

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI KLĘPINA PRZY UL.KLONOWA 7



DLA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ URZĄDZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA NR **ZG1E/00009733/6** PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

OPRACOWAŁA:
Dorota Galińska
Rzeczoznawca Majątkowy nr Upr.741

ZIELONA GÓRA, DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość zabudowana obejmująca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 125/2 o powierzchni 1,0414ha, położona w Kłepinie przy ul.Klonowa 7, obręb ewidencyjny 0009 Kłępina. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 74,44m² oraz budynkiem gospodarczym. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta nr ZG1E/00009733/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Forma władania	Prawo własności przysługuje w całości Monice Barbarze Wilusz, rodzice: Tadeusz, Zofia
Stan na dzień wyceny	<u>Budynek mieszkalny jest niezamieszkały na dzień oględzin.</u>
Zakres wyceny	Zakresem wyceny objęto nieruchomość gruntową objętą księgą wieczystą nr ZG1E/00009733/6 położoną w granicach działki nr 125/2 o powierzchni 1,0414 ha, obręb ewidencyjny 0009 Kłępina, gmina Nowogród Bobrzański, Miejscowość Kłępina ul.Klonowa 7, jako przedmiot prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako podstawy do przeprowadzenia czynności komorniczych – opinia w sprawie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, Marcin Krzysztof Szczepański, Kancelaria Komornicza nr VII w Zielonej Górze, ul. Władysława Sikorskiego 6, VII KM 2615/20.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 17.10.2021 roku

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 17.10.2021 roku

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 03.03.2021 roku

Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 03.03.2021 roku

Zastosowane podejście, metoda	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	124 600 zł /słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące, sześćset złotych/
Autor operatu	Dorota Galińska Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia zawodowe nr 7414

Opracowała:

SPIS TREŚCI

1.PRZEDMIOT WYCENY.....	4
2. ZAKRES WYCENY.....	4
3. CEL WYCENY.....	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	4
4.3. MATERIAŁY POMOCNICZE.....	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH I INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI.....	5
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO...5	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
6.1.STAN OTOCZENIA.....	6
6.2.STAN ZAGOSPODAROWANIA.....	8
6.3.STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	13
6.4.STAN PRAWNY.....	21
6.5.DANE Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW.....	22
7. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA.....	23
8.PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	23
9.OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	24
9.1. WSTĘP.....	24
9.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI-NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE.....	24
9.3. ANALIZA TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH.....	26
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ.....	27
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA.....	30
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	30
13.ZAŁĄCZNIKI.....	32

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość zabudowana obejmująca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym **125/2** o powierzchni 1,0414ha, położona w Klępinie przy ul.Klonowa 7, obręb ewidencyjnym 0009 Klępina.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej **74,44m²** oraz budynkiem gospodarczym.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta nr **ZG1E/00009733/6** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych..

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto nieruchomość gruntową objętą księgą wieczystą nr **ZG1E/00009733/6** położoną w granicach działki nr **125/2** o powierzchni 1,0414 ha, obręb ewidencyjny 0009 Klępina, gmina Nowogród Bobrzański, Miejscowość Klępina ul.Klonowa 7, jako przedmiot prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

3. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako podstawy do przeprowadzenia czynności komorniczych – opinia w sprawie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, Marcin Krzysztof Szczepański, Kancelaria Komornicza nr VII w Zielonej Górze, ul. Władysława Sikorskiego 6, **VII KM 2615/20**.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 17.09.2020 r. Zlecający Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze Marcin Krzysztof Szczepański Kancelaria Komornicza nr VII w Zielonej Górze, ul. Władysława Sikorskiego 6, **VII KM 2615/20**.

4.2. Podstawy materialno-prawne

- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. Z 2020 r. poz. 1740),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. 2020 r. poz. 1990, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz.U. z 2020 r. Poz 1575, z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. W sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016 r.poz.1263),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. Nr 10, poz. 52 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.Dz.U. z 2020 r. Poz 293, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. O księgach wieczystych i hipotece (tj.Dz.U. z 2019 r. Poz 2204, z późniejszymi zmianami).
-

4.3. Materiały pomocnicze

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny o charakterze not interpretacyjnych oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wyd. VIII poszerzone, Warszawa 2004r. – dotychczasowe, w części określonej w Uchwale nr 27/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń

Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 12-13 grudnia 2007 roku, o charakterze tymczasowych not interpretacyjnych,

- „Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe” – pod redakcją Jerzego Dydenki, wydawnictwo: Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2012 r.,
- „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” – Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009 r.,
- „System, zasady i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2012 r.,
- „Szacowanie nieruchomości” – Ryszard Cymerman, wydawnictwo: Politechnika Koszalińska, Koszalin 2011 r.,
- „Gospodarka nieruchomościami” – Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman, Grzegorz Jesiotr, Monika Jesiotr, wydawnictwo: Politechnika Koszalińska, Koszalin 2011 r.,
- „Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur” - Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek, Jan Kuryj, Wydanie II, Wydawnictwo Gall, Katowice 2012 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, wydawnictwo: POLTEXT, Warszawa 2008 r.,
- „Przykłady wycen nieruchomości” – M. Cyran, J. Krackowski, J. Stachura, Wydanie VIII, wydawnictwo: IDM, Warszawa 2013 r..

4.4. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

- Informacje przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie,
- Księga Wieczysta nr **ZG1E/00009733/6** poprzez elektroniczne księgi wieczyste,
- Wywiad terenowy i oględziny nieruchomości,
- Badanie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych, przeprowadzone dnia 17 października 2021 roku.

