

OPERAT SZACUNKOWY
dotyczący
Oszacowania Wartości Rynkowej

Operat został sporządzony na podstawie zlecenia Syndyka masy upadłości Małgorzatę
Kardas - Gołębiowską zgodnie z postanowieniem
Sygn. Akt XIX GU 331/19 z dnia 17.09.2019 r

Iwona Harbuz - biegły sądowy
WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Ul. KARWIŃSKA 32

Rodzaj nieruchomości : **Udział 1/2**
Nieruchomość gruntowa

02-639 Warszawa
tel. 0-22 621 67 23
fax 0-22 621 49 90

Adres nieruchomości : **Województwo: mazowieckie**
Powiat: sochaczewski
Gmina: Brochów
Miejscowość: Kromnów
Działka ew. nr 201
Obręb 0015

e-mail: [biuro@wyceny-
nieruchomosci.com.pl](mailto:biuro@wyceny-
nieruchomosci.com.pl)

Autor operatu szacunkowego : **Mgr inż. Iwona Harbuz**
Nr uprawnień: : **3639**
Miejscowość : **Warszawa**

Data sporządzenia operatu :
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy : **13.12.2019 r.**



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	<i>Określenie przedmiotu wyceny</i>	Województwo: mazowieckie, Powiat: sochaczewski, Gmina: Brochów, Miejscowość: Kromnów Obręb: 0015 Działka ew. nr 201 o powierzchni 1,19 ha Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych-PL1O, KW nr PL1O/00027263/0.
2.	<i>Rodzaj nieruchomości</i>	Działka ma kształt trapezu prostokątnego. Węższym bokiem przylega do drogi, drugi bok dochodzi do Kanału Kromskiego. Działka jest niezabudowana, nieogrodzona aktualnie jest nieużytkowana i porośnięta chwastami. Wzdłuż drogi przebiega linia energetyczna.
3.	<i>Cel wyceny</i>	Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości dla wymuszonej sprzedaży (WdS) udziału 1/2 nieruchomości gruntowej w celu sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.
4.	<i>Data określenia wartości</i>	
5.	<i>Data sporządzenia operatu</i>	13.12.2019 r.
6.	<i>Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/2 nieruchomości gruntowej nie obejmująca podatku VAT</i> <i>Oszacowana wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/2 nieruchomości gruntowej nie obejmująca podatku VAT</i>	<u>22 091 zł.</u> Słownie złotych: dwadzieścia dwa tysiące dziewięćdziesiąt jeden. Wartość dla wymuszonej sprzedaży: <u>16 569zł</u> Słownie złotych: szesnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt dziewięć.
7.	<i>Uprawnienia autora operatu</i>	Mgr inż. Iwona Harbuz, upr. Nr 3639 Rzecznik majątkowy
8.	<i>Podpis wykonawcy operatu</i>	

SPIS TREŚCI:

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2 OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
3 OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	4
3.3. PODSTAWY MERYTORYCZNE WYCENY	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	5
5 OPIS I OKREŚLENIE STANU CHARAKTRYSTYCZNEGO NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
5.2. LOKALIZACJA, ELEMENTY SĄSIEDZTWA	9
5.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU	16
6 FUNKCJA NA PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	18
7 PROCEDURA SZACOWANIA.....	20
7.1. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	20
7.2. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	21
7.3. USTALENIE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	21
8 ANALIZA DANYCH I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	22
8.1. ANALIZA TRANSAKCJI SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH	22
9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	25
10 WYNIK KOŃCOWY.....	29
10.1 ANALIZA WYNIKÓW	29
10.2 WNIOSKI.....	29
11 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	29
12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	30

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ew. nr 201 o pow. 1,19 ha obręb 0015 położona w miejscowości Kromnów w gminie Brochów, w powiecie sochaczewskim, województwie mazowieckim.

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych – PL1O, KW nr PL1O/00027263/0.

1.2. Zakres wyceny

Zgodnie ze zleceniem oszacowaniu podlega wartość rynkowa udziału $\frac{1}{2}$ nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 201 o pow. 1,19 ha obręb 0015 położoną w miejscowości Kromnów w gminie Brochów, w powiecie sochaczewskim, województwie mazowieckim.

2 OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości dla wymuszonej sprzedaży (WdS) udziału $\frac{1}{2}$ nieruchomości gruntowej w celu sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.

3 OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Operat został sporządzony na podstawie zlecenia Syndyka masy upadłości Małgorzatę Kardas - Gołębiowską zgodnie z postanowieniem sądu **Sygn. Akt XIX GU 331/19 z dnia 17.09.2019 r.**

3.2. Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ze zmianami (Dz. U. 2018 poz. 1202 z p. zmianami);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z dnia 22.09.2004 z p. zmianami);
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z 2004 i 2005 r. (Dz. U. 2011 Nr 165, poz. 985 z p. zmianami);
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. Dz. U. 2018 poz. 1104 z późniejszymi zmianami);
5. Ustawa z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z p. zmianami);

6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1629 ze zm.).
7. Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r o podatku rolnym (tj. Dz. U. 2018 poz. 2244 z poz. zm.);
8. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa(tj. Dz. U. 2017 poz. 624 z poz. zm.)
9. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1405 z poz. zm.)
10. Rozporządzenie ministra finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych

3.3. Podstawy merytoryczne wyceny

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny
- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”, KSWP3 „Operat szacunkowy”) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z dnia 9 grudnia 2008 r. od dnia 1 marca 2009 r. obowiązują następujące nowe noty interpretacyjne: NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”;
- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych – wyd. VIII uzupełnione PFSRM (Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Nr 27/07 z dnia 12 grudnia 2007 r. od dnia 1 marca 2008 r. jako Tymczasowe Noty Interpretacyjne TNI).
- Międzynarodowe Standardy Wyceny

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Postanowienie Sygn. akt XIX GU 331/19 z dnia 17.09.2019,
- Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych.
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 04.09.2019 r.
- Informacja o transakcjach sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych rolnych uzyskane w Starostwie powiatowym w Sochaczewie.
- Informacje o przeznaczeniu nieruchomości w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego;
- Wizja lokalna oraz wywiad terenowy.

4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny: 13.12. 2019 r.;
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 13.12.2019 r.;
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 13.12.2019 r.;
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 13.12.2019 r.

5 OPIS I OKREŚLENIE STANU CHARAKTERYSTYCZNEGO NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr PL1O/00027263/0.

Na podstawie wglądu do księgi wieczystej w dniu 13.12.2019 r. stwierdzono, że w dokumencie tym istnieją następujące zapisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---		
Numer działki	201		1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 BROCHÓW, KROMNÓW	
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ROLNA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00009632 /		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	1,1900 HA	1

Komentarz do migracji			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; 17, /00009632/ <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW.//00003035/94/, 1994-07-20 00:00:00, 1994-10-24 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
BRAK WPISÓW	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">Lp. 1.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 80%; text-align: center;">1 / 2</td> </tr> </table>	Lp. 1.	1	1 / 2	---2, 3
Lp. 1.	1	1 / 2			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KRZYSZTOF STANISŁAW CZAJKA, EDMUND, TERESA, 55061601596				
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">Lp. 1.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">2</td> <td style="width: 80%; text-align: center;">1 / 2</td> </tr> </table>	Lp. 1.	2	1 / 2	---2, 3
Lp. 1.	2	1 / 2			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KATARZYNA CZAJKA, WŁODZIMIERZ, KRYSZYNA, 59072806128				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 3628/94, 1994-07-06, MAGDALENA MARIA SZYDLUK, NOWY DWÓR MAZOWIECKI; 1 I 2 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00003035/94/, 1994-07-20 00:00:00, 1994-10-24 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
3	UMOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA , 655/2005, 2005-03-16, WŁADYSŁAWA FIŁOCHOWSKA, WARSZAWA; 30-32 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00000761/05/, 2005-03-21 09:00:00, 2005-03-23 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5	9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	465000,00 (CZTERYSTA SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1
	Lp. 2.	2

Województwo mazowieckie, powiat sochaczewski, gmina Brochów, miejscowość: Kromnów, działka ew. nr 201, obręb: 0015	8
---	---

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO, ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR 05 1020 1127 0000 1596 0052 6913 Z DNIA 2012-01-12
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 12 W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01629826300000

Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
9	OŚWIADCZENIE BANKU , 2012-01-12, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA; 118 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL10/00000218/12/001, 2012-01-13 14:09:54, 2012-01-16-10.10.12.791118, NIE, 115-118 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Zgodnie z ewidencją gruntów stwierdza się, iż:

Województwo :	Mazowieckie
Powiat :	Sochaczewski
Jednostka ewidencyjna :	142802_2 Brochów
Obręb :	0015 Kromnów

Jednostka rejestrowa: G.109

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1.	Katarzyna Czajka	własność	1/2
2.	Krzysztof Stanisław Czajka	własność	1/2

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Ozn. użyt. i konturów klasyf.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr Kw lub inny dokument własności
201	1		Grunty orne	RIVb	0,6200	1,1900	PL10/00027263/0
			Grunty orne	RV	0,4300		
			Grunty orne	RVI	0,1400		
Id działki: 142802_2.0015.201 Wartość gruntów:							
Razem powierzchnia działek: 1,1900 ha							

Zapisy z ewidencji gruntów są zgodne z zapisami w KW.

13.12.2019 r.

5.2. Lokalizacja, elementy sąsiedztwa

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny to jest nieruchomość gruntowa – rolna położona w miejscowości Kromnów w gminie Brochów, powiecie sochaczewskim, województwie mazowieckim. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny niezabudowane rolne, luźna zabudowa jednorodzinna. Za kanałem znajduje Kampinoski Park Narodowy. W odległości około 180 m w linii prostej na północ znajduje się wał przeciwpowodziowy. Natomiast w odległości około 370 m w linii prostej na północ jest koryto rzeki Wisły. Urząd Gminy Brochów znajduje się w odległości około 12 km. Starostwo Powiatowe w Sochaczewie znajduje się w odległości około 24 km.

Najbliższy sklep znajduje się w odległości około 1,2 km.

Nieruchomość jest położona na terenie zagrożonym powodzią w scenariuszu uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

Nieruchomość jest położona w otulinie Parku Narodowego Kampinos.

