. W odległości ok. 1,5 km znajduje się Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej oraz dyskonty spożywczo-przemysłowe (Stokrotka, Biedronka). Najbliższa placówka oświatowa znajduje się naprzeciw Urzędu Gminy - 1 km od wycenianej nieruchomości. Położenie nieopodal DK nr 91 sprawia, że dojazd do Torunia nie nastręcza trudności: centrum miasta znajduje się w odległości 10 km od nieruchomości.

Ocena cechy: Lokalizację wycenianej nieruchomości uznano za dobrą (ocena 2 w skali 1-2). Jest to zawsze ocena relatywna w stosunku do zbioru nieruchomości podobnych.



Źródło: [https:// www.openstreetmap.org](https://www.openstreetmap.org)

5.3. Opis działki - stan zagospodarowania

Wyceniana część nieruchomości stanowi jedną działkę o stosunkowo regularnym (zbliżonym do prostokąta) kształcie i powierzchni 874 m². Parcela zachwaszczona i zakrzaczona. Dojazd do wycenianej parceli odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej. W sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA ZWIĄZANA Z DZIAŁKĄ I OTOCZENIEM

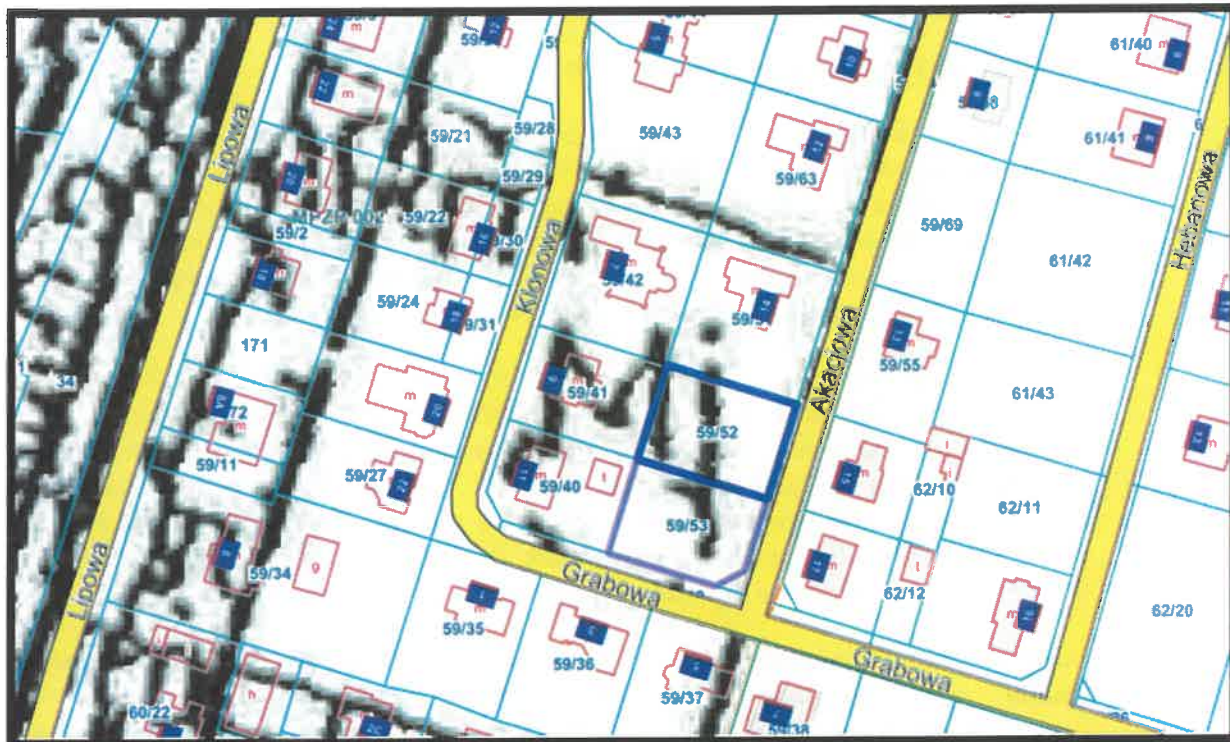




6. Przeznaczenie nieruchomości

Wyceniana parcela gruntu, oznaczona numerem 041506_2.0007.59/53 objęta jest Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą nr XXXVI/234/98 z dnia 1998-06-16 (publ. Dz. Urz. Woj. Toruńskiego nr 21 poz. 136 z 27.07.1998r.) w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łysomice, na obszarze wsi Łysomice oraz zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Łysomice.

Zgodnie z treścią planu, wyceniana działka położona jest na obszarze Mj - mieszkalnictwo jednorodzinne.



Źródło: <https://lysomice.e-mapa.net/>

7. Analiza i charakterystyka rynku

7.1. Określenie rodzaju nieruchomości, obszaru i okresu analizy dla potrzeb oszacowania wartości nieruchomości

W celu określenia wartości rynkowej prawa własności wycenianej nieruchomości dokonano analizy lokalnego rynku, rozumianego jako:

Rodzaj rynku: ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, będących przedmiotem prawa własności.

Obszar rynku: gmina Łysomice;

Okres monitorowania cen: 24 miesiące poprzedzające datę wyceny;

Jednostka porównawcza: 1 m² powierzchni gruntu.

Do wyceny przyjęto wyłącznie nieruchomości podobne pod względem:

- ✓ położenia: wszystkie nieruchomości znajdowały się na obszarze gminy Łysomice
- ✓ **przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
- ✓ sposobu korzystania: grunty niezabudowane;
- ✓ stanu prawnego: własność.
- ✓ powierzchni: od 500 do 1600 m².

7.2. Ogólne tendencje na rynku lokalnym

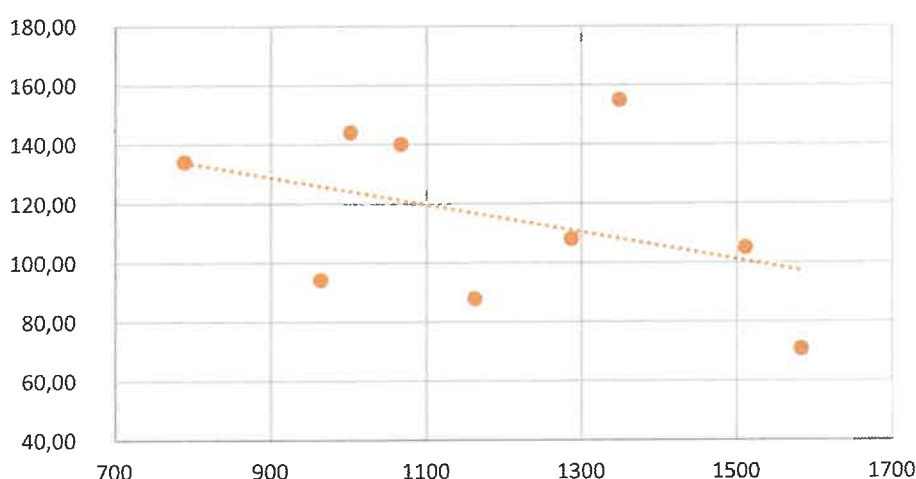
Analiza rynku nieruchomości podobnych

Na podstawie dokonanych czynności można uznać, że rynek lokalny, właściwy dla nieruchomości wycenianej jest rozwinięty w stopniu stosunkowo wysokim. Wyceniana nieruchomość stanowi typowy przedmiot obrotu na lokalnym rynku nieruchomości i charakteryzuje się wysoką płynnością. Na podstawie informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami stwierdzono, że ekspozycja nieruchomości niezabudowanych na lokalnym rynku wynosi ok. **4-6 miesięcy**, a czasami dłużej, co wiąże się przede wszystkim z oczekiwaną przez sprzedającego ceną.

W dużych aglomeracjach miejskich grunty pod zabudowę mieszkaniową stają się towarem deficytowym, natomiast w małych ośrodkach miejskich oraz w gminach wiejskich gruntów pod zabudowę jest najczęściej dużo. Ceny nieruchomości gruntowych w dużej mierze zależą od ich **lokalizacji, która w tym kontekście musi być rozpatrywana w kontekście sąsiedztwa i otoczenia**. Nieruchomości położone na terenie o zwartej zabudowie, w niewielkiej odległości od obiektów użyteczności publicznej (szkół, aptek, sklepów itp.) osiągają wyższe ceny transakcyjne, niż nieruchomości położone na terenach rozwojowych, oddalone od obiektów użyteczności publicznej.

