

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznik majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz

Gorzów Wlkp., ul. Mieszka I 57 lok. Nr 6, tel. 95 724 19 08,

tel. kom 0 601 875 300, e-mail: janusz.mojsiewicz@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY



Przedmiot wyceny: nieruchomość gruntowa stanowiąca niezabudowaną działkę gruntu nr 337/1 o pow. 127m², położona w Skwierzynie przy ul. Rzeźnicka, KW GW1M/00049264/3.

Lokalizacja : Skwierzyna, ul. Rzeźnicka, powiat międzyszycki, woj. lubuskie

Właściciel nieruchomości : „LAS-SKWIERZYNA-GORZÓW” Spółka z o.o. w Gorzowie Wlkp.

Cel wyceny : określenie wartości rynkowej i wartości likwidacyjnej nieruchomości jako podstawy do jej sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

**Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1M/00049264/3
wg stanu rynku na dzień 19.10.2024r.**

W_R = 4.486 zł

**Wartość likwidacyjna nieruchomości objętej KW nr GW1M/00049264/3
w trybie przepisów postępowania upadłościowego
wg stanu rynku na dzień 19.10.2024 r.**

W_L = 3.140 zł

Sporządził:



Gorzów Wielkopolski, 21 października 2024r.

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest nieruchomość gruntowa położona w Skwierzynie przy ul. Rzeźnickiej, stanowiąca niezabudowaną działkę gruntu nr 337/1 o pow. 127m², dla której Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GW1M/00049264/3.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności działki nr 337/1 o pow. 127 m²
- b) określenie części składowych będących przedmiotem wyceny – działka nr 337/1 o pow. 127m²
- c) określenie części składowych niebędących przedmiotem wyceny – budowle na działce (plac utwardzony oraz wiata)

II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej i wartości likwidacyjnej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GW1M/00049264/3 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do zabezpieczenia wierzytelności. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

III. WSKAZANIE OSÓB KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie badania zapisów KW nr GW1M/00049264/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu przeprowadzonego 19.10.2024r. ustalono, że właścicielem działki gruntu nr 337/1 o pow. 0,0127ha Obręb 2 Skwierzyna, położonej przy ul. Rzeźnickiej w Skwierzynie jest osoba prawna „LAS-SKWIERZYNA-GORZÓW” Spółka z o.o. w Gorzowie Wlkp. w upadłości.

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna uchwalonego uchwałą Nr XLI/335/10 z dnia 24.06.2010 położona jest na terenie oznaczonym symbolem KL – teren dróg publicznych.

V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA

**Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1M/00049264/3
wg stanu rynku na dzień 19.10.2024 r.**

$$\underline{W_R = 4.486 \text{ zł}}$$

**Wartość likwidacyjna nieruchomości objętej KW nr GW1M/00049264/3 w trybie
przepisów postępowania upadłościowego
wg stanu rynku na dzień 19.10.2024 r.**

$$\underline{W_L = 3.140 \text{ zł}}$$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwoty zdaniem autora operatu odpowiadają wartości likwidacyjnej nieruchomości wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 19.10.2024 r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej**. Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Określona w procesie wyceny wartość rynkowa 1m² nieruchomości wynosząca 32,32zł - zawiera się w przedziale zanotowanych na rynku cen transakcyjnych i odpowiada wartości ceny średniej 14 transakcji będących podstawą określenia wartości nieruchomości.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- data sporządzenia wyceny	-	21.10.2024 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	19.10.2024 r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:		
- stan techniczny	-	19.10.2024 r.
- stan prawny	-	19.10.2024 r.
- data oględzin nieruchomości	-	19.10.2024 r.

VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości,
- 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 kosztów z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- dane o wysokości cen transakcyjnych zakupione w Starostwach Powiatowych autor operatu przyjął w dobrej wierze i nie może ponosić skutków ewentualnych błędów które mógł popełnić Organ Administracji Państwowej realizujący ustawowy obowiązek rejestracji cen i wartości,
- dane otrzymane od zlecniodawcy 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 nr GW1M/00049264/3 badanej w dniu 19.10.2024 r.

Istnieje rozbieżność zgodnie z zapisami w dziale I-O Oznaczenie nieruchomości a stanem faktycznym. Zgodnie z zapisami sposób korzystania działki – działka zabudowana. Na podstawie wizji lokalnej ustalono, że działka jest niezabudowana, a na działce znajdują się pozostałości po rozebranym budynku – plac utwardzony (wg oświadczenia wcześniej magazynie zbożowym), oraz budynek wagi samochodowej przeznaczony do rozbiórki z uwagi na jego stan techniczny.

