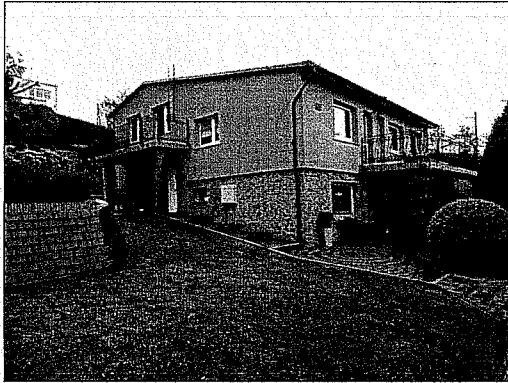


BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznik majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz
tel. kom 0 601 875 300 , e-mail : janusz.mojsiewicz@wp.pl
biuro: Gorzów Wlkp., ul. Mieszka I 57 lok. Nr 6 , tel. 95 724 19 08

OPERAT SZACUNKOWY



Przedmiot wyceny - nieruchomość gruntowa zabudowana w wolnostojącym budynku mieszkalnym, w granicach działki nr ewidencyjny 75/3 o pow. 900m² w Czechowie, gmina Santok, powiat gorzowski, woj. lubuskie, dla której prowadzona jest księga wieczysta GW1G/00024589/0.

Cel wyceny - określenie wartości rynkowej nieruchomości – jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

Właściciel - Ewa Agnieszka Drzewiecka

Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00024589/0
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 29.02.2020r.

W_R = 554.000 zł

Wartość likwidacyjna nieruchomości objętej KW GW1G/00024589/0
wg stanu na dzień 29.02.2020r.

W_L = 387.800 zł

Sporządził:



Gorzów Wielkopolski – 07 marzec 2020r.

WYCIĄG Z OPERATU

(z dniem 01.09.2017r. art. 158 ugn – uchylony, wyciąg jest podsumowaniem dla Zleceniodawcy)

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr ewidencyjnym 75/3 o powierzchni 900m² obręb 0005 Czechów, położonej w Czechowie, gm. Santok, pow. gorzowski, woj. lubuskie, zabudowanej wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą GW1G/00024589/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp..

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności gruntu i prawo własności zabudowy,
- b) określenie wartości nieruchomości wg stanu na dzień wyceny 07.03.2020r.

II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr GW1G/00024589/0 wg. stanu na dzień wizji lokalnej – budynku mieszkalnego - mającej stanowić podstawę do jej sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

III. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr GW1G/00024589/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp., przeprowadzonego 07.03.2020r. oraz ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Gorzowie Wlkp. ustalono, że właścicielem działki gruntu nr 75/3 o powierzchni 900m² położonej w Czechowie, gmina Santok, powiat gorzowski, woj. lubuskiej – jest Ewa Agnieszka Drzewiecka.

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok przyjęte uchwałą Nr XXXIV/266/13 Rady Gminy Santok z dnia 30.12.2013r. - nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem MN,U – tereny zabudowy jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi i rzemiosłem.

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00024589/0
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 29.02.2020r.

W_R = 554.000 zł

Wartość likwidacyjna nieruchomości objętej KW GW1G/00024589/0
wg stanu na dzień 29.02.2020r.

W_L = 387.800 zł

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **554.000 zł** odpowiada wartości rynkowej a kwota **387.800zł** wartości likwidacyjnej budynku mieszkalnego na działce gruntu nr 75/3 w Czechowie, gm. Santok, pow. gorzowski, woj. lubuskie wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 29.02.2020r. Przy określaniu wartości uwzględniono także lokalizację szczegółową, stan i standard wykończenia (uwzględniono fakt konieczności wymiany okien i przynajmniej remontu kapitalnego pokrycia dachu, oraz wiek domu – ca 40 lat). Podstawą określenia wartości była szczegółowa analiza rynku lokalnego. Wartość określono w oparciu o udokumentowane transakcje rynkowe kupna – sprzedaży domów jednorodzinnych w gminie Santok i w gminach sąsiednich. Określona wartość rynkowa w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej budynku wynosi ca **2.823 zł/m²** i zawiera się w przedziale cenowym odnotowanym na analizowanym obszarze gminy Santok i powiatu gorzowskiego. Podane wartości odzwierciedlają typowe zachowania rynkowe i nie uwzględniają indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Na rynku lokalnym istnieje wiele ofert sprzedaży domów jednorodzinnych. Wg portali OTO DOM i MORIZON na terenie powiatu gorzowskiego aktualnie oferowanych jest do sprzedaży około 120 domów, a w Gorzowie Wlkp. 102 domy. W tej sytuacji uznaje się wartość rynkową i wartość likwidacyjną określoną w niniejszym operacie za prawidłową – od powiadającą realiom rynku lokalnego.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

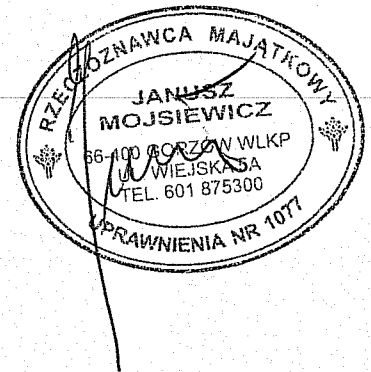
- data sporządzenia wyceny	-	07.03.2020r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	07.03.2020r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny :		
- stan techniczny	-	29.02.2020r.
- stan prawny	-	07.03.2020r.
- data oględzin nieruchomości	-	29.02.2020r.

VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA.

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa ,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- przy określaniu wartości nie uwzględniono obciążeń hipotecznych zapisanych w Dziale IV księgi wieczystej KW nr GW1G/00024589/0.
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej KW nr GW1G/00024589/0 przeprowadzonego dnia 07.03.2020r.,
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,

- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie to nie dotyczy Syndyka i Sędziego Komisarza, którzy na potrzeby postępowania upadłościowego mogą operat powielać i udostępniać,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 922, z 2018 r. poz. 138, 723).

Sporządził :



Gorzów Wlkp. 07 marzec 2020r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	6
2. CEL WYCENY	6
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	6
3.2. PODSTAWA PRAWNA.....	6
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	6
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	7
4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	7
5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	7
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	7
5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI.....	8
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	11
7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO	11
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	13
8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.....	13
8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA.....	13
8.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY.....	15
8.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI.....	16
8.5. DEFINICJA WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ.....	16
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	17
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY LIKWIDACYJNEJ (SPRZEDAŻ WYMUSZONA)	21
12. UWAGI KOŃCOWE	23

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna
- informacja o działce
- wydruk z KW GW1G/00024589/0.
- OC rzeczoznawcy majątkowego,

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr ewidencyjnym 75/3 o powierzchni 900m² obręb 0005 Czechów, położonej w Czechowie, gm. Santok, pow. gorzowski, woj. lubuskie, zabudowanej wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą GW1G/00024589/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp..

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności gruntu i prawo własności zabudowy,
- b) określenie wartości nieruchomości wg stanu na dzień wyceny 07.03.2020r.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr GW1G/00024589/0 wg. stanu na dzień wizji lokalnej – budynku mieszkalnego - mającej stanowić podstawę do jej sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie – Pani Anity Pielin - Syndyka Masy Upadłości.

3.2. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 .07.1982
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Przy określeniu wartości kierowano się zasadami zawartymi w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Przy sporządzaniu niniejszego operatu korzystano z tekstów ustaw i rozporządzeń zamieszczonych na stronie - Internetowy System Aktów Prawnych <http://isap.sejm.gov.pl/> aktualnych na dzień wyceny

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Andrzej Nowak Zasady sporządzania operatów szacunkowych wyd. II, wyd: Educaterra 2018,
- Ryszard Cymerman Andrzej Hopfer, Zasady i procedury wyceny nieruchomości wyd. PFSRZM 2016,
- Przykłady Wycen Nieruchomości pod redakcją M. Cyran, wyd. IDM - 2014r.
- Sabina Zróbek, Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych) wyd: Educaterra 2006,
- Hozer Józef, Wycena nieruchomości, wyd: US – Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 2006r.
- Ewa Kucharska –Stasiak , Nieruchomość a rynek, PWN luty 2004r.
- M. Prystupa, Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, PFSRM, Warszawa 2003r.