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- Rejestr cen i wartości nieruchomości udostępniony przez stosowny urząd,
- Dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości,
- Zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

— Data sporządzenia wyceny	17.10.2021 r.
— Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	17.10.2021 r.
— Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	03.03.2021 r.
— Data dokonania oględzin nieruchomości	03.03.2021 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. Stan otoczenia

Gmina Nowogród Bobrzański, w której znajduje się przedmiotowa nieruchomość to gmina miejsko-wiejska. Gmina Nowogród Bobrzański ma 9 454 mieszkańców, czyli zamieszkuje ją 12,6% ludności powiatu. Gmina stanowi 19,2% powierzchni powiatu. Siedzibą gminy jest miasto Nowogród Bobrzański. Gminę Nowogród Bobrzański przecinają szlaki komunikacyjne, które łączą Zieloną Górę z przejściami granicznymi w Łęknicy, Olszynie, a także Zasiekach i Przewozie. Przez gminę, z południa na północ, przepływa rzeka Bóbr. Centrum administracyjnym gminy jest miasto Nowogród Bobrzański, które oddalone jest od Zielonej Góry o 25,9 km. Do Berlina odległość wynosi 188km, do Wrocławia 166km, natomiast do Poznania 180 km. Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 27, która łączy Zieloną Górę z granicą polsko-niemiecką. Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa Zielona Góra – Nowogród Bobrzański – Bieniów – Żary. Przystanki kolejowe zlokalizowane są w Nowogrodzie Bobrzańskim Górnym, Dolnym, a także w Bogaczowie. Długość odcinka, przebiegającego przez obszar gminy wynosi ok. 10 km. Dodatkowo transport w gminie zapewnia PKS Zielona Góra oraz FENIKS V. Z Nowogrodu Bobrzańskiego autobusem wyruszyć można w kierunku Lubuska, Zielonej Góry oraz Żar. W gminie Nowogród Bobrzański aż 16569 ha zajmują użytki leśne. Stanowi to 63,8% ogólnej powierzchni gminy. Użytki rolne zajmują powierzchnię 7860 ha, czyli 30,3% powierzchni gminy. Mniej jest gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, tylko 1004 ha. Gmina Nowogród Bobrzański posiada dogodne uwarunkowania do rozwoju turystyki. Przez gminę przepływa rzeka Bóbr. Dodatkowo na obszarze gminy znajdują się liczne lasy oraz tereny zadrzewione. Atrakcją gminy są także zabytki, objęte ochroną konserwatorską oraz liczne pomniki przyrody. W Nowogrodzie Bobrzańskim przy ul. Fabrycznej znajdują się strzeżone kąpielisko, które oferuje piaszczystą, czystą plażę, boisko do siatkówki plażowej oraz punkty gastronomiczne. W Dobroszowie Małym także znajduje się plaża, która corocznie przyciąga wielu ludzi. W 1998 r. w Nadleśnictwie Krzystkowie otwarto „Leśną Ścieżkę Przyrodniczo –Edukacyjną”. Długość szlaku to 2,5 km. Walorami szlaku jest 16 punktów tematycznych wyposażonych w elementy, urządzenia i przedmioty edukacyjno – rekreacyjne. Wzdłuż szlaku umieszczono tablice informacyjne, pomagające w poznawaniu ekosystemu leśnego, a także ławy i stoły służące odpoczynkowi. Kłépina jest miejscowością położoną w gminie Nowogród Bobrzański w powiecie zielonogórskim, województwie lubuskim. Miejscowość oddalona jest niecałe 2 km od Nowogrodu Bobrzańskiego.

Urzuty są małą miejscowością z liczbą mieszkańców wynoszącą ok. 300. Jest wsią usytuowaną w środkowej części gminy Nowogród Bobrzański.

W miejscowości znajdują się m.in. kościół, gospodarstwo agroturystyczne, tartak, Sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną (nowe i stare budownictwo) oraz tereny zielone – lasy, łąki i pola.

Nowa zabudowa w miejscowości Urzuty integruje się architektonicznie z tradycjami budownictwa w nowoczesnym wydaniu i podnosi walory estetyczne wsi.

Kłépina -na terenie gminy Nowogród Bobrzański



Lokalizacja szczegółowa



źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl>



źródło: <https://geoportal360.pl/map/>

Dojazd

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dojazd ulicą Klonową o średnim natężeniu ruchu drogowego, bez urządzonych chodników.

Wjazd na działkę od strony południowo-zachodniej odbywa się urządzonym zjazdem przez suchy rów.

