

## BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

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

# OPERAT SZACUNKOWY



**Przedmiot wyceny** – niezabudowana nieruchomości rolna stanowiąca działkę gruntu nr 211 o pow. 0,9400ha, obręb Ługi, gmina Dobiegniew, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie, zapisana w Kw GW1K/00023547/1.

**Lokalizacja** Ługi, gmina Dobiegniew, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie.

**Właściciel wg dz. II KW:** Tomasz Kopala,

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

**Wartość rynkowa nieruchomości rolnej zapisanej w KW Nr GW1K/00023547/1  
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

**$W_R = 38.000 \text{ zł}$**

**Wartość likwidacyjna nieruchomości rolnej zapisanej w KW Nr GW1K/00023547/1  
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

**$W_L = 30.400 \text{ zł}$**

Sporządził:



Gorzów Wielkopolski – 20 lipca 2024r.

## PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

### I. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem opracowania jest prawo własności niezabudowanej nieruchomości rolnej stanowiącej działkę gruntu nr 211 o pow. 0,9400ha, obręb Ługi, gmina Dobiegniew, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie, dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Kr. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GW1K/00023547/1.

Zakres wyceny :

a) rodzaj prawa:

1) prawo własności niezabudowanej działki rolnej nr 211 o pow. 0,9400ha, obręb Ługi, gmina Dobiegniew, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuski

b) określenie części składowych – niezabudowana działka rolna nr 211 o pow. 0,9400ha, obręb Ługi, gmina Dobiegniew, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie II. **CEL**

### WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości rolnej zapisanej w księdze wieczystej nr GW1K/00023547/1 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/00023547/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Strzelcach Kr. IV Wydział Ksiąg Wieczystych przeprowadzonego 18.07.2024r. ustalono, że właścicielem działki rolnej nr 211 o pow. 0,9400ha, obręb Ługi, gmina Dobiegniew, pow. strzelecko – drezdenecki woj. lubuskie jest Tomasz Kopala.

### IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość zgodnie z przyjętą uchwałą Nr XLVIII/305/22 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dn. 6 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobiegniew , oznaczona jest na rysunku planu symbolem R ustala się przeznaczenie tereny upraw rolniczych.

### V. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

**Wartość rynkowa nieruchomości rolnej zapisanej w KW Nr GW1K/00023547/1  
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

**$W_R = 38.000 \text{ zł}$**

**Wartość likwidacyjna nieruchomości rolnej zapisanej w KW Nr GW1K/00023547/1  
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

**$W_L = 30.400 \text{ zł}$**

#### 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 lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele rolnicze. Wartości określono w podejściu porównawczym na podstawie udokumentowanych transakcji

rynkowych. Na wartości te miały wpływ głównie takie czynniki jak: ceny działek rolnych podobnych do wycenianych położonych na analizowanym obszarze gruntów rolnych, cechy produkcyjne gleb oraz struktura użytków rolnych, lokalizacja szczegółowa itp.

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 szybszej 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/00023547/1,
- 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

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</b> .....	<b>5</b>
<b>2. CEL WYCENY</b> .....	<b>5</b>
<b>3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH</b> .....	<b>5</b>
3.1. PODSTAWA FORMALNA .....	5
3.2. PODSTAWA PRAWNA .....	5
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	6
<b>4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY</b> .....	<b>6</b>
<b>5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>6</b>
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	6
5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI .....	7
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>9</b>
<b>7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO</b> .....	<b>10</b>
<b>8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY</b> .....	<b>11</b>
8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI .....	11
8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA .....	11
8.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY .....	14
8.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI: .....	14
8.5. DEFINICJA WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ .....	15
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>15</b>
<b>10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY LIKWIDACYJNEJ (SPRZEDAŻ WYMUSZONA)</b> .....	<b>21</b>
<b>11. PODSUMOWANIE I UWAGI KOŃCOWE</b> .....	<b>22</b>

### Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna
- wydruk z KW GW1K/00023547/1,
- 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 rolnej stanowiącej działkę gruntu nr 211 o pow. 0,9400ha, obręb Ługi, gmina Dobiegniew, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie, dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Kr. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GW1K/00023547/1.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa: prawo własności niezabudowanej działki rolnej nr 211 o pow. 0,9400ha, obręb Ługi, gmina Dobiegniew, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie
- b) określenie części składowych – niezabudowana działka rolna nr 211 o pow. 0,9400ha, obręb Ługi, gmina Dobiegniew, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości rolnej zapisanej w księdze wieczystej KW nr GW1K/00023547/1 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 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,
- 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)*
- 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.
- Źróbek, *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/00023547/1.
- 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/00023547/1 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:	211
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	Ługi
Położenie :	Lubuskie, strzelecko - drezdenecki, Dobiegniew, Ługi
Sposób korzystania:	nieruchomość niezabudowana

