

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznawca 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 – niezabudowana nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr 857/4 o pow. 0,6403ha, obręb Stare Kurowo, gmina Stare Kurowo, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie, zapisana w Kw GW1K/00012345/5.

Lokalizacja Stare Kurowo, gmina Stare Kurowo, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie.

Właściciel wg dz. II KW: Tomasz Kopala,

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

**Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu nr 857/4
objętej KW nr GW1K/00012345/5
w/g stanu na 18.07.2024r.**

$W_G = 291.500 \text{ zł}$

**Wartość likwidacyjna nieruchomości gruntowej
zapisanej w KW GW1K/00012345/5
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

$W_L = 204.000 \text{ zł}$

Sporządził:



Gorzów Wielkopolski – 20 lipca 2024r.

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

I. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem opracowania jest prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr 857/4 o pow. 0,6403ha, obręb Stare Kurowo, gmina Stare Kurowo, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie, dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Kr. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GW1K/00012345/5.

Zakres wyceny :

a) rodzaj prawa:

1) prawo własności niezabudowanej działki gruntu nr 857/4 o pow. 0,6403ha, obręb Stare Kurowo, gmina Stare Kurowo, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuski

b) określenie części składowych – niezabudowana działka gruntu nr 857/4 o pow. 0,6403ha, obręb Stare Kurowo, gmina Stare Kurowo, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie

II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej zapisanej w księdze wieczystej nr GW1K/00012345/5 wg. stanu na dzień wizji lokalnej - 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 GW1K/00012345/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Strzelcach Kr. IV Wydział Ksiąg Wieczystych przeprowadzonego 18.07.2024r. ustalono, że właścicielem działki rolnej nr 857/4 o pow. 0,6403ha, obręb Stare Kurowo, gmina Stare Kurowo, pow. strzelecko – drezdenecki woj. lubuskie jest Tomasz Kopala.

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI

Teren będący przedmiotem szacowania nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Kurowo . Wyceniana nieruchomość zgodnie z przyjętą uchwałą Nr XXII/234/2002 Rady Gminy w Starym Kurowie w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stare Kurowo , oznaczona jest na rysunku planu symbolem R ustala się przeznaczenie tereny upraw rolniczych.

Dla nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 20.2016 z dnia 2016-06-30 na budowę budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą . W decyzji określono rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa.

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

**Wartość rynkowa nieruchomości – działki gruntu zapisanej w KW Nr
GW1K/00012345/5**

wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.

W_R = 291.500 zł

**Wartość likwidacyjna nieruchomości – działki gruntu zapisanej w KW Nr
GW1K/00012345/5**

wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.

W_L = 204.000 zł

Uzasadnienie:

Określona w procesie wyceny wartość jest średnią odzwierciedlającą zachowania rynkowe i nie uwzględnia indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Wartość określona w wycenie dla stanu obecnego odpowiada typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu. Podstawą określenia wartości była analiza rynku lokalnego i analiza transakcji nieruchomości niezabudowanych działek rolnych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w warunkach na cele usługowe lub zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej. Wartości określono w podejściu porównawczym na podstawie udokumentowanych transakcji rynkowych

Biorąc powyższe pod uwagę uznaje się, że wartość rynkowa i wartość przy sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego zostały określone prawidłowo i trudno oczekiwać przy szybkiej sprzedaży wyższych kwot wobec alternatywnych ofert.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- data sporządzenia wyceny	-	20.07.2024r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	18.07.2024r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny :		
- stan techniczny	-	18.07.2024r.
- stan prawny	-	18.07.2024r.
- data oględzin nieruchomości	-	18.07.2024r.

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 nie zawierają podatku VAT i opłat 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,
- przeznaczenie nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównania ustalono na podstawie badania zapisów obowiązujących planów miejscowych lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości ,
- w trakcie procesu wyceny nie uzyskano informacji o ewentualnych skażeniach i zanieczyszczeniach terenu lub braku takich skażeń i zanieczyszczeń,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej GW1K/00012345/5,
- 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 Zleceniodawcy, który na potrzeby sprzedaży może operat powielać i udostępniać.

- 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. 20 lipca 2024.

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	9
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 I JEJ INTERPRETACJA.....	12
8.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY	14
8.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI:.....	15
8.5. DEFINICJA WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ	15
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	16
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY LIKWIDACYJNEJ (SPRZEDAŻ WYMUSZONA)	20
11. PODSUMOWANIE I UWAGI KOŃCOWE	22

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna
- wydruk z KW GW1K/00012345/5,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Syg. akt GW1G/GU/19/2024
- OC rzeczoznawcy majątkowego,

1.PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania jest prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr 857/4 o pow. 0,6403ha, obręb Stare Kurowo, gmina Stare Kurowo, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie, dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Kr. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GW1K/00012345/5.

Zakres wyceny :

- c) rodzaj prawa:
 - 2) prawo własności niezabudowanej działki gruntu nr 857/4 o pow. 0,6403ha, obręb Stare Kurowo, gmina Stare Kurowo, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuski
- d) określenie części składowych – niezabudowana działka gruntu nr 857/4 o pow. 0,6403ha, obręb Stare Kurowo, gmina Stare Kurowo, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej działki gruntu zapisanej w księdze wieczystej KW nr GW1K/00012345/5 wg. stanu na dzień wizji lokalnej - mającej stanowić podstawę do jej sprzedaży 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 Radcy Prawnego Pani Anity Pielin - Syndyka Masy Upadłości Pana Tomasza Kopali.

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 wykorzystano 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,
- Zdzisław Małeck, *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)

- 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 18.07.2024r.
- księga wieczysta nr GW1K/00012345/5.
- postanowienie Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Syg. akt GW1G/GU/19/2024 z dnia 21.05.2024r.,
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży gruntów rolnych na terenie powiatu strzelecko -drezdeneckiego i powiatów sąsiednich,
- internetowa strona *Informacja katastralna powiatu strzelecko -drezdeneckiego* .