Widok na drogę dojazdową

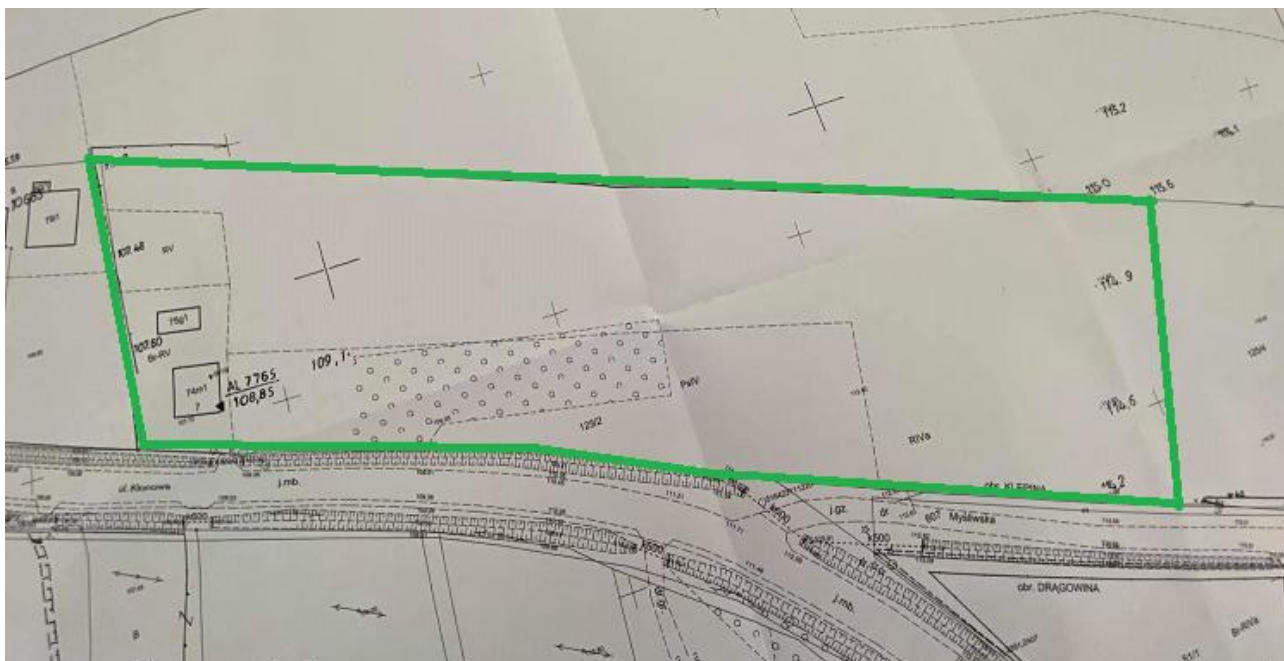


6.2. Stan zagospodarowania terenu

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest numerem ewidencyjnym działki 125/2 o powierzchni 1,0414 HA. Posiada kształt zbliżony do trapezu prostokątnego, Teren działki nierówny. Działka gruntu zaniedbana, częściowo ogrodzona, porośnięta chwastami, zakrzewiona oraz zadrzewiona m.in. drzewami owocowymi, część działki zagracona.

Działka gruntu zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym.

Nieruchomość uzbrojona w sieć elektryczną, wodociągową, tymczasowe szambo.



Zagospodarowanie terenu









Budynek gospodarczy

Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 35m² (zgodnie z kartoteką budynków), wykonany w technologii tradycyjnej murowany z cegły, bez ocieplenia, wybudowany w 1900 r. Aktualnie budynek ten znajduje się w bardzo złym stanie technicznym.

Widok na budynek gospodarczy





6.3.Stan techniczno-użytkowy

Opis budynku na podstawie oględzin nieruchomości.

Konstrukcja i wykończenie w stanie aktualnym:

Budynek mieszkalny to dom murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, podpiwniczony, wybudowany w 1900 roku (według kartoteki budynków). Usytuowany jest w zachodniej części działki. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 81 m², powierzchnia użytkowa 74,44 m² (zgodnie z własnymi pomiarami).

Dach drewniany dwuspadowy pokryty dachówką cementową – dach nieocieplony. Ściany nadziemne i ściany działowe murowane z cegły, otynkowane z widocznymi uszkodzeniami i ubytkami, ściany nieocieplone. Strop drewniany. Brak rur spustowych.

Drzwi wejściowe jednoskrzydłowe drewniane. Schody betonowe do domu z widocznymi pęknięciami i ubytkami, schody prowadzące na poddasze drewniane. Stolarka okienna na poziomie parteru drewniana-starego typu w złym stanie, na poddaszu stolarka okienna PCV. Istotne zużycie podłóg i posadzek, ubytki stolarki i ślusarki, ubytki w tynkach oraz okładzinach ścian, ubytki w elewacji, ogólne zawilgocenie i zagrzybenie widoczne również w środku domu. Ponieważ przez lata nie były przeprowadzane bieżące prace konserwacyjne, wskazany jest kompleksowy remont. W podpiwniczeniu budynku zalega woda gruntowa, co oznacza, że budynek

może znajdować się na terenie z wysokim stanem wód gruntowych.

Ogólny stan budynku zły, wymagający generalnego remontu.

Zestawienie pomieszczeń i ich powierzchni użytkowych znajduje się poniżej. Ponieważ właściciel nie dysponował dokumentacją techniczną dokonano szacunkowych pomiarów poszczególnych pomieszczeń budynku. Tu należy zaznaczyć, iż operat szacunkowy nie stanowi inwentaryzacji budowlanej i pomiary są jedynie powierzchniami orientacyjnymi wykonanymi na potrzeby oszacowania. Inwentaryzacja budowlana powykonawcza stanowi odrębne od operatu szacunkowego opracowanie.

Powierzchnię użytkową liczone zgodnie z § 11 ust. 2 pkt b) Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r.) który mówi, że: Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.