Obszar całej nieruchomości: 0,9400 ha

##### **Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością**

brak wpisów

##### **Dział II – Własność**

Tomasz Kopala, syn Jerzy, Irena,

##### **Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia**

brak wpisów

## Dział IV – Hipoteki

Lp.1. hipoteka umowna, waluta 117000 zł ; (sto siedemnaście tysięcy), kapitał pożyczki, odsetki od pożyczki w tym odsetki za opóźnienie spłaty pożyczki, opłaty i prowizje oraz kary umowne określone w umowie pożyczki na podjęcie działalności gospodarczej nr 212/WWS2/8 oraz wszelkie koszty postępowania zmierzającego do wyegzekwowania spłat wierzytelności z niniejszej umowy, w tym koszty procesów, koszty postępowania egzekucyjnego, opłat i prowizji poniesionych przez pośrednika finansowego, akt notarialny- omowa o ustanowieniu hipoteki zwrta w dniu 13.07.2015r. przed Notariuszem Cezarym Romualdem Gabryelów w kancelarii notarialnej w Strzelcach Kr. za nr rep. A nr 4928/215.

Zmiana w podrubryce 4.4.4 wierzyciela hipotecznego w związku z umową przelewu z dnia 12.10.2018r. na rzecz Towarzystwa Inwestycji Społeczno – Ekonomicznych S.A. Warszawa

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

## Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta i Gminy Dobiegniew ustalono, że działka nr 211 o pow. **0,9400** ha położona jest w obrębie Ługi, gmina Dobiegniew, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie. Właścicielem działki jest Tomasz Kopala, syn. Jerzy, Irena, PESEL 82050510795.

Województwo : lubuskie				
Powiat : strzelecko-drezdenecki				
Jednostka ewidencyjna : Dobiegniew - obszar wiejski				
Nazwa obrębu : ŁUGI				
Numer obrębu : 0017				
<b>INFORMACJA O DZIAŁCE</b>				
z dnia 20-07-2024				
Jednostka rejestrowa : G.168				
Grupa rejestrowa : 7				
Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow działki[ha]
211		Oznaczenie	Pow	0,94
Id działki		RIIIb	0,57	
080601_5.0017.211		RIVa	0,37	
Pokaż/ukryj wybrane dane EGIB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r				

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

## Dostęp do drogi publicznej

Na podstawie wizji lokalnej ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi gminnej – działka nr 215.

## 5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Będąca przedmiotem wyceniana nieruchomość gruntowa stanowiąca niezabudowaną działkę rolną o nr ewid. 211 o pow. 0,9400ha, położona jest w obrębie Ługi, gmina Dobiegniew, pow. strzelecko - drezdenecki, woj. lubuskie. Wieś Ługi położona w województwie lubuskim, powiecie strzelecko - drezdeneckim, w gminie Dobiegniew przy drodze krajowej nr 22 .





Działka 211 tworzy jedną gospodarczą całość. Działka 211 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dojazd do niej odbywa się drogą utwardzoną dz. nr 215. Nieruchomość posiada kształt zbliżony do prostokąta, teren płaski, posiada dobre klasy bonitacyjne RIII, RIV. Posiada dostęp do mediów w drodze – woda, energia elektryczna w oddaleniu. Teren działki użytkowany rolniczo. Obecnie zasiany jest jęczmień. Wyceniana nieruchomość położona jest otoczeniu użytków rolnych i lasów oraz zabudowy siedliskowej.