- Żróbek, Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 29.02.2020 r.
- Księga wieczysta nr GW1G/00024589/0 - badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 07.03.2020r.;
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie powiatu gorzowskiego
- internetowa strona System Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy w Santoku
- projekt techniczny

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- data sporządzenia wyceny	-	07.03.2020r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	07.03.2020r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny :		
- stan techniczny	-	29.02.2020r.
- stan prawny	-	07.03.2020r.
- data oględzin nieruchomości	-	29.02.2020r.

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Księga wieczysta

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr GW1G/00024589/0 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp.. Na podstawie badania zapisów księgi w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (<https://ekw.ms.gov.pl>) w dniu 07 .03.2020r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działka ewidencyjna:

Numer działki: 75/3

Identyfikator działki: 080106_2.0005.75/3

Obręb ewidencyjny: 080106_2.0005, Czechów

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość) : Lubuskie, Gorzowski, Santok,

Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar całej nieruchomości: 0,0900 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

brak wpisów

Dział II – Własność

Właściciel – osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

Ewa Anna Drzewiecka c. Tadeusz, Alina

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

rodzaj wpisu – brak wpisów

Dział IV – Hipoteki

istnieją następujące wpisy

hipoteka umowna na kwotę **801000** (osiemset jeden tysięcy) **zł** hipoteka zabezpiecza spłata:

1. kapitału pożyczki

2. odsetek umownych, odsetek od zaległości przeterminowanych, szczegółowo określonych w umowie,
3. przyznanych kosztów postępowania,
4. roszczeń oświadczenia uboczne, w tym prowizji, opłat bankowych i opłat z tytułu ubezpieczeń, szczegółowo określonych w taryfie prowizji i opłat stanowiącej załącznik do umowy, umowa pożyczki hipotecznej numer KHB089532557 z dnia 13.11.2014r. na rzecz MBank S.A. Warszawa

Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy w Santoku ustalono, iż działka nr 75/3 o powierzchni 900m², położona jest w Czechowie, obręb 05 Czechów, powiat gorzowski, woj. lubuskie. Właścicielem działki jest Ewa Agnieszka Drzewiecka.

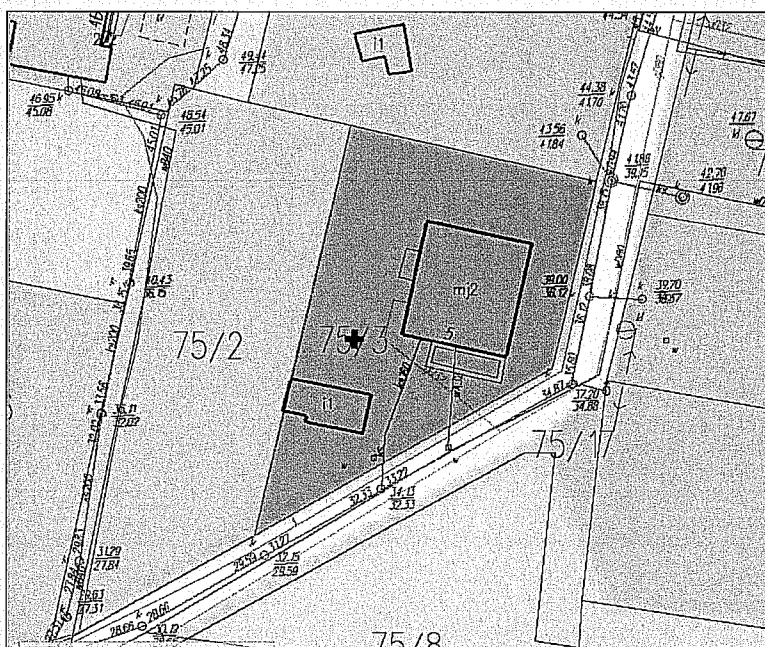
Dostęp do drogi publicznej

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy w Santoku oraz wizji lokalnej ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej - droga gminna – ul. Orzechowa.

5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja i otoczenie

Wyceniana nieruchomość jest położona na działce gruntu nr 75/3 z obrębu 05 Czechów w Czechowie nr 86 na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz niezabudowane działki gruntu.



źródło: System Informacji Przestrzennej Urząd powiatu gorzowskiego <http://powiatgorzowski.e-mapa.net/>

Działka nr 75/3 o pow. 900m² zlokalizowana jest w Czechowie. Działka jest ogrodzona i zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem gospodarczym. Dojazd do nieruchomości drogą z płyt żelbetowych od drogi powiatowej Gorzów Wlkp. – Santok.

Czechów przylega od strony wschodniej do granic administracyjnych Gorzowa Wlkp. Czechów posiada połączenie autobusowe z Gorzowem Wlkp, ścieżkę rowerową wzdłuż rzeki Warty.

Działka jest uzbrojona w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- energetyczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- gazową,
- telefoniczną.

Działka stanowi wyniesienie terenowe opadające w kierunku rzeki Warty. Maksymalna różnica rzędnych terenu działki wynosi ca 8-10m. Z działki rozciąga się widok na panoramę rzeki Warty i tereny przyległe.

Otoczenie wokół budynku – chodniki, dojścia, dojazdy, schody terenowe wykonano z kostki brukowej. Na działce liczne nasadzenia krzewów ozdobnych oraz trawnik nawadniany automatycznie. Odwodnienie działki za pomocą systemów kanałów firmy AKO.

Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, dwukondygnacyjny, o konstrukcji tradycyjnej, murowanej, stropy z płyt betonowych, dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej pokryty częściowo blachą częściowo dachówką cementową. Fundamenty - ławy fundamentowe betonowe, schody wewnętrzne betonowe wylewane na mokro obłożone płytkami ceramicznymi, okna PCV, drzwi zewnętrzne z profili PCV antywłamaniowe. Na podłogach płytki ceramiczne, deski na legarach, wykładzina. Ściany malowane i tapetowane, w pomieszczeniach sanitarnych glazura. Elewacja – tynk strukturalny na ociepleniu ze styropianu.

Budynek wyposażony we wszystkie instalacje i media.

Ogrzewanie i ciepła woda użytkowa z kotłowni lokalnej na olej opałowy.

Dane techniczne

- pow. zabudowy – 138 m² - przyjęto zgodnie z danymi z ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Gorzowie Wlkp. (wg posiadanych informacji ewidencja gruntów w związku jej cyfryzacją była w ostatnich latach aktualizowana i weryfikowana stąd jej zapisy uznano za najbardziej wiarygodne – informacja o działce stanowi załącznik do operatu
- pow. użytkowa - 196,33 m²
- pow. całkowita - 230,13 m²
- kubatura brutto - około 963 m³
- liczba kondygnacji - 2 – parter, wysoki parter, półpiętro, piętro
- rok budowy – nie ustalono – decyzja o pozwoleniu na budowę nr 8381/T-3/80 z dnia 14.01.1980r., przyjęto, że dom został wybudowany na początku lat 80-tych ub.wieku.

Uwaga:

Autor niniejszego operatu w trakcie procesu wyceny dysponował:

- projektem technicznym inwestycji
- operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 01.12.2009r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Lucjana Karpowicza.

W trakcie wizji lokalnej ustalono, że pierwotny inwestor dokonał zmiany w stosunku do projektu polegającej na rozbudowie piwnic pod powierzchnią salonu i kuchni – tym samym budynek posiada dwie pełne kondygnacje.