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- | | | |
|--|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 20.07.2024r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 18.07.2024r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny : | | |
| - stan techniczny | - | 18.07.2024r. |
| - stan prawny | - | 18.07.2024r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 18.07.2024r. |

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Księga wieczysta

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr GW1K/00012345/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Strzelcach Kr., IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie badania zapisów księgi w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (<https://ekw.ms.gov.pl>) w dniu 18.07.2024r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działka ewidencyjna:

Lp. 1

Numer działki:	857/4
Identyfikator działki	080603_2.0003.857/4
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	080603_2.0003Stare Kurowo
Położenie :	Lubuskie, strzelecko - drezdenecki, Stare Kurowo, Stare Kurowo
Ulica	Sportowa 39A
Sposób korzystania:	R – grunty orne
Obszar całej nieruchomości:	0,6403 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

brak wpisów

Dział II – Własność

Tomasz Kopala, syn Jerzy, Irena, 82050510795

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

brak wpisów

Dział IV – Hipoteki

- Lp.1. hipoteka przymusowa, 45247,76 zł ; (czterdzieści pięć tysięcy dwieście czterdzieści siedem 46/100 zł), należność objęta tytułami wykonawczymi w tym należność główna z tytułu podatku, odsetki i koszty upomnień, administracyjne tytuły wykonawcze - Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Drezdenku,
- Lp. 2. hipoteka przymusowa, 253477,17 zł ; (dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt siedem 17/100 zł), nieopłacone składki na fundusz ubezpieczeń społecznych za okres 06/2022 – 11/2022, fundusz ubezpieczeń zdrowotnych za okres 06/2022-11/2022 fundusz ubezpieczeń społecznych za okres 06/2022 – 11/2022, fundusz pracy i fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 06/2022 – 11/2022 oraz odsetki bieżące, decyzja administracyjna - Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Gorzowie Wlkp.,
- Lp. 3. hipoteka przymusowa, 122328,22 zł ; (sto dwadzieścia dwa tysiące trzysta dwadzieścia osiem 22/100 zł), nieopłacone składki na fundusz ubezpieczeń społecznych za okres 12/2021, 02/2022 – 05/2022, fundusz ubezpieczeń społecznych za okres 03/2022-05/2022 , fundusz pracy i fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 03/2022 – 05/2022 oraz odsetki bieżące, decyzja administracyjna - Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Gorzowie Wlkp.,

Wydruk z KW oraz ww. postanowienie dołączono do niniejszego operatu.

Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta i Gminy Stare Kurowo ustalono, że działka nr 857/4 o pow. **0,6403** ha położona jest w obrębie Stare Kurowo, gmina Stare Kurowo, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie. Właścicielem działki jest Tomasz Kopala, syn. Jerzy, Irena, PESEL 82050510795.

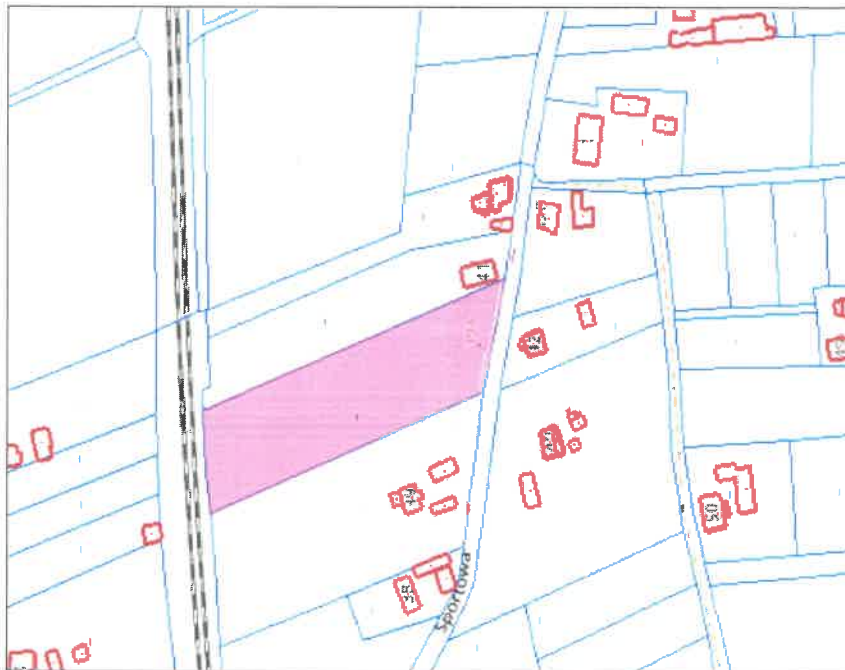
Województwo : lubuskie				
Powiat : strzelecko-drezdenecki				
Jednostka ewidencyjna : Stare Kurowo				
Nazwa obrębu : STARE KUROWO				
Numer obrębu : 0003				
INFORMACJA O DZIAŁCE z dnia 21-07-2024				
Jednostka rejestrowa : G 752				
Grupa rejestrowa : 7				
Nr działki	Położenie działki	Klasouzytki		Pow działki[ha]
857/4	SPORTOWA 39a	Oznaczenie	Pow.	0.6403
Id działki : 080603_2.0003.857/4	66-540 STARE KUROWO	RV	0.6403	
Pokaz/ukryj wybrane dane EGIB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.				
Zakoloruj	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Usun zaznaczenia

źródło: <http://powiatstrzelecko-drezdenecki.geoportal2.pl>

Na podstawie wizji lokalnej ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi gminnej – działka nr 980.

5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Będąca przedmiotem wyceniana nieruchomość gruntowa stanowiąca niezabudowaną działkę rolną o nr ewid. 857/4 o pow. 0,6403ha, położona jest w obrębie Stare Kurowo ul. Sportowa, gmina Stare Kurowo, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie. Wieś Stare Kurowo położona w województwie lubuskim, w powiecie strzelecko – drezdeneckim.