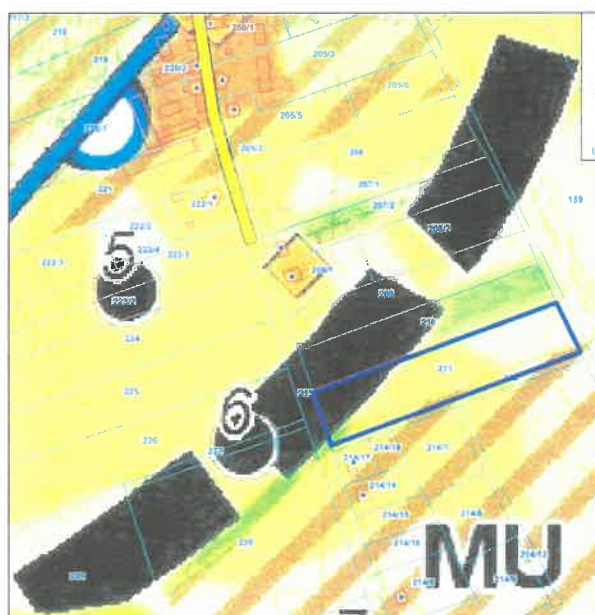






## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

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 Dobiegniew . Wyceniana nieruchomość zgodnie z przyjętą uchwałą Nr XLVIII/305/22 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dn. 6 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobiegniew , oznaczona jest na rysunku planu symbolem R ustala się przeznaczenie tereny upraw rolniczych.

## 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.

**Ługi** – wieś w Polsce położona w województwie lubuskim, w powiecie strzelecko-drezdeneckim, w gminie Dobiegniew przy drodze krajowej nr 22.

W 1947 roku, w ramach akcji "Wisła" w Ługach osiedlono ludność łemkowską, zamieszkałą wcześniej w Mochnacze. Współcześnie Łemkowie stanowią ok. 30% mieszkańców wsi, a co roku odbywa się tu festiwal muzyki łemkowskiej "Watra"<sup>[3]</sup>.

W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa gorzowskiego.

**Dobiegniew** – gmina miejsko-wiejska w Polsce położona jest na północno-wschodnim skraju województwa lubuskiego w powiecie strzelecko-drezdeneckim na granicy trzech województw: lubuskiego, wielkopolskiego i zachodniopomorskiego. W skład gminy wchodzi miasto Dobiegniew i 13 sołectw. Gmina posiada status miejsko-wiejski i zamieszkiwana jest przez ok. 7000 mieszkańców. Jednym z atutów gminy jest dobre połączenie komunikacyjne drogowe i kolejowe oraz niewielka odległość do granicy z Niemcami, najbliższe przejście graniczne w Kostrzynie nad Odrą. Gmina Dobiegniew zajmuje obszar ponad 35 tys. ha, około 65% terenu zajmują lasy i tereny zadrzewione, a około 30% uprawy rolne.

Analizę przeprowadza się dla terenów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gmin na cele produkcji rolnej.

- a) **Rodzaj rynku** - rynek niezabudowanych działek gruntu przeznaczonych na cele rolne
- b) **Obszar rynku** - przedmiotem analizy jest obszar wiejski powiatu strzelecko - drezdeneckiego oraz obszary wiejskie powiatów sąsiednich.
- c) **Okres badania rynku** – 06.2022r. –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 lub w studium kierunków i uwarunkowań oznaczone są jako tereny przeznaczone na cele produkcji rolnej lub oznaczone jako grunty rolne,
- f) **Relacja między popytem a podażą** – po analizie ustalono, że w ostatnich latach w sposób istotny zmniejszyła się podaż gruntów rolnych na rynku. W sposób oczywisty ma to związek z realizowaną przez państwo polityką, restrykcyjnej kontroli obrotu gruntami rolnymi (takie grunty może nabyć tylko rolnik najczęściej na powiększenie istniejących gospodarstw) . KOWR (dawniej Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa) od kilku lat nie sprzedaje gruntów lecz jedynie je wdzierżawia.
- g) **Cechy użytkowe** – po analizie rynku stwierdzono, że najwyższe ceny uzyskują nieruchomości posiadające oprócz korzystnej lokalizacji odpowiednią powierzchnię umożliwiającą uprawę gruntów przy wykorzystaniu sprzętu mechanicznego maszyn ciężkich. Zwyczajowo przyjęto, że dotyczy to arealów o powierzchni przekraczającej 15-20 ha. Z przyczyn oczywistych taka uprawa nie jest możliwa na niewielkich działkach o pow. 1-2 ha lub na działkach o niekorzystnym rozłogu, areale gruntów który jest rozproszony w kilku lub kilkunastu lokalizacjach. Analizę rynku gruntów rolnych 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 rolnych zawierają się w przedziale od **20.000 zł/ha do 40.000 zł/ha**, analiza transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej wykazała 19 tego typu transakcji nieruchomości. Stopień rozwoju rynku lokalnego w odniesieniu do tego rodzaju nieruchomości jest średni – 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 rolnych 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/00023547/1 – 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 rozezaniem 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-hipotecznego.