- 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,
- w trakcie procesu wyceny nie uzyskano informacji o ewentualnych skażeniach i zanieczyszczeniach terenu lub braku takich skażeń i zanieczyszczeń,

- 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 jakiejkolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, nie dotyczy to syndyka i sędziego komisarza, którzy mogą powielać i udostępniać niniejsze opracowanie na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego,
- 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,
- 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 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych

Sporządził :



Gorzów Wlkp. 21 października 2024r.

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.....	9
7. Analiza rynku lokalnego.....	10
8. Określenie sposobu wyceny	12
8.1. Określenie rodzaju wartości	12
8.2. Definicja wartości rynkowej (wr)	12
8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny.....	13
8.4. Procedura określenia wartości nieruchomości.....	14
8.5. Definicja wartości likwidacyjnej.....	15
9. Wycena szczegółowa	15
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.....	15
9.2. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).....	16
10. Uwagi końcowe	18

Załączniki:

- wydruk treści KW nr GW1M/00049264/3 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest nieruchomość gruntowa położona w Skwierzynie przy ul. Rzeźnickiej, stanowiąca niezabudowaną działkę gruntu nr 337/1 o pow. 127m², dla której Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GW1M/00049264/3.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności działki nr 337/1 o pow. 127 m²
- b) określenie części składowych będących przedmiotem wyceny – działka nr 337/1 o pow. 127m²
- c) określenie części składowych niebędących przedmiotem wyceny – budowle na działce (plac utwardzony oraz wiata)

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej i wartości likwidacyjnej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GW1M/00049264/3 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do zabezpieczenia wierzytelności. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

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

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Radcy Prawnego Pani Anity Pielin – Syndyka Masy Upadłości

3.2. PODSTAWA PRAWNA

Za podstawę prawną wyceny przyjęto następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny,
- Ustawa z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości.

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

- Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman *Wycena nieruchomości* wyd. 2 , wyd: Politechnika Koszalińska 2024,
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski *Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne* wyd. 3 , wyd: Educaterra 2022,
- Andrzej Nowak *Zasady sporządzania operatów szacunkowych*, wyd: Educaterra 2020,
- Dariusz Trojanowski *Dylematy wyceny nieruchomości komercyjnych w Polsce*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego 2019,
- Zdzisław Małecki, *Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*, wyd. PFSRZM 2016,
- Przykłady wycen nieruchomości, Wyd. IDM Warszawa styczeń 2011r.,
- Sabina Żróbek, *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych)*

- Hozier 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 19.10.2024 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna,
- Księga wieczysta nr GW1M/00049264/3 badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych;
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży,
- internetowa strona Geoportal powiatu międzyrzeckiego;

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- | | | |
|---|---|---------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 21.10.2024 r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 19.10.2024 r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 19.10.2024 r. |
| - stan prawny | - | 19.10.2024 r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 19.10.2024 r. |

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr GW1M/00049264/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu V Wydział Ksiąg Wieczystych przeprowadzonego 19.10.2024 r. ustalono, że właścicielem położonej w Skwierzynie przy ul. Rzeźnickiej działki gruntu 337/1 o pow. 0,0127ha jest osoba prawna „LAS-SKWIERZYNA-GORZÓW” Spółka z o.o. w Gorzowie Wlkp. w upadłości.

Dział I - spis praw związanych z własnością

brak wpisów

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / GW1M / 2730 / 24 / 1 - 2024-04-25, 11:31:44 - wpis ogłoszenia upadłości

Lp.1.

Ostrzeżenie - wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 826/21 – Skarb Państwa – Starosta Międzyrzecki.

Dział IV – Hipoteki

istnieją następujące wpisy

1. hipoteka przymusowa na sumę 319.838,41zł – zaległości z tytułu składek, ZUS, Warszawa

Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta w Skwierzynie ustalono, iż przedmiotowa działka ewidencyjne nr 337/1 pow. 127m² dla których prowadzona jest księga wieczysta GW1M/00049264/3, położona jest w Skwierzynie przy ul. Rzeźnickiej. Właścicielem działki jest osoba prawna „LAS-SKWIERZYNA-GORZÓW” Spółka z o.o. w Gorzowie Wlkp.