Duże znaczenie dla osiąganych cen miały również takie cechy, jak: **możliwości zagospodarowania działki** (przez które rozumiano takie parametry cenotwórcze jak kształt, sieci uzbrojenia terenu przechodzące przez działkę oraz uwarunkowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym ograniczenia zabudowy związane z nieprzekraczalną linią zabudowy) oraz **powierzchnia parceli**. Analiza wykazała, że działki o mniejszej powierzchni uzyskiwały wyższe ceny transakcyjne, co obrazuje poniższy wykres:

Powierzchnia działki - rozkład cen



Istotny atrybutem cenotwórczym było również uzbrojenie - działki uzbrojone lub położone w bezpośrednim sąsiedztwie sieci infrastrukturalnych (z koniecznością wykonania przyłącza po stronie inwestora) uzyskiwały wyższy poziom cen niż nieruchomości, które tego uzbrojenia (lub bezpośredniej możliwości przyłącza) nie posiadały. W czasie wizji lokalnej na nieruchomości wycenianej i nieruchomościach podobnych zaobserwowano, że nieruchomości te **nie wykazywały istotnego zróżnicowania w zakresie dojazdu do nieruchomości (wszystkie nieruchomości w bazie posiadały uregulowany dostęp do drogi publicznej - niektóre posiadały dostęp**

bezpośredni, inne poprzez udział w drodze lub ustanowioną służebność, jednak cecha ta nie miała charakteru cenotwórczego.

Podaż nieruchomości niezabudowanych na obszarze Łysomic jest umiarkowana: w skali miesiąca na popularnych serwisach sprzedażowych (olx.pl, otodom.pl, domiporta.pl, morizon.pl) pojawia się około 8-15 ofert sprzedaży nieruchomości niezabudowanych. Na dzień sporządzania opinii, ceny ofertowe kształtują się **na poziomie 80-170 zł/m²**. W tym kontekście należy jednak wziąć pod uwagę, że ceny ofertowe nie są cenami transakcyjnymi - są ofertą sprzedającego, która podlega procesom negocjacyjnym.

W badanym okresie 24 miesięcy poprzedzających wycenę, na rynku transakcyjnych odnotowano i przeanalizowano **9 transakcji dotyczących obrotu nieruchomością gruntową niezabudowaną, będącą przedmiotem prawa własności, o powierzchni 500-1600 m², położonych na obszarze gminy Łysomice.**

Ceny transakcyjne wahały się w przedziale od ok. 71 zł/m² do 155 zł/m², przy średniej cenie transakcyjnej wynoszącej 116 zł/m² i medianie 109 zł/m².

Trend czasowy

W ostatnich latach można było zaobserwować dynamiczny wzrost cen wszelkiego rodzaju nieruchomości, spowodowany podwyższeniem kosztów budowy i materiałów budowlanych oraz tendencją zwyżkową w kwotach kredytu, jaką zaciąga przeciętny kupujący w banku. Wzrost cen wyhamował dopiero w związku z inwazją Rosji na Ukrainę i to wyhamowanie jest już widoczne na rynku nieruchomości. Trend cen jednostkowych nieruchomości wyznaczono przy użyciu regresji liniowej metodą najmniejszych kwadratów. W tym celu dla danej bazy cen wyznaczamy linię trendu zależności (korelacji) ceny jednostkowej od ceny transakcji. Nazwa „najmniejsze kwadraty” oznacza, że końcowe rozwiązanie tą metodą minimalizuje sumę kwadratów błędów przy rozwiązywaniu równania linii trendu wartościami rzeczywistymi.

Linie trendu opisano równaniem:

$$C = Ad + B$$

Gdzie:

- A będzie współczynnikiem kierunkowym tej prostej. Jego wartość obliczamy przy pomocy funkcji Excela NACHYLENIE(Zakres cen; Daty transakcji).
- B będzie wartością przecięcia tej prostej z osią pionową, tzw. odcięta. Jej wartość obliczamy przy pomocy funkcji Excela ODCIĘTA(Zakres cen; Daty transakcji). Nie ma ona znaczenia praktycznego.
- C będzie wyliczaną ceną jednostkową.
- d będzie datą transakcji.

Metoda najmniejszych kwadratów polega na obliczeniu wartości minimalnej wyrażenia

$$\min \sum_{i=1}^n (C_i - Ad_i - B)^2$$

Używając funkcji NACHYLENIE efektywnie wyznaczamy wartość współczynnika kierunkowego korzystając ze wzoru

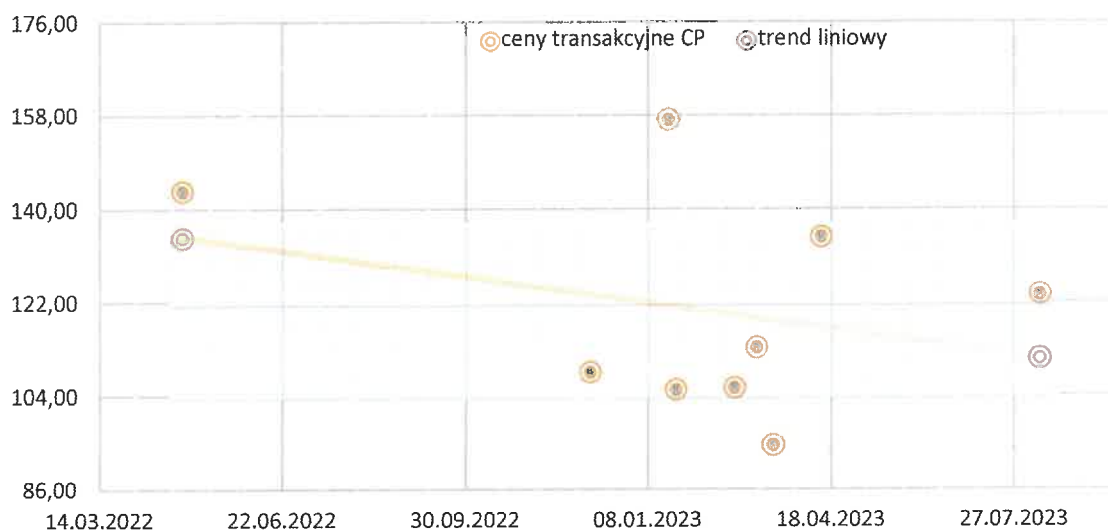
$$A = \frac{\sum_{i=1}^n (d_i - \bar{d})(C_i - \bar{C})}{\sum_{i=1}^n (d_i - \bar{d})^2}$$

Gdzie n będzie liczbą transakcji, zaś \bar{d} oraz \bar{C} średnimi wartościami odpowiednio dat oraz cen jednostkowych.

Istotną uwagą techniczną jest, iż obliczenia trendu dokonano w oparciu o ceny sprowadzone do stanu „ceteris paribus”.

RÓWNANIE REGRESJI Y = AX + B	ZMIANA POZIOMU CEN NA ROK	POZIOM ISTOTNOŚCI A	ISTOTNOŚĆ STATYSTYCZNA
Y = -0,0496 X + 2350,6229	-13,41%	0,25	zmiana nieistotna statystycznie na poziomie alfa 0,25

Zmiana poziomu cen w czasie



Jak widać na powyższym wykresie, w badanej bazie zauważalny był trend spadkowy cen jednostkowych, jednak z uwagi na liczbę badanych transakcji okazał się on statystycznie nieistotny.

7.3. Określenie cech rynkowych i stopni ich oceny

Na skutek dogłębnej analizy rynku, wyodrębniono cechy rynkowe wpływające na poziom cen uzyskiwanych przez nieruchomości gruntowe. Wykazano, że największy wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości podobnych miały: lokalizacja, kształt i możliwości zagospodarowania, powierzchnia i dojazd do nieruchomości.