#### **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 nieruchomość**

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

ryнку lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

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

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

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

#### **Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie**

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

#### **Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej**

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

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



### 8.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **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  $C_{sr}$  ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako  $[C_{min}/C_{sr} ; C_{max}/C_{sr}]$
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

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

gdzie:

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

$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

$E$  – współczynnik korekcyjny  $\epsilon$  (0,85:1,15)



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

#### 8.5. DEFINICJA WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

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

Szczegółowe omówienie uwarunkowań prawnych i metody określania wartości likwidacyjnej podano w punkcie 10 niniejszego operatu.

### 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości rolnej – działek rolnych uwzględnia się następujące cechy takie jak:

- lokalizacja i położenie,
- różnorodność rodzajów użytków gruntowych,
- różnorodność utworów tworzących glebę i jej ożywiony charakter,
- występowanie gleb o różnej przydatności rolniczej,
- występowanie szczególnych cech określających zdolności produkcyjne gleb w tym zagrożenie erozją, przydatność do produkcji określonych roślin, kultura gleb, trudność uprawy, kamienistość,
- wyposażenie w budowle i urządzenia służące produkcji rolnej,
- możliwość innego, niż rolnicze, wykorzystania,
- przeznaczenie w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami podobnymi.

W celu ustalenia wartości gruntu przeanalizowano kilkadziesiąt Aktów Notarialnych transakcji kupna – sprzedaży działek rolnych niezabudowanych. Przedmiotem analizy był obrót prawem własności gruntów rolnych położonych na terenie gminy Dobiegniew, powiatu strzelecko -drezdeneckiego i powiatów sąsiednich.

W celu ustalenia wartości gruntu przeanalizowano kilkadziesiąt Aktów Notarialnych transakcji kupna – sprzedaży działek rolnych niezabudowanych. Przedmiotem analizy był obrót prawem własności gruntów rolnych .

Zbiór transakcji będących podstawą określenia wartości

Lp.	Data transakcji	Obręb	Nr działki	Pow. ha	Użytki	Cena transakcyj na zł	Cena 1ha [zł]
1.	2023.08.10	Brzeźno gm. Sulęcín	27/4	2,0292	RIVa 2981, RIVb 16455, RV 800, RVI 56	310 000	31 742
				7,7370	RIIIb 12785, RIVa 18644, RIVb 30666, RV 380,		

				----- 9,7662	RVI 1732, ŁII 8478, ŁIII 3610, N 1075		
2.	2024.05.22	Świecko gm. Słubice	66	4,7700	RIVb 44900, N 2800	656 898	25 000
			67	0,4700	RIVb 4700		
			64/2	14,8807	RIVb 107840, PsiV 37313, W/PsiV 3654		
			84/1	6,1552	RIVa 2646, RIVb 51851, N 7055		
3.	2024.06.11	Zaszczytowo gm. Krzeszyce	192/2	3,9603	RIVA 1,2237 RIVB 2,1785 RV 0,5581	150 000	37 876
4.	2024.03.20	Trzemeszno gm. Sulęcín	485/4	0,5300	RIVA 5300	18.850	35 566
5.	2023.07.27	Muszkowo gm. Krzeszyce	142/1	0,9400	ŁV 400, ŁIV 9000	26 000	27 660
6.	2023.07.13	Tarnawa Rzepińska gm. Torzym	126/4	2,4300	RV 600, RVI 23700	70 000	28 807
7.	2023.06.21	Muszkowo gm. Krzeszyce	1	1,5883	RIVa 4842, RIVb 462, RV 10579	59 000	37 147
8.	2023.05.23	Krzemów-Łukomin-Graby gm. Krzeszyce	172/3	0,9700	RVI 9700	37 050	38 196
9.	2023.05.09	Czartów gm. Krzeszyce	118	0,7500	RIVb 2800, ŁIV 4700	22 250	29 667
10.	2023.05.08	Gądków Wielki gm. Torzym	495	0,4400	ŁIV 4400	14 000	31 818
11.	2023.04.14	Pniów gm. Torzym	50/2	0,9300	RIIIb 800, RIVa 1600, RV 6200, RVI 700	35 000	37 634
12.	2023.04.14	Muszkowo gm. Krzeszyce	65/1	1,2900	RIVb 2900, RV 8100, RVI 1700, W 200	44 000	34 109
13.	2023.04.13	Brzozowa gm. Krzeszyce	80/3	1,5700	ŁV 4700, ŁVI 7800, N 3200	51 300	32 675
14.	2022.12.20	Białków gm. Cybinka	586	2,2300	RIVa 3000 RIVb 2500 RV 15700 N 1100	150 000	26 882
			543	1,0200	RIVa 2800 RIVb 4400 RV 2300 RVI 700		
			544	2,3300	RIIIb 2800 RIVa 6100 RIVb 10700 RV 3500 RVI 200		