Województwo : lubuskie
 Powiat : międzyrzecki
 Jednostka ewidencyjna : Skwierzyna - miasto
 Nazwa obrębu : SKWIERZYNA - 2
 Numer obrębu : 0002

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 19-10-2024

Jednostka rejestrowa : G.539

Grupa rejestrowa : 15

Nr działki	Położenie działki	Klasa użytki		Pow. działki[ha]
337/1	RZEŹNICKA	Oznaczenie	Pow.	0.0127
Id działki : 080305_4.0002.337/1		dr	0.0127	

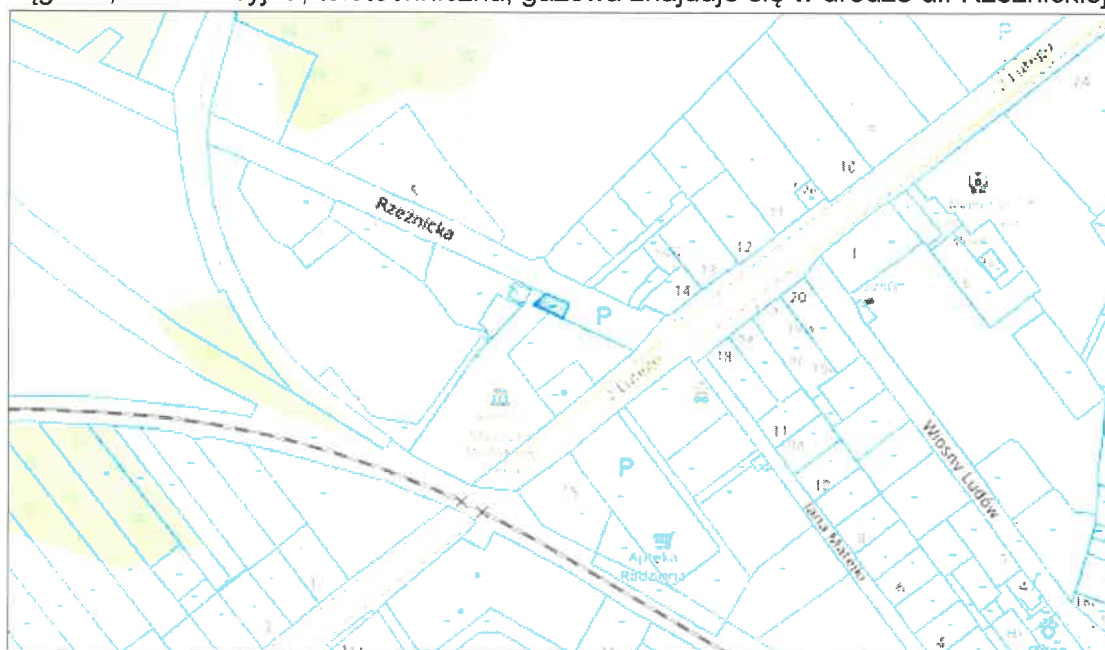
Dostęp do drogi publicznej

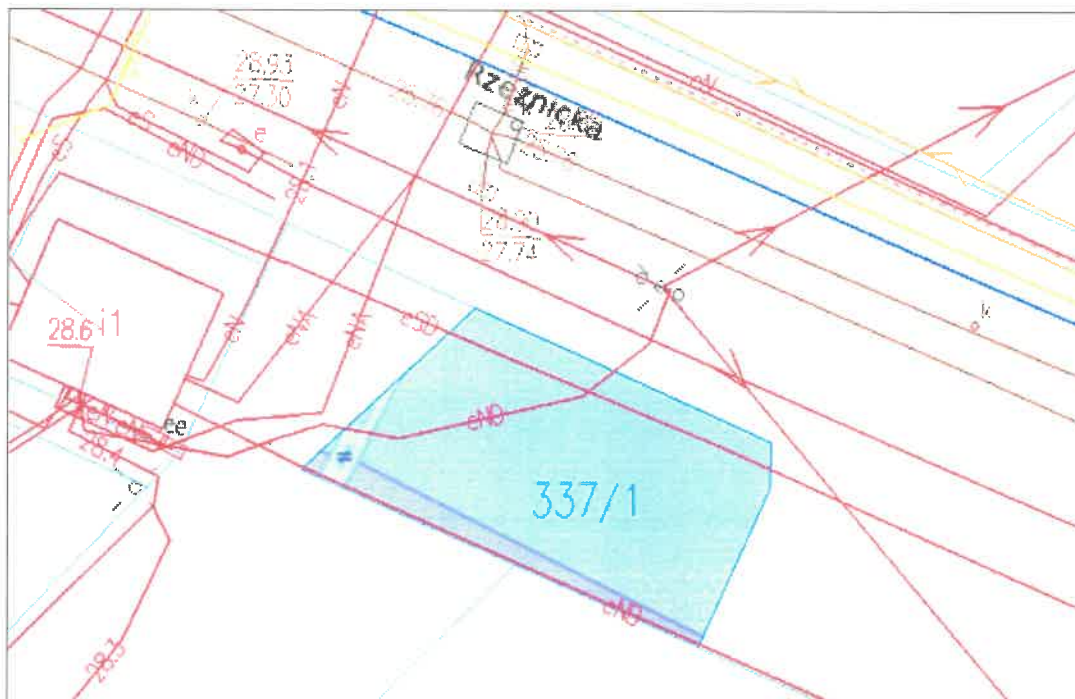
Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta w Skwierzynie oraz w trakcie wizji lokalnej w dniu 19.10.2024r. ustalono, iż nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Rzeźnickiej połączonej z siecią dróg miejskich.