Dane uzyskane do analizy i późniejszego procesu szacowania uzyskano na podstawie:

1. przeglądu aktów notarialnych w Urzędzie Miasta Płock oraz Starostwie Powiatowym w Łysomicach

2. informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami nt. cen i cech nieruchomości oraz tendencji na rynku lokalnym,
3. własnej, historycznej i bieżącej obserwacji rynku.

Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie i różnicowanie ich cen. Dla obliczenia wartości nieruchomości posłużono się metodyką opracowaną przez Radosława Gacę i Edwarda Sawitowa i opublikowaną w kwartalniku PFSRM Rzeczoznawca Majątkowy artykułach:

1. Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalenia wag cech rynkowych nieruchomości;
2. korygowanie stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus” przy ustalaniu wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana;

W celu pełnego wyjaśnienia i uzasadnienia, w jaki sposób w niniejszym opracowaniu uzyskano wartość nieruchomości, należy przytoczyć kluczowe założenia wskazanej wyżej metodyki ustalania wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana z uprzednim skorygowaniem stanów cech nieruchomości do stanu ceteris paribus:

1. Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie, a w szczególności na zróżnicowanie ich cen. Problem ten w zasadniczym zakresie rozwiązany został poprzez oparcie wnioskowania o wartości rynkowej nieruchomości o ceny dotyczące nieruchomości podobnych, a więc takich w przypadku których istnieje istotna zbieżność ich cech z cechami nieruchomości wycenianej. Ze względu na znaczną zmienność cech nieruchomości nawet znajdujących się w obrębie określonego typu nieruchomości podobnych, dobór nieruchomości nie różniących się od siebie w zakresie żadnej cechy należy do wyjątków. Powstaje więc praktyczny problem związany w pierwszej kolejności z rozpoznaniem cech różnicujących ceny nieruchomości i w dalszej kolejności z określeniem ich wpływu na wskazane zróżnicowanie.
2. Zasadniczym punktem wyjścia w poszukiwaniu skutecznej metody obliczeniowej jest ustalenie dotyczące charakteru cech nieruchomości, które wpływają na kształtowanie i różnicowanie ich cen. W ramach analizowanych istotnych cech nieruchomości mamy bez wątpienia do czynienia z całym spektrum cech o charakterze jakościowym. Istnieją jednak również pewne cechy nieruchomości, posiadające wymiar ilościowo - jakościowy. Do cech tych zaliczyć można wszelkiego rodzaju parametry powierzchniowe lub ilościowe. Wydaje się że postrzeganie tego typu cech wyłącznie w ujęciu ilościowym jest postrzeganiem niepełnym. Jak wynika z przeprowadzonych badań uczestnicy rynku nieruchomości w przeważającej ilości przypadków postrzegają wymienione cechy w ujęciu jakościowym. Jedną z podstawowych kwestii pozwalających na dokonanie oceny możliwych do zastosowania metod badawczych stało się ustalenie charakteru skal pomiarowych, na których wyrażone są dane analizowane w procesie szacowania.
3. Zgodnie z teorią pomiaru wszelkie dane o charakterze ilościowym wyrażone mogą być wyłącznie na skalach nominalnej lub porządkowej. Skoro w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami o charakterze jakościowym mierzonymi na skali porządkowej, a zmienną zależną stanowią ceny tych nieruchomości mierzone na skali interwałowej, należy wybrać taką metodę analityczną, która pozwala na badanie zależności zmiennych wyrażonych na tego typu skalach. Właściwości takie posiada jedna z nieparametrycznych miar monotonicznej zależności statystycznej między zmiennymi losowymi: analiza korelacji rang Spearmana.

4. Do niezwykle ważnych właściwości współczynnika korelacji rang Spearmana zaliczyć należy brak wrażliwości na dane odstające (co ze względu na znaczny udział czynnika losowego często ma miejsce w przypadku analizy cech i cen nieruchomości) jak również brak wymogu spełnienia przez zmienne warunku posiadania rozkładu normalnego. Jak wynika z licznych badań autorów dla stosunkowo małych prób, na których oparte są wnioski w procesie wyceny nieruchomości, spełnianie przez nie warunków rozkładu normalnego zaliczyć należy do rzadkości.
5. **Podstawy teoretyczne:** w macierzy A zapisano wartości poszczególnych cech nieruchomości dla analizowanego zbioru nieruchomości podobnych oraz zaktualizowane jednostkowe ceny transakcyjne. Informacje zawarte w macierzy A stanowią dane wyjściowe do określenia wartości nieruchomości w podejściu porównawczym. Cechy rynkowe nieruchomości w swojej pierwotnej postaci opisane zostają poprzez wielkości wyrażone w skalach nominalnej, porządkowej i ilorazowej.
6. Macierz A, charakteryzująca analizowaną grupę nieruchomości podobnych w rozumieniu artykułu 4 punkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, stanowi podstawę do ustalenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen. W pierwszej kolejności należy dokonać przekształcenia danych o charakterze ilościowym na dane o charakterze jakościowym. w przypadku cech nieruchomości stanowiących zmienne niezależne mamy do czynienia z cechami zarówno o charakterze jakościowym, mierzonymi na skali porządkowej, jak i cechami ilościowymi mierzonymi zazwyczaj na skali interwałowej. W celu przeprowadzenia dalszych analiz niezbędne staje się przekształcenie (transformacja) zmiennych niezależnych wyrażonych na skali interwałowej na skalę porządkową.
7. Transformacji zmiennych dokonano przy wykorzystaniu metody rangowania. Pod pojęciem rangowania rozumie się uporządkowanie, czyli ustawienie cech nieruchomości w kolejności odpowiednio rozumianej dobroci. Nazwa rangowanie pochodzi stąd, że każdej z cech spośród m przyjętych do porównania nieruchomości nadaje się liczbę całkowitą od 1 do l, którą nazywa się rangą cechy. W związku z tym że sam współczynnik korelacji rang Spearmana nie wskazuje na ewentualne przyczyny powiązania zmiennych, otrzymane dane muszą zostać poddane analizie kierunku stwierdzonego związku.
8. Po nadaniu wszystkim cechą rang w ustalonej skali otrzymamy macierz X opisującą badaną grupę nieruchomości. Współczynnik korelacji rang Spearmana określany jest wzorem:

$$\rho_{kj} = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ikj}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

gdzie:

$$d_{ikj} = x_{ik} - x_{ij}, i = 1, 2, \dots, n; j, k = 1, 2, \dots, m + 1$$

9. Aby obliczyć współczynnik rang Spearmana należy porangować cechy nieruchomości a następnie ponumerować kolejnymi liczbami naturalnymi. Sposób rangowania musi być identyczny dla wszystkich cech. Jeżeli występują jednakowe wartości cech, to przyporządkowujemy im średnią arytmetyczną obliczoną z ich kolejnych wartości (tzw. rangi związane). Współczynniki korelacji rang Spearmana przyjmują wartości z przedziału [-1;1]. Obliczone dla ustalonych rang cech rynkowych współczynniki korelacji przedstawiono w poniższej symetrycznej macierzy P.

$$P = \begin{bmatrix} 1 & \rho_{12} & \dots & \rho_{1m+1} \\ \rho_{21} & 1 & \dots & \rho_{2m+1} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ \rho_{m+11} & \rho_{m+12} & \dots & 1 \end{bmatrix}$$

10. Ostatni wiersz i ostatnia kolumna oznaczają współczynniki korelacji rang Spearmana cech rynkowych nieruchomości z ceną.