Parter (52,40m²):

Przedpokój – 6,90 m²

Kuchnia- 10,94 m²

Łazienka - 4,70 m²

Pokój – 14,84 m²

Pokój – 15,02 m²

Poddasze(22,02m²):

Pomieszczenie gospodarcze:11,02m²

Pomieszczenie gospodarcze: 11,02m²

Powierzchnia użytkowa przyjęta do wyceny– 74,44 m²

Widok na budynek mieszkalny





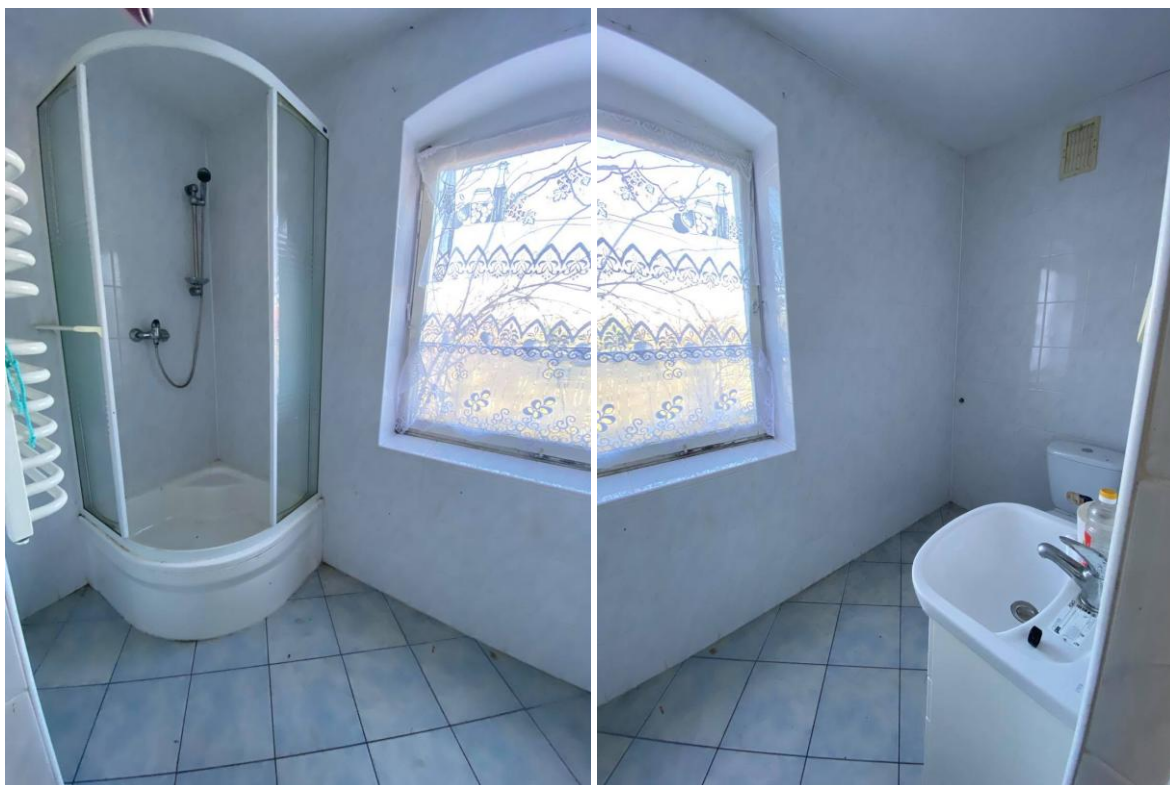


PARTER









PODDASZE





PIWNICA



6.4.Stan prawny

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej nr **ZG1E/00009733/6** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księga wieczysta nr ZG1E/00009733/6 na dzień realizacji niniejszej wyceny zawiera następujące wpisy

DZIAŁ I-O-OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		3	
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki		125/2	
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI, KLĘPINA
Sposób korzystania		NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA	
Obszar całej nieruchomości		1,0414 HA	
Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		3	

DZIAŁ I-SP-SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)			
MONIKA BARBARA WILUSZ, TADEUSZ, ZOFIA, 76021907907			

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ MIESZKANIA		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	Lp. 1.	JAN KOMAN , JÓZEF, MARIA	
	Lp. 2.	ADELA KOMAN , GRZEGORZ, AGATA	
Lp. 2.	---		
Numer wpisu	3		
Rodzaj wpisu	PRAWO OSOBISTE		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA MIESZKANIA NA RZECZ ANNY KOMAN, POLEGAJĄCA NA BEZPŁATNYM I DOŻYWOTNIM KORZYSTANIU PRZEZ UPRAWNIONĄ Z JEDNEGO POKOJU, WSPÓLKORZYSTANIU Z KUCHNI ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ANNA KOMAN , JAN, ADELA, 43050504889	
Lp. 3.	---		
Numer wpisu	5		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2132/19		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2132/19 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2615/20	
	Lp. 2.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2132/19 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE GKM 118/20	
	Lp. 3.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2132/19 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2396/21	
	Lp. 4.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2132/19 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2397/21	
Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2		

DZIAŁ IV – HIPOTEKA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	4962,00 (CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘCSET SZEŚCZDZIESIĄT DWA) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE NAKAZEM ZAPŁATY
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	KOLPORTER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A., KIELCE, 29177079000000	
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	4		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	3487,80 (TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT SIEDEM 80/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	PRETORIUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KIELCE, 292887710, 0000213146	
Lp. 3.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	5		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	128916,48 (STO DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY DZIEWIĘCSET SZESNAŚCIE 48/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE NAKAZEM ZAPŁATY VI NC-E 2666699/13
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	

UWAGA! Niezgoda wpisu ze stanem faktycznym. W dziale III-prawa, roszczenia, ograniczenia – wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe na rzecz Jana i Adeli Koman oraz prawo osobiste na rzecz Anny Koman. Prawa te wygasły z chwilą śmierci uprawnionych. W załączniku kopie aktów zgonu Jana Koman, Adeli Koman oraz Anny Koman.