5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w zachodniej części miasta Skwierzyna przy ul. Rzeźnickiej, powiat międzyrzecki, woj. lubuskie. Skwierzyna położona jest w zachodniej Polsce, w powiecie międzyrzeckim w niedalekim oddaleniu od przejść granicznych – najbliższe przejście w odległości 70 km.

Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie zabudowy usługowej, mieszkaniowej, obok nieruchomości przebiega linia kolejowa. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Rzeźnickiej. Na podstawie map uzbrojenia terenu oraz w wyniku dokonanego wywiadu terenowego ustalono, że działki uzbrojone są w sieć energetyczną, natomiast instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, teletechniczna, gazowa znajduje się w drodze ul. Rzeźnickiej.





Kształt działki regularny zbliżony do prostokąta, teren działki od strony ulicy ogrodzony. Sąsiedztwo działki stanowią obiekty produkcyjne firmy MIB-Polska oraz firmy Balko. W dalszej odległości tory kolejowe oraz zabudowa mieszkaniowa. Na działce lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się następujące uzbrojenie: energia elektryczna, woda natomiast gaz i kanalizacja w sąsiedztwie.



Działka w całości wykorzystywana jest jako parking utwardzony nawierzchnią z polbruków i zabudowany wiatą otwartą, pokrytą panelami fotowoltaicznymi. Poniesione nakłady na działce nie są własnością właściciela działki, stąd nie są przedmiotem wyceny.

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 zagosp. przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny teren, na którym znajduje się nieruchomość, objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna uchwalonego uchwałą Nr XLI/335/10 z

dnia 24.06.2010. Zgodnie z zapisami planu - nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem KL – tereny dróg publicznych lokalnych.



źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

§ 55. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KL” – drogi publiczne lokalne, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) szerokości wg stanu istniejącego w liniach rozgraniczających;
- b) dostępność poprzez skrzyżowania w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- c) zachowuje się istniejące wjazdy na działki przyległe,
- d) zachowuje się istniejące urządzenia i systemy melioracji wodnych;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę w liniach rozgraniczających oraz rozbudowę na terenach przyległych;
- b) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni na warunkach zarządcy drogi;
- c) budowę nowych zjazdów na działki przyległe o ile nie występuje możliwość zapewnienia obsługi komunikacyjnej z dróg „KD”;
- d) budowę infrastruktury technicznej na warunkach zarządcy drogi,
- e) przebudowę urządzeń i systemów melioracji wodnych oraz ich skanalizowanie.

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

Wybór rodzaju rynku determinuje przeznaczenie nieruchomości rozumiane jako funkcja nieruchomości zapisana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w przypadku braku na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy).

Skwierzyna –miasto w województwie lubuskim, powiecie międzyrzeckim liczące ok. 10 000 mieszkańców. Krzyżują się tu ważne szlaki komunikacyjne: drogi krajowe nr 24 – Poznań – Gorzów i międzynarodowe E – 65 Wrocław – Szczecin. Niedaleko jest do przejść granicznych w Kostrzynie nad Odrą –70 km, Słubicach – 80 km, Świecku – 90 km. Odległość 150 km dzieli Skwierzynę od Berlina. Blisko stąd do stolic regionów: Gorzowa – 30 km, Zielonej Góry - 80 km, Poznania – 100 km, Szczecina – 130 km, czy Wrocławia – 250 km. Od początku istnienia miasto związane jest z rzekami Wartą i Obrą. W Skwierzynie jest regionalny Park Przemysłowy – jest to teren zabudowy usługowo-produkcyjnej o powierzchni 9,66 ha, położony w południowej części Gminy przy ul. Międzyrzeckiej. Dzięki włączeniu go w obręb Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej potencjalni inwestorzy mogą liczyć na wiele ulg i udogodnień. Działki pod inwestycje podzielone zostały zgodnie z uchwałą rady Miejskiej i są własnością Gminy. Ich powierzchnie przeznaczone są m.in. pod zabudowę produkcyjną z dopuszczeniem usług, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Gmina Skwierzyna ma charakter rolniczo-przemysłowy. Silnie rozwija się turystyka. Gospodarczym centrum gminy jest 10-tys. Skwierzyna. zlokalizowane są tutaj najważniejsze zakłady: Postęp – produkujący wiązki elektryczne, firmy z branży drzewnej: Meble Szulc, Meble Merda, Poliflor, firmy transportowo-budowlane np. Koliber, Malarz, river, firmy z branży spożywczej produkcji pasztetów oraz wyrobów leśnych (LAS, Gold Las), hotele i pensjonaty (Dom nad rzeką). W gospodarce gminy dominują mikro i małe firmy, których oferta jest bardzo zróżnicowana.