Działka 857/4 tworzy jedną gospodarczą całość. Działka 857/4 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dojazd do niej odbywa się drogą utwardzoną dz, nr 980. Nieruchomość posiada kształt zbliżony do prostokąta, teren płaski. Krótszym bokiem przylega do torów kolejowych. Teren działki ogrodzony w całości płotem z prefabrykatów betonowych. Część terenu utwardzono płytami drogowymi, fragment wyasfaltowany. Od strony torów kolejowych działka nieużytkowana porośnięta roślinnością trawiastą i pojedynczymi sosnami (samosiejki). Teren działki oświetlony – lampy na słupach stalowych. Nieruchomość wyposażona w media – woda i energia elektryczna. Działka niezabudowana wykorzystywana na prowadzenie działalności gospodarczej. Teren działki wykorzystywany jest jako parking dla samochodów TIR i plac składowo – magazynowy. Dojazd do działki drogą asfaltową – ul. Sportowa – skomunikowaną z siecią dróg lokalnych. Wyceniana nieruchomość położona jest otoczeniu zabudowy siedliskowej wsi.

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 miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.



Na dzień wyceny brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu na którym położona jest wyceniana nieruchomość. Zgodnie art. 65 ust. 1 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe – stąd zgodnie z ww. przepisami przeznaczenie ustalono na podstawie aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań (...).

Teren będący przedmiotem szacowania nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Kurowo . Wyceniana nieruchomość zgodnie z przyjętą uchwałą Nr XXII/234/2002 Rady Gminy w Starym Kurowie w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stare Kurowo , oznaczona jest na rysunku planu symbolem R ustala się przeznaczenie tereny upraw rolniczych.

Dla nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 20.2016 z dnia 2016-06-30 na budowę budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą . W decyzji określono rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa.

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

Wybór rodzaju rynku determinuje przeznaczenie nieruchomości rozumiane jako funkcja nieruchomości zapisana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Stare Kurowo – wieś w Polsce, położona w województwie lubuskim, w powiecie strzelecko-drezdeneckim, w gminie Stare Kurowo, której jest siedzibą. Stare Kurowo leży przy drogach wojewódzkich nr 155 i 156 Strzelce Krajeńskie – Drezdenko, na krawędzi wysoczyzny morenowej i doliny Noteci.

Gmina Stare Kurowo posiada obszar 77,88km² i liczy około 4000 mieszkańców. Położona jest w centrum powiatu strzelecko –drezdeneckiego i sąsiaduje z gminami Dobiegniew, Drezdenko Zwierzyń, Strzelce Kr.

W skład Powiatu Strzelecko - Drezdeneckiego, położonego w północnej części województwa lubuskiego, wchodzi trzy gminy miejsko – wiejskie: Dobiegniew, Drezdenko i Strzelce Krajeńskie

oraz dwie gminy wiejskie: Stare Kurowo i Zwierzyn. Siedziba władz powiatowych znajduje się w Strzelcach Krajeńskich. Powiat Strzelecko – Drezdenecki zajmuje obszar o powierzchni 1.248 km² i graniczy:

- od północy z powiatem choszczeńskim (woj. zachodniopomorskie);
- od północno-wschodniej strony z powiatem waleckim (woj. zachodniopomorskie);
- od północno-zachodniej z powiatem myśliborskim (woj. zachodniopomorskie);
- od wschodniej z powiatem czarnkowsko – trzcianeckim (woj. wielkopolskie);
- od południowo-wschodniej z powiatem międzychodzkiem (woj. wielkopolskie);
- od południa z powiatem międzyrzeczkim (woj. lubuskie);
- od południowo-zachodniej z powiatem gorzowskim (woj. lubuskie)

Powiat Strzelecko-Drezdenecki jest jedną ze średnich pod względem powierzchni jednostek w Województwie Lubuskim. Głównym ogniwem w układzie sieci osadniczej są miasta Dobiegniew, Drezdenko i Strzelce Krajeńskie. Pełnią one obok funkcji mieszkaniowej rolę lokalnych ośrodków administracyjnych, usługowych i przemysłowych. Pozostałą część sieci osadniczej cechuje duże, nieregularne rozdrobnienie, jest to przeważnie zabudowa jednorodzinna. Przez rejon powiatu przebiega droga krajowa nr 22, łącząca dwa sąsiadujące powiaty: gorzowski i walecki, stanowiąca odcinek trasy Berlin – Tczew – Gdańsk, oraz droga wojewódzka nr 156 (Lipiany – Barlinek – Strzelce Krajeńskie – Zwierzyn – Klesno).

Analizę przeprowadza się dla terenów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego w studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gmin lub na podstawie warunków zabudowy na cele zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

- a) **Rodzaj rynku** - rynek niezabudowanych działek gruntu przeznaczonych na cele usługowe, z uwagi na niewielką ilość transakcji rynek poszerzono o niezabudowane działki gruntu przeznaczone na cele mieszkaniowe z dopuszczeniem funkcji usługowej
- b) **Obszar rynku** - przedmiotem analizy jest obszar wiejski powiatu strzelecko - drezdeneckiego.
- c) **Okres badania rynku** – 12.2023r. –06.2024r.
- d) **Stan prawny nieruchomości** - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z nieruchomości, do których właściciele posiadają prawo własności.
- e) **Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego planu miejscowego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** - wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planie zagospodarowania przestrzennego, w studium kierunków i uwarunkowań lub w wydanych warunkach zabudowy oznaczone są jako tereny przeznaczone na cele zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej,
- f) **Relacja między popytem a podażą** – po analizie ustalono, że w ostatnich latach podaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych znajduje się na stałym poziomie. Praktycznie wszyscy potencjalni inwestorzy mogą nabyć nieruchomości odpowiadające ich potrzebom, zaobserwowano zwiększenie aktywności na terenach wiejskich

g) **Cechy użytkowe** – po analizie rynku stwierdzono, że najwyższe ceny uzyskują nieruchomości posiadające oprócz korzystnej lokalizacji odpowiednią powierzchnię umożliwiającą racjonalne zgodnie z potrzebami inwestora zagospodarowanie i wykorzystanie nieruchomości niezabudowanej. Istotną cechą jest dostęp do uzbrojenia w szczególności do energii elektrycznej i wody. Analizę rynku gruntów niezabudowanych przeznaczonych na cele zabudowy usługowej oraz procedurę ich szacowania wraz z opisem cech i wag opisano w punkcie 9 niniejszego operatu.

h) **Przedział cen** - jak wynika z analizy rynku ceny niezabudowanych nieruchomości położonych na terenach wiejskich powiatu strzelecko – drezdeneckiego i przeznaczonych na cele zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług zawierają się w przedziale od **28 zł/m² do 45 zł/m²**, analiza transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej wykazała 12 tego typu transakcji nieruchomości. Stopień rozwoju rynku lokalnego w odniesieniu do tego rodzaju nieruchomości jest dobry – przyczyny takiego stanu rzeczy opisano wyżej.