15.	2022.11.29	Grzmiąca gm. Cybinka	190/9	2,8400	RIVa 1300 ŁIV 22000 ŁV 2700 W/ŁIV 400 W/ŁV 800 N 1200	75 000	26 408
16.	2022.11.21	Małuszów gm. Sulęcín	65/7	1,4071	RIVb 2419, RV 1958, RVI 9694	45 000	31 980
17.	2022.09.27	Wielowieś gm. Sulęcín	21	2,2200	RIIIb 18500, RIVB 500 RVI 3200	70 000	31 531
18.	2022.09.27	Piskorzno gm. Krzeszyce pow. sulęcínski	42	1,6900	Lz/ŁV 16800 W 100	38 820	22 970
19.	2022.06.02	Sokola Dąbrowa gm. Bledzew	224/1	6,0700	RIVb 46400, RV 8000, RVI 6300	182 100	30 000

Źródło danych - rejestr transakcji Starostwa Powiatowe

$C_{sr} - 32.814 \text{ zł/ha}$ ,  $C_{min} - 22.970 \text{ zł/ha}$ ,  $C_{max} - 38.196 \text{ zł/ha}$ ; transakcje  $C_1 \dots C_{29}$

$$\text{granica dolna } G_D - \frac{C_{min}}{C_{sr}} = \frac{22.970 \text{ zł/ha}}{32.814 \text{ zł/ha}} = 0,700$$

$$\text{granica górna } G_G - \frac{C_{max}}{C_{sr}} = \frac{38.196 \text{ zł/ha}}{32.814 \text{ zł/ha}} = 1,164$$

Cechy rynkowe nieruchomości rolnych 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,
- z uwzględnieniem treści § 56.1.1) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Wpływ na poszczególne ceny mają przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego niżej wymienione cechy. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Rynek działek rolnych przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na cele produkcji rolnej ze względu na cechy rynkowe rozgraniczam następująco:

1. lokalizacja, dogodność dojazdu

- korzystne
- średnie
- niekorzystne

za korzystne uważam grunt położony w pobliżu zabudowań wsi z dobrym dojazdem drogą utwardzoną, w sąsiedztwie gruntów i użytków rolnych,

za niekorzystne uważam położenie w dużym oddaleniu od gospodarstwa z utrudnionym dojazdem śródpolnymi drogami gruntowymi w złym stanie technicznym,

2. ukształtowanie przestrzenne, kultura rolna, trudność uprawy,

- korzystna
- średnia
- niekorzystna

za korzystną uważam rozłóg gruntowy jednorodny pod względem rodzajów i użytków o powierzchni umożliwiającej zastosowanie wysokowydajnego sprzętu rolniczego, grunt odchwaszczony, odkamieniony, uprawiany zgodnie z zasadami agrotechniki  
za niekorzystną uważam działkę gruntu z różnymi rodzajami gruntów i użytków lub gleby niskich klas (RV, R VI, N), powierzchnia i kształt działki uniemożliwia zastosowanie wysokowydajnego sprzętu rolniczego,

3. rodzaj użytku gruntowego, klasy bonitacyjne (cechy produkcyjne gleb)

- korzystne
- średnie
- dostateczne
- niekorzystne

za korzystne uważam gleby o wysokiej bonitacji, wysokiej kulturze rolnej, niezakamienione, nie podatne na erozję, o zwartym rozłogu, teren działki gruntowej płaski, nie występują żadne czynniki utrudniające rolnicze wykorzystanie gruntu,

za niekorzystne uważam gleby o niskiej bonitacji (R V, R VI, N) gleby mocno zakamienione, podatne na erozję o niekorzystnym rozłogu, utrudniającym mechaniczne wykonywanie prac, teren działek mocno pofałdowany, występują czynniki zewnętrzne szkodliwe dla produkcji rolnej (np. szkodliwe oddziaływanie przemysłu, tras szybkiego ruchu itp.)

4. występowanie urządzeń melioracyjnych

- korzystne
- niekorzystne

za korzystne uważam wyposażenie gruntu w melioracje szczegółowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

za niekorzystne uważam brak wyposażenie gruntu w urządzenia melioracyjne

5. infrastruktura utrudniająca agrotechnikę:

- korzystne
- niekorzystne

za korzystne uważam brak infrastruktury utrudniającej agrotechnikę

za niekorzystne uważam występowanie na gruntach rolnych elementów infrastruktury takich jak: słupy energetyczne wysokiego, średniego i niskiego napięcia, naziemne elementy sieci przesyłowych energii cieplnej, pary, gazu itp.