Ważny wpływ na krajobraz gminy ma również kompleks leśny Puszczy Noteckiej, który rozciąga się od Santoka aż po wielkopolskie Oborniki. W skład gminy wchodzi 7 sołectw obejmujących swym zasięgiem 9 wsi, wśród których największą jest Murzynowo, a najdalej wysuniętą na wschód - Wiejce.

Rodzaj rynku – rynek nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu na cele drogowe (budowa lub poszerzenie dróg istniejących), obrót pomiędzy osobami fizycznymi, osobami prawnymi.

Obszar rynku – obszar analizy obejmuje teren województwa lubuskiego.

Okres badania rynku - analizą objęto okres od stycznia 2021r - do dnia wyceny,

Uzasadnienie: zgodnie z przepisami prawa, obowiązuje przy określaniu wartości rynkowej okres ostatnich dwóch lat, jednak gdy ilość transakcji jest niewielka, rzeczoznawca majątkowy ma prawo poszerzyć okres analizy.

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

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego planu miejscowego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium kierunków i uwarunkowań, lub w decyzjach ZRiD przeznaczone są na inwestycje drogowe.

Relacja między popytem a podażą – zrezygnowano z przyczyn oczywistych z analizy relacji popytu i podaży. Nabywanie nieruchomości na cele drogowe wynika wprost z planów inwestycyjnych poszczególnych jednostek administracyjnych (Gminy, Starostwa Powiatowe, , Urzędy Marszałkowskie, GDDKiA,). Stąd oczywistym jest, że działki przeznaczone na cele drogowe nie występują w swobodnym obrocie rynkowym, często nabycie odbywa się w procedurze wywłaszczenia lub odszkodowania.

Cechy użytkowe – 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. W przypadku działek (lub ich wydzielonych części) największy wpływ na wartość ma otoczenie nieruchomości lub przeznaczenie działek, z których zostały wydzielone. Analizując dostępne dane o cenach transakcyjnych tzw. nieruchomości drogowych trudno jednoznacznie określić cechy wpływające na ich wartość – często wielkość odszkodowania zależy od stopnia pilności wykonywania prac drogowych a czasami od zdolności negocjacyjnych właściciela nieruchomości nabywanej na cele drogowe (wywłaszczanej).

Przedział cen - analiza transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej wykazała kilkanaście tego typu transakcji nieruchomości, z czego do dalszej analizy przyjęto 14 transakcji w przedziale od 18 zł/m² do 57 zł/m². W analizowanym okresie obserwuje się stabilizację cen na lokalnym rynku nieruchomości.

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego – określenie wartości rynkowej i na jej podstawie wartości likwidacyjnej nieruchomości objętej KW nr GW1M/00049264/3, położonej w Skwierzynie przy ul. Rzeźnickiej - wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do ich sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ (WR)

Definicja wartości rynkowej

Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna szacunkowa cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Interpretacja definicji wartości rynkowej

1. Pojęcie jej najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu (zazwyczaj w miejscowej walucie) kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.
2. Pojęcie możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.
3. Pojęcie w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza.

Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym.

Aby określona wartość stanowiła jej najbardziej prawdopodobną cenę, powinny być spełnione następujące warunki:

1. strony umowy są od siebie niezależne – czyli strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.
2. nie działają w sytuacji przymusowej – każda ze stron ma motywację do zawarcia transakcji i nie jest do niej zmuszona przez szczególne okoliczności. Zawarcie transakcji bez przymusu wymaga także przyjęcia założenia, że zarówno kupujący, jak i sprzedający nieruchomość działają z rozeznaniem i że postępują rozważnie.

Przyjmuje się, że są oni wystarczająco poinformowani o charakterze i cechach przedmiotu transakcji, jego aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Ponadto zakłada się, że każda strona wykorzystuje te informacje, działając we własnym interesie, oraz że w sposób rozważny dąży do uzyskania najlepszej dla siebie ceny. Rozwagę

ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.

3. kupujący ma stanowczy zamiar zawarcia umowy – oznacza to osobę, która chce dokonać zakupu i która nie jest zmuszona do kupna. Określenie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i który nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku.

Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować nierealnych założeń dotyczących warunków panujących na rynku ani też zakładać, że wartość rynkowa jest większa aniżeli cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na rynku.

4. sprzedający ma stanowczy zamiar zawarcia umowy – oznacza to osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku, jakkolwiek byłaby to cena. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego właściciela.

5. upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku – sformułowanie to oznacza, że składnik mienia jest zaprezentowany na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia go po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców.

Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

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

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na analizowanym obszarze rynku;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o cenach transakcyjnych i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

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 podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość 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.

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 analizowanym obszarze rynku.

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.

8.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

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

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

gdzie:

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

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny $\in (0,9;1,15)$

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

Uwaga:

W wyniku analizy rynku (pkt 7 niniejszego operatu) uznano, że prawidłowym będzie określenie wartości na podstawie ceny średniej z zanotowanych 14 transakcji rynkowych. W tej sytuacji odstąpiono od opisanej wyżej procedury i pomięto w wycenie analizę cech rynkowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt. 7 niniejszego operatu.

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 9.2. niniejszego operatu.

9. WYCENA SZCZEGÓŁOWA**9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI**

Do określenia wartości przedmiotu wyceny wzięto zgodnie z analizą rynku pod uwagę transakcje dotyczące nieruchomości przeznaczonych na cele drogowe. Analizą objęto transakcje rynkowe zanotowane w latach 2021-2024 do dnia wyceny dotyczące sprzedaży prawa własności.

Zbiór transakcji będących podstawą do określenia wartości nieruchomości

Lp.	data transakcji	gmina	obręb	nr działki	pow. [m ²]	cena transakcyjna [zł]	cena jednostkowa gruntu [zł/m ²]
1	2024-03-21	Witnica	Mościce	132/5	25	1 200	48,00
2	2023-07-14	Krzeszyce	Muszkowo	575	9	500,00	55,56
3	2023-04-11	Drezdenko	Czartowo	64/19	620	15 829,00	25,53
4	2022-11-22	Ślubice - obszar wiejski	Lisów	256/2	1235	70 000	56,68
5	2022-09-08	Otyń	Zakęcie	118/3	1925	45 565	23,67
6	2022-09-08	Otyń	Zakęcie	120/1	38	1 194	31,42
7	2022-04-29	Drezdenko	Drawiny	42/3	4450	84 335	18,95
8	2022-04-12	Drezdenko	Drawiny	40/3, 41/1	1613	32 178	19,95
9	2022-03-25	Kłodawa	Łośno	83/10, 83/12, 83/13	224	11 841	52,86
10	2022-02-24	Pszczew	Pszczew	1726/23	1657	58 492	35,30
11	2021-12-07	Pszczew	Janowo	45/10 i 45/11	4521	81 600	18,05
12	2021-11-03	Kłodawa	Kłodawa	619/3	1460	43 850	30,03
13	2021-10-27	Pszczew	Pszczew	1386/1-0,0137 1386/2-0,0618 1386/9-0,0047	802	44 200	55,11
14	2021-10-26	Drezdenko	Niegosław	535/7	291	6 783	23,31

Średnia cena 1m² z 14 transakcji = 35,32zł

Wszystkie nieruchomości przyjęte do analizy posiadają podobne przeznaczenie – na cele budowy lub rozbudowy infrastruktury drogowej. Ustawodawca wprowadzając definicję nieruchomości podobnej miał świadomość, że z natury rzeczy nie ma dwóch identycznych nieruchomości, stąd rzeczoznawcy majątkowi mają obowiązek przy określaniu wartości uwzględnić wszystkie cechy, którymi nieruchomości różnią się. Jednocześnie uznano, że

wszystkie opisane wyżej nieruchomości pomimo niewielkich różnic spełniają ustawową definicję nieruchomości podobnej.

Określenie cech rynkowych

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.

W przypadku działek (lub ich wydzielonych części) największy wpływ na wartość ma otoczenie nieruchomości lub przeznaczenie działek, z których zostały wydzielone.

Analizując dostępne dane o cenach transakcyjnych tzw. nieruchomości drogowych trudno jednoznacznie określić cechy wpływające na ich wartość – często wielkość odszkodowania zależy od stopnia pilności wykonywania prac drogowych a czasami od zdolności negocjacyjnych właściciela nieruchomości nabywanej na cele drogowe (wyłączanej).

W tej sytuacji jako podstawę określenia wartości działki 337/1 przy ul. Rzeźnickiej w Skwierzynie przyjęto średnią z 14 zanotowanych transakcji drogowych.

$$\text{Średnia cena } 1\text{m}^2 = 35,32\text{zł}.$$

Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1M/00049264/3 wg stanu rynku na dzień 19.10.2024r.

$$W_R = 127\text{m}^2 \times 35,32\text{zł/m}^2 = 4.485,64 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_R = 4.486 \text{ zł}}}$$

9.2. 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 kupującym i sprzedawcą oraz sytuacji przymusowej sprzedawcy.

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 nieruchomość, 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.