Powierzchnia użytkowa zgodnie z PT wynosi 104,61m² a całkowita 158,64m² – dane bez uwzględnienia dodatkowej powierzchni dolnej kondygnacji.

Kserokopię oryginalnego projektu technicznego wraz z rzutami kondygnacji dołączono do operatu.

Określenie powierzchni użytkowej w sposób uproszczony

$P_u = P_z \times \text{Ilość kondygnacji} \times 80\%$

$P_z = 138\text{m}^2 \times 2 \text{ kondygnacje} \times 80\% = 220,8\text{m}^2$

W tej sytuacji przyjęto zestawienie powierzchni użytkowej sporządzone 01.12.2009r. przez Inż. Lucjana Karpowicza uznając je za wiarygodne.

Tabela – zestawienie pomieszczeń i powierzchni użytkowej sporządzone 01.12.2009r. przez Inż. Lucjana Karpowicza

NISKI PARTER		
Nr pomieszczenia	Funkcja pomieszczenia	Pow. użytkowa [m²]
1	sień	3,70
2	hall	10,69
3	pokój nr 1	12,66
4	schowek	0,93
5	kotłownia olejowa	10,21
6	garaż	23,59
Razem niski parter pow. uż.		27,98
WYSOKI PARTER		
1	kuchnia letnia	11,34
2	łazienka z w.c. nr 1	16,05
3	pokój nr 2	20,98
4	korytarz	1,80
Razem wysoki parter pow. uż.		50,17
PÓŁPIĘTRO		
1	kuchnia	29,92
2	salon	35,06
Razem półpiętro pow. uż.		64,98
PIĘTRO		
	pokój nr 3	11,08
	pokój nr 4	11,82
	łazienka z w.c. nr 2	3,27
	korytarz	4,23
	pokój nr 5	22,80
Razem piętro pow. uż.		53,20

Ogółem powierzchnia użytkowa - 196,338m²

Ocena stanu technicznego budynku – stan na dzień 29.02.2020r.

Ocenę dokonuje się na podstawie ustaleń z wizji lokalnej przeprowadzonej przez autora operatu. Wg uzyskanych informacji w 1999 r. budynek został gruntownie zmodernizowany przez aktualnych właścicieli. W trakcie modernizacji wykończono budynek w wysokim standardzie z wykorzystaniem dostępnych w tamtym okresie wysokiej jakości materiałów. Po dokonaniu oględzin stwierdzono, że stan budynku jest adekwatny do wieku i okresu jego eksploatacji. Wysokiej jakości materiały wykończeniowe do dnia wizji nie straciły na swoim standardzie. Odnowienia wymaga malatura i tapety części pomieszczeń. – 20 – letni okres eksploatacji. W trakcie wizji stwierdzono ponadto kilka zacieków na suficie ostatniej kondygnacji – właściciele

stwierdzili, że dach jest nie remontowany od początku istnienia domu. i brak jego remontu (wymiany pokrycia) spowodowany jest jedynie brakiem środków finansowych. Ponadto stwierdzono niską jakość stolarki okiennej PCV. Z wyjaśnień uzyskanych w trakcie wizji lokalnej ustalono, że modernizacji w 1999r. w budynku były zamontowane okna drewniane, aktualni właściciele zamontowali okna PCV pochodzące z „odzysku” z Niemiec .
Z uwagi na 20 –letni okres użytkowania należy przewidzieć też remont kotłowni olejowej.

Budynek gospodarczy

Budynek wykonano jako jednokondygnacyjny niepodpiwniczony zrealizowany w technologii tradycyjnej. Ławy fundamentowe betonowe. ściany wykonane z elementów ściennych drobnowymiarowych , Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem. Dach jednospadowy kryty blachą aluminiową na konstrukcji drewnianej. Ściany malowane na posadzce płytki ceramiczne. Drzwi i okna PCV. Budynek wyposażony w instalacje wod. kan. oraz elektryczną. Obiekt spełnia funkcje pomocnicze w stosunku do budynku mieszkalnego – głównie magazyn z zapleczem. Stan techniczny i standard obiektu ocenia się jako dobry.

Dane podstawowe:

- pow. zabudowy – 36 m² - przyjęto zgodnie z danymi z ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Gorzowie Wlkp. (wg posiadanych informacji ewidencja gruntów w związku jej cyfryzacją była w ostatnich latach aktualizowana i weryfikowana stąd jej zapisy uznano za najbardziej wiarygodne – informacja o działce stanowi załącznik do operatu
- pow. użytkowa - ca 29 m²

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień dzisiejszy obszar, teren na którym znajduje się nieruchomość, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok przyjęte uchwałą Nr XXXIV/266/13 Rady Gminy Santok z dnia 30.12.2013r. - nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem MN,U – tereny zabudowy jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi i rzemiosłem.

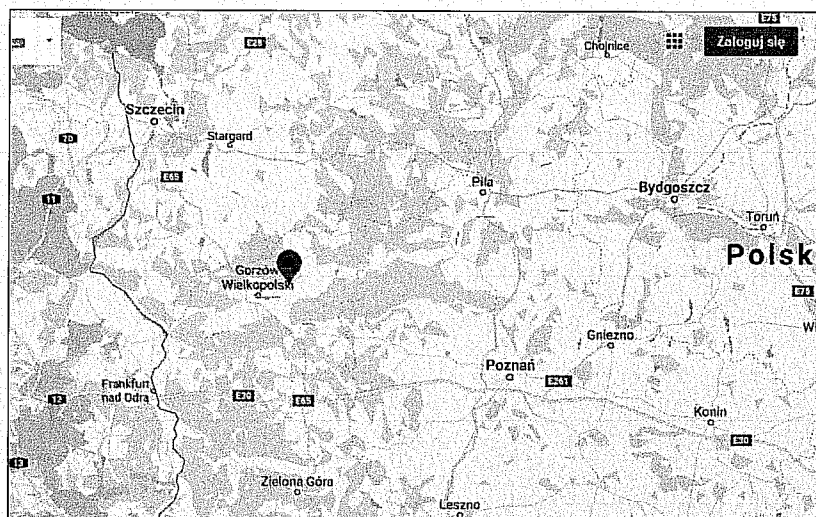
7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

Czechów – wieś w Polsce położona w województwie lubuskim, w powiecie gorzowskim, w gminie Santok.

W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa gorzowskiego. Wieś w dolinie Warty, na wschodnich rogatkach Gorzowa Wielkopolskiego i 6 km na zachód od Santoka. Starsza część wsi położona jest w wąwozie wyżłobionym w wysokiej krawędzi Równiny Gorzowskiej. Z okolicznych wzgórz rozciągają się rozległe widoki na rozlewiska Warty. Przez Santok prowadzą turystyczne szlaki piesze, rowerowe i wodne. Wieś liczy 550 mieszkańców.

Santok – gmina wiejska w województwie lubuskim, w powiecie gorzowskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie gorzowskim. Siedzibą gminy jest Santok.

Według danych z 31 sierpnia 2015 gminę zamieszkiwało 8193 osób.



źródło: Mapa Szukacz <http://mapa.szukacz.pl/>

Rodzaj rynku - rynek domów mieszkalnych jednorodzinnych, forma transakcji – obrót pomiędzy osobami fizycznymi;

Obszar rynku - domy jednorodzinne – gmina Santok poszerzona o tereny gmin sąsiednich – gmina Lubiszyn, gmina Kłodawa z wyłączeniem obszaru miejscowości Chwałęcice,

Okres badania rynku - 2018r. – 2020r. do dnia wyceny

Stan prawny nieruchomości - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z nieruchomości do których właściciele posiadają prawo własności

Ustalenia pzp - wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium kierunków i uwarunkowań oznaczone są jako tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M/U) lub tereny zabudowy mieszkaniowej (M).