6. wielkość zanieczyszczeń środowiska.

- nie występują
- występują

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

Dla wycenianych działek gruntu ustaląm ich cechy rynkowe oraz wagi tych cech:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy
1.	lokalizacja, dogodność dojazdu	25 %
2.	ukształtowanie przestrzenne, kultura rolna, trudność uprawy	15 %


3.	rodzaj użytku gruntowego, klasy bonitacyjne (cechy produkcyjne gleb)	20 %
4.	występowanie urządzeń melioracyjnych	20 %
5.	infrastruktura utrudniająca agrotechnikę	10 %
6.	wielkość zanieczyszczeń środowiska	10 %

Opis działek o cenach ekstremalnych przyjętych do analizy:

2022.09.27	Piskorzno gm. Krzeszyce pow. sulęciński	42	1,6900	Lz/ŁV 16800 W 100	38 820	22 970
------------	---	----	--------	----------------------	--------	--------

	<p><b>Cena min. 17.669 zł/ha</b> działki nr ewid. 19,20 o łącznej pow. 2,6600 ha położona we wsi Połęcko, gm. Ośno, w otoczeniu gruntów rolnych, dojazd drogą gruntową, bonitacja ŁIV, ŁV, N przeznaczenie – tereny rolne, urządzenia melioracyjne – rowy, brak infrastruktury utrudniającej agrotechnikę, nie stwierdzono zanieczyszczeń środowiskowych</p>
--	--

2023.05.23	Krzemów-Łukomin-Graby gm. Krzeszyce	172/3	0,9700	RVI 9700	37 050	38 196
------------	--	-------	--------	----------	--------	--------

	<p><b>Cena max. 32.787 zł/ha</b> działki nr ewid. 438, 439 o łącznej pow. 3,0500 ha położona we wsi Nowiny Wielkie gm. Witnica, w otoczeniu gruntów rolnych, dojazd drogą gruntową, bonitacja RV, ŁV, W/ŁV, przeznaczenie – tereny rolne, urządzenia melioracyjne – rowy, brak infrastruktury utrudniającej agrotechnikę, nie stwierdzono zanieczyszczeń środowiskowych</p>
---	---

**Tabela sumy współczynników korygujących**

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika $u_i$	Opis nieruchomości przez pryzmat ich cech rynkowych
			$G_D$	$G_G$		

1.	lokalizacja, dogodność dojazdu	25%	0,175	0,291	0,291	korzystne
2.	ukształtowanie przestrzenne, kultura rolna, trudność uprawy	15%	0,105	0,175	0,175	korzystne
3.	rodzaj użytku gruntowego, klasy bonitacyjne (cechy produkcyjne gleb)	20%	0,140	0,233	0,233	korzystne
4.	występowanie urządzeń melioracyjnych	20%	0,140	0,233	0,140	niekorzystne
5.	infrastruktura utrudniająca agrotechnikę	10%	0,070	0,116	0,116	nie występują
6.	wielkość zanieczyszczeń środowiska	10%	0,070	0,116	0,116	nie występują
<b>Razem</b>		100%	0,700	1,164	1,071	

Uzasadnienie przyjętych wartości współczynników korygujących:

lokalizacja, dogodność dojazdu – korzystne, działka położona w pobliżu zabudowań wsi, dojazd drogą utwardzoną

ukształtowanie przestrzenne, kultura rolna, trudność uprawy – korzystne, działka o wysokiej bonitacji, kształt regularny, aktualnie na działce zasiany jęczmień

rodzaj użytku gruntowego, klasy bonitacyjne (cechy produkcyjne gleb) – korzystne, dobra jakość gleb, prawidłowa kultura rolna,

występowanie urządzeń melioracyjnych – brak,

infrastruktura utrudniająca agrotechnikę – brak,

wielkość zanieczyszczeń środowiska – nie występuje.

współczynnik korekcyjny –  $K = 1,15$  przyjęto z uwagi na możliwość uzyskania warunków zabudowy.