Specyfika położenia Kampinoskiego Parku Narodowego to z jednej strony bezpośrednie sąsiedztwo stolicy Polski – Warszawy, z drugiej zaś obszary rolnicze o glebach w różnym stopniu przydatnych dla rolnictwa. Dla właściwego funkcjonowania systemu ochrony na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego ważnych jest wiele czynników mających swe źródło zarówno wewnątrz parku, jak i w jego strefie ochronnej. Niewątpliwie do najważniejszych z nich należą te związane z zachowaniem obszarów rolnych, przede wszystkim z ich strukturą użytkowania i usytuowaniem w przestrzeni. Są one ważnym elementem krajobrazu ukształtowanego zarówno wokół Puszczy Kampinoskiej, jak i w jej wnętrzu. Z kolei sąsiedztwo aglomeracji warszawskiej, rozwijającej się w ostatnich latach bardzo dynamicznie, wymusza pozyskiwanie nowych terenów pod inwestycje, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, usługowych, komunikacyjnych itd. Odbywa się to głównie kosztem gruntów rolnych, których powierzchnia systematycznie maleje. Współczesny obszar Kampinoskiego Parku Narodowego stanowi fragment dawnej Puszczy Kampinoskiej rozciągającej się między Wisłą, Bzurą i Utratą, a od wschodu sięgającej w głąb granic dzisiejszej Warszawy, gdzie zachowały się fragmenty dawnej puszczy w postaci Lasu Bielańskiego i Lasu Młocińskiego. Część gruntów strefy ochronnej w okresie powojennym została ponownie zalesiona. Podobnie stało się z dużymi fragmentami użytków rolnych położonych wewnątrz parku po 1975 r., gdy grunty prywatne objęto programem wykupów i przywracania ich przyrodzie, m.in. przez ich zalesianie. Aktualnie użytkowane obszary rolnicze stanowią mozaikę terenów uprawnych, lasów, zakrzaczeń i bagien. Otaczają i przenikają ekosystemy naturalne parku i są ciągle dominującą formą użytkowania terenu w większości gmin „puszczańskich”. Zagospodarowanie i powierzchnia użytków rolnych stanowiących łącznie niemal połowę (49,1%) ogółu gruntów ma oczywisty wpływ na wartości przyrodnicze parku i jego otoczenia. Wpływ ten jest jednak różny w poszczególnych gminach i zależy przede wszystkim od struktury użytkowania gruntów rolnych. W gminach Leszno, Łomianki i Stare Babice duży (ok. 70–80%) udział gruntów ornych przy małym udziale łąk i pastwisk powoduje znaczne ujednolicenie krajobrazu. W gminach Leszno i Stare Babice, szczególnie w części południowej położonej na Równinie Warszawskiej i Łowicko-Błońskiej, związane jest to z występowaniem dobrych gleb użytkowanych rolniczo. Najkorzystniej dla różnorodności krajobrazowej przedstawia się struktura użytków rolnych w gminach Brochów, Czosnów,

Leoncin i w nieco mniejszym stopniu w Kampinosie. Tutaj większy jest udział łąk i pastwisk, co wyraźnie wpływa na zwiększenie mozaikowości krajobrazu tych obszarów, a co za tym idzie również na ich różnorodność biologiczną. Większość terenów rolnych w parku i strefie ochronnej zajmują gospodarstwa małe, nieefektywne, ale ze względu na rozdrobnienie charakteryzujące się bogatą mozaiką siedlisk, występowaniem zadrzewień i zakrzaczeń, kilkudziesięcioarowych, maksymalnie kilkuhektarowych lasów, dużą ilością miedz, bagienek, małych zbiorników wodnych. Czynniki te warunkują dużą różnorodność biologiczną obszarów rolnych, co ma duże znaczenie wspomagające dla przyrody parku. Tereny nieurbanizowane, wśród których przeważają tereny rolne, pełnią też rolę naturalnych korytarzy ekologicznych, przez które swobodnie przemieszczają się zwierzęta dzikie z i do doliny Wisły, Bzury czy też żyznej, użytkowanej głównie rolniczo Równiny Łowicko-Błońskiej. Taka sytuacja gwarantuje odpowiednią wymianę puli genowej świata zwierząt, roślin i grzybów.

Należy jednak pamiętać, że stan rozdrobnienia korzystny dla wzrostu różnorodności biologicznej może być jednocześnie potencjalnie groźny dla przyrody. Skutkiem niskiej efektywności małych gospodarstw rolnych jest odłogowanie gruntów. Są to łakome kąski dla rozwijających się gospodarstw rolnych i sprzyja intensyfikacji gospodarki rolnej. Następuje degradacja środowiska przyrodniczego przez zmiany w strukturze krajobrazu, zmianę stosunków wodnych, wzrost chemizacji środowiska na skutek intensywnego nawożenia i używania pestycydów.

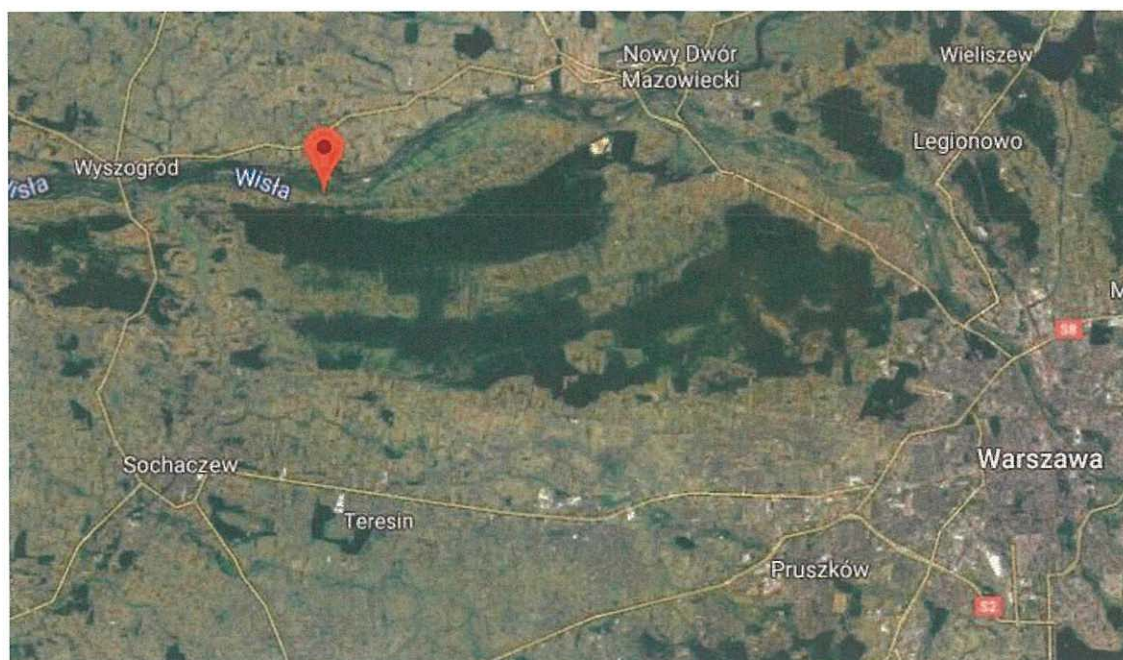
Pewną nadzieję na poprawę gospodarowania czy wręcz ponownego zagospodarowania gruntów rolnych niosą programy rolnośrodowiskowe promujące produkcję rolniczą przyjazną przyrodzie i preferujące stosowanie dobrej praktyki rolniczej (racjonalna gospodarka nawozami i środkami ochrony roślin, ochrona wód i gleb, zachowanie cennych siedlisk i gatunków występujących na terenach rolnych, ochrona walorów krajobrazowych). Dopłaty do tych programów mogą zachęcić rolników do uprawy gruntów, które szczególnie w ostatnich latach nie były użytkowane. Z informacji uzyskanych w urzędach gmin wynika, że w ostatnich dwóch latach daje się zauważyć zmniejszanie się ilość gruntów rolnych nie użytkowanych dzięki realizacji programów rolnośrodowiskowych i dopłat bezpośrednich dla rolników.

Charakterystyczny jest duży udział gruntów nie użytkowanych rolniczo (odłogi i ugory) we wszystkich gminach parku narodowego i strefie ochronnej. Szczególnie jest to widoczne w gminach podwarszawskich, tj. Izabelinie, Łomiankach i Starych Babicach. Na pewno ma na to wpływ bliskość rynku pracy Warszawy, co przekłada się na brak motywacji do uprawy roli. Potwierdzeniem jest udział gospodarstw prowadzących wyłącznie działalność rolniczą w poszczególnych gminach. W miarę wzrostu odległości od Warszawy wzrasta liczba takich gospodarstw. Główną przyczyną zaniechania uprawy roli jest wielkie zainteresowanie i popyt na grunty dla celów budownictwa mieszkaniowego, w związku z czym ceny gruntów gwałtownie rosną. W ich sprzedaży rolnicy często upatrują sposobu na szybkie poprawienie swoich warunków materialnych i bytowych. Grunty te dla gospodarki rolnej czy leśnej są tracone bezpowrotnie. To narastające zjawisko obserwowane w strefie ochronnej jest aktualnie najgroźniejsze dla funkcjonowania gmin zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego, który charakteryzuje się racjonalnym wykorzystaniem zasobów przyrodniczych, w tym gruntów. Rośnie też presja na

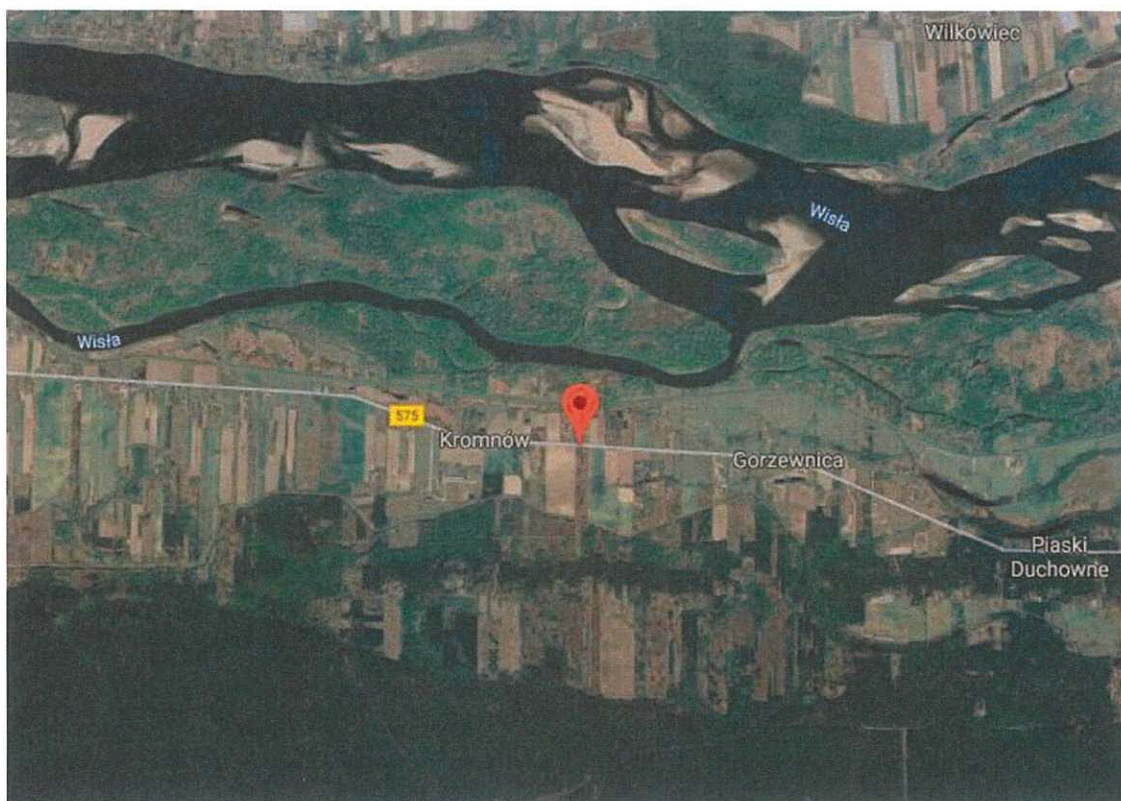
przeznaczanie terenów rolnych pod budownictwo mieszkaniowe wewnątrz parku narodowego.

Użytki rolne stanowią prawie 50% ogółu gruntów gmin, w których leżą park i strefa ochronna. Inaczej sytuacja przedstawia się wewnątrz Kampinoskiego Parku Narodowego, gdzie dominują lasy, a grunty rolne zajmują około 20% powierzchni (tab. 4). Łąki i pastwiska stanowią blisko 76% użytków rolnych i zajmują płytkie gleby murszowe, rzadziej torfowe, okresowo zalewane w okresie wiosennym, a później wysychające. Łąki cechują się średnimi możliwościami produkcyjnymi, często stanowią enklawy otoczone lasem lub mozaikę z lasami, zakrzaczeniami i gruntami ornymi. Prawie 4000 ha gruntów rolnych stanowią jeszcze grunty prywatnej własności. Duża ich część będzie stopniowo przechodziła pod zarząd Kampinoskiego Parku Narodowego w miarę postępujących wykupów gruntów.