Relacja między popytem a podażą - niniejsza opinia szacunkowa została poprzedzona dokonaniem analizy rynku lokalnego. Wartość określa się na podstawie cen transakcyjnych domów wybudowanych w ostatnim okresie czasu z uwzględnieniem – skorygowaniem wartości o stan techniczny budynku i standard jego wykończenia. Analizy rynku domów jednorodzinnych dokonano w oparciu o przeprowadzone i udokumentowane transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych. W jej wyniku stwierdzono, że istnieje dostatecznie duża liczba transakcji kupna – sprzedaży domów jednorodzinnych na obszarze będącym przedmiotem analizy. W latach 2018 – 2020r. (do dnia wyceny) sytuacja w segmencie cen nieruchomości podobnych ustabilizowała się, bez wyraźniejszego trendu spadkowego lub wzrostowego. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pomiędzy popytem i podażą, z tendencją do nadwyżki podaży nad efektywnym popytem. W związku z powyższym przyjęto ceny nominalne z przeprowadzonych transakcji. Analizując dane z biur obrotu nieruchomościami należy stwierdzić, że liczba nieruchomości- domów jednorodzinnych oferowanych do sprzedaży utrzymuje się na stałym poziomie.

Cechy użytkowe - na podstawie analizy stwierdzono, że najwyższe ceny (w przeliczeniu na 1m²) osiągają domy nowe o powierzchni użytkowej zawierającej się przedziale od 100 – 180m² oraz domy wybudowane w latach wcześniejszych po wykonanych remontach, oraz położone w

bezpośrednim sąsiedztwie miasta, z dobrym dojazdem do jego centrum, położone na działkach o dużej powierzchni, wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną, z bardzo dobrym dojazdem i dostępem do infrastruktury społecznej. Występujące niewielkie rozbieżności w cenach transakcyjnych budynków mieszkalnych o podobnych parametrach technicznych i funkcjonalnych zawierają się w przedziale pomiędzy 1.700zł/m² a 3.300zł/m² narzucają konieczność wybrania do porównań w wycenie nieruchomości o zbliżonych atrybutach. Do dalszej analizy przyjęto 19 transakcji nieruchomości

Na podstawie analizy stwierdzono, że w badanym okresie upływ czasu nie miał wpływu na ceny nieruchomości. Stąd przyjęto współczynnik korygujący, uwzględniający zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu $K=1,0$. W dalszej analizie współczynnik ten pomija się.

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w stanie surowym zamkniętym na działce gruntu nr 75/3 położonej w Czechowie – jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA

Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce gruntami obowiązująca od 01.09.2017r. art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„ 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.”

Interpretacja pojęć użytych w definicji (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Standard KSWP- Wartość Rynkowa – Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych).

Pojęcie **szacunkowa kwota**

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Pojęcie „na warunkach rynkowych”

Oznacza, że upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości

rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji.

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w

oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podjęcie porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Podjęcie porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Stosownie do paragrafu 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Stosownie do art.4 ustawy o

gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na:

- położenie,
- stan prawny,
- przeznaczenie,
- sposób korzystania oraz
- inne cechy wpływające na jej wartość.

Niniejsza opinia szacunkowa została poprzedzona dokonaniem analizy rynku lokalnego. W jej wyniku stwierdzono, że niewiele jest transakcji kupna sprzedaży domów w stanie surowym zamkniętym. Dodatkowo analizę komplikuje fakt, że przedmiotem wyceny jest dom w trakcie budowy, którego budowa nie jest kontynuowana przez okres 10 lat. W tym czasie dokonał się istotny postęp w technologii budowy domów i ich rozwiązań konstrukcyjno materiałowych. w tej sytuacji uznano, że brak jest podstaw aby wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określić w oparciu o transakcje obrotu nieruchomościami podobnymi gdyż takowe praktycznie nie występują. Wobec powyższego wartość określa się na podstawie cen transakcyjnych domów wybudowanych w ostatnim okresie czasu z uwzględnieniem – skorygowaniem wartości o stan zaawansowania robót i standard ich wykonania. Szczegółowa procedura określenia wartości z uwzględnieniem stanu zaawansowania robót budowlanych została opisana w p. 10 operatu.

8.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI:

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max} .
- Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{sr} ; C_{max}/C_{sr}]$
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

$$WR = C_{sr} * \sum u_i * E \quad i=1..n$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

E – współczynnik korekcyjny e (0,9:1,1)

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 - KSWP 1 - wartość rynkowa nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.5. DEFINICJA WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Szczegółowe omówienie uwarunkowań prawnych i metody określania wartości likwidacyjnej podano w punkcie 11. niniejszego operatu.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W trakcie analizy rynku odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Spośród kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 19 najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych mających największy wpływ na wartość. Transakcje przyjęte do dalszych obliczeń zestawiono w poniższej tabeli. W trakcie analizy rynku odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

Lp.	Data transakcji	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Powierzchnia działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena m ² [zł/m ²]
1	2019.12.03	Janczewo ul. Lipowa 32M	129,6	397	227 000	1 752
2	2019.11.05	Janczewo 52H	265,6	1333	690 000	2 598
3	2019.11.08	Karnin Aleje Wierzbowe 5	172,8	960	440 000	2 549
4	2019.10.07	Osiedle Poznańskie ul. Olchowa 44B	138,6	1339	450 000	3 247
5	2019.10.29	Kłodawa ul. Letnia	169,6	503	538 000	3 172
6	2019.10.29	Gorzów Wlkp. ul. Warszawska 208	204,8	351	380 000	1 855
7	2019.08.29	Maszewo ul. Ruty 19	221	3001	640.000	2 896
8	2019.03.29	Janczewo ul. Orzechowa 11	151,3	1521	403.000	2 664
9	2019.02.25	Janczewo 54D	159,6	1200	500.000	3 133
10	2019.01.07	Osiedle Poznańskie ul. Skwierzyńska 105	156,4	1099	395.000	2 526
11	2018.01.31	Kłodawa ul. Perłowa 6	157,08	1030	501 000	3 189
12	2018.04.09	Różanki ul. Złota	185,12 Dev	3464	420 000	2 269
13	2018.05.28	Kłodawa ul. Nefrytowa	110,07	265	249 000	2 262
14	2018.10.23	Deszczno Os. Poznańskie ul. Klonowa	129	1014	263 000	2 039
15	2018.12.29	Wawrów ul. Sadowa	126	967	400 000	3 175
16	2018.07.31	Wawrów	107,10 Dev	844	310 000	2 894

17	2018.10.05	Baczyna ul. Os. Młodych	87,27	596	239 000	2 739
18	2018.12.19	Jenin ul. Osiedlowa	129,16	1368	305 000	2 361
19	2018.02.01	Jenin ul. Sosnowa	174,30	787	425 000	2 438
					cena minimalna	1 752 zł/m²
					cena maksymalna	3 247 zł/m²
					cena średnia	2 619 zł/m²

Zabudową towarzyszącą dla wyszczególnionych transakcji były garaże usytuowane w bryle budynku lub w zabudowie wolnostojącej. Jednostką przeliczeniową jest 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Zgodnie z założeniami metody korygowania ceny średniej analizę przeprowadzono w odniesieniu do całej nieruchomości tj. grunt + budynek.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których, z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Na podstawie rynku lokalnego określono cechy rynkowe domów mieszkalnych (przeznaczonych w pzp lub studium) pod funkcję mieszkaniową jednorodziną z funkcjami uzupełniającymi oraz ich wagi. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono:

- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynku lokalnego,
- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynków równoległych,
- na podstawie preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości,
- na podstawie konsultacji z innymi rzeczoznawcami majątkowymi,
- na podstawie wywiadów w biurach obrotu nieruchomościami