**Obliczenie wartości prawa własności 1ha powierzchni gruntu jest następujące:**

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1ha gruntu:

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

gdzie:

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

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

$K$  – współczynnik korekcyjny  $K = 1,0$ .

$$W_j = C_{\text{sr}} \times \sum u_i = 32.814 \text{ zł/ha} \times 1,071 \times 1,15 = 40\,415 \text{ zł/ha}$$

**Wartość rynkowa działki rolnej nr 211 o pow. 0,94ha  
objętej Kw nr GW1K/00023547/1 wg. stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

$$W_{\text{rdz. 211}} = 0,9400 \text{ ha} \times 40.415 \text{ zł/ha} = 37.990 \text{ zł.}$$

przyjęto:

$$\underline{W_{\text{rdz.211}} = 38.000 \text{ zł}}$$



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

### Definicja :

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

### Uwagi :

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

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

- efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni;
- zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);

### **- presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych;**

- presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych,

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

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

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

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, 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 0,80. Współczynnik ten zawiera zachętę dla inwestora aby spośród kilku podobnych wybrać nieruchomość najtańszą.**

Stąd :

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

$$W_L = W_R \times 0,80$$

gdzie :

$W_L$  – wartość likwidacyjna

$W_R$  – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości

0,80 – współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

stąd :

**Wartość likwidacyjna nieruchomości rolnej  
zapisanej w KW GW1K/00023547/1  
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

$$W_L = 38.000 \text{ zł} \times 0,8 = 30.400 \text{ zł.}$$

przyjęto :

$$\underline{\underline{W_L = 30.400 \text{ zł}}}$$

## 11. PODSUMOWANIE I UWAGI KOŃCOWE

**Wartość rynkowa nieruchomości rolnej w KW Nr GW1K/00023547/1  
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

$$\underline{\underline{W_R = 38.000 \text{ zł}}}$$

**Wartość likwidacyjna nieruchomości rolnej zapisanej w KW Nr GW1K/00023547/1  
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

**W<sub>L</sub> = 30.400 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 lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele rolnicze. Wartości określono w podejściu porównawczym na podstawie udokumentowanych transakcji rynkowych. Na wartości te miały wpływ głównie takie czynniki jak: ceny działek rolnych podobnych do wycenianych położonych na analizowanym obszarze gruntów rolnych, cechy produkcyjne gleb oraz struktura użytków rolnych, lokalizacja szczegółowa itp.

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 ciężących 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 KW nr GW1K/00023547/1,
- 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.

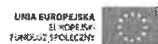


## Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

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 wie czystej	GW1K/00023547/1
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH STRZELCE KRAJEŃSKIE
Data zapisania księgi wieczystej	2009-06-09
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	LUBUSKIE, STRZELECKO-DREZDENECKI, DOBIEGNIEW, ŁUGI
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	KOPALA TOMASZ

## 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 SpołecznyMINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCIUNIA EUROPEJSKA  
EUROPEJSKI  
FUNDUSZ SPOŁECZNY

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

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1K/00023547/1**, STAN Z DNIA 2024-07-09 19:26  
 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	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	<b>211</b>		1	
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ŁUGI			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	LUBUSKIE, STRZELECKO-DREZDENECKI, DOBIEGNIEW, ŁUGI	
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00020110 / , 0,9400 HA			

Obszar całej nieruchomości	<b>0,9400 HA</b>	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

**Komentarz do migracji**

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

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
1	<b>WYRYS I WYPIS; 4</b> (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00000022/04/, 2004-01-02 09:30:00, 2004-01-19 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

**Powrót**



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1K/00023547/1**, STAN Z DNIA 2024-07-09 19:26  
 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.	<b>1</b>	<b>1 / 1</b>	<b>2</b>
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki).	<b>TOMASZ KOPALA, JERZY, IRENA</b>			

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
<b>2</b>	<b>UMOWA DAROWIZNY</b> , 2003-12-08, WIESŁAWA GÓRECKA, DREZDENKO; 2-3 (tytuł aktu, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) //00000022/04/, 2004-01-02 09:30:00, 2004-01-19 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1K/00023547/1**, STAN Z DNIA 2024-07-09 19:26  
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 WIECZYSTEJ NR **GW1K/00023547/1**, STAN Z DNIA 2024-07-09 19:26  
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**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1K/00023547/1**, STAN Z DNIA 2024-07-09 19:27  
 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**