Źródło: <https://www.kampinoski-pn.gov.pl/gospodarka-przestrzenna#tab-1-uzytkowanie-gruntow-wedlug-granic-administracyjnych-gmin-w-2008-r>



Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

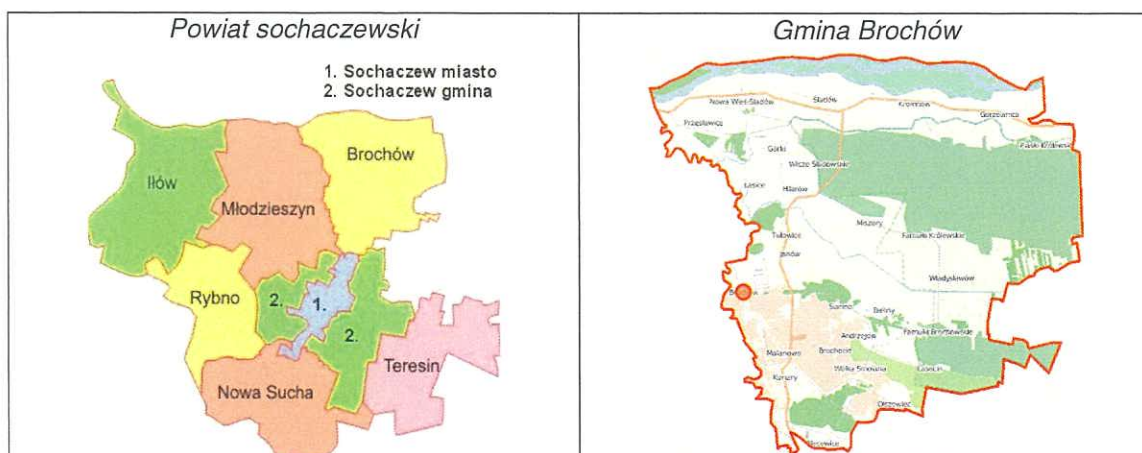


Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Nieruchomość położona jest bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej DW575.

Od 1.01.2017 r budowa i przebudowa zjazdów z dróg publicznych krajowych i wojewódzkich jest możliwa na podstawie zgłoszenia. Zgodnie z art. 29 ustawy o drogach publicznych przed rozpoczęciem budowy lub przebudowy zjazdu trzeba uzyskać zezwolenie zarządcy drogi na jego lokalizację lub przebudowę. Zezwolenie zarządca wydaje w drodze decyzji administracyjnej. W zezwoleniu na lokalizację zjazdu zarządca określa usytuowanie i parametry techniczne zjazdu. Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi na prowadzenie robót w pasie drogowym. Organem odpowiedzialnym za zarząd drogami wojewódzkimi jest zarząd województwa.

Niniejsze opracowanie nie uwzględnia kosztów związanych z wykonaniem zjazdu na nieruchomość oraz uzyskania wymaganych przepisami prawa zezwoleń.



13.12.2019 r.

Brochów – gmina wiejska. Siedzibą gminy jest Brochów. Powierzchnia gminy 119,81 km². Użytki rolne: 53%, Użytki leśne 38%.

Gmina Brochów położona jest w województwie mazowieckim, powiecie sochaczewskim, w odległości 54 km od Warszawy. Od strony północnej granicę gminy stanowi rzeka Wisła, od zachodniej rzeka Bzura. Od strony wschodniej gmina graniczy z gminami Leoncin i Kampinos. Południową granicą gminy jest bezpośrednia granica z miastem powiatowym Sochaczew. Cała gmina położona jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Znaczny jej obszar zajmują lasy Puszczy Kampinoskiej. Przez środek gminy przepływa rzeka Łasica. Gmina ma typowo rolniczy charakter. 800 indywidualnych gospodarstw skupionych jest na 6 tysiącach hektarów. Znaczny obszar gruntów rolnych stanowią użytki zielone. Spowodowało to rozwój hodowli bydła. Ponadto hoduje się trzodę chlewną, uprawia zboże i ziemniaki.

Źródło: <http://brochow.pl/nasza-gmina/polozenie/>



GMINA WIEJSKA BROCHÓW POWIAT SOCHACZEWSKI

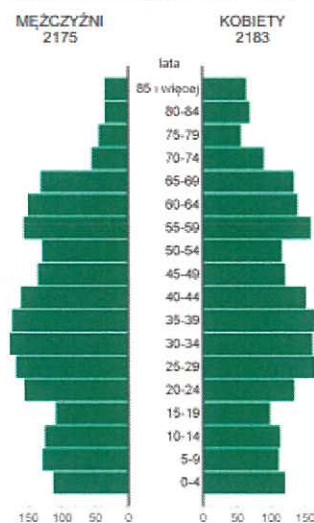
2017	Liczba	miejscowości	31
		sołectw	22
	Powierzchnia w km ²		120

Wybrane dane statystyczne	2015	2016	2017	Powiat 2017
Ludność	4308	4334	4358	85175
Ludność na 1 km ²	36	36	36	116
Kobiety na 100 mężczyzn	100	101	100	105
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	60,7	62,3	63,8	63,4
Dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	3573	3687	4365	4292
Wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	3499	3934	4464	4314
Turystyczne obiekty noclegowe ^a	-	-	-	4
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności	14	40	30	26
Pracujący ^b na 1000 ludności	146	156	170	203
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym (w %)	9,1	7,9	6,7	4,6
Ludność - w % ogółu ludności - korzystająca z instalacji:				
wodociągowej	76,9	77,3	77,7	93,0
kanalizacyjnej	36,9	38,0	38,5	46,3
gazowej	0,5	0,8	0,8	3,3
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	1421	1445	1462	1677

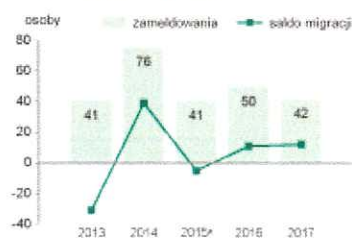
Wybrane dane demograficzne w 2017 r.	Powiat	Gmina	Powiat=100
Ludność	85175	4358	5,1
w tym kobiety	43683	2183	5,0
Urodzenia żywe	946	50	5,3
Zgony	902	47	5,2
Przyrost naturalny	44	3	x
Saldo migracji ogółem	-4	12	x
Ludność w wieku:			
przedprodukcyjnym	16171	841	5,2
produkcyjnym	52139	2660	5,1
poprodukcyjnym	16865	857	5,1

LUDNOŚĆ

Ludność według płci i wieku w 2017 r.



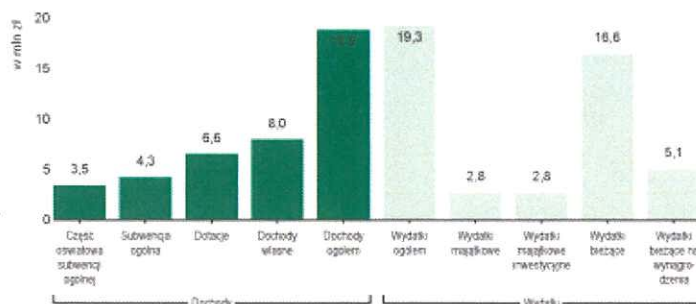
Migracje ludności na pobyt stały



^a Dane dotyczą obiektów posiadających 10 i więcej miejsc noclegowych. ^b Bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie. ^c W przypadku migracji zagranicznych dane dotyczą 2014 r.

FINANSE PUBLICZNE

Dochody i wydatki budżetu gminy według rodzajów w 2017 r.



Środki w dochodach budżetu gminy na finansowanie i współfinansowanie programów i projektów unijnych w 2017 r.

0,6
mln zł

W 2017 r. wydatki na oświatę i wychowanie wyniosły 5321 tys. zł.

Struktura dochodów budżetu gminy według działów	2015	2016	2017
OGÓŁEM	100,0	100,0	100,0
Rolnictwo i łowiectwo	19,1	0,6	0,5
Transport i łączność	-	0,9	2,7
Gospodarka mieszkaniowa	0,5	0,4	0,4
Administracja publiczna	0,3	0,4	0,3
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	-	2,5	1,8
Różne rozliczenia	26,6	26,3	22,7
Oświata i wychowanie	0,8	0,9	1,9
Pomoc społeczna	12,9	29,0	3,0
Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej	0,4	-	-
Edukacyjna opieka wychowawcza	0,9	0,7	0,4
Rodzina	x	x	26,1
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	2,6	3,1	2,6
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	0,8	-	-
Kultura fizyczna	0,2	-	-
Dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej	34,6	35,3	37,6
Pozostałe	0,3	0,0	-

Struktura wydatków budżetu gminy według działów	2015	2016	2017
OGÓŁEM	100,0	100,0	100,0
Rolnictwo i łowiectwo	15,9	1,4	2,1
Transport i łączność	4,2	5,1	7,1
Gospodarka mieszkaniowa	0,5	0,4	0,4
Administracja publiczna	17,4	13,5	14,4
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	1,1	5,7	5,2
Różne rozliczenia	-	-	-
Oświata i wychowanie	33,6	30,3	27,5
Pomoc społeczna	16,9	30,5	5,3
Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej	0,5	0,1	0,1
Edukacyjna opieka wychowawcza	1,1	0,8	0,6
Rodzina	x	x	26,1
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	6,0	6,5	4,6
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	1,2	1,2	1,0
Kultura fizyczna	0,2	0,5	-
Działalność usługowa	0,0	0,3	0,2
Ochrona zdrowia	0,6	3,3	5,2
Pozostałe	0,8	0,4	0,2

REGION

Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2017 r.	Powiat	Gmina
OGÓŁEM	8745	389
w tym w sektorze: rolniczym	103	6
przemysłowym	724	27
budowlanym	1038	56
na 10 tys. ludności	1027	893
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	779	684

Długość ścieżek rowerowych w 2017 r.

- km



MIESZKANIA

Mieszkania oddane do użytkowania	2016	2017
OGÓŁEM	17	13
w tym:		
indywidualne	17	13
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	-	-

Zasoby mieszkaniowe	2016	2017
Mieszkania*	1331	1343
Przeciętna powierzchnia użytkowa* 1 mieszkania w m²	86,5	86,8
Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych w tys. zł	-	-
Liczba lokali socjalnych	-	2

* Na podstawie bilansów zasobów mieszkaniowych.

WYCHOWANIE I EDUKACJA

Żłobki	2015	2016	2017
Żłobki i kluby dziecięce	-	-	-
Dzieci przebywające w żłobkach i klubach dziecięcych (w ciągu roku)	-	-	-

Edukacja	2015/16	2016/17	2017/18
Placówki wychowania przedszkolnego	3	3	4
w tym przedszkola	1	1	1
Miejsca w przedszkolach	29	29	29
Dzieci w placówkach wychowania przedszkolnego	68	76	107
w tym w przedszkolach	15	20	18
Szkoły podstawowe	2	2	3
Uczniowie szkół podstawowych	304	282	313
Gimnazja	1	1	-
Uczniowie szkół gimnazjalnych	92	98	62
Liczba uczniów przypadająca na 1 oddział w szkołach:			
podstawowych	19	19	16
gimnazjalnych	15	16	16

Ludność według grup wieku w 2017 r.