Aktualność wpisów w księdze wieczystej potwierdzono poprzez wgląd do elektronicznych ksiąg wieczystych dostępnych na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości (Podsystem dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych) w dniu 17.10.2021 r.
Wydruk z elektronicznej Księgi Wieczystej stanowi **załącznik do operatu**.

6.5.Dane z rejestru gruntów i budynków

Na podstawie danych pozyskanych we własnym zakresie oraz zgodnie z zapisami zawartymi w ewidencji gruntów i budynków przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest w następujący sposób:

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW							
Jednostka rejestrowa gruntów: 080905_5.0009.G16							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE							
Ark. mapy	Nr działki ew.	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha]	działki [ha]	Nr KW
	125/2	Ul. Zawada-Zielonogórska	Grunty orne Grunty orne Grunty rolne zabudowane Pastwiska	RIVa RV Br-RV PsIV	0,6803 0,0278 0,0668 0,2665	1,0414	ZG1E/00009733/6
Identyfikator działki: 080905_5.0009.125/2							

Uproszczony wypis z rejestru gruntów stanowi **załącznik do operatu**.

7. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA

Przedmiotowa działka znajduje się w obszarze, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa działka ewidencyjnie objęta jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/328/2021 z dnia 29 kwietnia 2021 r.

Zgodnie ze studium przedmiotowa działka o nr ewidencyjnym 125/2 leży w strefie zabudowy wiejskiej, oznaczonej symbolem M3.

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej wyceniono w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.

Z treści wymienionych podstaw prawnych wynikają uwarunkowania istotne dla sposobu określania wartości:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 3.1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4. 1. 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

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4. 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 różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

9. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

9.1. WSTĘP

Gmina Nowogród Bobrzański, w której znajduje się przedmiotowa nieruchomość to gmina miejsko-wiejska. Gmina Nowogród Bobrzański ma 9 454 mieszkańców, czyli zamieszkuje ją 12,6% ludności powiatu. Gmina stanowi 19,2% powierzchni powiatu. Siedzibą gminy jest miasto Nowogród Bobrzański. Gminę Nowogród Bobrzański przecinają szlaki komunikacyjne, które łączą Zieloną Górę z przejściami granicznymi w Łęknicy, Olszynie, a także Zasiekach i Przewozie. Przez gminę, z południa na północ, przepływa rzeka Bóbr. Centrum administracyjnym gminy jest miasto Nowogród Bobrzański, które oddalone jest od Zielonej Góry o 25,9 km. Do Berlina odległość wynosi 188km, do Wrocławia 166km, natomiast do Poznania 180 km. Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 27, która łączy Zieloną Górę z granicą polsko-niemiecką. Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa Zielona Góra – Nowogród Bobrzański – Bieniów – Żary. Przystanki kolejowe zlokalizowane są w Nowogrodzie Bobrzańskim Górnym, Dolnym, a także w Bogaczowie. Długość odcinka, przebiegającego przez obszar gminy wynosi ok. 10 km. Dodatkowo transport w gminie zapewnia PKS Zielona Góra oraz FENIKS V. Z Nowogrodu Bobrzańskiego autobusem wyruszyć można w kierunku Lubuska, Zielonej Góry oraz Żar. W gminie Nowogród Bobrzański aż 16569 ha zajmują użytki leśne. Stanowi to 63,8% ogólnej powierzchni gminy. Użytki rolne zajmują powierzchnię 7860 ha, czyli 30,3% powierzchni gminy. Mniej jest gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, tylko 1004 ha. Gmina Nowogród Bobrzański posiada dogodne uwarunkowania do rozwoju turystyki. Przez gminę przepływa rzeka Bóbr. Dodatkowo na obszarze gminy znajdują się liczne lasy oraz tereny zadrzewione. Atrakcją gminy są także zabytki, objęte ochroną konserwatorską oraz liczne pomniki przyrody. W Nowogrodzie Bobrzańskim przy ul. Fabrycznej znajduje się strzeżone kąpielisko, które oferuje piaszczystą, czystą plażę, boisko do siatkówki plażowej oraz punkty gastronomiczne. W Dobroszowie Małym także znajduje się plaża, która corocznie przyciąga wielu ludzi. W 1998 r. w Nadleśnictwie Krzystkowice otwarto „Leśną Ścieżkę Przyrodniczo –Edukacyjną”. Długość szlaku to 2,5 km. Walorami szlaku jest 16 punktów tematycznych wyposażonych w elementy, urządzenia i przedmioty edukacyjno – rekreacyjne. Wzdłuż szlaku umieszczono tablice informacyjne, pomagające w poznawaniu ekosystemu leśnego, a także ławy i stoły służące odpoczynkowi.

Kłępina jest miejscowością położoną w gminie Nowogród Bobrzański w powiecie zielonogórskim, województwie lubuskim. Miejscowość oddalona jest niecałe 2 km od Nowogrodu Bobrzańskiego.

Urzuty są małą miejscowością z liczbą mieszkańców wynoszącą ok. 300. Jest wsią usytuowaną w środkowej części gminy Nowogród Bobrzański.

W miejscowości znajdują się m.in. kościół, gospodarstwo agroturystyczne, tartak, Sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (nowe i stare budownictwo) oraz tereny zielone – lasy, łąki i pola.

Nowa zabudowa w miejscowości Urzuty integruje się architektonicznie z tradycjami budownictwa w nowoczesnym wydaniu i podnosi walory estetyczne wsi.

9.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI – NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE

Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na terenie powiatu Zielonogórskiego oraz Nowosolskiego z obszarów wiejskich.