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy	Stopniowanie cech rynkowych
1	Lokalizacja	20%	<ul style="list-style-type: none"> - bardzo dobra – strefa w niewielkim oddaleniu od śródmieścia, lub osiedle mieszkaniowe z bardzo dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej. - dobra – strefa pośrednia o mniejszej atrakcyjności z dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej - średnia - strefa peryferyjna, utrudniony dostęp do obiektów użyteczności publicznej, źle skomunikowana.
2	Wielkość budynku Rodzaj zabudowy	10%	<ul style="list-style-type: none"> - bardzo dobry – zabudowa wolnostojąca lub szeregowa, pow. użytkowa w przedziale 120m² - 200m² - dobry – zabudowa wolnostojąca, pow. użytkowa w przedziale 80m²-120m², - średni – pow. użytkowa poniżej 80m² i powyżej 200m²,

3	stan techniczny i standard budynku	40%	<ul style="list-style-type: none"> - bardzo dobry - bardzo dobra jakość materiałów i prac wykończeniowych, nowoczesna armatura i wyposażenie sanitarne - dobry - dobra jakość materiałów wykończeniowych i prac budowlanych oraz standard wyposażenia sanitarnego - dostateczny – przestarzałe systemy grzewcze, zużyte i przestarzałe materiały wykończeniowe i elementy wyposażenia sanitarnego - budynek przeznaczony do remontu lub wykończenia deweloperskiego
4	Wyposażenia w media	20%	<ul style="list-style-type: none"> - bardzo dobre – pełna infrastruktura - dobre – brak kanalizacji ogólnospławnej lub gazu - dostateczne – brak kanalizacji i gazu
5	Powierzchnia działki i stan zagospodarowania	10%	<ul style="list-style-type: none"> - bardzo dobra – wielkość pozwalająca na swobodną zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem, działka b. dobrze zagospodarowana, garaż w bryle budynku lub wolnostojący - dobra – wielkość pozwalająca na zagospodarowanie powierzchni zgodnie z przeznaczeniem, działka zagospodarowana, garaż w bryle budynku, - średnia – dostateczne wykorzystanie powierzchni, działka częściowo zagospodarowana, brak garażu, służebność

Obliczenie zakresu kwotowego cech rynkowych:

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono po skorygowaniu:

cenę minimalną $C_{min} = 1.752 \text{ zł/m}^2$

cenę maksymalną $C_{max} = 3.247 \text{ zł/m}^2$

Szacowanie wartości nieruchomości prawa własności

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej, maksymalnej i wycenianej

Ocena nieruchomości C_{min} , C_{max} oraz nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość (C_{min})	Nieruchomość (C_{max})	Nieruchomość wyceniana
		Ocena I	Ocena II	Ocena III
1	Lokalizacja ogólna	dobra	dobra	dobra
2	Wielkość budynku, rodzaj zabudowy	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra
3	Stan techniczny i standard budynku	dostateczny	bardzo dobry	dobry
4	Wyposażenie w media	dobre	bardzo dobre	bardzo dobre
5	Powierzchnia działki i stan zagospodarowania	dobra	bardzo dobra	dobra

Uzasadnienie przyjętych ocen:

Lokalizacja ogólna – przyjęto dla Czechowa jako **dobrą**.

Wielkość budynku – powierzchnia użytkowa – $196,33 \text{ m}^2$, przyjęto jako **bardzo dobrą**.

- Stan i standard budynku – **dobry** - budynek z początku lat 80-tych ub. wieku, po remoncie kapitalnym w 1999r. dobra jakość materiałów wykończeniowych i prac budowlanych oraz standard wyposażenia sanitarnego, konieczność wymiany okien i remontu pokrycia dachu
 - Wyposażenie w media – przyjęto **bardzo dobra** – pełna infrastruktura ,
- Powierzchnia i stan zagospodarowania działki – wielkość działki pozwala na swobodną zabudowę, działka zagospodarowana, z nasadzeniami, teren ogrodzony, niewielką wadą jest duży spadek terenu - przyjęto jako **dobry**.

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\min} = 1.752 \text{ zł/m}^2 ; C_{\max} = 3.247 \text{ zł/m}^2 ; C_{\text{śr}} = 2.619 \text{ zł/m}^2$$

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{1.752 \text{ zł/m}^2}{2.619 \text{ zł/m}^2} = 0,669$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{3.247 \text{ zł/m}^2}{2.619 \text{ zł/m}^2} = 1,240$$

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górnny	
1	Lokalizacja ogólna	20%	0,1338	0,2480	0,1909
2	Wielkość budynku, rodzaj zabudowy	10%	0,0669	0,1240	0,1240
3	Stan techniczny i standard budynku	40%	0,2676	0,4960	0,4198
4	Wyposażenie w media	20%	0,1338	0,2480	0,2480
5	Powierzchnia działki i stan zagospodarowania	10%	0,0669	0,1240	0,0954
Suma:		1,00	0,669	1,240	1,0781

Obliczenie wartości 1m² powierzchni budynku jest następujące:

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m² :

$$W_{1m^2} = C_{\text{śr}} \times \sum u_i \times E$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

u_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

E – przyjęto współczynnik korekcyjny $E=1,00$.

$$W_j = C_{\text{śr}} \times \sum u_i = 2.619 \text{ zł/m}^2 \times 1,0781 \times 1,00 = 2.823,54 \text{ zł/m}^2$$

przyjęto

$$W_j = 2.823 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00024589/0

Biuro Obsługi Nieruchomości Janusz Mojsiewicz ul. Mieszka I 57/6, Gorzów Wlkp.	rzeczoznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz upr. MGPB Nr 1077 (tel. 601-875-300) e-mail janusz.mojsiewicz@wp.pl	20
---	---	----

wg stanu rynku na dzień 29.02.2020r.

$$W_R = 196,33,8m^2 \times 2.823 \text{ zł}/m^2 = 554.239,59 \text{ zł.}$$

przyjęto po zaokrągleniu :

$$\underline{W_R = 554.000 \text{ zł}}$$

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY LIKWIDACYJNEJ (SPRZEDAŻ WYMUSZONA)

Definicja :

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Uwagi :

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, relacji pomiędzy sprzedawcą i kupującym, oraz faktu, że jedna ze stron znajduje się w sytuacji przymusowej.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określenia wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni;
- zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);
- **presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych;**
- presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych,

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie:

- dla nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{2}{3}$ dla drugiej licytacji,
- dla ruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{1}{2}$ dla drugiej licytacji
- oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do $\frac{1}{2}$.

Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowić będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (WL) w trybie przetargowym.

W celu ustalenia zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością sprzedaży wymuszonej w ramach badań własnych autora operatu przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji rynkowych oraz przeprowadzono wywiady z komornikami sądowymi. Po analizie stwierdzono, że brak jest jednoznacznych zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością przy sprzedaży wymuszonej. Zanotowane są przypadki iż ostateczna cena znacznie przekroczyła w wyniku licytacji wartość oszacowania nieruchomości - przy cenie wywoławczej wynoszącej 3/4 kwoty oszacowania. Zanotowane są też przypadki gdzie np. syndyk masy upadłościowej sprzedawał nieruchomości za cenę wynoszącą poniżej 50% kwoty oszacowania. Wszystko zależy od rodzaju nieruchomości, jej „atrakcyjności” rynkowej, stanu lokalnego rynku nieruchomości, istnienia nieruchomości alternatywnych oraz wielu innych czynników często istotnych tylko dla danego obiektu. Stąd wniosek, że brak jest uniwersalnych reguł i zależności pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a wartością przy sprzedaży wymuszonej.

Wg dostępnych źródeł (badania historyczne firmy RealExperts z Warszawy) współczynnik relacji pomiędzy wartościami rynkowymi a cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży wymuszonej dla obszaru Warszawy oraz obszaru woj. śląskiego wynosi:

- 0,7396 - przy sprzedaży likwidacyjnej tzw. z wolnej ręki,
- 0,6860 - przy sprzedaży likwidacyjnej w trybie przetargu.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęto dla sprzedaży wymuszonej całej nieruchomości współczynnik 0,70. Współczynnik ten zawiera zachętę dla inwestora aby spośród kilku podobnych wybrał nieruchomość najtańszą.