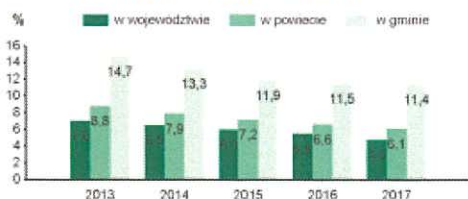


ZDROWIE, POMOC SPOŁECZNA

2017	Powiat	Gmina
Liczba osób przypadających na 1 przychodnię	2434	4358
Przychodnie	35	1
Porady podstawowej opieki zdrowotnej udzielone na 1 mieszkańca	4,4	4,9

W 2017 r. wydatki na pomoc społeczną i pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej wyniosły 1027,9 tys. zł.

Udział osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w ludności ogółem



Świadczenie wychowawcze RODZINA 500+ w 2017 r.	Powiat	Gmina
Przeciętna miesięczna:		
liczba rodzin pobierających świadczenie	6226	341
liczba dzieci, na które rodziny otrzymują świadczenie	9297	522
Wyплаты świadczeń w tys. zł	56258,3	3227,0

W 2017 r. wydatki na przeciwdziałanie alkoholizmowi wyniosły 90 tys. zł.

KULTURA, SPORT

Biblioteki w 2017 r.	Powiat	Gmina
Biblioteki i filie	15	2
Czytelnie w bibliotekach publicznych	11096	378
Wypożyczenia książek na 1 czytelnika w wol.	18	12

Instytucje kultury ^a w 2017 r.	Powiat	Gmina
O G O Ł E M	4	-
Imprezy	212	-
uczestnicy imprez	63723	-
Grupy artystyczne	40	-
członkowie	614	-
Kola/kluby/sekcje	53	-
członkowie	1105	-

^a Centra, domy i ośrodki kultury, kluby i świetlice

Kluby sportowe w 2016 r.	Powiat	Gmina
O G O Ł E M	22	1
Członkowie	1300	20
Ćwiczący	1476	20
Trenerzy	35	1
Instruktorzy sportowi	29	-

RYNEK PRACY^a

2017	Powiat	Gmina
Pracujący ^b	17261	740
Bezrobotni zarejestrowani	2384	177
w tym kobiety w %	52,4	51,4
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %	4,6	6,7
Udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym w %	5,2	7,5

^a Stan w dniu 31 XII. ^b Bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie.

ŚRODOWISKO

Leśnictwo w 2017 r.	
Powierzchnia lasów ogółem w ha	4454
w tym lasy publiczne	3958
w tym własność gminy	0
Lesistość w %	37,2

Gospodarka ściekowa i odpady w 2017 r.	
Oczyszczalnie ścieków	1
Ludność korzystająca z oczyszczalni ścieków	1920
Gromadzenie i wywóz nieczystości ciekłych:	
zbiorniki bezodpływowe	432
oczyszczalnie przydomowe	8
Odpady komunalne zebrane w t (w ciągu roku)	958
w tym z gospodarstw domowych	793

3

Źródło:

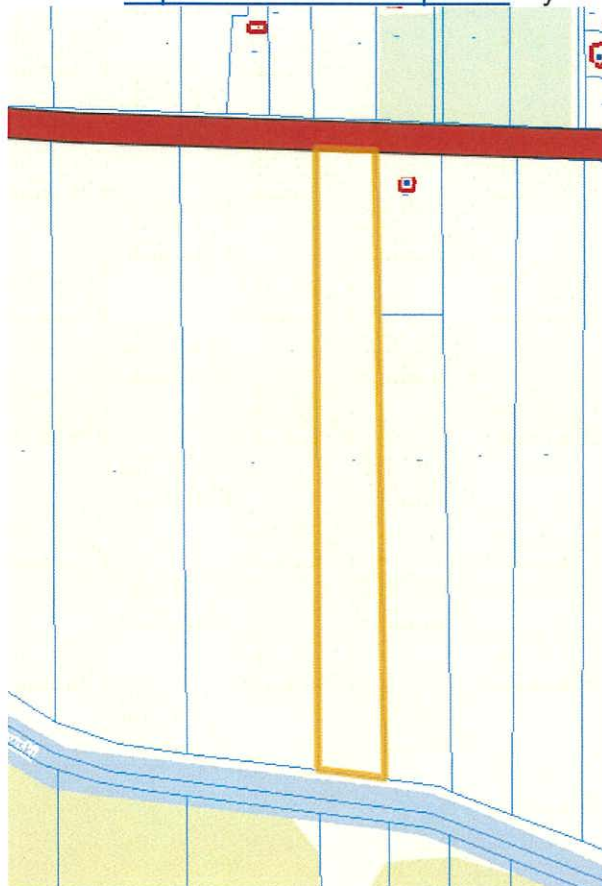
https://warszawa.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_mazowieckie/portrety_gmin/sochaczewski/1428022_brochow.pdf

5.3. Stan zagospodarowania gruntu

Działka ew. nr 201 w obrębie 0015 Kromnów posiada kształt trapezu prostokątnego. Jest usytuowana bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej DW575. Działka jest niezabudowana, nie jest ogrodzona. Wzdłuż drogi

13.12.2019 r.

przebiega linia energetyczna. Aktualnie nie są prowadzone na niej żadne uprawy. Na dzień wyceny porośnięta chwastami, krzewami, młodymi drzewami (samosiejki). Wskaźnik szerokości do długości działki na podstawie pomiarów wykonanych na podstawie <https://brochow.e-mapa.net> wynosi: 0,10.



Źródło: <https://brochow.e-mapa.net>

Bonitacja gruntów - ocena jakości gruntów pod względem zdolności produkowania masy roślin użytkowych, uwzględniająca żyzność gleby, stosunki wodne w glebie, stopień kultury rolnej i trudność uprawy w powiązaniu z klimatem, rzeźbą terenu oraz niektórymi elementami stosunków gospodarczych.

Miarę bonitacji stanowi wskaźnik bonitacji gleb (WBG), obliczany według następującego wzoru:

$$WBG = \frac{\sum \text{ha przeliczeniowych}}{\sum \text{ha fizycznych}}$$

Liczba hektarów przeliczeniowych określana jest za pomocą odpowiednich współczynników przeliczeniowych, przez które mnoży się powierzchnie poszczególnych rodzajów użytków i ich klas określone w hektarach fizycznych w ewidencji gruntów. Współczynniki przeliczeniowe zamieszczono w Ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 617, 1579, z 2017 r. poz. 624, 1282, 1529.) co obrazuje poniższa tabela:

Rodzaje użytków rolnych:	Grunty orne				Łąki i pastwiska			
Okręgi podatkowe	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Klasy użytków rolnych	Przeliczniki							
I	1,95	1,80	1,65	1,45	1,75	1,60	1,45	1,35
II	1,80	1,65	1,50	1,35	1,45	1,35	1,25	1,10
IIIa	1,65	1,50	1,40	1,25				
III					1,25	1,15	1,05	0,95
IIIb	1,35	1,25	1,15	1,00				
IVa	1,10	1,00	0,90	0,80				
IV					0,75	0,70	0,60	0,55
IVb	0,80	0,75	0,65	0,60				
V	0,35	0,30	0,25	0,20	0,20	0,20	0,15	0,15
VI	0,20	0,15	0,10	0,05	0,15	0,15	0,10	0,05

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych gmina Brochów należy do okręgu II.

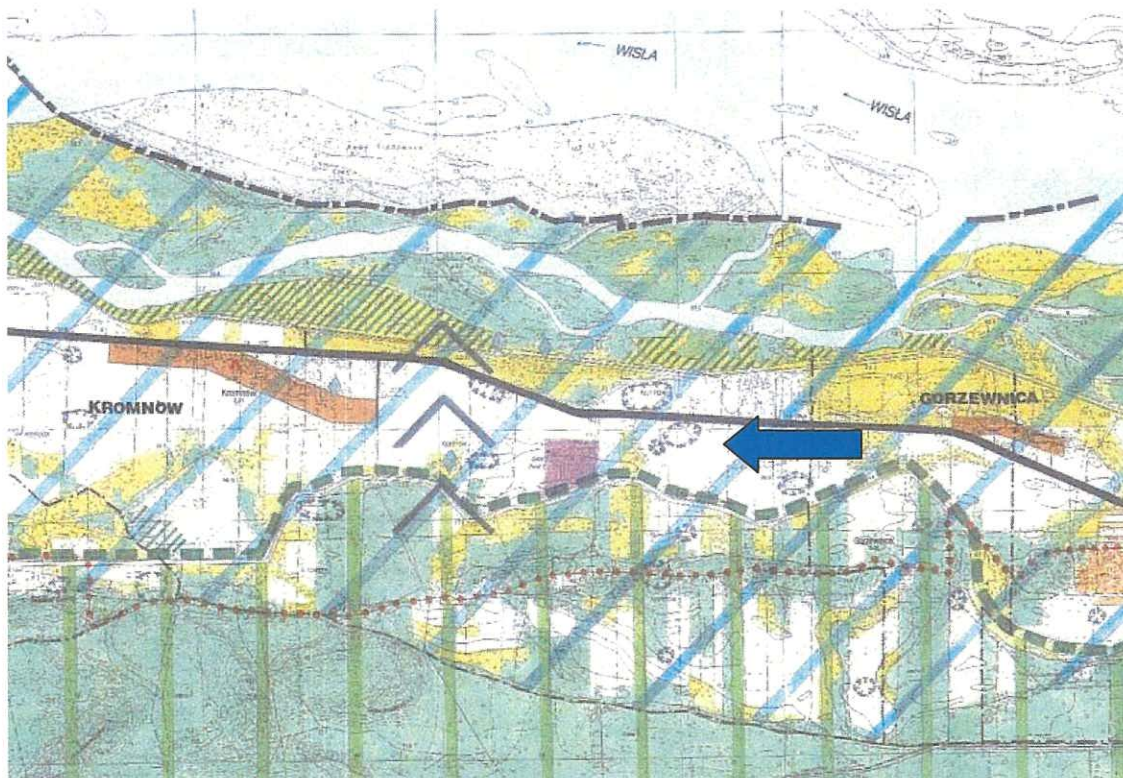
Poniżej oszacowany został wskaźnik bonitacji gruntów:

		ha fizyczne	wsp. Przeliczeniowy	ha przeliczeniowe	Bonitacja
grunty orne	RIVb	0,62	0,75	0,47	
grunty orne	RV	0,43	0,30	0,13	0,52
grunty orne	RVI	0,14	0,15	0,02	
		1,19	1,20	0,62	

6 FUNKCJA NA PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na dzień wyceny dla wycenianej nieruchomości nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brochów zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVII/211/2014 przez Radę Gminy Brochów z dnia 30 maja 2014 r. szacowana nieruchomość jest położona na terenie obszarów zagrożeń powodzią oraz strefie kształtowania układu osadniczego II.