W analizowanym okresie obserwuje się stabilizację cen na lokalnym rynku nieruchomości. W związku z czym nie aktualizuje się cen transakcyjnych na skutek upływu czasu, przyjmując współczynnik korygujący z uwagi na trend czasu w wysokości 1,0.

Wykaz transakcji przyjętych do analizy oraz szczegółową analizę cech wpływających na wartość gruntów niezabudowanych przeprowadzono poniżej w punkcie 9 operatu.

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości rolnej objętej KW nr GW1K/00012345/5 – jako podstawy do jej 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 rozeznanie 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 eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

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 wyższą 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 rozezaniem 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 **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Podejście 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 § 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości „przy stosowaniu 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:

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_{śr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako [C_{min}/C_{śr} ; C_{max}/C_{śr}]
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

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

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 (0,85;1,15)

Wartość rynkową 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 10 niniejszego operatu.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Zbiór transakcji będących podstawą określenia wartości nieruchomości.

Lp.	data transakcji	lokalizacja	nr działki	pow. działki [m ²]	cena sprzedaży [zł]	cena 1m ² [zł]
1.	17.05.2024	Przyłęg gm. Strzelce Kr.	661/7, 661/8	1991	48 000	24,10
2.	08.05.2024	Licheń gm. Strzelce Kr.	50/3	1632	71 000	43,50
3.	12.04.2024	Długie gm. Strzelce Kr.	9/74	2534	101 360	40,00
4.	06.03.2024	Rokitno	403	2579	73 000	28,30
5.	28.05.2024	Trzebicz Młyn	79/7	2010	80 000	39,80
6.	03.04.2024	Rapin	58/28	2316	70 000	30,22
7.	19.03.2024	Przeborowo gm. Drezdenko	66/2	1146	51 500	44,94
8.	25.03.2024	Sarbinowo gm. Dobiegniew	120/5	2059	74 000	35,94
9.	04.03.2024	Zwierzyn	19/8	3017	102 000	33,81
10.	29.02.2024	Danków gm. Strzelce Kr	160/2	2255	67 650	30,00
11.	18.01.2024	Przyłęg gm. Strzelce Kr.	137/2	2999	84 500	28,17
12.	15.12.2023	Trzebicz ul. Kolejowa gm. Drezdenko	352/2, 352/3	1829	60 000	32,80
cena min					24,10 zł/m²	
cena max					44,94 zł/m²	
cena śr.					34,30 zł/m²	

Uwaga: ceny transakcyjne zawierają również udział w drogach dojazdowych (dla działek z dojazdem drogami wewnętrznymi)

Źródło danych - rejestr transakcji Starostwa Powiatowe

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 działek gruntowych niezabudowanych (przeznaczonych w pzp, studium lub decyzji o warunkach zabudowy) pod szeroko rozumiane funkcję usługowe lub mieszkaniowe z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz ich wagi. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych gruntów przeznaczonych na cele zabudowy usługowej położonych na obszarach terenów wiejskich zespołów zabudowy oraz zastosowane kryteria różnicujące przedstawia tabela:

Określenie cech rynkowych

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.

Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena
lokalizacja szczegółowa	20%	bardzo dobra – działki położone przy głównych trasach komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu samochodowego, z bardzo dobrym dojazdem siecią dróg regionalnych i lokalnych, widoczne logo firmy, lokalne uwarunkowania prawne nie ograniczają rodzaju działalności gospodarczej dobra – teren pomiędzy lokalizacją b. dobrą i średnią średnia – pośrednia strefa ze złym skomunikowaniem z siecią dróg lokalnych i regionalnych w pobliżu terenów mieszkaniowych, istnieją ograniczenia w działalności wynikające z lokalnych uwarunkowań prawnych
zagospodarowanie	30%	bardzo dobre – teren zagospodarowany + potencjalna możliwość polepszenia zagospodarowania dobre : a) teren zagospodarowany bez możliwości poprawy warunków zagospodarowania , b) teren do zagospodarowania z infrastrukturą techniczną średnie – teren do zagospodarowania bez infrastruktury, niepełne media,
powierzchnia działki dla funkcji w pzp	15%	korzystna – pow. 5000m ² dobra – 2000m ² – 5000m ² średnia – poniżej 2000m ²
przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium	10%	dobre – funkcja terenu określona jest w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy złe – a) teren nie posiada funkcji określonej w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy b) konieczność zmiany istniejącej funkcji w pzp lub studium



uzbrojenie	15%	pełne – możliwość podłączenia wszystkich mediów komunalnych (woda, kanalizacja, en. elektryczna, gaz z sieci miejskiej) znajdujących się w pobliżu działki częściowe- brak części mediów lub wszystkie media w znacznym oddaleniu od działki – nie występują w przyległej drodze lub na sąsiedniej nieruchomości brak uzbrojenia– brak możliwości podłączenia jakichkolwiek mediów (w znacznym oddaleniu).
dojazd-droga	10%	bardzo dobry – droga utwardzona skomunikowana z głównymi trasami komunikacyjnymi średni – dojazd drogą gruntową max. 200m od drogi utwardzonej, zły – brak drogi utwardzonej (droga gruntowa)

Przedmiotowe cechy różnicujące nie mają charakteru uniwersalnego i dotyczą przede wszystkim nieruchomości porównywalnych z przedmiotem oszacowania:

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:

Cena min – 24,10 zł/m ² ,	Cena max – 44,94zł/m ² ,
 <p>działki nr ewid. 661/7i 661/7 obr. Przyłęg o pow. 1991m² położone w Przyłegu w otoczeniu terenów niezabudowanych przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną a dopuszczeniem funkcji usługowej, wjazd na działkę bezpośrednio z drogi utwardzonej, uzbrojenia brak, media - woda, gaz, e.en, kanalizacja w oddaleniu</p>	 <p>działka nr ewid. 66/2 obr. Przeborowo gm. Drezdenko o pow. 1146m² położona w Przeborowie w otoczeniu terenów zabudowanych budynkami jednorodzinnymi, terenów zielonych oraz terenów niezabudowanych przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej, wjazd na działkę bezpośrednio z drogi utwardzonej , uzbrojenie pełne na działce,</p>