Stąd :

**Wartość całej nieruchomości przy sprzedaży likwidacyjnej
w trybie przepisów postępowania upadłościowego**

$$W_L = W_R \times 0,70$$

gdzie :

W_L – wartość likwidacyjna

W_R – wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00024589/0

0,70 – współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

stąd :

**Wartość likwidacyjna (W_L) nieruchomości
objętej KW Nr GWIG/00024589/0**

wg stanu rynku na dzień 29.02.2020r.

$$W_L = 554.000 \text{ zł} \times 0,70 = 387.800 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_L = 387.800 \text{ zł}}}$$

12. UWAGI KOŃCOWE.

Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00024589/0
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 29.02.2020r.

W_R = 554.000 zł

Wartość likwidacyjna nieruchomości objętej KW GW1G/00024589/0
wg stanu na dzień 29.02.2020r.

W_L = 387.800 zł

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **554.000 zł** odpowiada wartości rynkowej a kwota **387.800zł** wartości likwidacyjnej budynku mieszkalnego na działce gruntu nr 75/3 w Czechowie, gm. Santok, pow. gorzowski, woj. lubuskie wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 29.02.2020r. Przy określaniu wartości uwzględniono także lokalizację szczegółową, stan i standard wykończenia (uwzględniono fakt konieczności wymiany okien i przynajmniej remontu kapitalnego pokrycia dachu oraz wiek domu – ca 40 lat). Podstawą określenia wartości była szczegółowa analiza rynku lokalnego. Wartość określono w oparciu o udokumentowane transakcje rynkowe kupna – sprzedaży domów jednorodzinnych w gminie Santok i w gminach sąsiednich. Określona wartość rynkowa w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej budynku wynosi ca **2.823 zł/m²** i zawiera się w przedziale cenowym odnotowanym na analizowanym obszarze gminy Santok i powiatu gorzowskiego. Podane wartości odzwierciedlają typowe zachowania rynkowe i nie uwzględniają indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji Na rynku lokalnym istnieje wiele ofert sprzedaży domów jednorodzinnych. Wg portali OTO DOM i MORIZON na terenie powiatu gorzowskiego aktualnie oferowanych jest do sprzedaży około 120 domów, a w Gorzowie Wlkp. 102 domy. W tej sytuacji uznaje się wartość rynkową i wartość likwidacyjną określoną w niniejszym operacie za prawidłową – odpowiadającą realiom rynku lokalnego.

KLAUZULE

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa ,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- przy określaniu wartości nie uwzględniono obciążeń hipotecznych zapisanych w Dziale IV księgi wieczystej KW nr GW1G/00024589/0.
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegly przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał

się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,

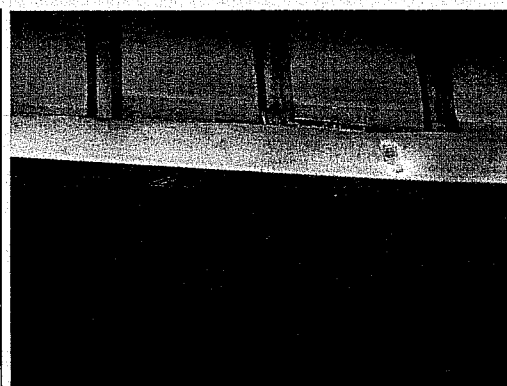
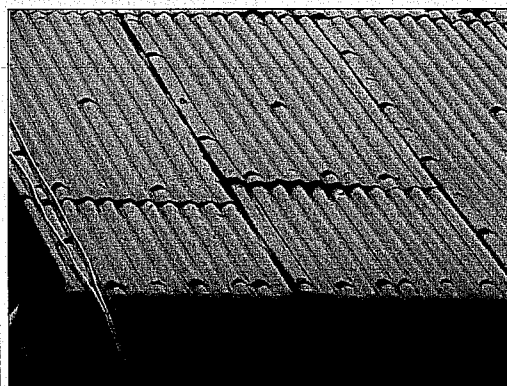
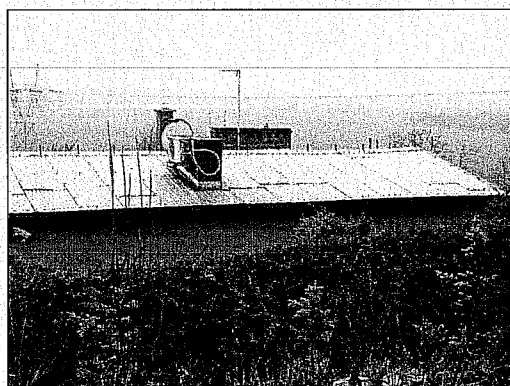
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej KW nr GW1G/00024589/0 przeprowadzonego dnia 29.02.2020r.,
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie to nie dotyczy Syndyka i Sędziego Komisarza, którzy na potrzeby postępowania upadłościowego mogą operat powielać i udostępniać,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 922, z 2018 r. poz. 138, 723)

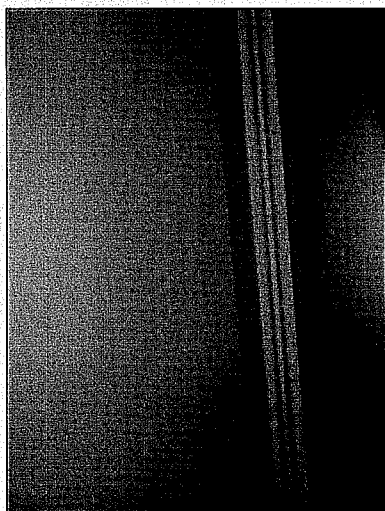
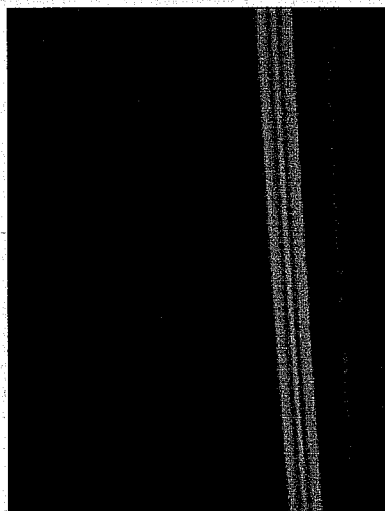
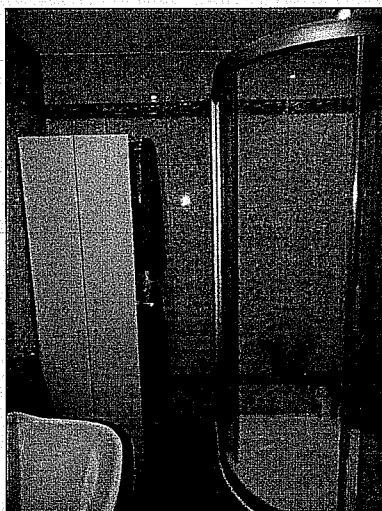
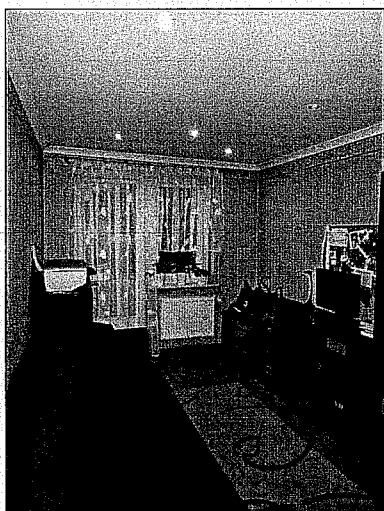
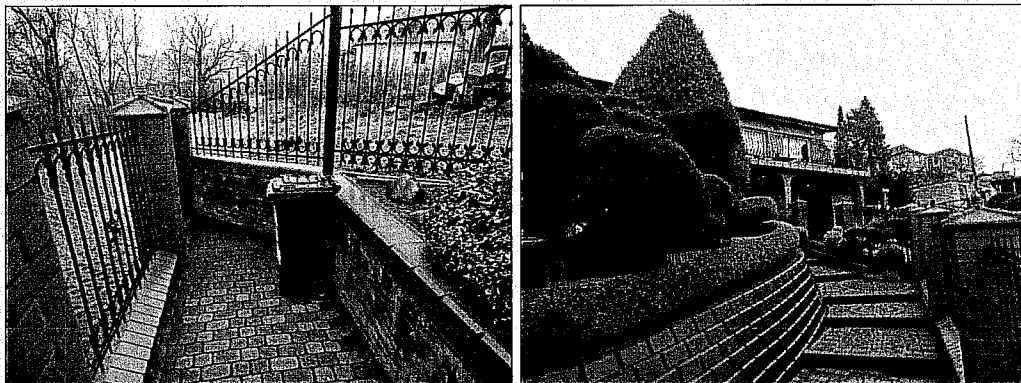
Sporządził :