11. Najmniejszą liczbę $\rho^*(\alpha)$ taką, że jeżeli cechy X_k i X_j ($k \neq j$) są niezależne, to:

$$P\{\rho_{kj} > \rho^*(\alpha)\} \leq \alpha$$

nazywamy wartością krytyczną współczynnika korelacji rang Spearmana. Tablice wartości współczynnika skonstruowane dla różnych wielkości Alfa opublikował jako pierwszy Olds, a szczegółowe ich wielkości dla małych grup podał Ramsey. Ta miara zależności pomiędzy cechami nieruchomości ma szczególne znaczenie, kiedy cechy mają charakter jakościowy i istnieje możliwość właściwego uporządkowania tych cech w określonej kolejności. Asymptotyczny rozkład tego współczynnika jest normalny i nie zależy od rozkładu cechy. Współczynnik korelacji rang Spearmana spełnia w tym przypadku dwie zasadnicze role. W pierwszej kolejności pozwala na przeprowadzenie testu statystycznego dla hipotezy zerowej zakładającej brak powiązania pomiędzy zmiennością określonej cechy niezależnej a ceną, W drugiej pozwala na ustalenie siły oraz kierunku tego związku. Wykorzystując współczynniki rang Spearmana wagi cech rynkowych wyznaczono według wzoru:

$$wg_j = \frac{|\rho_{m+1j}|}{\sum_{j=1}^m |\rho_{m+1j}|}$$

12. Kwestią dyskusyjną pozostaje okoliczność związana z minimalną wielkością próby jaka może być podstawą wnioskowania. W literaturze przedmiotu wielkość taka nie została jednoznacznie określona, jednak można wnioskować ją pośrednio na podstawie tablic wartości krytycznej współczynnika ρ . W tablicach tych dla niższych poziomów istotności wielkości krytyczne oznaczone są dla prób zawierających co najmniej cztery elementy. Oczywiście dla tak małych prób wszelkie otrzymane wyniki obarczone są znacznym błędem na istotność wyniku osiągnięta jest przy bardzo znaczącej korelacji. Z doświadczeń autorów wynika jednak że uzyskiwanie istotnych statystycznie wyników przy średnich poziomach istotności możliwe jest już dla grup mniejszej niż 10.

13. Metoda ta ze względu na swój nieparametryczny charakter doskonale nadaje się do badania danych dotyczących cech jakościowych nieruchomości. Wskazane metoda ze względu na zastosowane narzędzia analityczne wydaje się również bardziej odpowiednią do badania zależności pomiędzy jakościowymi cechami nieruchomości a cenami niż metody oparte o analizę zależności liniowych (na przykład korelacja Pearsona). Zaproponowana metoda pozwala w praktyczny i obiektywny sposób określić wielkość zależności pomiędzy zmiennymi niezależnymi jakie stanowią cechy nieruchomości a ich cenami. Metoda może być stosowana do określenia wpływu poszczególnych cech na różnicowanie się cen w tak zwanych klasycznych metodach podejścia porównawczego jak metoda porównywania parami czy korygowania ceny średniej.

14. Przedstawiona propozycja określania wpływu poszczególnych cech nieruchomości na różnicowanie się cen oparta o analizę korelacji rang Spearmana, podobnie jak inne metody oparte o analizę korelacji liniowych, cechuje się wadą związaną z uwzględnieniem wpływu na wielkość współczynników nie tylko cechy badanej ale również pozostałych cech nieruchomości. Okoliczność ta powoduje zaburzenie wnioskowania opartego o tak przeprowadzono analizę, co zazwyczaj będzie miało wpływ na ostateczne ustalenie wielkości wpływu poszczególnych cech.

15. Istnieje rozwiązanie tego problemu poprzez zastosowanie metody obliczeniowej sprzeczającej cechy analizowanych nieruchomości podobnych do stanu ceteris paribus. Przedstawiona propozycja oparta jest o wykorzystanie wzajemnych relacji zmiennych opisujących stany poszczególnych cech nieruchomości podobnych. Wskazane relacje wykorzystane zostały do obliczenia współczynnika korygującego pozwalającego na wyeliminowanie wpływu na kształtowanie się cen, cech innych niż cecha aktualnie badana.

Jako punkt odniesienia dla określenia współczynnika przyjęto w każdym przypadku sumę median ze skali ocen cech w badanej grupie pomniejszoną o medianę właściwą dla skali ocen badanej cechy, do której odniesiono sumę ocen odpowiednio stwierdzonych stanów dla poszczególnych cech nieruchomości pomniejszoną o ocenę cechy analizowanej. Ostatecznie otrzymano współczynniki korygujące ceny transakcyjne o wpływ cech innych niż badania. Tak określony współczynnik wykorzystano następnie do skorygowania ceny transakcyjnej o wielkość odpowiadającą ułamkowi zaobserwowanej różnicy pomiędzy ceną maksymalną i minimalną. Określenie współczynników korekty cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Wk_{ij} = \frac{\sum_{j=1}^m Me_j - Me_j}{\sum_{j=1}^m x_{ij} - x_{ij}}$$

Obliczenia skorygowanych cen dokonano zgodnie ze wzorem:

$$Cs_{ij} = C_{ij} - \Delta C \cdot (1 - Wk_{ij})$$

Na podstawie dokonanych obliczeń otrzymano macierz skorygowanych cen w postaci:

$$Y = \begin{bmatrix} Cs_{11} & \dots & Cs_{1m-1} & Cs_{1m} \\ Cs_{21} & \dots & Cs_{2m-1} & Cs_{2m} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ Cs_{n1} & \dots & Cs_{nm-1} & Cs_{nm} \end{bmatrix}$$

16. Uzyskane w macierzy ceny skorygowane uwzględniają wpływ na ich kształtowanie wyłącznie badanej cechy poprzez uwzględnienie relacji wszystkich innych cech do wielkości centralnej. Powyższe oznacza że w przypadku obliczenia współczynnika korelacji rang dla poszczególnych cech zróżnicowanie występujące w obszarze pozostałych cech zostaje wyeliminowane. Jest to w związku z powyższym matematyczne przekształcenie doprowadzające stan pozostałych cech wszystkich analizowanych nieruchomości podobnych do stanu *ceteris paribus*.
17. Ostateczną postać proponowanego modelu uwzględniającą sprowadzenie cech nieruchomości podobnych do *stanu ceteris paribus* przedstawiono poniżej:

$$\rho_j = 1 - \frac{6 \cdot \sum_{i=1}^n d_{ij}^2}{n \cdot (n^2 - 1)}$$

gdzie:

$$d_{ij} = c_{ij} - x_{ij} \quad (i = 1, 2, \dots, n; j = 1, 2, \dots, m)$$

W powyższym wzorze przez c_{ij} oznaczono rangi ceny skorygowanych Cs_{ij} .

18. Ograniczenia, zastosowane uproszczenia powyższej metody i przykłady praktyczne - we wskazanych wyżej artykułach.

Poniżej ustalono cechy rynkowe, które w ocenie rzeczoznawcy majątkowego mają wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz ich skalę ocen. Badanym nieruchomościom przypisano cechy:

mediana ze skali ocen	1,5	1,5	1,5	1,5
gradacja ocen	2	2	2	2
WYCENIANA	2	2	2	2

Nieruchomości oceniane-podobne			Ocena cech punktowo			
LP	Data transakcji	Położenie	lokalizacja	możliwości zagospodarowania	powierzchnia gruntu	uzbrojenie
1	07.12.2022	Łysomice	1	2	1	2
2	19.01.2023	Kamionki Małe	1	2	1	1
3	24.02.2023	Lulkowo	1	2	1	2
4	08.03.2023	Papowo Toruńskie	1	1	1	1
5	10.08.2023	Łysomice	2	2	2	2
6	12.04.2023	Papowo Toruńskie	1	2	2	1
7	17.03.2023	Gostkowo	1	2	2	1
8	28.04.2022	Lulkowo	2	2	1	2
9	23.01.2023	Wytrębowice	1	2	1	1
Współczynnik rho			0,5375	0,575	0,3875	0,35
Waga cechy			29,00%	31,00%	21,00%	19,00%
Istotność wagi dla alfa = 0,25			<i>istotna</i>	<i>istotna</i>	<i>istotna</i>	<i>istotna</i>

Charakterystyka cech rynkowych:

	NAZWA CECHY	WARTOŚĆ	OPIS
1.	Lokalizacja	Dobra (2)	Nieruchomości położone na obszarze o wysokim stopniu zurbanizowana - w sąsiedztwie zwarta zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo - usługowa; niewielka odległość od obiektów użyteczności publicznej; korzystny dojazd do miasta.
		Dostateczna (1)	Nieruchomości położone na obszarze o niskim lub umiarkowanym stopniu zurbanizowania, w sąsiedzie liczne działki niezabudowane.
2.	Możliwość zagospodarowania	Dobry (2)	Działka o kształcie umożliwiającym najbardziej optymalne zagospodarowanie (zbliżonym do prostokąta lub kwadratu); na działce nie występują utrudnienia w zagospodarowaniu takie jak występowanie obiektów infrastruktury przesyłowej, nachylenie terenu itp.
		Dostateczny (1)	Działka o kształcie utrudniającym zagospodarowanie lub na której występują utrudnienia innego rodzaju, np. ustanowione służebności.
3.	Powierzchnia	Dobry (2)	Do 1000 m ² włącznie