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość	Nieruchomość	Nieruchomość
		(C_{min})	(C_{max})	wyceniana
		Ocena I	Ocena II	Ocena III

1	lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	bardzo dobra
2	zagospodarowanie	dobre	dobre	bardzo dobre
3	powierzchnia	średnia	średnia	korzystna
4	przeznaczenie	dobre	dobre	dobre
5	uzbrojenie	woda, en. elekt.	pełne	woda , en. elekt.
6	dojazd	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$C_{sr} = 34,30 \text{ zł/m}^2$, $C_{min} = 24,10 \text{ zł/m}^2$, $C_{max} = 44,94 \text{ zł/m}^2$; transakcje $C_1 \dots C_{12}$

$$\text{granica dolna } G_D - \frac{C_{min}}{C_{sr}} = \frac{24,10 \text{ zł/m}^2}{34,30 \text{ zł/m}^2} = 0,703$$

$$\text{granica górna } G_G - \frac{C_{max}}{C_{sr}} = \frac{44,94 \text{ zł/m}^2}{34,94 \text{ zł/m}^2} = 1,310$$

Określenie wartości nieruchomości wg stanu rynku na dzień 20.12.2022r.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górnny	
1	lokalizacja szczegółowa	20%	0,141	0,262	0,262
2	zagospodarowanie	30%	0,210	0,392	0,392
3	powierzchnia	15%	0,106	0,197	0,197
4	przeznaczenie	10%	0,070	0,131	0,131
5	uzbrojenie	15%	0,106	0,197	0,151
6	dojazd	10%	0,070	0,131	0,131
Suma:		1,000	0,703	1,310	1,264

Uzasadnienie przyjętych współczynników korygujących dla wycenianej działki :

Lokalizacja – bardzo dobra, nieruchomość położona wśród zabudowy rozproszonej wsi Stare Kurowo . widoczne logo firmy zarówno od strony drogi dojazdowej jak i od strony torów kolejowych,

Zagospodarowanie – bardzo dobre – teren zagospodarowany z infrastrukturą,

powierzchnia działki – korzystna – zgodnie z przyjętymi kryteriami,

Przeznaczenie – dobre – nieruchomość posiada wydane warunki zabudowy na budowę obiektu usługowego

Uzbrojenie – częściowe – na działce energia elektryczna i sieć wodociągowa

Dojazd – bardzo dobry - dojazd drogą asfaltową, doskonale skomunikowaną z drogami lokalnymi i regionalnymi

Przyjęto współczynnik $K = 1,05$ z uwagi na istniejące zagospodarowanie – ogrodzenie płotem betonowym utwardzenie i oświetlenie terenu .

Obliczenie wartości prawa własności 1m² powierzchni gruntu jest następujące:

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m² gruntu:

$$W_{1m^2} = C_{\text{sr}} \times \sum u_i \times K$$

gdzie:

C_{sr} – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

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

K – współczynnik korekcyjny $K = 1,05$.

$$W_j = C_{\text{sr}} \times \sum u_i \times K = 34,30 \text{ zł/m}^2 \times 1,264 \times 1,05 = 45,52 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu nr 857/4

objętej KW nr GW1K/00012345/5

w/g stanu na 18.07.2024r.

$$W_G = 6.403 \text{ m}^2 \times 45,52 \text{ zł} = 291.464 \text{ zł}$$

przyjęto po zaokrągleniu:

$$\underline{\underline{W_G = 291.500 \text{ zł}}}$$

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 ¾ dla I licytacji i do ⅔ dla drugiej licytacji,
- dla ruchomości: do ¾ dla I licytacji i do ½ dla drugiej licytacji
- oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do 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, stanowiąc 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 historyczna 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 wybrać nieruchomość najtańszą.

Stąd :

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

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

gdzie :

W_L – wartość likwidacyjna

W_R – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości

0,70 – współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

stąd :

**Wartość likwidacyjna nieruchomości gruntowej
zapisanej w KW GW1K/00012345/5
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

$$W_L = 291.500 \text{ zł} \times 0,70 = 204.050 \text{ zł.}$$

przyjęto po zaokrągleniu :

$$\underline{W_L = 204.000 \text{ zł}}$$

11. PODSUMOWANIE I UWAGI KOŃCOWE

**Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu nr 857/4
objętej KW nr GW1K/00012345/5
w/g stanu na 18.07.2024r.**

$$\underline{W_G = 291.500 \text{ zł}}$$

**Wartość likwidacyjna nieruchomości gruntowej
zapisanej w KW GW1K/00012345/5
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

$$\underline{W_L = 204.000 \text{ zł}}$$

Uzasadnienie:

Określona w procesie wyceny wartość jest średnią odzwierciedlającą zachowania rynkowe i nie uwzględnia indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Wartość określona w wycenie dla stanu obecnego odpowiadają typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu. Podstawą określenia wartości była analiza rynku lokalnego i analiza transakcji nieruchomości niezabudowanych działek rolnych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w warunkach na cele usługowe lub zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej. Wartości określono w podejściu porównawczym na podstawie udokumentowanych transakcji rynkowych

Biorąc powyższe pod uwagę uznaje się, że wartość rynkowa i wartość przy sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego zostały określone prawidłowo i trudno oczekiwać przy szybkiej sprzedaży wyższych kwot wobec alternatywnych ofert.

KLAUZULE

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciężających na nieruchomości.