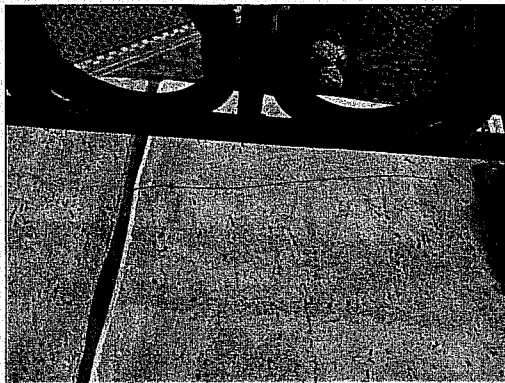
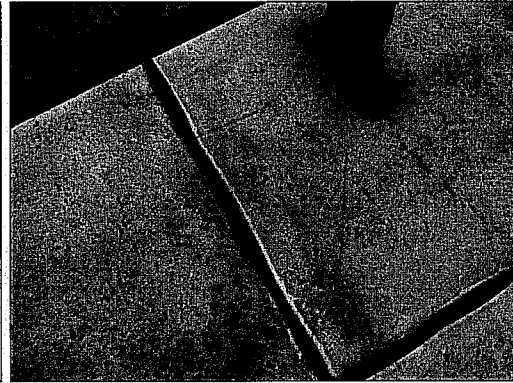
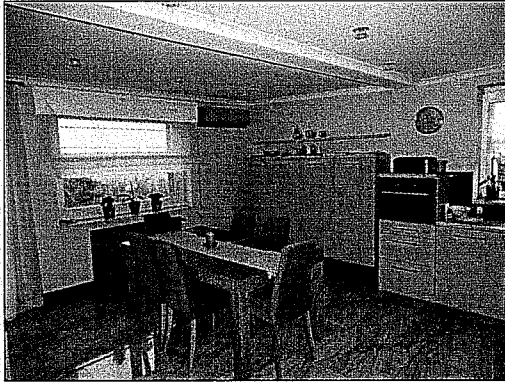
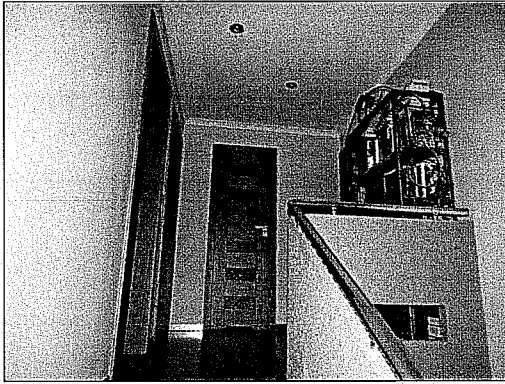
Gorzów Wlkp. 22 maj 2020r.

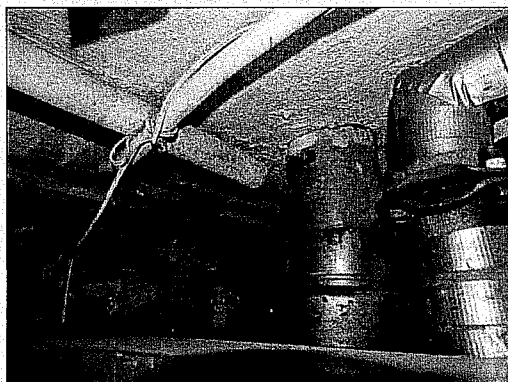
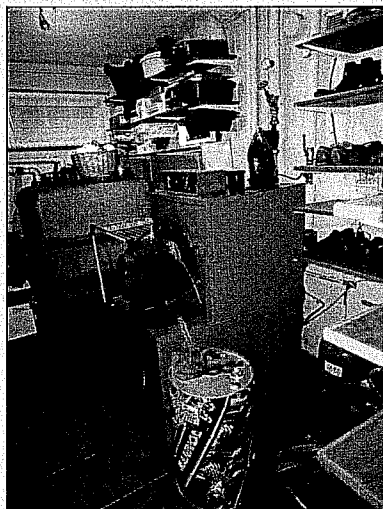
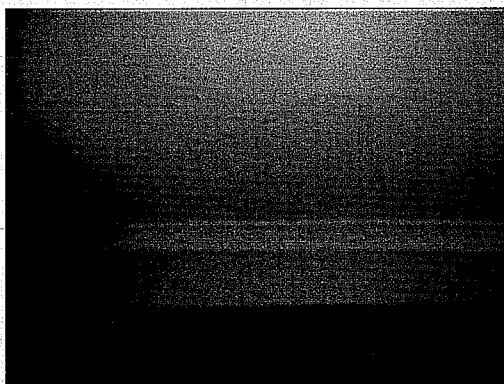
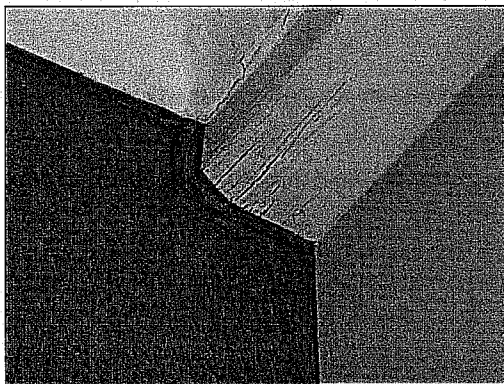


Dokumentacja fotograficzna
zabudowana działka nr 75/3 w Czechowie

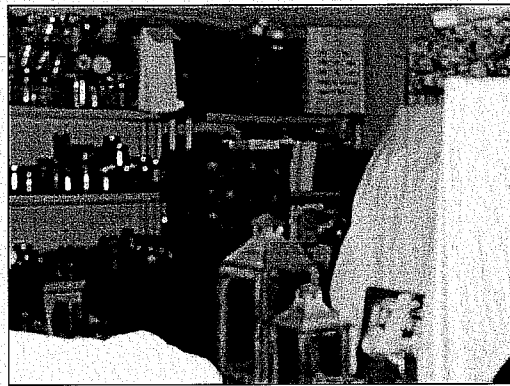
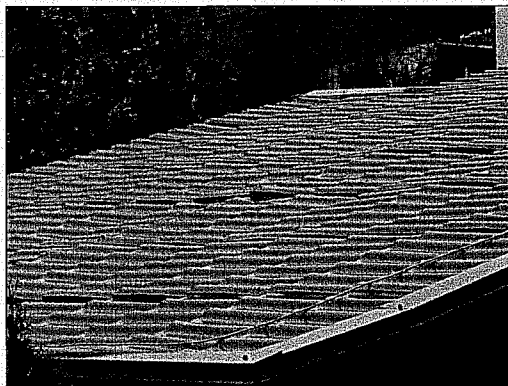
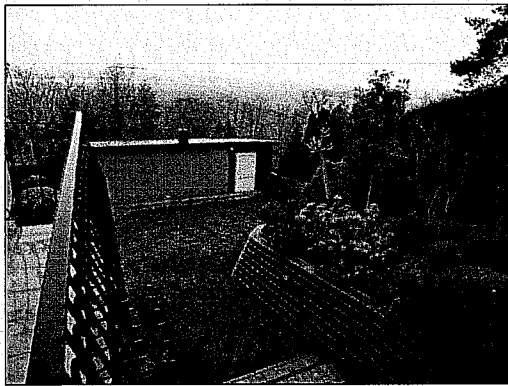








budynek gospodarczy



Województwo : LUBUSKIE
 Powiat : GORZOWSKI
 Jednostka ewidencyjna : 080106_2 SANTOK
 Obręb : 0005 CZECHÓW