Z uwagi na brak w ostatnim czasie transakcji sprzedaży domów przedwojennych na terenie gminy Nowogród Bobrzański z obszaru wiejskiego poszerzono obszar poszukiwań transakcji podobnych

o miejscowości i gminy mogące uchodzić za podobne do wsi Klępina i gminy Nowogród Bobrzański (obszar wiejski) ze względu na ich cechy cenotwórcze.

Dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości podobnych, za które uznano nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi w zabudowie wolnostojącej. Przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, które zostały wybudowane w okresie od 1900 r. do 1970 roku. Jednostką miary jest 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

Aktualne ceny kształtują się w przedziale 1230,47 zł/m² – 2433,28 zł/m².

Zbadano transakcje z okresu 24 miesięcy poprzedzających datę sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego.

Największym zainteresowaniem cieszą się budynki mieszkalne, położone wśród zabudowy mieszkaniowej z dobrym dojazdem drogą utwardzoną, z dobrym dojazdem do najbliższego miasta, w miejscowościach gdzie znajdują sklepy spożywcze, szkoła. Na zróżnicowanie cen wpływa także standard wykończenia wnętrza, stan techniczny budynku oraz wielkość działki. Przeciętna cena 1 m² w bazie nieruchomości podobnych wynosi 1617,98 zł za m².

Na analizowanym rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy zanotowano 7 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych. Ceny nieruchomości podobnych w ciągu ostatnich 24 miesięcy kształtowały się od 75 000 zł do 410 000 zł, cena jednego m² kształtowała się od 1230,47 zł/m² do 2433,28 zł/m², średnia cena wynosiła 1617,98 zł/m².

Z przeprowadzonej analizy rynku wynika, iż średni okres ekspozycji nieruchomości na rynku (tj. od momentu wystawienia oferty do momentu znalezienia nabywcy) wynosi około 12 miesięcy.

Specyfika towaru, jakim jest nieruchomość, powoduje istotne ograniczenia w funkcjonowaniu mechanizmów rynkowych. Nieruchomości są towarem zaspokajającym potrzeby wyższego rzędu, a popyt na nie uzależniony jest od dochodów nabywcy oraz od poziomu cen. Podaż nieruchomości zależy od istniejącego zasobu nieruchomości, przyrostu nowych nieruchomości oraz ubytków. Pojęcie podaży nieruchomości nie może być definiowane ani jako istniejący zasób nieruchomości, ani jako zmiana tego zasobu, lecz jako ilość nieruchomości, dla których poszukiwani są nabywcy, lub najemcy. Zarówno popyt, jak i podaż nie reagują na zmiany cen od razu, lecz przez dłuższy okres czasu. W związku z wysoką niedoskonałością rynku nieruchomości można stwierdzić, iż na rynku tym nie dochodzi do zjawiska równowagi rynkowej.

Reasumując:

Obszar analizy: powiat Nowosolski, powiat Zielonogórski

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi wybudowanymi do 1970 r., będącymi przedmiotem prawa własności, domy mieszkalne położone na działkach min. 1400m²

Okres monitorowania cen: 24 miesięcy od dnia sporządzenia opracowania

Stopień rozwoju rynku: rynek słabo rozwinięty

Liczba odnotowanych transakcji (24 miesięcy): 7

Zakres odnotowanych cen całkowitych: 75 000 – 410 000 zł

Zakres odnotowanych cen jednostkowych: 1230,47zł/m² - 2433,28 zł/m², cena średnia: 1617,98zł/m²

Relacja popyt – podaż: względna równowaga

Średni okres ekspozycji na rynku: 12 miesięcy

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości ustalono, że do cech rynkowych mających wpływ na ich wartość należy zaliczyć:

- Atrakcyjność lokalizacji
- Standard wykończenia pomieszczeń
- Stan techniczny budynku
- Wielkość działki
- Wielkość powierzchni użytkowej budynku

9.3. ANALIZA TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę transakcji kupna–sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o cechach nierynkowych i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od przeciętnych cen rynkowych uzyskiwanych na analizowanym rynku lokalnym. Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości, analizą objęto transakcje sprzedaży praw własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi wybudowanymi od 1900 r.do 1970 r., położonymi na działkach gruntu o wielkości min. 1400m², odnotowane w okresie 24 miesięcy poprzedzających niniejszą wycenę. Głównym kryterium wyboru była również forma władania nieruchomością (analizą objęto transakcje prawa własności do nieruchomości gruntowych).

Poniżej przedstawiono transakcje tego rodzaju nieruchomościami spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Data transakcji	Numer Rep.	Gmina	Adres	Pow. budynku [m ²]	Pow. działki [m ²]	Cena [zł]	cena jednostkowa [zł/m ²]
1	08.01.2021	100/2021	Sulechów	Boryń	63,70	1707	155 000	2433,28
2	22.12.2020	17367/2020	Świdnica	Drzonów	266,30	1400	410 000	1539,62
3	22.10.2020	784/2020	Nowogród Bobrzański	Kłępina	51,10	1736	75 000	1467,71
4	08.10.2020	7366/2020	Babimost	Podmokle Wielkie	140,00	2900	185 000	1321,43
5	27.04.2020	2077/2020	Bojadła	Bojadła	102,40	3967	126 000	1230,47
6	12.05.2021	3613/2021	Kożuchów	Stypułów	72,00	4500	150 000	2083,33
7	02.04.2020	2648/2020	Nowa Sól	Lubięcín	104,00	4600	130 000	1250,00

Obliczenie współczynnika ΔC :

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2433,28 \text{ zł/m}^2 - 1230,47 \text{ zł/m}^2 = 1202,81 \text{ zł/m}^2$$