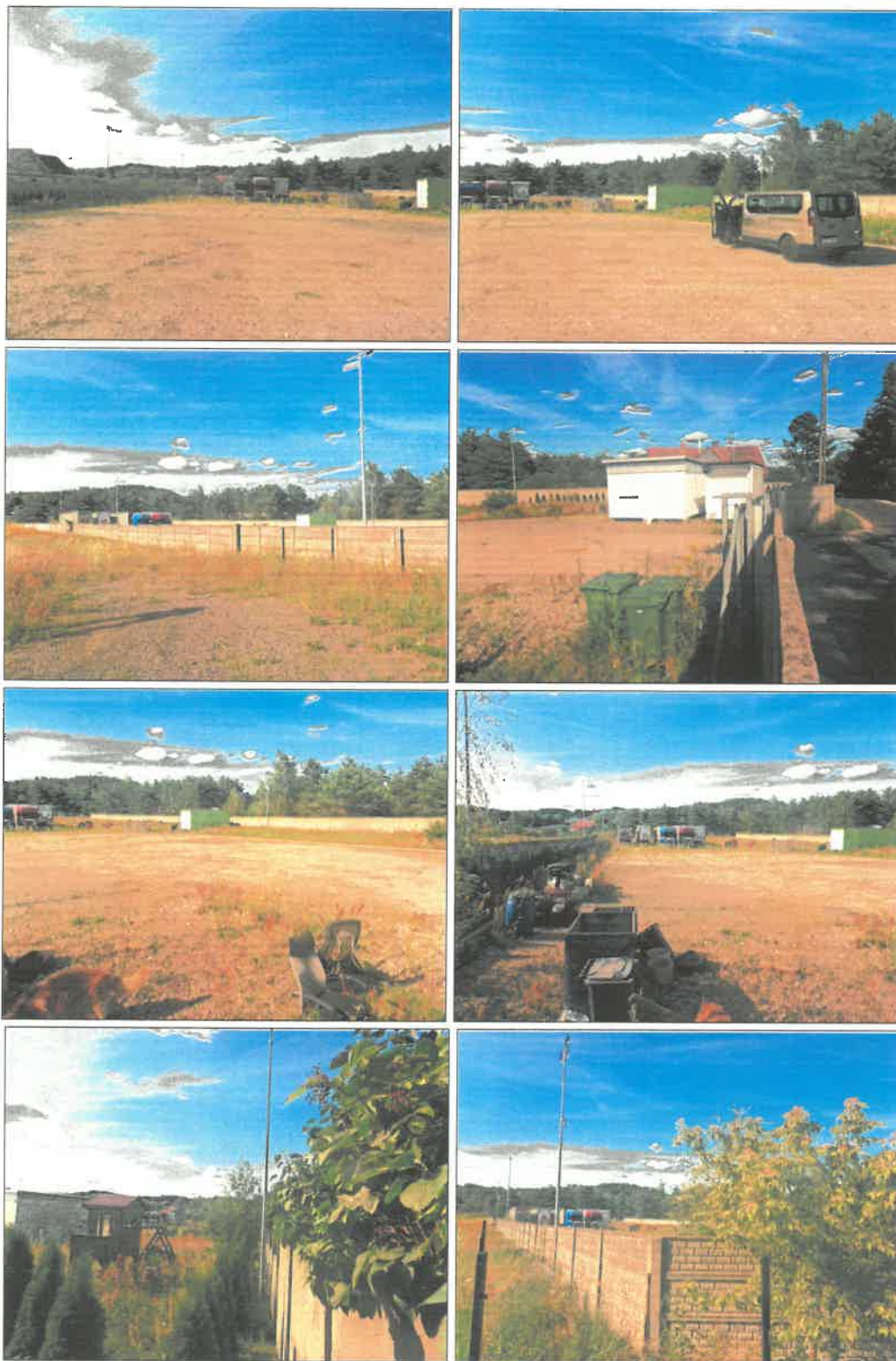
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegle przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości 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,
- przeznaczenie nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównania ustalono na podstawie badania zapisów obowiązujących planów miejscowych lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wydanych warunków zabudowy
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości ,
- w trakcie procesu wyceny nie uzyskano informacji o ewentualnych skażeniach i zanieczyszczeniach terenu lub braku takich skażeń i zanieczyszczeń,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej KW nr GW1K/00012345/5,
- 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 Zleceniodawcy, który na potrzeby sprzedaży może operat powielać i udostępniać.
- 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.

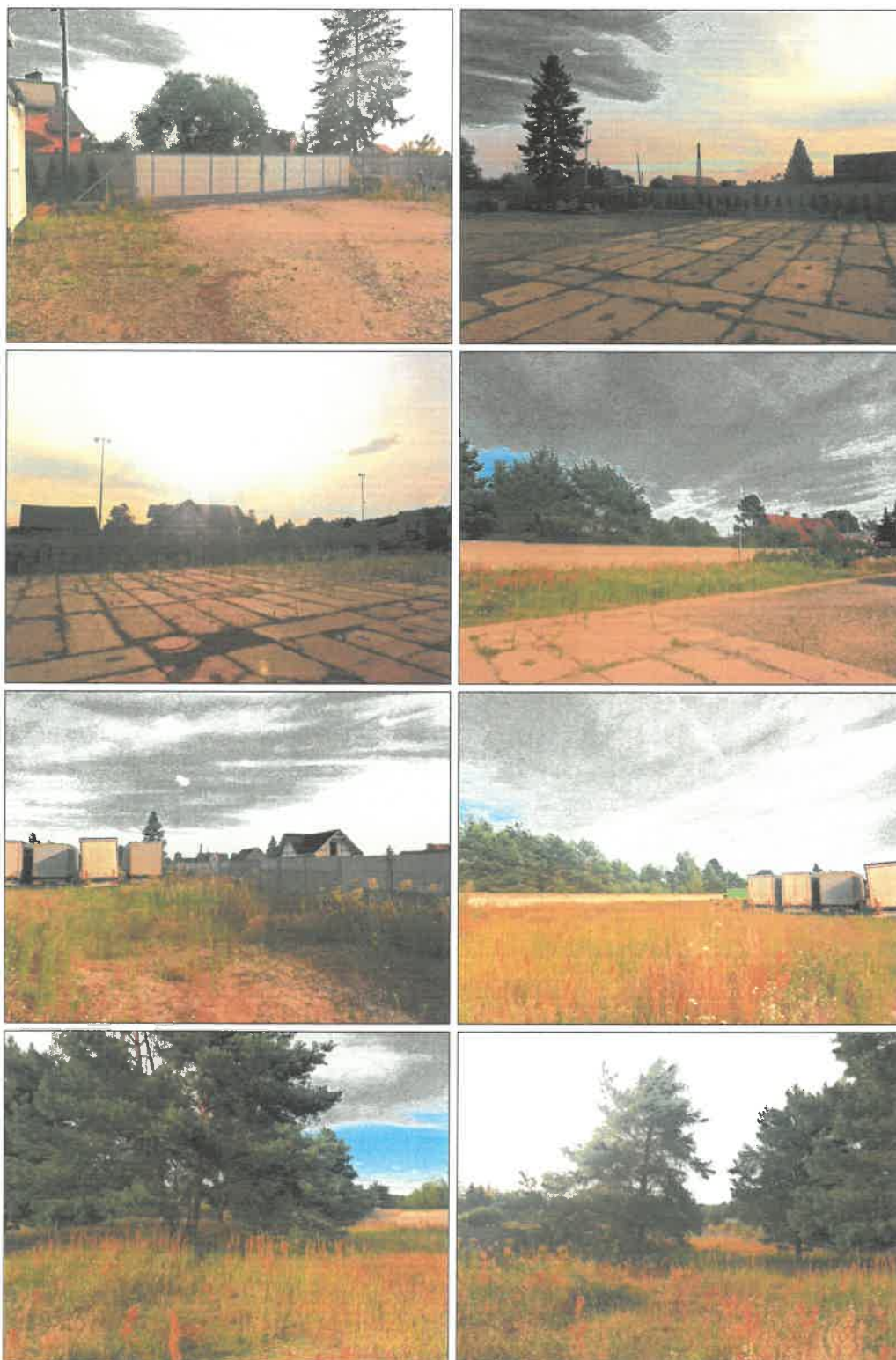
Sporządził :