Źródło:

http://brochow.bip.org.pl/pliki/brochow/zal_nr_2do_uchwaly_zm_studium_piaski_duchowne.pdf

Przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania strefie:

- zabudowa ekstensywna; maksymalny wskaźnik zabudowy działki (powierzchnia zabudowana działki do powierzchni ogólnej): dla terenów mieszkaniowych 40 % (wsie Brochów, Janów), 30 % na pozostałym obszarze gminy dla terenów usług dla terenów wytwórczości 60% 70% - zabudowa mieszkaniowa na obszarze gminy poza zespołem wsi Brochów - Janów na dużych działkach o powierzchni minimum 1500 m²,
- maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, - odległość zabudowy 50 m od granicy lasu i 100m od granic Kampinoskiego Parku Narodowego,
- wyposażenie zwartej zabudowy w zbiorcze systemy utylizacji ścieków oraz wykorzystanie paliw i technologii ekologicznych w gospodarce ciepłej,
- zachowanie regionalnego charakteru architektonicznych form zabudowy,
- zakaz zabudowy w międzywału Wisły i Bzury, za wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych i służących rekreacji i turystyce,)
- na obszarach potencjalnego zagrożenia powodziowego, które może wystąpić w przypadku nieskuteczności istniejących zabezpieczeń powinno obowiązywać wyniesienie poziomu parteru nad rzeczną wody stuletniej. Wzrost bezpieczeństwa na w/w terenach zapewnia kompleksowe roboty regulacyjne: likwidacja miejsc zatorogennych na rzekach poprzez przeprowadzenie prac regulacyjnych i pogłębiarskich, modernizacje obwałowań, regulacje stosunków wodnych na obszarze zawału, niezbędne dla przeciwdziałania zakłóceniom w odprowadzeniu wód własnej zlewni, zbiorniki retencyjne.
- zmiany przeznaczenia gruntów na obszarze strategicznych powiazań przyrodniczych Parku z dolina Wisły w rejonie Kromnowa i z dolina Bzury

w rejonie Przęsławic, Tułowic i Wólki Smolonej mogą dotyczyć tylko funkcji mieszkaniowej i rekreacyjno-turystycznej na dużych działkach powyżej 3000 m²,

- zastosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracje gatunków - ochrona istniejącej zieleni nieurządzonej.

Na terenach leżących w zwartej zabudowie wsi uzupełnianie zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej, wykształconej linii zabudowy w sąsiedztwie, a także uwzględnienia charakteru obiektów chronionych na podstawie przepisów szczególnych. Obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni nieurządzonej i wykorzystanie jej w planowanym zagospodarowaniu.

7 PROCEDURA SZACOWANIA

7.1. Warunki wykonania wyceny

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, zasadami sporządzania wycen zawartymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), Krajowymi Standardami Wyceny Podstawowymi (KSWP1) (stosowany do określania wartości rynkowej i odtworzeniowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności oraz innych praw do nieruchomości):

Art. 151. Ust. 1 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.

Art. 150. Ust. 2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 154 ust. 1 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

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

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

W polskim prawie nie występuje definicja wartości likwidacyjnej ani wartości dla wymuszonej sprzedaży w związku z tym oparto się na definicji z Międzynarodowych Standardów Wyceny MSW 2 3.7.:

Wartość likwidacyjna lub dla wymuszonej sprzedaży. Kwota, którą można, rozsądnie rzecz biorąc, otrzymać z tytułu sprzedaży składnika mienia w czasie, który jest zbyt krótki, by spełnić wymogi czasu odpowiedniego eksponowania na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej. W niektórych państwach, wartość dla wymuszonej sprzedaży może obejmować założenie istnienia niechęci zbycia po stronie sprzedawcy oraz występowanie nabywcy lub nabywców, którzy kupują, wiedząc o niekorzystnej sytuacji zbywcy.

7.2 Rodzaj określonej wartości

Wartość rynkowa (WR) oraz wartość dla wymuszonej sprzedaży (WdS) nieruchomości gruntowej.

7.3 Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę,
- Dane dotyczące wizji lokalnej: lokalizacja, położenie, sąsiedztwo, rodzaj zabudowy,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. stan przepisów prawnych, funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.

Na lokalnym rynku odbyły się transakcje obrotu nieruchomości podobnych do lokalu będącego przedmiotem wyceny, a także ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji były znane.

Wartość nieruchomości lokalowej określono przy zastosowaniu **podejścia porównawczego metodą porównywania parami**.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Art. 153. 1. stanowi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości metodą porównywania parami:

- Zdefiniowanie rynku lokalnego
- Określenie cech rynkowych wpływających na wysokość ceny na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny.

- Wybór kilku podobnych nieruchomości, które zostały w niedalekiej przeszłości sprzedane.
- Zestawienie parami nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi. Porównujemy każdorazowo z inną nieruchomością o znanych cechach i znanej cenie rynkowej.
- Wybór cech różnicujących dla poszczególnych par. Im obiekty będą do siebie bardziej podobne tym liczba cech może być mniejsza.
- Określenie różnic (poprawek kwotowych) pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi o znanych cenach i cechach.
- Obliczenie wartości w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cechami w każdej parze porównawczej. Wartość, którą obliczymy po analizie porównawczej dla poszczególnych par, będzie funkcją sumy różnic (poprawek) pomiędzy cechami porównawczymi, wagą poszczególnych cech oraz ceną obiektu, który posłużył nam, jako wzorzec porównawczy.
- W ostatnim etapie obliczamy ostateczną wartość, jako średnią arytmetyczną.

8 ANALIZA DANYCH I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1. Analiza transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych

Z dniem 30.04.2016 r. weszła w życie Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, zgodnie z którą zaszły zmiany również w Ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803).

W/w ustawa z 14.04.2016 r. wprowadziła znaczne ograniczenia w sprzedaży nieruchomości rolnych o pow. powyżej 0,3 ha.

Aktualnie przepisy zostały nieznacznie zliberalizowane z dniem 11.06.2019 r. weszła w życie Ustawa z dnia 26 kwietnia 2019 r. (Dz. U. 2019 poz. 1080) o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W wyniku nowelizacji przepisów aktualnie osoby, które nie są rolnikami mogą nabyć działkę rolną do 1ha.

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego:

Art. 2 Ilekroć w ustawie jest mowa o:

2) „gospodarstwie rolnym” – należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, w którym powierzchnia nieruchomości rolnej albo łączna powierzchnia nieruchomości rolnych jest nie mniejsza niż 1 ha;

Zgodnie z Ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny t. j. (Dz. U. z 2019r. poz. 1495 z późniejszymi zmianami).

Art. 46¹. Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Powyższe przepisy powodują, iż nieruchomość będąca przedmiotem wyceny stanowi nieruchomość rolną i podlega w/w ustawom.

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rynek lokalny: nieruchomości gruntowych rolnych o powierzchni powyżej 1 ha;
- Obszar rynku: gmina Brochów, powiat sochaczewski
- Okres badania cen: 2017-2019 r.

Poniżej przedstawiono transakcje kupna-sprzedaży w badanym okresie czasu:

Powiat	Gmina	Rep. A nr	Data trans.	Obręb	Kolumna1	Nr dz	Pow dz	Cena trans.	Cena 1m2
Sochaczewski	Brochów	15006/17	2017-11-14	27	Śladów	458,566	16 000	55 000	3,44
Sochaczewski	Brochów	21528/17	2017-12-19	5	Brochów Łaki	64,77	14 100	82 500	5,85
Sochaczewski	Brochów	21838/17	2017-12-21	5	Brochów Łaki	69,82	11 000	65 000	5,91
Sochaczewski	Brochów	21858/17	2017-12-21	5	Brochów Łaki	70,83	10 500	62 000	5,90
Sochaczewski	Brochów	21820/17	2017-12-21	5	Brochów Łaki	61	7 000	42 000	6,00
Sochaczewski	Brochów	1159/18	2018-01-26	15	Kromnów	205	28 800	134 000	4,65
Sochaczewski	Brochów	5007/18	2018-03-13	5	Brochów Łaki	74,87	12 400	74 400	6,00
Sochaczewski	Brochów	5178/18	2018-03-20	5	Brochów Łaki	68/2, 73, 81/2, 86	12 500	75 000	6,00
Sochaczewski	Brochów	8128/18	2018-06-11	1	Andrzejów	23/3	28 400	55 000	1,94
Sochaczewski	Brochów	9040/18	2018-06-29	10	Górki	45	20 100	100 000	4,98
Sochaczewski	Brochów	9812/18	2018-07-16	4	Brochów	293/1	14 624	70 000	4,79
Sochaczewski	Brochów	2272/19	2019-02-11	20	Nowa Wieś-Śladów	48/2,49/1	11 000	89 000	8,09
Sochaczewski	Brochów	3735/19	2019-03-08	30	Wilcze Tułowskie	68	20 508	50 000	2,44
Sochaczewski	Brochów	603/19	2019-03-18	13	Kolonia Brochów	37/11,37/5,27/7	6 291	32 965	5,24
Sochaczewski	Brochów	4498/19	2019-03-23	24	Plecewice	136/2	13 493	90 000	6,67
Sochaczewski	Brochów	4490/19	2019-03-23	24	Plecewice	136/1	13 495	170 000	12,60
Sochaczewski	Brochów	41665/19	2019-06-18	2	Bieliny	26	11 200	63 620	5,68
Sochaczewski	Brochów	317/19	2019-07-11	13	Kolonia Brochów	37/10,37/4,37/7	8 929	32 965	3,69
Sochaczewski	Brochów	3590/19	2019-07-13	9	Gorzewnica	45/2,46/2	19 500	260 000	13,33
						214/1,214/2,214/			
Sochaczewski	Brochów	12484/19	2019-08-27	4	Brochów	3,214/4	30 791	183 000	5,94
Sochaczewski	Brochów	4607/19	2019-09-07	9	Gorzewnica	44/2	14 900	200 000	13,42

Odrzucono transakcje nieruchomościami gruntowymi:

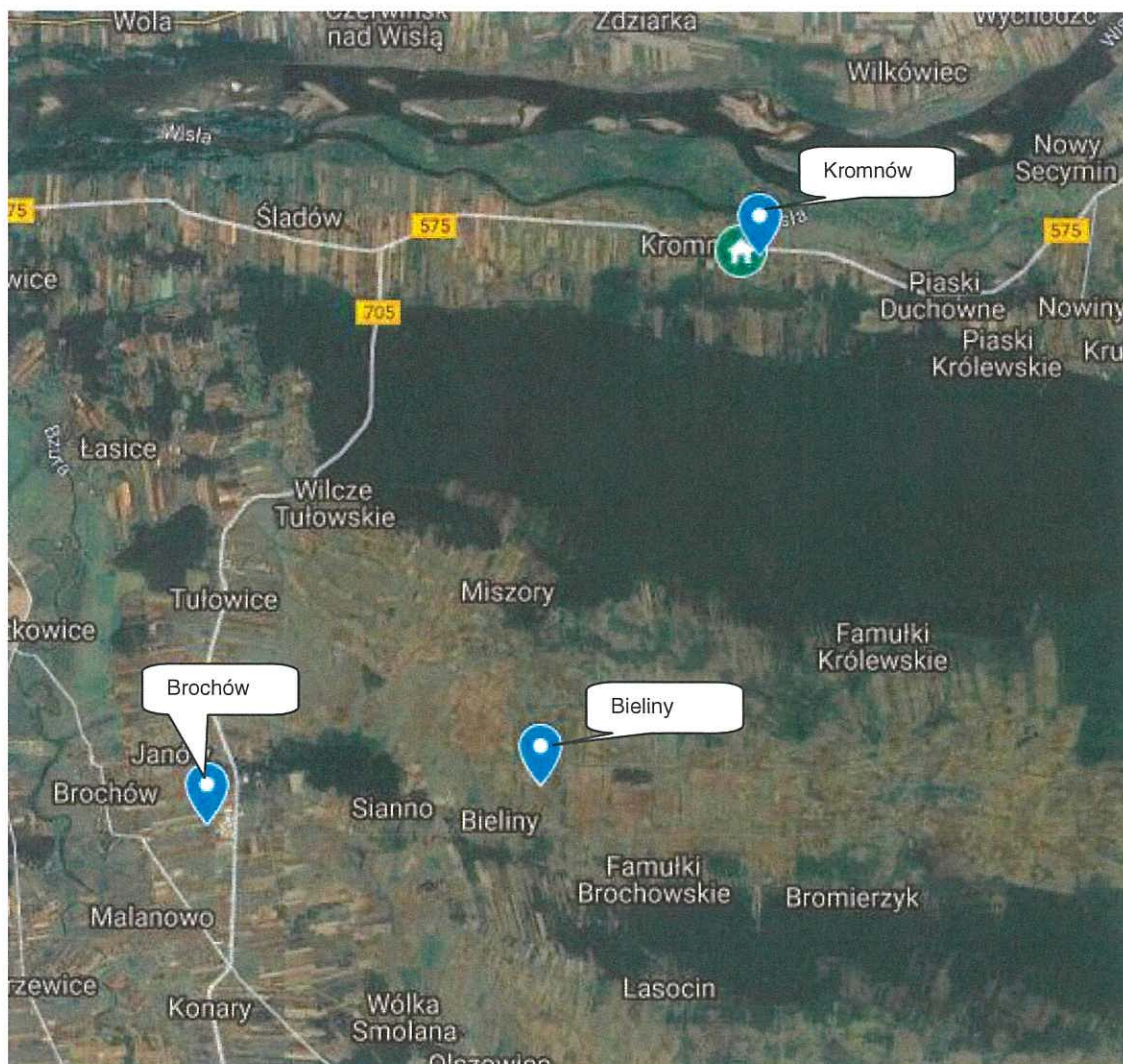
- o powierzchni poniżej 1 ha,
- o innym przeznaczeniu niż rolna,

Odrzucono również transakcje skrajne, w których mogły wystąpić szczególne warunki zawarcia. Ceny wahają się od 1,94 do 13,42 zł za 1 m² powierzchni działki.