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 13-02-2020

Jednostka rejestrowa : G.185

Nr działki	Ark	Polozenie działki	Użytki		Pow działki[ha]
75/3 Id działki : 080106_2.0005.75/3		ORZECHOWA 5 CZECHÓW	Klasoużytek	Pow.	0,09
			RIVb	0,03	
			RV	0,06	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	1. Rodzaj wg KŚT 2. Główna funkcja bud. 3. Inne funkcje bud.	Kondyg. n / p	Pow. zabud.	Pow. użytk.
75/3;1	ORZECHOWA 5 CZECHÓW	1. Budynki mieszkalne 2. Budynek jednorodzinny	2 / 0	138	
	Il. lok. odrębnych: 0	Rok budowy:	Rej. zab.:	Materiał ścian: Mur	
75/3;2	ORZECHOWA 5 CZECHÓW	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB	1 / 0	36	
	Il. lok. odrębnych: 0	Rok budowy:	Rej. zab.:	Materiał ścian: Mur	



Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA !

Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	GW1G/00024589/0
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH GORZÓW WIELKI
Data zapisania księgi wieczyste	2008-04-02
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	LUBUSKIE, GORZOWSKI, SANTOK, CZECHÓW, ORZE
Właściciel / użytkownik wieczyste / uprawniony	DRZEWIECKA EWA AGNIESZKA

Przeglądanie treści księgi wieczyste



PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

Wersja 3-4.16.1, 07-06-2019

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1G/00024589/0**, STAN Z DNIA 2020-04-11 09:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	2	Nr podstawy wpisu	---
-----------------------------	----------	-------------------	-----

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	75/3		1, 2, 12, 13
Identyfikator działki	080106_2.0005.75/3		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	080106_2.0005, CZECHÓW		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 LUBUSKIE, GORZOWSKI, SANTOK, CZECHÓW	
Ulica	ORZECHOWA 5		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00004245 / , 0,0900 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,0900 HA	Nr podstawy wpisu	1, 2
----------------------------	------------------	-------------------	------

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	Nr podstawy wpisu	---
--	----------	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 1-2 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00001239/79/, 1979-09-10 00:00:00, 1979-09-10 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	OPIS I MAPA; 18 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00000505/95/, 1995-01-10 00:00:00, 1999-01-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
12	ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE , 2017-03-01, STAROSTA GORZOWSKI, GORZÓW WIELKOPOLSKI; 168 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00002990/17/001, 2017-03-06 09:15:00, 2017-03-09-12.39.45.639200, TAK, 168 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	WPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2017-03-01, STAROSTA GORZOWSKI, GORZÓW WIELKOPOLSKI; 169 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00002990/17/001, 2017-03-06 09:15:00, 2017-03-09-12.39.45.639200, TAK, 168 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1G/00024589/0**, STAN Z DNIA 2020-04-11 09:23
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-C	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW



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 (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 / 1	3
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)	EWA AGNIESZKA DRZEWIECKA, TADEUSZ, ALINA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA PODZIAŁU MAJĄTKU WSPÓLNEGO , 1998-04-23; 13 (<i>wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) //00003161/98/, 1998-04-28 00:00:00, 1998-05-18 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1G/00024589/0**, STAN Z DNIA 2020-04-11 09:24

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

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
Numer wpisu	1	14
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA EWY DRZEWIECKIEJ PROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ EWA DRZEWIECKA "KOL-TRAVEL" OBEJMUJĄCEJ LIKWIDACJĘ MAJĄTKU	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI , V GU 84/19, 2020-01-24, SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, GORZÓW WIELKOPOLSKI; 180 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00005369/20/001, 2020-03-30 07:54:00, 2020-03-31-08.58.06.197760, NIE, 175-178 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



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)	7			11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	801000,00 (OSIEMSET JEDEN TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzycielność i stosunek prawny (numer wierzycielności / wierzycielność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	SPŁATA: 1. KAPITAŁU POŻYCZKI, 2. ODSETEK UMOWNYCH, ODSETEK OD ZALEGŁOŚCI PRZETERMINOWANYCH, SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONYCH W UMOWIE 3. PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, 4. ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBÓCZNE, W TYM PROWIZJI, OPŁAT BANKOWYCH I OPŁAT Z TYTUŁU UBEZPIECZEŃ, SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONYCH W TARYFIE PROWIZJI I OPŁAT STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO UMOWY, UMOWA POŻYCZKI HIPOTECZNEJ NUMER KHB089532557 Z DNIA 13.11.2014R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	MBANK S.A., WARSZAWA, 00125452400000		

Komentarz do migracji

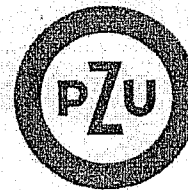
				Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	5			---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu				
11	OŚWIADCZENIE , 2014-11-13, MBANK S.A. W WARSZAWIE; 160 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00014807/14/001, 2014-11-13 10:43:00, 2014-11-14-09.35.24.210923, NIE, 157-158 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1020288189



1	Okres ubezpieczenia: od 03.06.2019 r. do 02.06.2020 r.		
2	Ubezpieczający: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI MOJSIEWICZ JANUSZ Adres siedziby: MIESZKA 1 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI E-mail: Klient nie posiada	Telefon: +48601875300	REGON: 211000198
3	Ubezpieczony: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI MOJSIEWICZ JANUSZ Adres siedziby: MIESZKA 1 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI E-mail: Klient nie posiada	Telefon: +48601875300	REGON: 211000198

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		25 000 EUR	25 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
Postanowienia dodatkowe		Suma gwarancyjna: 10 000 PLN	
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych			

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego		Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 55) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe		1 000 000 PLN	1 000 000 PLN

6	Składka łączna: 1 652,81 PLN
	Jednorazowo
Kwota w PLN	1 652,81
Termin płatności	13.06.2019

7	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
	68 1240 6960 3014 0110 1644 0026
	W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1020288189

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

Postanowienia dodatkowe	
Ubezpieczenie obowiązkowe	
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych	
9	1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej: a) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu: a) uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody, b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata; 2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu: a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody; b) kosztów postępowania sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.

Oświadczenia	
10	1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/ani Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 4. <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 5. <input type="checkbox"/> 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). 6. <input type="checkbox"/> 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. 7. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz Inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, określił ich przechowywania, odbiorców danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezobowiązującym podaniu danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 8. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. <input type="checkbox"/> 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). 10. <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na przysyłanie 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

DSP/P/1020288189/9290/pc:100000212645345/BE20

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

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

* w polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:

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

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.

10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrotu się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.

12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działania Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl

13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.

14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe:

w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI MOJSIEWICZ JANUSZ

E-mail: Klient nie posiada

Telefon: +48601875300

Data zawarcia umowy: 30.05.2019 r.

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

Pieczczę i podpis ubezpieczającego

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI MOJSIEWICZ
JANUSZ

Ubezpieczający

Pieczczę i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczczę i podpis przedstawiciela PZU SA



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