Gorzów Wielkopolski – 20 lipca 2024r.

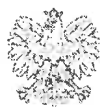
Dokumentacja fotograficzna





dojazd



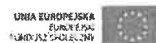


Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

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 „Przeoglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	GW1K/00012345/5
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH STRZELCE KRAJEŃSKIE
Data zapisania księgi wieczystej	2009-03-03
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	LUBUSKIE, STRZELECKO-DREZDENECKI, STARE KUROWO, STARE KUROWO, SPORTOWA 39A
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	KOPALA TOMASZ

Przeoglądanie 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
Pracę. Samopomoc. Wzrost.MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCIUNIA EUROPEJSKA
Europejski Fundusz Społeczny
ROZWOJ I WZROST

PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

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

Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości. Deklaracja dostępności

Wersja 3-19-3-1, 25-05-2023

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1K/00012345/5**, STAN Z DNIA 2024-07-09 19:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH KRAJEŃSKICH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

Numer bieżący nieruchomości	3	Nr podstawy wpisu	5, 6
-----------------------------	----------	-------------------	------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	857/4		Nr podstawy wpisu	1, 8, 9, 10
Identyfikator działki	080603_2.0003.857/4			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	080603_2.0003, STARE KUROWO			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	LUBUSKIE, STRZELECKO-DREZDENECKI, STARE KUROWO, STARE KUROWO	
Ulica	SPORTOWA 39A			
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00011167 /			

Obszar całej nieruchomości	0,6403 HA	Nr podstawy wpisu	8
----------------------------	------------------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu	---
--	----------	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 3 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00001622/94/, 1994-04-05 00:00:00, 1994-04-05 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2015-11-19, STAROSTA STRZELECKO-DREZDENECKI, STRZELCE KRAJ.; 5, GW1K/00032745/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GW1K/00004161/15/001, 2015-12-14 10:15:00, 2015-12-28-12.36.04.796169, NIE, 1-4, GW1K/00032745/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
6	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2015-11-19, STAROSTA STRZELECKO-DREZDENECKI, STRZELCE KRAJ.; 6, GW1K/00032745/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GW1K/00004161/15/001, 2015-12-14 10:15:00, 2015-12-28-12.36.04.796169, NIE, 1-4, GW1K/00032745/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
8	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2016-04-25, STAROSTA STRZELECKO-DREZDENECKI, STRZELCE KRAJ.; 96-97 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1K/00001364/16/001, 2016-04-29 11:25:01, 2016-05-16-15.40.21.000556, TAK, 95 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2017-09-07, STAROSTA STRZELECKO-DREZDENECKI, STRZELCE KRAJ.; 102 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1K/00003264/17/001, 2017-09-11 13:14:00, 2017-09-29-15.10.58.288563, TAK, 101 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2017-09-07, STAROSTA STRZELECKO-DREZDENECKI, STRZELCE KRAJ.; 103 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1K/00003264/17/001, 2017-09-11 13:14:00, 2017-09-29-15.10.58.288563, TAK, 101 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1K/00012345/5**, STAN Z DNIA 2024-07-09 19:21
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH KRAJEŃSKICH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1K

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 WIECZYTEJ NR **GW1K/00012345/5**, STAN Z DNIA 2024-07-09 19:21
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH KRAJEŃSKICH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1K

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.	2	1 / 1	7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	TOMASZ KOPALA, JERZY, IRENA, 82050510795			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	<p>UMOWA SPRZEDAŻY, 9279/2015, 2015-12-31, CÉZARY ROMUALD GABRYELÓW, STRZELCE KRAJ.; 88-89 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./GW1K/00000007/16/001, 2016-01-04 12:43:34, 2016-01-14-14.18.39.539119, NIE, 87-89 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1K/00012345/5**, STAN Z DNIA 2024-07-09 19:21
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH KRAJEŃSKICH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1K/00012345/5**, STAN Z DNIA 2024-07-09 19:21
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH KRAJEŃSKICH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1K