Poniżej przedstawiono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowymi nieruchomościami podobnymi. Poniższe ceny są cenami netto.

L.p.	Powiat	Gmina	Rep. A nr	Data trans.	Obręb	Kolumna1	Nr dz	Pow dz	Cena trans	Cena 1m2	Cena 1ha
1	Sochaczewski	Brochów	1159/18	2018-01-26	15	Kromnów	205	28 800	134 000	4,65	46 528
2	Sochaczewski	Brochów	41665/19	2019-06-18	2	Bieliny	26	11 200	63 620	5,68	56 804
3	Sochaczewski	Brochów	12484/19	2019-08-27	4	Brochów	214/1,214/2,214/3,214/4	30 791	183 000	5,94	59 433

Lokalizacje transakcji porównawczych przedstawia poniższa mapka:



Źródło: <https://www.google.com/maps>

Przeprowadzono analizę zmiany cen nieruchomości gruntowych na badanym rynku. Analiza badanego rynku wskazuje, że ceny gruntów rolnych są stabilne. W związku z tym nie aktualizowano cen pod względem upływu czasu.

Poniżej przedstawiono cechy rynkowe nieruchomości mające największy wpływ na ceny i wagi tych cech.

Lp.	Cechy porównawcze	Waga %
1.	Bonitacja	20
2.	Lokalizacja	15
3.	Wielkość działki	15
4.	Kształt	10
5.	Strefa zagrożenia powodzią	30
6.	Ograniczenie	5
7.	Trudności uprawy	5
Suma:		100

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego, rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców.

Poniżej średnie ceny gruntów rolnych wg województw publikowane przez GUS:
Ceny zakupu/sprzedaży użytków rolnych w II kwartale 2019 r. wg województw
obowiązują od 7 października 2019 r.

wrzesień 25, 2019

Województwo	Użytki rolne ogółem	Grunt orny			
		ogółem	dobry (klasy I, II, IIIa)	średni (klasy IIIb, IV)	słaby (klasy V, VI)
		w złotych za hektar			
Dolnośląskie	36 222	37 014	46 120	36 132	30 554
Kujawsko-pomorskie	55 760	56 215	67 463	56 351	45 766
Lubelskie	34 504	35 636	52 135	35 288	24 272
Lubuskie	28 822	29 615	bd	32 400	26 684
Łódzkie	40 847	41 314	58 000	43 519	32 370
Małopolskie	34 292	35 149	40 683	33 207	29 000
Mazowieckie	40 135	41 685	65 122	41 860	29 114
Opolskie	48 071	48 287	67 969	44 110	32 439
Podkarpackie	27 106	27 305	34 063	25 667	19 111
Podlaskie	43 994	45 331	68 000	50 457	33 184
Pomorskie	40 746	41 112	55 667	41 891	35 091
Śląskie	37 603	38 268	59 167	40 420	21 977
Świętokrzyskie	29 521	30 212	38 440	26 851	19 111
Warmińsko-mazurskie	41 930	43 155	48 750	44 162	37 871
Wielkopolskie	59 672	61 951	81 297	65 172	45 567
Zachodniopomorskie	25 495	28 663	33 767	29 100	21 226
POLSKA	46 849	47 954	57 849	49 698	35 743

Źródło: <https://www.arimr.gov.pl/pomoc-krajowa/srednie-ceny-gruntow-wg-gus.html>

Poniżej transakcje, które odrzucono z podaniem jednego z powodów:

Powiat	Gmina	Rep. A nr	Data trans.	Obręb	Kolumna1	Nr dz	Pow dz	Cena trans.	Cena 1m2	Powód odrzucenia
Sochaczewski	Brochów	15006/17	2017-11-14	27	Śladów	458,566	16 000	55 000	3,44	skrajna cena
Sochaczewski	Brochów	21528/17	2017-12-19	5	Brochów Łaki	64,77	14 100	82 500	5,85	przeznacznie inne
Sochaczewski	Brochów	21838/17	2017-12-21	5	Brochów Łaki	69,82	11 000	65 000	5,91	przeznacznie inne
Sochaczewski	Brochów	21858/17	2017-12-21	5	Brochów Łaki	70,83	10 500	62 000	5,90	przeznacznie inne
Sochaczewski	Brochów	21820/17	2017-12-21	5	Brochów Łaki	61	7 000	42 000	6,00	zbyt mała pow.
Sochaczewski	Brochów	5007/18	2018-03-13	5	Brochów Łaki	74,87	12 400	74 400	6,00	przeznacznie inne
Sochaczewski	Brochów	5178/18	2018-03-20	5	Brochów Łaki	68/2, 73, 81/2, 86	12 500	75 000	6,00	przeznacznie inne
Sochaczewski	Brochów	8128/18	2018-06-11	1	Andrzejów	23/3	28 400	55 000	1,94	skrajna cena
Sochaczewski	Brochów	9040/18	2018-06-29	10	Górki	45	20 100	100 000	4,98	przeznaczenie
Sochaczewski	Brochów	9812/18	2018-07-16	4	Brochów	293/1	14 624	70 000	4,79	cena brutto
Sochaczewski	Brochów	2272/19	2019-02-11	20	Nowa Wieś-Śladów	48/2,49/1	11 000	89 000	8,09	przeznacznie inne
Sochaczewski	Brochów	3735/19	2019-03-08	30	Wilcze Tułowskie	68	20 508	50 000	2,44	skrajna cena
Sochaczewski	Brochów	603/19	2019-03-18	13	Kolonia Brochów	37/11,37/5,27/7	6 291	32 965	5,24	zbyt mała pow.
Sochaczewski	Brochów	4498/19	2019-03-23	24	Plecewice	136/2	13 493	90 000	6,67	przeznacznie inne
Sochaczewski	Brochów	4490/19	2019-03-23	24	Plecewice	136/1	13 495	170 000	12,60	skrajna cena
Sochaczewski	Brochów	317/19	2019-07-11	13	Kolonia Brochów	37/10,37/4,37/7	8 929	32 965	3,69	zbyt mała pow.
Sochaczewski	Brochów	3590/19	2019-07-13	9	Gorzewnica	45/2,46/2	19 500	260 000	13,33	skrajna cena
Sochaczewski	Brochów	4607/19	2019-09-07	9	Gorzewnica	44/2	14 900	200 000	13,42	skrajna cena

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

13.12.2019 r.

9.1. Założenia przyjęte do szacowania nieruchomości gruntowej

W zbiorze transakcji podobnych określono:

- Cenę minimalną: 46 528 zł/ha
- Cenę maksymalną: 59 433 zł/ha
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 12\,905 \text{ zł/ha}$

Charakterystyka obiektów wykorzystanych do porównań

Transakcja nr 1

Rep. A nr 1159/18 zawarta dnia
26.01.2018 r.
Działka ew. nr 205 Kromnów o
powierzchni 2,8800 ha.
Cena transakcji: 134 000 zł.
Cena za 1 ha: 46 528 zł.
Bonitacja: 0,49.
Położona w otulinie KPN.
Wskaźnik szerokości do długości: 0,20.



Transakcja nr 2

Rep. A nr 41665/19 zawarta dnia
18.06.2019 r.
Działka ew. nr 26 Bieliny o powierzchni
1,1200 ha.
Cena transakcji: 63 620 zł.
Cena za 1 ha: 56 804 zł.
Bonitacja: 0,70.
Położona w na terenie KPN.
Wskaźnik szerokości do długości: 0,51.



Transakcja nr 3

Rep. A nr 12484/19 zawarta dnia
27.08.2019 r.
Działki ew. nr 214/1, 214/2,
214/3, 214/4 Brochów o łącznej
powierzchni 3,0791 ha.
Cena transakcji: 183 000 zł.
Cena za 1 ha: 59 433 zł.
Bonitacja: 0,52.
Położona w otulinie KPN.



Wskaźnik szerokości do długości: 0,07. Trudność w uprawie: występuje obniżenie terenu w którym gromadzi się woda.	
--	--

9.2. Obliczenie wartości nieruchomości gruntowej.

Dla potrzeb wyceny przyjęto następującą ocenę cech rynkowych:

Cecha rynkowa	Ocena
Bonitacja	Dobra – wskaźnik bonitacji od 0,7.
	Średnia – wskaźnik bonitacji poniżej 0,7.
Lokalizacja	Dobra – położenie blisko zabudowań wsi, droga dojazdowa gruntowa.
	Średnia – położenie w oddaleniu zabudowań wsi, droga dojazdowa asfaltowa.
	Przeciętna – położenie na terenie niezagospodarowanym, brak drogi dojazdowej.
Wielkość działki	Bardzo dobra – wielkość działki powyżej 2 ha.
	Dobra – wielkość działki poniżej 2 ha.
Kształt *	Dobry – wskaźnik szerokości do długości od 0,50.
	Średni – wskaźnik szerokości do długości w przedziale od 0,15 do 0,50.
	Przeciętny – wskaźnik szerokości do długości do 0,15.
Strefa zagrożenia powodziowego	Dobra – położenie poza strefą zagrożenia powodziowego.
	Średnia – położenie w strefie zagrożenia powodziowego.
Ograniczenie KPN	Dobre – położenie w otulinie KPN
	Średnie – położenie na terenie KPN
Trudność uprawy	Dobra – brak utrudnień na gruncie związanych z uprawą
	Średnia – utrudnienie na gruncie w postaci niecki z wodą.

* wskaźnik szerokości do długości związany jest z efektywności upraw mechanicznych.

W tabeli poniżej przedstawiono zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

Lp.	Cechy porównawcze	Waga %	Max kwotowy wpływ na cenę w zł
1.	Bonitacja	20	2 581
2.	Lokalizacja	15	1 936

3.	Wielkość działki	15	1 936
4.	Kształt	10	1 291
5.	Strefa zagrożenia powodzią	30	3 872
6.	Ograniczenie KPN	5	645
7.	Trudność uprawy	5	645
Razem		100	12 905

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości wycenianej i porównawczych w aspekcie cech rynkowych.