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 $\frac{3}{4}$ 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 (historyczne badania firmy Real Experts z Warszawy) współczynnik relacji pomiędzy wartościami rynkowymi a cenami uzyskiwanymi: dla obszaru Warszawy oraz obszaru woj. śląskiego wynosił:

- 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 nieruchomości współczynnik 0,70. Współczynnik ten zawiera zachętę dla inwestora aby spośród kilku podobnych wybrać nieruchomość najtańszą jako okazję na rynku nieruchomości, odpowiada on też obniżeniu ceny wywołania na pierwszej licytacji komorniczej.

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 GW1M/00049264/3

0,70 – współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

stąd :

**Wartość likwidacyjna nieruchomości objętej KW nr GW1M/00049264/3
wg stanu rynku na dzień 19.10.2024r.**

$$W_L = 4.486 \text{ zł} \times 0,70 = 3.140,20 \text{ zł}$$

$$\underline{\underline{W_L = 3.140 \text{ zł}}}$$

10. UWAGI KOŃCOWE .

**Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1M/00049264/3
wg stanu rynku na dzień 19.10.2024r.**

$$\underline{\underline{W_R = 4.486 \text{ zł}}}$$

**Wartość likwidacyjna nieruchomości objętej KW nr GW1M/00049264/3
wg stanu rynku na dzień 19.10.2024r.**

$$\underline{\underline{W_L = 3.140 \text{ zł}}}$$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwoty zdaniem autora operatu odpowiadają wartości likwidacyjnej nieruchomości wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 19.10.2024 r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej**. Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Określona w procesie wyceny wartość rynkowa 1m² nieruchomości wynosząca 32,32zł - zawiera się w przedziale zanotowanych na rynku cen transakcyjnych i odpowiada wartości ceny średniej 14 transakcji będących podstawą określenia wartości nieruchomości.

KLAUZULE

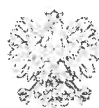
- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają kosztów z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,

- 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 ksiąg wieczystych nr GW1M/00049264/3 badanych w dniu 19.10.2024r.,
- 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,
- w trakcie procesu wyceny nie uzyskano informacji o ewentualnych skażeniach i zanieczyszczeniach terenu lub braku takich skażeń i zanieczyszczeń,
- 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, nie dotyczy to syndyka i sędziego komisarza, którzy mogą powielać i udostępniać niniejsze opracowanie na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego,
- 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,
- 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 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych

Sporządził :



Gorzów Wlkp., 21 października 2024r.

**Ministerstwo
Sprawiedliwości**

A A A

[Strona główna](#)[Elektroniczne Księgi Wieczyste](#)[Wyszukiwanie Księgi Wieczystej](#)

Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

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

Numer księgi wieczystej	GW1M/00049264/3
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH MIĘDZYRZECZ
Data zapisania księgi wieczystej	2010-09-28
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	LUBUSKIE, MIĘDZYRZECKI, SKWIERZYNA, SKWIERZYNA, RZEŹNICKA
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	"LAS-SKWIERZYNA-GORZÓW" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Przeglądanie treści księgi wieczystej

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)**KAPITAŁ LUDZKI**
Europejski Fundusz Społeczny**MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI****UNIA EUROPEJSKA**
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/cfs>

Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości

Deklaracja dostępności

Wersja 3.19.3.1, 25-05-2023

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1M/00049264/3**, STAN Z DNIA 2024-10-19 14:28
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MIĘDZYRZECZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1, 2
-----------------------------	---	-------------------	------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	337/1			1, 2
Identyfikator działki	080305_4.0002.337/1			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, SKWIERZYNA			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	LUBUSKIE, MIĘDZYRZECKI, SKWIERZYNA, SKWIERZYNA	
Ulica	RZEŹNICKA			
Sposób korzystania	DR - DROGI			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	GW1M / 00041764 / 2, 0,0127 HA			

Obszar całej nieruchomości	0,0127 HA	Nr podstawy wpisu	1, 2
----------------------------	-----------	-------------------	------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2010-09-10, STAROSTA MIĘDZYRZECKI, MIĘDZYRZECZ; 3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1M/00003184/10/001, 2010-09-23 13:19:33, 2010-09-28-13.23.48.842310, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYPIS I WYRYS, 2010-01-14, STAROSTA MIĘDZYRZECKI, MIĘDZYRZECZ; 4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1M/00003184/10/001, 2010-09-23 13:19:33, 2010-09-28-13.23.48.842310, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1M/00049264/3**, STAN Z DNIA 2024-10-19 14:28
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MIĘDZYRZECZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1M/00049264/3**, STAN Z DNIA 2024-10-19 14:28
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MIĘDZYRZECZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	3
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	"LAS-SKWIERZYNA-GORZÓW" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GORZÓW WLKP., 21014876300000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 5446/2010, 2010-09-21, MIROSLAWA KOWALIK, MIĘDZYRZECZ; 1-2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1M/00003184/10/001, 2010-09-23 13:19:33, 2010-09-28-13.23.48.842310, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1M/00049264/3**, STAN Z DNIA 2024-10-19 14:28
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MIĘDZYRZECZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / GW1M / 2730 / 24 / 1 - 2024-04-25, 11:31:44 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	2		7
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 826/21		
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 1. SKARB PAŃSTWA - STAROSTA MIĘDZYRZECKI, MIĘDZYRZECZ		
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI, KM 826/21, 2022-01-18, KOMORNIK SADOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MIĘDZYRZECZU ŁUKASZ NAPIERAŁA KANCELARIA KOMORNICZA NR II W SKWIERZYNIE; 41-42 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1M/00005183/22/001, 2022-12-02 20:46:00, 2022-12-30-14.48.39.804580, NIE, 38-39 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1M/00049264/3**, STAN Z DNIA 2024-10-19 14:28
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W MIĘDZYRZECZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