				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.		---		3, 4
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>1</b>		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA UMOWNA</b>		
Suma (słownie), waluta		<b>117000,00 (STO SIEDEMNAŚCIE TYSIĘCY) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ POŻYCZKI, ODSETKI OD POŻYCZKI W TYM ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE POŻYCZKI, OPŁATY I POWIŻE ORAZ KARY UMOWNE OKREŚLONE W UMOWIE POŻYCZKI NA PODJĘCIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NR 212/WWS2/8 ORAZ WSZELKIE KOSZTY POSTĘPOWANIA ZMIERZAJĄCE DO WYEGZEKWOWANIA SPŁAT WIERZYTELNOŚCI Z NINIEJSZEJ UMOWY, W TYM KOSZTY PROCESÓW, KOSZTY POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, OPŁAT I PORWIZJI PONIESIONYCH PRZEZ POŚREDNIKA FINANSOWEGO NA RZECZ PODMIOTÓW PROWADZĄCYCH WINDYKACJĘ NA RZECZ POŚREDNIKA FINANSOWEGO., AKT NOTARIALNY - UMOWA O USTANOWIENIU HIPOTEKI ZAWARTA W DNIU 13.07.2015 R. PRZED NOTARIUSZEM CEZARYM ROMUADEM GABRYEŁÓW W KANCELARII NOTARIALNEJ W STRZELCACH KRAJ. ZA NR REP. A NR 4928/215	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.		ZMIANA W PODRUBRYCIE 4.4.4 WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO W ZWIĄZKU Z UMOWĄ PRZELEWU Z DNIA 12.10.2018 R.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		<b>TOWARZYSTWO INWESTYCJI SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SPÓŁKA AKCYJNA</b> , WARSZAWA, 012083880, 0000019716	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
3	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI</b> , 4928/2015, 2015-07-13, CEZARY ROMUALD GABRYEŁÓW, STRZELCE KRAJ.; 11-13 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
4	DZ. KW./GW1K/00002396/15/001, 2015-07-15 11:50:00, 2015-08-05-12.21.36.547806, NIE, 11-13 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt) <b>UMOWA PRZELEWU - Z PODPISAMI NOTARIALNIE POŚWIADCZONYMI PRZEZ NOTARIUSZ W WARSZAWIE EWĘ BIENIEK W DNIU 12.10.2018 R., REP.A 3304/2018, WYCIĄG SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZ W WARSZAWIE MAŁGORZATĘ WRÓBLEWSKĄ W DNIU 7.12.2018 R., REP.A 4350/2018, 2018-10-12, EUROPEJSKI FUNDUSZ POŻYCZKOWY S.A. Z SIEDZIBĄ W POZNANIU, TOWARZYSTWO INWESTYCJI SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 20-24</b> (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1K/00004152/18/001, 2018-12-20 09:00:00, 2019-01-08-14.33.34.756314, NIE, 18-19 (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;
- wezwać 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. ;
- wezwać 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. 491<sup>1</sup> 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
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		25 000 EUR	25 000 EUR
4 Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.			
<b>Postanowienia dodatkowe</b>		Suma gwarancyjna:	
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych		10 000 PLN	

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego		Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (Klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne 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:  
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).  
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

2. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/21.1/2016 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**

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

2. 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 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.

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 profilowania zmierzającego do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

**10 Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

4.  \* 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

5.  \* 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

6.  \* 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.

7.  \* 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, Allor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

8.  \* Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

9. 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 niezbedności podania danych do

1020288189/pc:100000562984427/BE20 PIN: 2944







przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem [www.pzu.pl](http://www.pzu.pl).

10. Oświadczam, że otrzymałam/em 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](mailto: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; PTE PZU SA - Powszechne 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; Alifor Bank SA - Alifor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-237 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](mailto:reklamacje@pzu.pl) lub wypełniając formularz na [www.pzu.pl](http://www.pzu.pl).
- PZU rozpatruje reklamacje, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez obciążenia zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególności w skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła:
  - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - niewygodnego rozpatrzenia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o 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](http://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 Konsumentów.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r., adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: [reklamacje@pzu.pl](mailto:reklamacje@pzu.pl).
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polską

- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doreczyć 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, 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: 20.06.2024

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczenia pozyskał ode mnie informację w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jako osoba:  Kłonna /  Skłonna /  Zapłacać.

Pieczęć i podpis Ubezpieczającego  
 BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ  
 Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy  
 RZECZOWNICWA MAJĄTKOWA  
 JANUSZ MOJSIEWICZ  
 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI  
 UDZIAŁOWA  
 UDZIAŁOWNIA NR 1071

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA  
 Kuźmicki Ubezpieczenia  
 Mariusz Kuźmicki  
 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI  
 85 36 08  
 ubezpieczenia.pl

1020288189/pc:10000562984427/BE20 PIN: 2944

801 102 102 pzu.pl

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