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
			Nr 1	Nr 2	Nr 3
1.	Bonitacja	Średnia	Średnia	Dobra	Średnia
2.	Lokalizacja	Średnia	Średnia	Przeciętna	Dobra
3.	Wielkość działki	Dobra	B. Dobra	Dobra	B. dobra
4.	Kształt	Przeciętny	Średni	Dobry	Przeciętny
5.	Strefa zagrożenia powodzią	Średnia	Średnia	Dobra	Dobra
6.	Ograniczenie KPN	Dobre	Dobre	Średnie	Dobre
7.	Trudność uprawy	Dobre	Dobre	Dobre	Średnie

Poniżej zestawiono nieruchomość szacowaną z nieruchomościami porównawczymi w parach porównawczych.

Lp.	Rodzaj cechy	Poprawka kwotowa z uwagi na różnice w cechach między nieruchomościami porównawczymi, a nieruchomością wycenianą		
		Nr 1	Nr 2	Nr 3
1.	Bonitacja	0	- 2 581	0
2.	Lokalizacja	0	+ 968	- 968
3.	Wielkość działki	- 1 936	0	- 1 936
4.	Kształt	- 646	- 1 291	
5.	Strefa zagrożenia powodzią	0	- 3 872	- 3 872
6.	Ograniczenie KPN	0	+ 645	0
7.	Trudność uprawy	0	0	+ 645
Poprawki razem		- 2 582	- 6 131	- 6 776
Po poprawce		43 947	50 673	52 657
Wartość za 1 zł/ha		49 092		

Wartość nieruchomości gruntowej działki ew. nr 201 obręb 0015 w Kromnów wg stanu na dzień wizji tj. 13.12.2018 r. wynosi:

$$WR = 49\,092 \text{ zł/ha} \times 1,19 \text{ ha} = 58\,420 \text{ zł}$$

Ze względu, że kultura rolna wycenianej nieruchomości (porastające chwasty, zakrzewienia, samosiejki) jest dużo niższa niż nieruchomości porównywalnych zastosowano współczynnik ekspercki w wysokości 0,9.

13.12.2019 r.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej działki ew. nr 201 obręb 0015 w Kromnów wg stanu na dzień wizji tj. 13.12.2018 r. wynosi:

$$WR = 58\,420 \text{ zł} \times 0,9 = \underline{44\,183 \text{ zł}}$$

Wartość rynkowa ½ udziału w nieruchomości gruntowej działki ew. nr 201 obręb 0015 położonej w Kromnów wg stanu na dzień wizji tj. 13.12.2018 r. wynosi:

$$WR_{1/2} = 44\,183 \text{ zł} / 2 = 22\,091 \text{ zł}.$$

Wartość ½ udziału w nieruchomości gruntowej dla wymuszonej sprzedaży WdS (wartość rynkowa obniżona o 25 %) wynosi:

$$WdS = 22\,091 \text{ zł} \times 0,75 = 16\,569 \text{ zł}$$

10 WYNIK KOŃCOWY

10.1 Analiza wyników

Wartość rynkowa WR ½ udziału w nieruchomości gruntowej działka ew. nr 201 obręb 0015 położonej w Kromnów, gmina Brochów, powiat sochaczewski według stanu na dzień wizji 13.12.2019 r. wynosi:

22 091 zł

Słownie złotych: dwadzieścia dwa tysiące dziewięćdziesiąt jeden.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WdS ½ udziału w nieruchomości gruntowej działka ew. nr 201 obręb 0015 położonej w Kromnów, gmina Brochów, powiat sochaczewski według stanu na dzień wizji 13.12.2019 r. wynosi:

16 569 zł

Słownie złotych: szesnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt dziewięć.



10.2 Wnioski

Na podstawie analizy ostatnio zawartych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych rolnych można stwierdzić, że ustalone w niniejszym operacie wartości rynkowe są adekwatne do miejscowego rynku nieruchomości.

Wartość 1ha powierzchni gruntu jest adekwatna do sprzedaży działek gruntu podobnych na rynku lokalnym. Określona wartość jednego ha jest nieznacznie poniżej C_{min} . Ze względu na niski stan kultury rolnej.

11 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty

13.12.2019 r.

i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia..

- Oszacowana wartość nie obejmuje podatku VAT, ani innych opłat związanych z zakupem nieruchomości.
- Oszacowana wartość nie obejmuje kosztów związanych z uzyskaniem zezwoleń związanych ze zjazdem z drogi wojewódzkiej na nieruchomość.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- Zleceńbiorca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniodawcę niezbędne do wykonania wyceny. Zakłada się, że autorowi wyceny zgłoszono wszystkie znane okoliczności, mające wpływ na wartość oszacowania.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Wycena została sporządzona wyłącznie dla potrzeb Zamawiającego w celu określonym w pkt. 2. Autor opinii nie przyjmuje odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszej opinii w celu innym niż założony i nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez autorów wyceny.
- Oszacowana wartość rynkowa może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej w kraju, zmian na warszawskim rynku nieruchomości oraz znaczących zmian kursu walut.
- Oszacowana wartość rynkowa nie uwzględnia obciążenia zawartego w dziale IV księgi wieczystej.

12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości oraz praw, które wygasają po sprzedaży nieruchomości.
- Dokumentacja fotograficzna
- Postanowienie sądu Sygn. Akt XIX GU 331/19 r;
- Wypis z rejestru gruntów.
- Zaświadczenie z Urzędu Gminy w Brochowie.
- Zlecenie od Syndyka masy upadłości Małgorzaty Kardas – Gołębiowską
- Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego

Warszawa 13.12.2019 r.

13.12.2019 r.



Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości oraz praw, które wygasają po sprzedaży nieruchomości.

Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. (z późn. zm.)

Art. 313

Ust. 1: Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości

Ust. 2: Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Ust. 3: Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

Ust. 4: Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

Art. 319

ust. 4: Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Prawa pozostające w mocy po sprzedaży nieruchomości:

Na podstawie informacji, jakich udzielano biegłemu oraz analizie Księgi wieczystej nr **PL1O/00027263/0** jest możliwe stwierdzenie, że żadne prawa, ani obciążenia nie pozostaną w mocy po sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Prawa wygasające po sprzedaży nieruchomości:

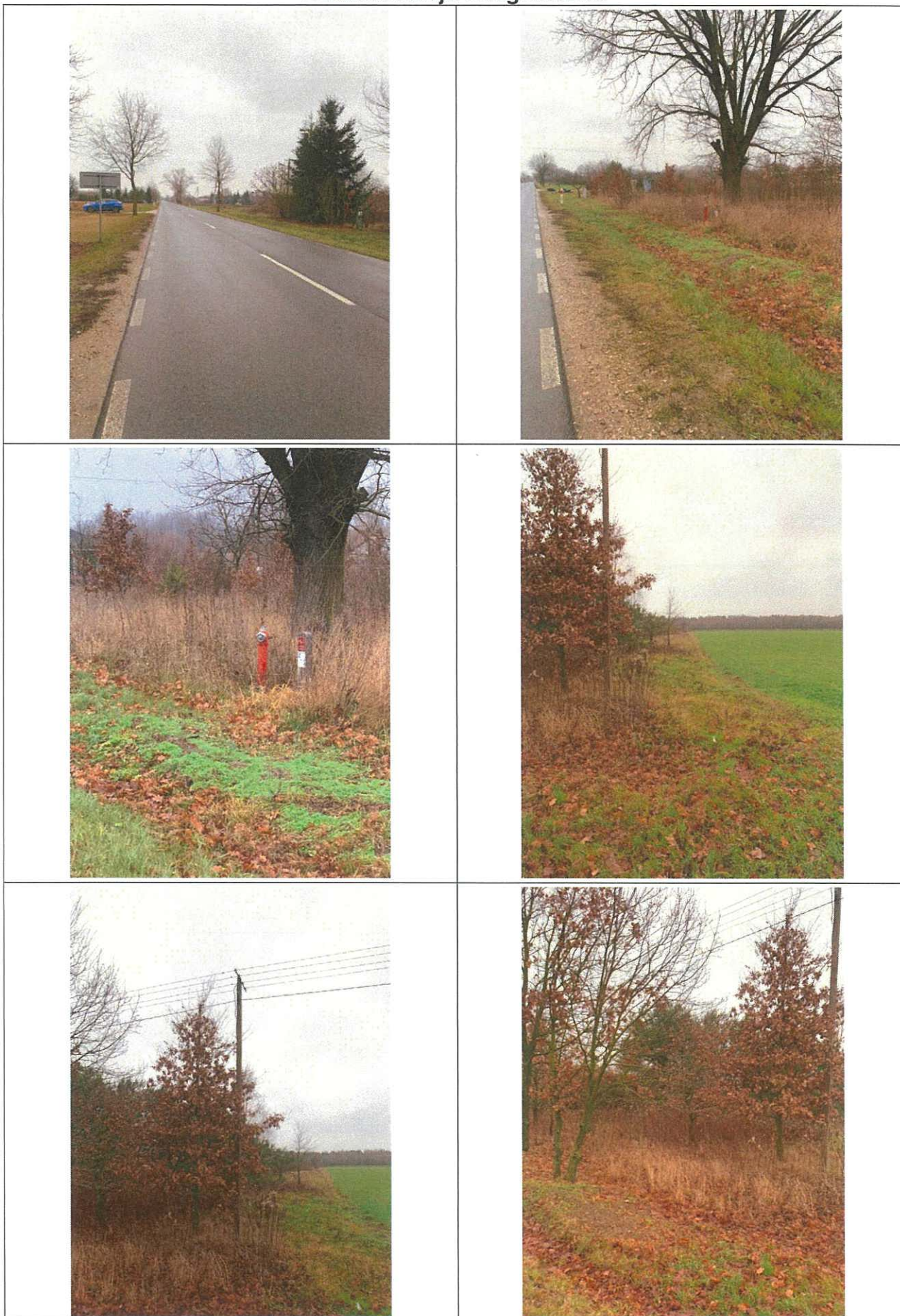
Hipoteka na nieruchomości KW nr PL1O/00027263/0

Hipoteka umowna na kwotę **465000,00 (czterysta sześćdziesiąt pięć tysięcy) ZŁ** ustanowiona UMOWA KREDYTU NR 05 1020 1127 0000 1596 0052 6913 Z DNIA 2012-01-12 na rzecz **POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 12 W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01629826300000**

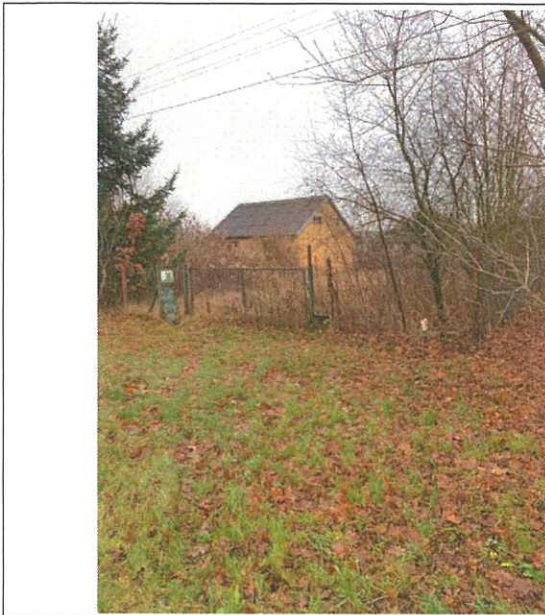
Warszawa 13.12.2019 r.

Mgr inż. Iwona Harbuz

Dokumentacja fotograficzna



13.12.2019 r.