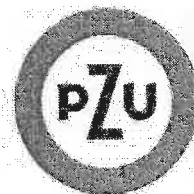
DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	319838,41 (TRZYSTA DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĘCY OSIEMSET TRZYDZIESCI OSIEM 41/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZAŁĘGŁOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA: - FUS ZA OKRES 07/2018-09/2018, 12/2018, 02/2019-03/2019, 06/2019, 08/2019-10/2019 - FUZ ZA OKRES 07/2018-09/2018, 12/2018, 02/2019-03/2019, 06/2019-10/2019, - FP, FS, FGSP ZA OKRES 03/201, 07/2019-10/2019, WRAZ Z KOSZTAMI UPOMNIEN, ODSTEKAMI ZA ZWŁOKĘ, DECYZJA WYMIAROWA ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W WARSZAWIE, ODDZIAŁ W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM Z DNIA 18 GRUDNIA 2019 ROKU NUMER 110071DZPDZ19/000609
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600539

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	DECYZJA WYMIAROWA, 110071DZPDZ19/000609, 2019-12-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W WARSZAWIE, ODDZIAŁ W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, WARSZAWA; 13 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1M/00001257/20/001, 2020-02-17 09:00:00, 2021-06-29-11.01.07.311234, NIE, 11-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1020288189

1 Okres ubezpieczenia: od 03.06.2024 r. do 02.06.2025 r.

2 Ubezpieczający: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ

Adres siedziby: MIESZKA 1 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI
E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient nie posiada

REGON: 211000198

3 Ubezpieczony: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ

Adres siedziby: MIESZKA 1 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI
E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient nie posiada

REGON: 211000198

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
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

Klauzula dodatkowych kosztów prawnych

Suma gwarancyjna: 10 000 PLN

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego

5 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe

Suma gwarancyjna	
Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
1 000 000 PLN	1 000 000 PLN

Składka łączna: 1 369,10 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	1 369,10
Termin płatności	12.06.2024

7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

68 1240 6960 3014 0110 1644 0026
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1020288189

Warunki ubezpieczenia

- 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 23 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli

- Komunikacyjnych.
- 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

- klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej;
- PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej:
1) 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 ustala się 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 postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.

Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.

- ☐ * 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 przedstawienie odpowiedniej oferty.
- ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych; informację o niezbędności podania danych do

1020288189/pc:100000562984427/BE20 PIN: 2944



przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informacje udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

10. Oświadczam, że otrzymam informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
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

Pełna nazwa spółki:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego

4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Topuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy: Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych; począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje 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.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy Klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek Klienta;
 - w przypadku, gdy Klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - nietytułowania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu Konsumentem, przysługujące prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umów/ów ubezpieczenia stwierdzonych mniejszą Polską

- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ

E-mail: Nie ustalono

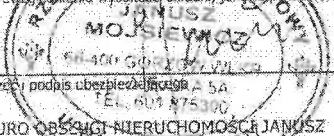
Telefon: Klient nie posiada

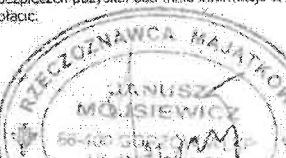
Dodatkowych informacji udzieli:

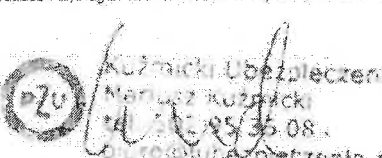
Agencja Ubezpieczeniowa Mariusz Kuźmicki, Zdzisław Kuźmicki
ul. MIESZKA 1 14/1, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI

Data zawarcia umowy: 20.05.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skonna zapłacić.


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do PZU SA
BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy
Uprawnienia nr 1017


Pieczęć 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)

1020288189/pc:10000562984427/BE20 PIN: 2944

801 102 102 pzu.pl