		Dostateczny (1)	Powyżej 1000 m ²
4.	Uzbrojenie	Dobry (2)	Działka posiada uzbrojenie w sieci uzbrojenia terenu (sieć elektroenergetyczna, wodociągowa), ew. sieci uzbrojenia znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie.
		Dostateczny (1)	Działka nie posiada uzbrojenia, sieci infrastrukturalne znajdujące się w większej odległości (co najmniej 30 m od granicy działki)

8. Wybór sposobu wyceny

8.1. Rodzaj określonej wartości

W sporządzonym opracowaniu oszacowano **wartość rynkową**, którą zdefiniowano w art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępująć rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Z kolei art. 152 ust. 3 UGN wskazuje przy pomocy jakich podejść można określić wartość rynkową nieruchomości:

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

W związku z rodzajem nieruchomości i dostępnością danych rynkowych oraz uwzględniając obowiązujące przepisy prawne i treść powszechnych krajowych zasad wyceny, a także z uwagi na cel opinii, do oszacowania wartości nieruchomości, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości, przyjęto następującą procedurę szacowania:

podejście:	porównawcze
metodę:	porównywania parami

W procesie wyceny nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami dostępną w ramach podejścia porównawczego. W ten sposób oszacowano aktualną wartość rynkową nieruchomości. Zastosowanie takiej metody wynika w szczególności z rodzaju i stanu nieruchomości.

8.3. Szczegółowy opis procedury szacowania

Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości **podejściem porównawczym - metodą porównywania parami**, składa się z następujących etapów:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiących podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Podejście porównawcze zgodnie z algorytmem przedstawionym powyżej polega na określeniu wartości nieruchomości w oparciu o analizę cen nieruchomości porównywalnych, które były wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego. Jest najbardziej obiektywnym odzwierciedleniem faktycznego poziomu cen nieruchomości na konkretnym rynku lokalnym. Wymaga ono więc:

- ✓ posiadania zbioru danych o cenach transakcyjnych nieruchomości porównywalnych sprzedanych niedawno w tej samej okolicy
- ✓ przeprowadzenia porównań z nieruchomością wycenianą celem skorygowania różnic.

Korygowanie cen nieruchomości porównywalnych z uwagi na różnice między nimi a nieruchomością wycenianą powinno być ograniczone do minimum. Stąd z próby kilku do kilkunastu danych należy

wybrać takie nieruchomości porównawcze, które są bardzo podobne do nieruchomości wycenianej i do siebie jednocześnie.

8.4. Źródła informacji dla potrzeb wyceny

Potrzebne dane do wyznaczania nieruchomości zebrano w Starostwie Powiatowym w Toruniu, w czasie wizji lokalnej oraz na podstawie banku danych sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym z biur nieruchomości.

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

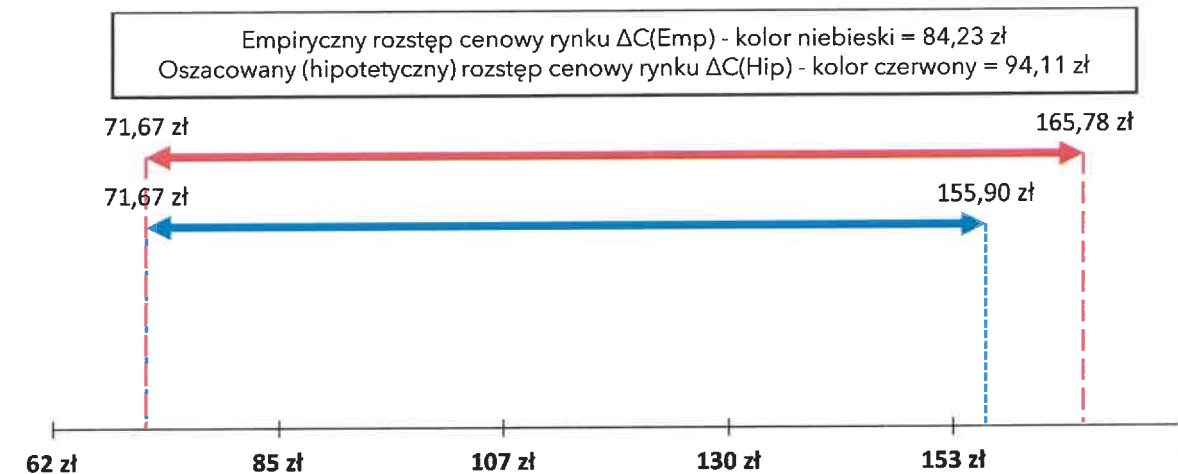
9.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

Wszystkie nieruchomości wykazane w bazie stanowią działki niezabudowane, położone na obszarze gminy Łysomice:

LP	Data transakcji	Położenie	Pow.	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę	
1	07.12.2022	Łysomice	1285	140 000	108,95	
2	19.01.2023	Kamionki Małe	1065	150 000	140,85	
3	24.02.2023	Lulkowo	1510	160 000	105,96	
4	08.03.2023	Papowo Toruńskie	1582	113 381	71,67	
5	10.08.2023	Łysomice	1000	145 000	145,00	
6	12.04.2023	Papowo Toruńskie	788	106 380	135,00	
7	17.03.2023	Gostkowo	962	91 463	95,08	
8	28.04.2022	Lulkowo	1347	210 000	155,90	
9	23.01.2023	Wytrębowice	1161	103 000	88,72	
Cena maksymalna w badanym zbiorze				C_{max} =	155,90	165,78
Cena minimalna w badanym zbiorze				C_{min} =	71,67	71,67
Cena średnia w badanym zbiorze				C_{śr} =	116,35	
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych					Teoretyczne z modelu	
	SD	27,30	C_{max}/C_{śr}	1,3400	1,4249	
	MED.	108,95	C_{min}/C_{śr}	0,6160	0,6160	
	WS.ZM	23,47%	DC =	84,23	94,11 zł	

Ceny podane są netto (odjęto podatek VAT od transakcji rejestrowanych w cenie brutto).

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość o cenie minimalnej ma wszystkie najniższe ocen cech, a nieruchomość o cenie maksymalnej nie ma wszystkich najwyższych oceny cech, zachodziła konieczność zastosowania estymowanego (teoretycznego) rozstępu cen.



9.2. Zakresy poprawek kwotowych

Waga wpływu poszczególnych czynników w podejmowaniu decyzji o zakupie jest zróżnicowana. Niektóre z nich mają większe znaczenie i determinują decyzje potencjalnych nabywców, natomiast wpływ innych może okazać się marginalny. Wagi cech rynkowych obliczono wg metodologii opisanej w punkcie 7.2.

Cecha	Wielkość współczynnik a rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnik a dla alfa = 0,2	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zakrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla teoretycznego przedziału cenowego
1	2	3	4	5	6	7
lokalizacja	0,53750	0,3391	0,5375	29,05%	29,00%	27,29 zł
możliwości zagospodarowania	0,57500		0,5750	31,08%	31,00%	29,18 zł
powierzchnia gruntu	0,38750		0,3875	20,95%	21,00%	19,76 zł
uzbrojenie	0,35000		0,3500	18,92%	19,00%	17,88 zł

100,00% 100,00% 100,00%

W wyniku analizy rynku ustalono, że na wysokość ceny transakcyjnej podobnych nieruchomości mają wpływ poniższe cechy (atributy cenotwórcze) w stopniu i w zakresie określonym wagą cechy:

Rodzaj cechy	Waga	Wartość poprawek procentowych i kwotowych w stosunku do różnicy ocen	
lokalizacja	29,00%	różnica ocen	1
		wielkość %	29,00%
		kwotowo	27,29
możliwości zagospodarowania	31,00%	różnica ocen	1

		wielkość %	31,00%
		kwotowo	29,18
powierzchnia	21,00%	różnica ocen	1
		wielkość %	21,00%
		kwotowo	19,76
uzbrojenie	19,00%	różnica ocen	1
		wielkość %	19,00%
		kwotowo	17,88
Suma	100,00%		94,11

UWAGA: ewentualne różnice poszczególnych wielkości (0,01) wynikają z zaokrągleń programu Excel i nie wpływają na zniekształcenie ostatecznego wyniku.