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)				3	11, 12, 13, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta				45247,76 (CZTERDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI SIEDEM 76/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1		NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI W TYM NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU PODATKU, ODSETKI I KOSZTY UPOMNIENI, ADMINISTRACYJNE TYTUŁY WYKONAWCZE	
Wierzyciel hipoteczny					
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.			SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, DREZDENKO, 00102088400120, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 2.				---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)				4	15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta				253477,17 (DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM 17/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1		NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES 06/2022-11/2022, FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES 06/2022-11/2022, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 06/2022-11/2022 ORAZ ODSETKI BIEŻĄCE, DECYZJA ADMINISTRACYJNA	
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.			ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, WARSZAWA, 00001775600539	
Lp. 3.				---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)				5	16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta				122328,22 (STO DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE TRZYSTA DWADZIEŚCIA OSIEM 22/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1		NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES 12/2021;02/2022-05/2022, FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES 03/2022-05/2022, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ORAZ FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 03/2022-05/2022 ORAZ ODSETKI BIEŻĄCE, DECYZJA ADMINISTRACYJNA	
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.			ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, WARSZAWA, 00001775600539	
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					
11	TYTUŁ WYKONAWCZY , 0812-SEW.431192.2022, 2022-05-23, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W DREZDENKU; 110-111 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1K/00004721/22/001, 2022-06-29 14:58:00, 2022-07-22-15.55.45.249873, NIE, 107-108 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
12	TYTUŁ WYKONAWCZY , 0812-SEW-723.545318.2022, 2022-06-22, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W DREZDENKU; 112-113 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1K/00004721/22/001, 2022-06-29 14:58:00, 2022-07-22-15.55.45.249873, NIE, 107-108 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				

- 13 **TYTUŁ WYKONAWCZY**, 0812-SEW-723.545334.2022, 2022-06-22, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W DREZDENKU; 114-115
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./GW1K/00004721/22/001, 2022-06-29 14:58:00, 2022-07-22-15.55.45.249873, NIE, 107-108
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 14 **TYTUŁ WYKONAWCZY**, 0812-SEW-723.545338.2022, 2022-06-22, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W DREZDENKU; 116-117
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./GW1K/00004721/22/001, 2022-06-29 14:58:00, 2022-07-22-15.55.45.249873, NIE, 107-108
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 15 **DECYZJA USTALAJĄCA WYSOKOŚĆ ZALEGLYCH NALEŻNOŚCI**, NR WG RWA: 110071DZPDZ23/000229, 2023-03-01, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ODDZIAŁ W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM; 125
(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./GW1K/00004102/23/001, 2023-10-24 09:30:00, 2024-01-10-12.19.24.253120, NIE, 123-124
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 16 **DECYZJA USTALAJĄCA WYSOKOŚĆ ZALEGLYCH NALEŻNOŚCI**, NR WG RWA: 110071DZPDZ22/000290, 2022-08-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ODDZIAŁ W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM; 131
(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./GW1K/00004103/23/001, 2023-10-24 09:30:00, 2024-01-11-11.53.53.657865, NIE, 129-130
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20240521/00519
Sygnatura postępowania	GW1G/GU/19/2024
Data obwieszczenia	21.05.2024
Sąd	Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim
Wydział	V Wydział Gospodarczy

PODMIOT

Imię	Tomasz
Nazwisko	Kopala
Miejsce zamieszkania	Stare Kurowo, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	82050510795
NIP	5992479438

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim, V Wydział Gospodarczy, ul. Fryderyka Chopina 52 blok 10 i 15, 66-400 Gorzów Wielkopolski, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 21 maja 2024 r. wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Tomasz Kopala, PESEL 82050510795, prowadzonej pod sygn. akt GW1G/GU/19/2024, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Tomasz Kopala, PESEL 82050510795, NIP 5992479438, miejsce zamieszkania: Stare Kurowo, adres Sportowa 39A, 66-540 Stare Kurowo, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Roosevelta 16/2, 66-400 Gorzów Wlkp. ;
- wzwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Roosevelta 16/2, 66-400 Gorzów Wlkp. ;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Anita Pielin (numer licencji 1079);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 Prawa upadłościowego;
- stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił sędzia;
- stwierdzić, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił referendarz sądowy;
- wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015 /848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
- przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Anita Pielin (numer licencji 1079) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim na rachunek bankowy syndyka o numerze: xxxxxxxxxxxx.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: GW1G/GUp/13/2024.

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości wnieść zażalenie wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Dla wierzyciela, którego siedziba lub miejsce zwykłego pobytu w dniu otwarcia postępowania znajdowały się za granicą termin do wniesienia zażalenia wynosi trzydzieści dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zażalenie podlega opłacie w wysokości 200,00 zł. Sąd odrzuci zażalenie jeżeli będzie ono spóźnione, nieopłacone lub dotknięte brakami, które nie zostaną usunięte mimo wezwania. Zażalenie należy skierować do Sądu Okręgowego w Szczecinie, VIII Wydział Gospodarczy za pośrednictwem Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim, V Wydział Gospodarczy.



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 I 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI REGON: 211000198
E-mail: Nieustalony Telefon: Klient nie posiada

3 Ubezpieczony: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ
Adres siedziby: MIESZKA I 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI REGON: 211000198
E-mail: Nieustalony Telefon: Klient nie posiada

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

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego		Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolnie nadwyżkowe	1 000 000 PLN	1 000 000 PLN

6 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

8 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

- 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).
- Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

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.

9 Postanowienia dodatkowe

Ubezpieczenie obowiązkowe

Klauzula dodatkowych kosztów prawnych

- Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
- PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej:
 - obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:
 - uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody,
 - 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 adwokata; oraz
 - kosztów postępowania sądowego, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.

10 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 przedstawienia 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 przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać 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. Gwarantuję, że otrzymałam/ otrzymałem informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumentacji 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

Pełne nazwy spółek:

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; PTF 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; Altor Bank SA - Altor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 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.

- Reklamacja, 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 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 zostaje 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:
 - niewyświetlenia rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmiot 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, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu 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 relacji z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ow ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polką

- 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 inny trwały nośnik, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

11

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 I 14/1, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI

Data zawarcia umowy: 06.06.2024

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

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ
 WAWNIA NR 101
 UL. MŁA 5A
 TEL. 801 102 102

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JANUSZ MOJSIEWICZ
 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI
 UL. MŁA 5A
 UL. WŁAŚCIWA NR 101

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

PZU
 Kuźmicki Ubezpieczenia
 Mariusz Kuźmicki
 ul. Mieszka I 14/1, 66-400 Gorzów Wielkopolski
 kontakt@pzu.pl

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