Postanowienie sądu Sygn. Akt XIX GU 331/19 r. z dnia 17.09.2019 r.;

Sygn. akt XIX GU 331/19

POSTANOWIENIE

Dnia 17 września 2019 roku

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych
w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Monika Gajdzińska-Sudomir

Protokolant: Małgorzata Wawrzyniak

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2019 r. w Warszawie na rozprawie
sprawy z wniosku Katarzyny Czajki

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

- I. ogłosić upadłość Katarzyny Czajki zamieszkałej w Warszawie przy ul. Św. Wincentego 114/10 (kod pocztowy: 03-291 Warszawa), PESEL 59072806128;
- II. określić, że Katarzyna Czajka jest osobą nieprowadzącą działalności gospodarczej;
- III. wezwać wierzycieli upadłej do zgłoszenia swych wierzytelności w terminie 30 dni od ukazania się ogłoszenia o upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- IV. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomościach należących do upadłej, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie 30 dni od ukazania się ogłoszenia o wezwaniu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym – pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- V. wyznaczyć sędziego-komisarza w osobie sędziego Piotra Kędzierskiego oraz syndyka w osobie Małgorzaty Kardas-Gołębiowskiej (licencja doradcy restrukturyzacyjnego nr 69);
- VI. określić, iż podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego, a wszczęte postępowanie ma charakter głównego postępowania upadłościowego.

sędzia Monika Gajdzińska-Sudomir /

[Znak]
[Znak]
[Znak]

13.12.2019 r.

Wypis z rejestru gruntów.

STAROSTA SOCHACZEWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo mazowieckie

Powiat sochaczewski

Jednostka ewidencyjna 142802_2 BROCHÓW

Obręb 0015 KROMNÓW

Nr kancelaryjny GN.6621.1.3557 2019

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia 04.09.2019

Jednostka rejestrowa : G.109

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	KATARZYNA CZAJKA Rodzice WŁODZIMIERZ KRYSTYNA UL. NAD POTOKIEM 16 03-284 WARSZAWA.	Własność	1/2
2	KRZYSZTOF STANISŁAW CZAJKA Rodzice EDMUND TERESA UL. NAD POTOKIEM 16 03-284 WARSZAWA.	Własność	1/2

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
201	1		grunty orne	RIVb	0.6200	1.1900	PL1C/0002/263/0
			grunty orne	RV	0.4300		
			grunty orne	RVi	0.1400		

Id działki: 142802_2.0015.201 Własność gruntów

Razem powierzchnia działek

1 1900 ha

Słownie: jeden ha, jeden tysiąc dziewięćset m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień 04.09.2019

Sporządził: Agata Chojnacka

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2016r. poz. 783 z późn. zm.) w związku z art. 40b ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 17.05.1999r.
Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 1629)

Z up. Starosta
GEODETA POWIATOWY
Dyrektor Wydziału
Geodezyjnego, Kadastrogo, Kartograficznego
i Gospodarki Nieruchomościami

04.09.2019

Sylvia Chojnacka
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



Zaświadczenie z Urzędu Gminy w Brochowie.

Urząd Gminy Brochów
05-088 BROCHÓW
powiat Sochaczew, woj. mazowieckie
tel./fax (0-22) 725-70-63, 725-70-51
e-mail: 91014196@poczta.onet.pl
BP.6727.155.2019

Brochów, dnia 02.12.2019 r.

ZAŚWIADCZENIE

Urząd Gminy w Brochowie, niniejszym informuje, że stosownie do art. 87 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) z dniem 1 stycznia 2004 r. stracił moc Plan Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brochów, zatwierdzony Uchwałą Nr III/133/94 Rady Gminy Tułowice z dnia 24 maja 1994 r. (ogl. w Dz. urz. woj. warszawskiego Nr 19, poz. 162 z dn.20 października 1994 r.), obowiązujący między innymi dla działki

nr ewid. 201 obrębu geodezyjnego: 0015 – KROMNÓW
położonej w miejscowości Kromnów gmina Brochów

wobec czego dla tego terenu występuje sytuacja braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto informuję, iż:

- w/w działka jest położona poza granicami Kampinoskiego Parku Narodowego;
- w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie została podjęta przez Radę Gminy Brochów uchwała o ustanowieniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji zastrzegającą na rzecz gminy prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji na podstawie art. 8 ust 1 i art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1398);
- w/w działka znajduje się poza terenem przeznaczonym do zalesienia.

z up. WÓJTA

N. Górnica
mgr inż. Monika Górnica
Inspektor ds. Ochrony Środowiska,
Inspektor ds. Planowania Przestrzennego

Zaświadczenie wydaje się na wniosek Pani Iwony Harbuz - rzeczoznawcy majątkowego,
ul. Karwińska 32, 02-639 Warszawa

Opłaty w wys. 15,00 zł wpłacono
w dniu 02.12.2019 na konto Urzędu Gminy
WBS Warszawa Oddział Brochów
05 8015 0004 1100 1111 2011 0001

13.12.2019 r.

Zlecenie od Syndyka masy upadłości Małgorzaty Kardas - Gołębiowską

Dnia 04.11.2019 11:03 użytkownik „Małgorzata Kardas-Gołębiowska” <m.gołebowska@kancelarna-gołebowska.com.pl> napisał:

Pani Biegła Sądowa Iwona Harbuz

Dzień dobry

niniejszym zlecam opis i oszacowanie udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości rolnej niezabudowanej położonej w miejscowości Kromnów k/ Brochowa należącej do Upadłej Katarzyny Czajki

nr KW PL10/00027263/0

Jeśli chodzi o akt zakupu umowa sprzedaży to 06.07.1994 r. nr 3628/94
obecnie należy wystąpić do Sądu w Nowym Dworze Mazowieckim Wydział KW
ponieważ Upadła nie posiada takiego

Inne informacje: 605 420 802

Z poważaniem

Syndyk

Małgorzata Kardas-Gołębiowska

Wiadomość jest gotowa do wysłania wraz z następującymi załącznikami
(plikami lub linkami):
IMG_20191104_0001

13.12.2019 r.

Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego



**Ubezpieczenie odpowiedzialności
cywilnej przedsiębiorcy
prowadzącego działalność w zakresie
rzeczoznawstwa majątkowego**

POLISO-WNIOSEK NR **SRM00006941**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

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 000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300, zł. kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Harbuz & Butruk S. C.

Karwińska 32
02-639 Warszawa

REGON: 015811110
Telefon: 510066293

UBEZPIECZONY

Iwona Harbuz współnik Harbuz & Butruk
S. C.

Karwińska 32
02-639 Warszawa

REGON: 015811110
Telefon: 510066293

UBEZPIECZONY – biegły sądowy

Iwona Harbuz
PESEL: 67041301909

Okres ubezpieczenia od dnia: 16/01/2019 do dnia: 15/01/2020

Zakres terytorialny Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

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

Zakres ubezpieczenia

PZU SA, PZU S.A. udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców członków PF5RM z dnia 18 grudnia 2017 r. oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawcą jest strona, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

1. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami;
2. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiczych, operatu szacunkowego, dotyczących:
 - 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
 - 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
 - 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
 - 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
 - 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
 - 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
 - 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
 - 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie OC	100 000 EUR
	- na jedno i wszystkie zdarzenia	
Rozszerzenia zakresu	Wykupienie prawa do regresu	TAK
	OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne	nie dotyczy
	OC biegłego sądowego	500 000 PLN
	Klauzula nr 61 - Dokumenty	nie dotyczy
OC dobrowolne	Suma gwarancyjna	nie dotyczy
	Klauzula nr 71 - Podwykonawcy	nie dotyczy
	Klauzula nr 61 - Dokumenty	nie dotyczy

Składka do zapłaty 696.00 PLN

słownie złotych: sześćset dziewięćdziesiąt sześć

(Ungeleđe trčalište postavljeno, pripreme završene. Trčalo rešenje – to bismo čekali se još malo i na drugi deo.)

I rata - w kwocie: 696.00 PLN - w terminie do dnia: 19/01/2019

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

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:

Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia poliso-wniosku 09/01/2019

Data wystawienia poliso-wniosku 09/01/2019

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

13) 1) Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem się z Bezpiecznym Systemem Aktywizacji i Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie oświadczeniowego oświadczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzekozłowiactwa majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1820) oraz ze stroną internetową (dokument zawierający informacje o wdrożeniu ubezpieczenia).

W przypadku ubezpieczenia OC drogowego sądowego zastosowanie mają Ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawiązanej ustalonego dnia 14/12/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PTU SA, z którym zapoznałem się i otrzymałem w całości.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cedy rachunek ubezpieczający zobowiązuje się dopłacić ubezpieczonemu CWA, które ma zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia na całym lub za zgodą ubezpieczanego na całym terytorium notabla. W przypadku umowy ubezpieczenia w Włochach obowiązuje ubezpieczenie notabla, które jest płatne w dwóch częściach: umowa ubezpieczenia CWA, płatności przy doprecyzowaniu ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie CWA na terytorium notabla wymaga uprzedniego zgody ubezpieczanego. Na terenie OTU Wł. ubezpieczający zobowiązuje się przedstawić dowód wykonania tej ostatniej.

(4) **§** natem stwierdza się, że wybrane przez niego ubezpieczenie zawieszone w 1970 SA jest ubezpieczeniem, którego objawem jest podjęcie zgłoszenia zgłoszenia.

Współczesność wymaga, że wybrany jest zgłoszenie w związku z wykończaniem zawiadomienia zgłoszenia zgłoszenia.

Zgłoszenie objęte ochroną ubezpieczeniową w art. 174 ust. 1 jest zgłoszeniem z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości zgłoszenia zgłoszenia.

Ustawa ubezpieczeniowa zawieszona na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzebę przy uśrednieniu wyników i błędów, jak i jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie <https://www.plinfo.com>

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia)

(*) 3. Wyrażam zgodę na przetwarzanie informacji i dokumentów w tym SMS oraz dokumentów zawierających informacje o problemie, a także informacji o moich mieniu nr 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń. Ktoś ma zwrócić z ankiety lub z formularza z ankiety umieszczoną w PZU SA za pośrednictwem poczty elektronicznej, w tym wiadomości SMS, SMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmian podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się poinformować mnie o tym. Ktoś będzie mógł otrzymać za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) A ☒ Administrator danych osobowych P/U 1A

Oświadczam, że otrzymaliśmy informację o przetwarzaniu moich danych osobowych zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Pani/W Pana danych osobowych jest zgodą, ma Pan/i/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pruji.pl albo osobiście na adres: 27/1 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 99/102, 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 (zawieszenie, tekstowe i połączenia głosowe).
Zgody powyższymi udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres: rod@iexpert.pl albo pisemnie na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/102, 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 Żyła SA, PTE PZU SA, TR PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, iTKAO SA, Alnor 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. Nie udziela zgody dotyczącej kontaktu poprzez email oraz osobnie poprzez telefon i sms. Przyhodzi mu prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody wcześniej, o ile przed cofnięciem. Zgody powyższymi udzielam dobrowolnie.

(*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenie w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP: 5232353248, Regon: 140437850, KRS: 0000426530. Dział Reasurury dla młot Warszawy XII Wydział (zgodarczy 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 agentyczne na rzecz wstępującego na jednego zakuła ubezpieczającego w zakresie bieżącego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art. 11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powołany Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Żyła SA - Powołany Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA - Powołane Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
TR 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 Opieki Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Podgajna 15, 02-676 Warszawa
iTKAO SA - Bank Polska Rada Opiek Spółka Akcyjna, ul. Górczowska 53/51, 00-850 Warszawa
Alnor Bank SA - Alnor Bank Spółka Akcyjna, ul. Kipowalska 38B, 02-272 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
NIP: 5232353248 KRS: 0000426530
REGON: 140437850

[Podpis]
Jacek Kozłowski