9.3. Charakterystyka nieruchomości porównywanych i nieruchomości wycenianej

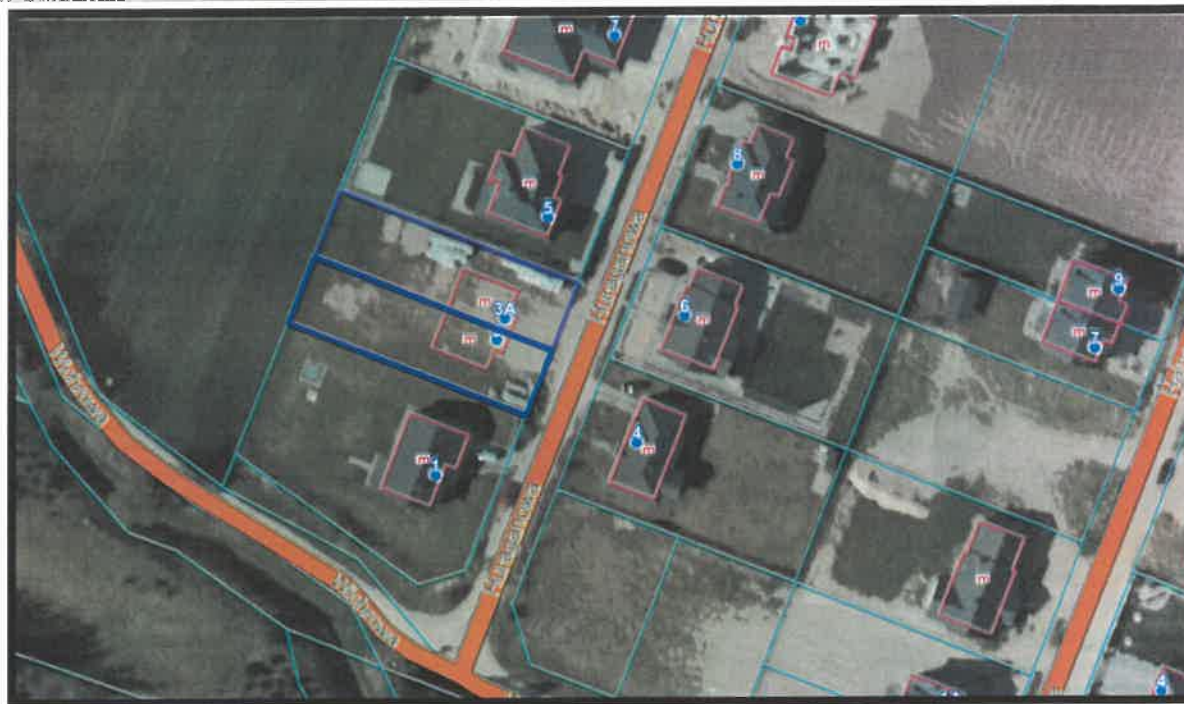
Do porównań w parach przyjęto 3 nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej od kątem posiadanych atrybutów cenotwórczych:

LP	Data transakcji	Położenie	lokalizacja	możliwości zagospodarowania	powierzchnia	uzbrojenie
3	24.02.2023	Lulkowo	1	2	1	2
<p>Działka o powierzchni 1510 mkw, sprzedana w lutym 2023 roku za kwotę 160 000 zł. Parcela położona na obszarze o umiarkowanym stopniu zurbanizowania terenu (w sąsiedztwie liczne tereny niezabudowane - obszar tzw. „rozwojowy”); Możliwości zagospodarowania gruntu korzystne - działka foremna, korzystna pod kątem zabudowy; Powierzchnia działki niekorzystna - 1510 m². Działka ma pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez nieodpłatną służebność; Stanowi grunty klasy RIVa. Nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz wielorodzinnej z usługami. Nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.</p>						
						
5	10.08.2023	Łysomice	2	2	2	2

Działka o powierzchni 1000 mkw, sprzedana w sierpniu 2023 roku za kwotę 145 000 zł. Parcela położona na obszarze o stosunkowo wysokim stopniu zurbanizowania terenu (w sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa). Możliwości zagospodarowania gruntu korzystne - działka foremna, korzystna pod kątem zabudowy; Powierzchnia działki korzystna - 1000 m². Działka ma pośredni dostęp do drogi publicznej; Stanowi grunty klasy RIVa. Nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz wielorodzinnej z usługami. Wydano decyzję o warunkach zabudowy.



8	28.04.2022	Lulkowo	2	2	1	2
<p>Działka o powierzchni 1347 mkw, sprzedana w kwietniu 2022 roku za kwotę 210 000 zł. Parcela położona na obszarze o stosunkowo wysokim stopniu zurbanizowania terenu (w sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa). Możliwości zagospodarowania gruntu korzystne - działka foremna, korzystna pod kątem zabudowy; Powierzchnia działki niekorzystna - 1347 m². Działka ma pośredni dostęp do drogi publicznej (w cenę 210 000 zł zliczono 6000 zł za udział wynoszący 1/59 w wewnętrznej drodze dojazdowej); Stanowi grunty klasy RIVa, RV i Bp. Nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz wielorodzinnej z usługami. 03 marca 2022 roku została wydana decyzja ustalająca warunki zabudowy - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku i niezbędną infrastrukturą techniczną. Po akcie sprzedaży, działkę podzielono.</p>						



WYCENIANA

Wyceniana działka cechuje się korzystną lokalizacją (w sąsiedztwie zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), korzystną powierzchnią (poniżej 1000 mkw), ma korzystny, zbliżony do prostokąta kształt, a w trakcie oględzin nie znaleziono utrudnień w zakresie możliwości zagospodarowania gruntu. Działka posiada możliwość uzbrojenia w sieci znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie.

9.4. Określenie wielkości poprawek i określenie wartości rynkowej nieruchomości

LP	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/za ujp*]	Poprawki - kwotowo				Suma poprawek	Cena skorygowana
				lokalizacja	możliwości zagospodarowania	powierzchnia gruntu	uzbrojenie		
3	24.02.2023	Lulkowo	105,96 zł	27,29 zł	0,00 zł	19,76 zł	0,00 zł	47,06 zł	153,02 zł
5	10.08.2023	Łysomice	145,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	145,00 zł
8	28.04.2022	Lulkowo	155,90 zł	0,00 zł	0,00 zł	19,76 zł	0,00 zł	19,76 zł	175,67 zł
Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR)									
1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej		$C_{pSR} = S C_p / n$		157,89 zł				
2	Ilość umownych jednostek porównawczych		P		874,00				
3	Współczynnik korekcyjny		K		1,00				
4	WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) PO ZAOKRĄGLENIU		WR = C_{pSR} * P * K		138 000,00 zł				
5	SŁOWNIE		sto trzydzieści osiem tysięcy złotych 0/100 groszy						

Obliczona jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości wycenianej stanowi średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych w czasie porównań w poszczególnych parach. Z uwagi na fakt, iż wyniki obliczeń w poszczególnych parach można traktować z jednakowym poziomem ufności, zastosowano rachunek średniej arytmetycznej, a nie średniej ważonej.

W = 138 000,00 zł

słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy złotych

Uwaga: ewentualne nieścisłości w zliczaniu wartości w niektórych końcówkach liczb wynikają z przybliżeń, natomiast obliczenia matematyczne w operacie wykonano z dużą dokładnością w programie Excel.

10. Wynik wyceny wraz z uzasadnieniem

Ostatecznie przyjęto, że wartość rynkowa prawa własności wycenianej działki gruntu, położonej w Łysomicach, przy ul. Akacyjowej, oznaczonej numerem ewidencyjnym 59/53, wyznaczona w podejściu porównawczym metodą porównywania parami, wynosi:

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI NUMER 041506_2.0007.59/53	138 000,00 zł słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy złotych
----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego. Uzyskana wartość nieznacznie wykracza poza cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne, przede wszystkim z uwagi na korzystne cechy nieruchomości wycenianej. Gwoli uzasadnienia otrzymanego wyniku, zweryfikowano również cenę zakupu wycenianej działki dnia 29 stycznia 2019 roku. Wówczas aktualny właściciel nabył wycenianą parcelę za kwotę 84 000 zł. Analiza wzrostu cen działek budowlanych w całym województwie kujawsko - pomorskim w okresie od stycznia 2019 do grudnia 2023 roku wykazała wzrost cen niezabudowanych parceli o ok. 10% w skali roku (średniorocznie), przy czym wzrost ten wyhamował po inwazji Rosji na Ukrainę. Wziąwszy powyższe pod uwagę, w opinii sporządzającego otrzymany wynik należy uznać za możliwy do osiągnięcia w obrocie wolnorynkowym.

11. Warunki i ograniczenia

11.1. Wynik końcowy - wnioski i uzasadnienia

Określona wartość nieruchomości gruntowej mieści się w przedziale jaki zanotowano w obrocie tego typu prawami na analizowanym rynku. Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,

- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

Określona wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

11.2. Warunki i ograniczenia

1. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane do innych celów niż ten, dla którego zostało wykonane. Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
2. Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, tj. do **06 grudnia 2024** r., chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinia może być wykorzystywana po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jej aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wartość rynkową zostały przekazane autorowi opracowania przez właścicieli w dniu wizji lokalnej.
4. Powierzchnię oraz stan prawny przyjęto na podstawie księgi wieczystej.
5. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakiegokolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.
6. Wyznaczona wartość nie zawiera podatków i opłat związanych z transakcją jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem (w szczególności podatkiem takim jest VAT).

12. Załączniki

- ✓ Wdruk księgi wieczystej
- ✓ Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego - podmiotu zatrudniającego
- ✓ Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego - biegłego sądowego.

Operat zawiera 29 ponumerowanych stron oraz załączniki.

Agnieszka Marach-Andruszkiewicz

Agnieszka Marach-Andruszkiewicz
Biegły sądowy
z zakresu wyceny nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Toruniu
a.marach.andruszkiewicz@gmail.com
+48 783 197 700

06 grudnia 2023 roku

(data, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	59/53			1, 7, 8
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ŁYSOMICE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, ŁYSOMICE, ŁYSOMICE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00030396 / , 0,0874 HA			

Obszar całej nieruchomości	0,0874 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 WIDNIEJE WPIS: NR MAPY 1, NR JED.REJ.G.936-1, SP.DOK.NR 1 W ŁAMIE 5 PODANO SPOSOBY KORZYSTANIA: DZIAŁKA ZABUDOWANA, ROLA W ŁAMIE 8 DLA WNIOSKU Z DNIA 14.06.2000R. UJAWNIONO NR 7351-2/00	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA ; SP.DOK.NR 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00007351/00/, 2000-06-14 00:00:00, 2000-10-02 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	ZARZĄDZENIE SĘDZIEGO , 2013-09-19; 38 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00015514/13/001, 2013-09-19 14:00:09, 2013-09-20-12.23.04.058952, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
8	OPIS I MAPA , 2000-06-05, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00015514/13/001, 2013-09-19 14:00:09, 2013-09-20-12.23.04.058952, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR TO1T/00055693/4, STAN Z DNIA 2023-12-04 15:36

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 1	12
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PATRYCJA RÓŻA KONOPKA, BOGDAN, ALINA, 92041006189			

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 5 DLA WNIOSKU Z DNIA 14.06.2000R. UJAWNIONO NR 7351- 2/00	Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	UMOWA SPRZEDAŻY , 243/2019, 2019-01-29, PAULINA GACEK, BYDGOSZCZ; 57-58 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00002134/19/001, 2019-01-29 17:17:00, 2019-02-05-12.48.24.630777, NIE, 54-55 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	14
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ O NR EWIDENCYJNYM 59/53 O POW.0,0874 HA		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM , PO II DS.115.2019, 2022-05-26, PROKURATURA OKRĘGOWA W WARSZAWIE 2 WYDZIAŁ DO SPRAW PRZESTĘPCZOŚCI GOSPODARCZEJ; 79-81, TO1T/00055681/7 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./TO1T/00013284/22/002, 2022-05-30 10:33:00, 2022-06-20-11.39.22.556458, NIE, 67-69 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5			13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	84000,00 (OSIEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE KAR I ŚRODKÓW KARNYCH, POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM	
Wierzyciel hipoteczny	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - PROKURATURA OKRĘGOWA W WARSZAWIE, WARSZAWA, 000000247, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
13	POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM, PO II DS.115.2019, 2022-05-26, PROKURATURA OKRĘGOWA W WARSZAWIE 2 WYDZIAŁ DO SPRAW PRZESTĘPCZOŚCI GOSPODARCZEJ; 79-81, TO1T/00055681/7 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./TO1T/00013284/22/001, 2022-05-30 10:33:00, 2022-06-20-11.39.22.556458, NIE, 67-69 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1078580065

Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 12.08.2023 r.

1 Okres ubezpieczenia: od 20.01.2023 r. do 19.01.2024 r.

2 Ubezpieczający: VALORIA WYCENY LESZEK SIEMIĄTKOWSKI
Adres siedziby: FRANCISZKOWO 10, 87-630 SKĘPE
E-mail: Nieustalony
Telefon: Klient odmówił
REGON: 520967136

3 Ubezpieczony: VALORIA WYCENY LESZEK SIEMIĄTKOWSKI
Adres siedziby: FRANCISZKOWO 10, 87-630 SKĘPE
E-mail: Nieustalony
Telefon: Klient odmówił
REGON: 520967136

4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	200 000 EUR	200 000 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: 357,38 PLN **Zapłacono gotówką: 205,33 PLN**

Termin płatności	26.09.2023
Kwota w PLN	205,33

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
04 1240 6960 3014 0110 3793 5505
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1078580065

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

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- * 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).
- * 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).
- * Wyrażam zgodę na przesłanie 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 przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- * 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.
- * 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 zliczające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów

finansowych oraz przedstawięcia odpowiedniej oferty.

8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączonym mi dokumencie informację o Administratorze danych osobowych.

9. 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 16a, 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 - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskie Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1078580065/pc:100000502366879/BE20 PIN: 4603





Postanowienia dodatkowe lub odmienna

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności mechanicznych maszynowego.

- Reklamacja, skarga lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 14A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia 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 przekazuje osobie, która złożyła reklamację, 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 na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - niewyłączenia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, 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 dystryktacji ubezpieczeń.

- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego 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 jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU 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 postanowienia dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: 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 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.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

VALORIA WYCENY LESZEK SIEMIĄTKOWSKI
E-mail: Nie ustalono
Telefon: Klient odmówił

Data wystawienia dokumentu: 22.08.2023 r.
Data zawarcia umowy: 19.01.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy umowie ubezpieczenia w Wykazie Produktów Ubezpieczeniowych i w inny sposób zapłacić.

Leszek Siemiątkowski
Franciszkowa 10, 87-630 Skepe
Pieczęć i podpis Ubezpieczonego Tel. 514 452 433

VALORIA WYCENY LESZEK SIEMIĄTKOWSKI
Ubezpieczający

VALORIA WYCENY
Leszek Siemiątkowski
Franciszkowa 10, 87-630 Skepe
Pieczęć i podpis Ubezpieczającego Tel. 514 452 433

PZU SA z o.o.
ul. Kaliskiego 50/110, 87-100 Toruń
NIP 5262137052, KRS 0000590712
REGON 141818333
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1078580065/pc:100000502366879/BE20 PIN: 4603

801 102 102 pzu.pl



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej biegłego sądowego

POLISA NR: **TXM00000094**

Oferta nr: 1359312

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Agnieszka Marta Marach-Andruszkiewicz

ul. Poziomkowa 1 1
86-005 Białe Błota

PESEL: 90041409865

Telefon: 783465067

UBEZPIECZONY

Agnieszka Marta Marach-Andruszkiewicz

ul. Poziomkowa 1 1
86-005 Białe Błota

PESEL: 90041409865

Telefon: 783465067

Okres ubezpieczenia

od dnia: **03/06/2023**

do dnia: **02/06/2024**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej

PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną Ubezpieczonego za szkody powstałe w związku z wykonywaniem czynności zawodowych biegłego sądowego.

Ubezpieczenie zawierane jest na podstawie Ogólnych Warunków Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej Ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Spółki Akcyjnej ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności zawodowych biegłego we wskazanej specjalizacji, powołanego przez sąd, prokuraturę, policję lub komornika. PZU ponosi także odpowiedzialność za szkody polegające na powstaniu czystej straty finansowej oraz roszczenia wynikające z naruszenia dóbr osobistych dotyczących życia i zdrowia człowieka.

Zakres ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej

PZU nie ponosi odpowiedzialności za szkody:

- 1) na osobie;
- 2) powstałe wskutek ujawnienia wiadomości poufnej;
- 3) powstałe wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych;
- 4) powstałe w wyniku błędnego przeliczenia waluty.

Odpowiedzialność za mienie powierzone jest objęta ochroną w zakresie podstawowym, jeśli oczywiście wynika z wykonywanych czynności biegłego.

Suma gwarancyjna

Ubezpieczenie OC

500 000 PLN

Zakres ubezpieczenia RODO

Przedmiotem umowy ubezpieczenia jest odpowiedzialności cywilna Ubezpieczonego za szkody mające postać czystej straty finansowej oraz pokrycie kar administracyjnych, będące konsekwencją bezprawnego naruszenia przepisów dotyczących prywatności wskutek przetwarzania danych osobowych osób fizycznych, za które Ubezpieczony ponosi prawną odpowiedzialność zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Warunki ubezpieczenia zgodne z treścią klauzuli stanowiącej załącznik do polisy.

Suma gwarancyjna

Ubezpieczenie RODO

50 000 PLN

Dodatkowy zakres ubezpieczenia

Ochrona ubezpieczenia została rozszerzona o:

Klauzula nr 61 – Klauzula zniszczenia dokumentów

Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych.

1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, strony postanowiły rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną za szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu albo utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia.

2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody w dokumentach o charakterze kolekcjonerskim, zabytkowym lub unikatowym.

3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odtworzenie dokumentów.

Limit odpowiedzialności równy jest sumie gwarancyjnej ustalonej przy OC biegłego sądowego.

Klauzula nr 75 – Koszty Obrony Prawnej

Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o koszty wynagrodzenia ekspertów oraz koszty obrony ponad sumę gwarancyjną.

1. Z zachowaniem pozostałych niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU strony postanowiły, że w przypadku wyczerpania sumy gwarancyjnej pokryte zostaną następujące koszty:

1) uzasadnione koszty wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU przez ubezpieczonego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn i rozmiaru szkody;

2) koszty obrony w związku ze zgłoszonymi roszczeniami odszkodowawczymi:

a) niezbędne koszty sądowej obrony przed roszczeniem poszkodowanego lub uprawnionego w sporze prowadzonym w porozumieniu z PZU SA,

b) niezbędne koszty sądowej obrony w postępowaniu karnym, jeśli toczące się postępowanie ma związek z ustaleniem odpowiedzialności ubezpieczonego, jeżeli PZU zażądał powołania obrony lub wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów,

c) koszty postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego, jeżeli PZU SA wyraziło na piśmie zgodę na pokrycie tych kosztów.

2. Koszty, o których mowa w niniejszej klauzuli, pokrywane są do kwoty stanowiącej nie więcej niż 10% sumy gwarancyjnej ustalonej w umowie ubezpieczenia.

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 500.00 PLN

słownie złotych: pięćset

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **85 2490 0005 0000 4600 7939 4463**

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie: 500.00 PLN – w terminie do dnia: 12/06/2023

oraz kolejne raty – w kwocie: nie dotyczy – w terminach do: nie dotyczy

OŚWIADCZENIA

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

Data zawarcia polisy 02/06/2023

Data wystawienia polisy 02/06/2023

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(*) 1. Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem(am), zapoznałem(am) się i akceptuję Ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Spółki Akcyjnej ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. wraz z Załącznikiem do polisy oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

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.

(*) 2. Jestem świadomy(a), że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone osobie trzeciej, w związku z wykonywaniem przeze mnie funkcji biegłego sądowego,
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w wyniku rażącego niedbalstwa,
- odpowiedzialności cywilna za szkody mające postać czystej straty finansowej, będące konsekwencją bezprawnego naruszenia przepisów dotyczących RODO.

Jestem świadomy, że:
- ubezpieczenie zawarte jest na okres 12 miesięcy.

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.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:
<https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. 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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

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.

(*) 5. Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(*) a. kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(*) b. kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

6. **Nie wyrażam zgody** 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.

7. **Nie wyrażam zgody** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(*) *udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia*

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

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
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

Lidia Machalska
Staw Spółki Akcyjnej

Klauzula odpowiedzialności cywilnej podmiotu zobowiązanego do ochrony przetwarzanych danych osobowych

1. Z zachowaniem pozostałych niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną Ubezpieczonego za szkody mające postać czystej straty finansowej oraz pokrycie kar administracyjnych, będących konsekwencją bezprawnego naruszenia przepisów dotyczących prywatności wskutek przetwarzania danych osobowych osób fizycznych, za które Ubezpieczony ponosi prawną odpowiedzialność zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. Przez użyte w niniejszej klauzuli pojęcie przepisów dotyczących prywatności należy rozumieć w szczególności Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) Dz. Urz. UE nr L 119 z dnia 4.05.2016 r., oraz aktów prawnych delegowanych i wykonawczych przyjętych na mocy Rozporządzenia oraz prawa Państwa Członkowskiego Unii Europejskiej doprecyzowującego to Rozporządzenie.

3. W zakresie szkód wynikających z odpowiedzialności cywilnej Podmiotu zobowiązanego do ochrony przetwarzanych danych osobowych nie stosuje się postanowienia wskazanego w § 10 ust.3 pkt 4 o.w.u.

4. PZU nie ponosi odpowiedzialności za szkody:

- 1) wynikające ze zdarzeń lub okoliczności znanych Ubezpieczonemu przed rozpoczęciem okresu Ubezpieczenia lub z nimi związanym;
- 2) wynikające z przestępczych, oszukańczych lub innych bezprawnych lub umyślnych działań lub zaniechań popełnionych przez Członka Władz Ubezpieczonego lub za których popełnienie Członek Władz Ubezpieczonego odpowiada;
- 3) wynikające z umyślnego naruszenia prawa, niedozwolonych praktyki biznesowych, oszustwa, uchybienia popełnionego przez Ubezpieczonego,
- 4) wynikające z upadłości, likwidacji lub niewypłacalności Ubezpieczonego lub innego podmiotu,
- 5) wynikające z zobowiązania Ubezpieczonego jako pracodawcy lub potencjalnego pracodawcy wobec pracowników - w tym roszczenia z tytułu bezprawnego zwolnienia, lub z jakiegokolwiek umowy o pracę, umowy o świadczenie usług lub innej umowy cywilnoprawnej, bądź umowy szkolenia lub stażu;
- 6) wynikające z utraty lub fizycznego uszkodzenia niezasyfrowanych przenośnych nośników przez Ubezpieczonego takich jak: laptopy, telefony, tablety czy pamięci USB,
- 7) wynikające z naruszenia jakichkolwiek przepisów prawa polskiego lub obcego dotyczących wysyłania niechcianych wiadomości (spamu) i telemarketingu,
- 8) wynikające z elektronicznego przesyłania środków finansowych, gotówki lub towarów należących do Ubezpieczonego lub za które zgodnie z prawem Ubezpieczony ponosi odpowiedzialność,
- 9) wynikające z nieuprawnionego korzystania z lub naruszenia patentu, naruszenie praw własności przemysłowej, czy tajemnicy handlowej.

5. Ubezpieczeniem objęta jest wyłącznie odpowiedzialność cywilna ubezpieczonego za szkody powstałe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w związku z prowadzeniem działalności określonej w umowie ubezpieczenia.

6. Franszyza redukcyjna wynosi 5% odszkodowania, nie mniej niż 1000 zł.