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 7 zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Transakcje powyżej wskazane określają zakres cenowy poprawek. Ceny jednostkowe w danym segmencie rynku kształtowały się na poziomie 1230,47 zł/m²– 2433,28 zł/m² w zależności od lokalizacji, stanu technicznego budynku, powierzchni użytkowej budynku, powierzchni działki oraz standardu wykończenia.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ww. danych transakcyjnych stwierdzono, iż wyceniana nieruchomość stanowi typową nieruchomość sprzedawaną w tym segmencie rynku nieruchomości.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co, do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi określono następujące cechy rynkowe:

- **ATRAKCYJNOŚĆ LOKALIZACJI** – 30%,
- **STANDARD WYKOŃCZENIA POMIESZCZEŃ**– 15 %
- **STAN TECHNICZNY BUDYNKU** – 25%
- **WIELKOŚĆ DZIAŁKI** – 20%,
- **POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO** – 10%,

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni budynku,
- powierzchnia budynku wynosi 74,44 m²,
- standard wykończenia pomieszczeń przyjęto niski,
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi oraz zakres współczynników korygujących:

Cechy rynkowe	Waga cechy
Atrakcyjność lokalizacji	30 %
Standard wykończenia pomieszczeń	15%
Stan techniczny budynku	25 %
Wielkość działki	20 %
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10 %
Razem	100 %

- dla cechy **LOKALIZACJA** wyróżniono następujące wartości cechy:
 - Atrakcyjna - Nieruchomości położone wśród zabudowy o podobnym przeznaczeniu, tj. budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Nieruchomości położone w atrakcyjnych częściach wsi z bardzo dobrym dojazdem do najbliższego miasta. Bliskość terenów zielonych. W miejscowości znajduje się szkoła, sklepy spożywcze, kościół.
 - Przeciętna - Tereny mniej atrakcyjne, położone wśród zabudowy mieszanej, np. częściowo o podobnym przeznaczeniu tj. budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług, a częściowo o innym przeznaczeniu, lub nieruchomości położone wśród zabudowy o podobnym przeznaczeniu, lecz występuje uciążliwość w postaci bliskości drogi głównej o dużym natężeniu ruchu lub nieruchomości położone w miejscowości gdzie brakuje szkół i sklepów spożywczych.
 - Nieatrakcyjna - Nieruchomości położone wśród zabudowy o innym przeznaczeniu niż budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub znacznie oddalone od najbliższego miasta. Brak szkół i sklepów w miejscowości.
- dla cechy **STANDARD WYKOŃCZENIA POMIESZCZEŃ** wyróżniono następujące wartości cechy:
 - Dobry – Wnętrza, których stan i stopień zużycia wynika z normalnego użytkowania..

- Przeciętny- Wnętrze wykończone materiałami średniej jakości, wymagające prac remontowych polegających na ogólnym podwyższeniu standardu lokalu (remont łazienki, wymiana podłóg, gładzie gipsowe, malowanie).
- Niski - Pomieszczenia wymagające generalnego remontu.
- dla cechy **STAN TECHNICZNY BUDYNKU** wyróżniono następujące wartości cechy:
 - Dobry - Budynki w których prowadzi się bieżące naprawy i konserwacje ,po remoncie (w wymaganym zakresie lub kapitalnym), stan konstrukcji, elewacji bez zastrzeżeń.
 - Średni - Budynki, w których naprawy i konserwacje prowadzone są na bieżąco, lecz tylko w wymaganym zakresie bez generalnego remontu.
 - Zły – Budynki wymagające generalnego remontu, z widocznymi śladami zużycia technicznego.
- dla cechy **WIELKOŚĆ DZIAŁKI** wyróżniono następujące wartości cechy:
 - Atrakcyjna - Działki powyżej 4000 m². Większa działka stwarza możliwości lepszego jej zagospodarowania i większej intymności dla osób na niej przebywających, a także stwarza możliwości inwestycyjne.
 - Przeciętna - Działki o powierzchni od 2000m² do 4000 m².
 - Nieatrakcyjna – Działki o powierzchni poniżej 2000m² - mniejsze możliwości inwestycyjne oraz zagospodarowania.
- dla cechy **POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO** wyróżniono następujące wartości cechy:
 - Atrakcyjna – budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej od 70m² do 120m² (włącznie)
 - Przeciętna – budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej od 120m² do 180m²
 - Nieatrakcyjna – budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 180m² oraz budynku mieszkalne poniżej 70m²

Dla określenia możliwej do uzyskania ceny rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej poddano szczegółowej analizie trzy transakcje dokonane w rynkowym obrocie na terenie powiatu Nowosolskiego oraz Żagańskiego.

Do porównania przyjęto:

1. Nieruchomość gruntowa zabudowana położona miejscowości Kłępina, Gmina Nowogród Bobrzański sprzedana w m-cu październik 2020 r. Budynek mieszkalny w złym stanie technicznym o powierzchni użytkowej 51,10m², działka gruntu o powierzchni 1736 m²
Cena sprzedaży 1467,71 zł/m² powierzchni użytkowej(cena całkowita 75 000 zł).
2. Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Bojadła, Gmina Bojadła sprzedana w m-cu kwiecień 2020 r. Budynek mieszkalny w złym stanie technicznym o powierzchni użytkowej 102,40 m², działka gruntu o powierzchni 3967 m²
Cena sprzedaży 1230,47 zł/m² powierzchni użytkowej(cena całkowita 126 000 zł).
3. Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Stypułów, Gmina Kozuchów, sprzedana w m-cu maj 2021 r. Budynek mieszkalny w średnim stanie technicznym o powierzchni użytkowej 72,00m², działka gruntu o powierzchni 4500 m²
Cena sprzedaży 2083,33 zł/m² powierzchni użytkowej(cena całkowita 150 000 zł).

Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej ustalono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami wykorzystując informacje o cenach sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych dokonanych w ostatnim okresie czasu na rynku lokalnym.

Zestawienie nieruchomości wycenianej i wybranych do porównań

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	popr	Nieruchomość nr 2	popr	Nieruchomość nr 3	popr
1.	Atrakcyjność lokalizacji	Przeciętna	Przeciętna	0	Przeciętna	0	Przeciętna	0
2.	Standard wykończenia pomieszczeń	Niski	Niski	0	Niski	0	Przeciętny	-1
3.	Stan techniczny budynku	Zły	Zły	0	zły	0	Średni	-1
4.	Wielkość działki	Atrakcyjna	Nieatrakcyjna	+2	Przeciętna	+1	Atrakcyjna	0
5.	P.u. budynku mieszkalnego	Atrakcyjna	Nieatrakcyjna	+2	Atrakcyjna	0	Atrakcyjna	0

Obiekt porównawczy nr 1

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w Δc (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Atrakcyjność lokalizacji	30	360,85	0
2.	Standard wykończenia pomieszczeń	15	180,42	0
3.	Stan techniczny budynku	25	300,70	0
4.	Wielkość działki	20	240,56	+240,56
5.	P.u. budynku mieszkalnego	10	120,28	+120,28
	SUMA :	100	1202,81	+360,84

Obiekt porównawczy nr 2

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w Δc (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Atrakcyjność lokalizacji	30	360,85	0
2.	Standard wykończenia pomieszczeń	15	180,42	0
3.	Stan techniczny budynku	25	300,70	0
4.	Wielkość działki	20	240,56	+120,28
5.	P.u. budynku mieszkalnego	10	120,28	0
	SUMA :	100	1202,81	+120,28

Obiekt porównawczy nr 3

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w Δc (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Atrakcyjność lokalizacji	30	360,85	0
2.	Standard wykończenia pomieszczeń	15	180,42	-90,21
3.	Stan techniczny budynku	25	300,70	-150,35
4.	Wielkość działki	20	240,56	0
5.	P.u. budynku mieszkalnego	10	120,28	0
	SUMA :	100	1202,81	-240,56

Zestawienie cen skorygowanych

	Obiekt porównawczy nr 1	Obiekt porównawczy nr 2	Obiekt porównawczy nr 3
Cena jednostkowa	1467,71	1230,47	2083,33
Suma poprawek	+360,84	+120,28	-240,56
Cena poprawiona	1828,55	1350,75	1842,77

Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej

Wartość obliczono jako średnią arytmetyczną z trzech uzyskanych wartości:

$$W_{jnz} = \frac{1828,55 + 1350,75 + 1842,77}{3} = 1674,02 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{nz} = 74,44 \text{ m}^2 \times 1674,02 \text{ zł/m}^2 = 124\,614,05 \text{ zł}$$

Przyjęto:

124 600 zł

/słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące, sześćset złotych/

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinnym w położonej w miejscowości Kłępina przy ulicy Klonowa 7, gmina Nowogród Bobrzański, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 125/2 wynosi:

124 600 zł

/słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące, sześćset złotych/

Wartość 1 m² ustalono na poziomie 1674,02 zł/m². Jest to wartość adekwatna do lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, ponieważ mieści się w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną (1230,47 zł/m² - 2433,28 zł/m²). Wartość ta znajduje na poziomie ceny średniej występującej na lokalnym rynku nieruchomości podobnych.

Określone wartości są możliwe do uzyskania pod warunkiem, że:

- Upłynął czas niezbędny do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- Kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- Strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**Ogólne założenia przyjęte do wyceny**

1. Przyjęto, że prawa do nieruchomości nie są przedmiotem nadzwyczajnych lub nietypowych ograniczeń, obciążeń oraz wydatków. Jeśli na dzień wyceny istnieją jakiegokolwiek hipoteki lub obciążenia przyjęto, że nieruchomość będzie sprzedawana bez tych obciążeń.

2. Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w Operacie są kompletne i poprawne.
3. Przyjęto, że budynek został wybudowany zgodnie z wymaganiami prawa. Jednocześnie przyjęto, że wszelkie prace oraz przebudowy były realizowane zgodnie z prawem.
4. Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spornych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.
5. Przyjęto, że budynek posiada prawidłową konstrukcję oraz nie występują żadne ukryte wady konstrukcji i materiałów, w tym zużyte, niebezpieczne lub nieodpowiednie materiały i technologie. Dotyczy to zarówno części budynku dostępnej dla rzeczoznawcy, jak również części niedostępnych. Badanie nieruchomości oraz Operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości i za taką nie mogą być uznane.
6. Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.
7. Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.

Pozostałe zastrzeżenia

1. Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
3. Niniejsze opracowanie stanowi operat szacunkowy w rozumieniu przepisów prawa w zakresie wyceny nieruchomości, sporządzono je zgodnie z tymi przepisami oraz standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
4. Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
5. Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
7. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
8. Rzeczoznawca majątkowy dokonujący określenia wartości nieruchomości nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym, ani służbowym z właścicielem nieruchomości lub osobami uprawnionymi, nie jest wnioskodawcą, jego małżonkiem, krewnym lub inne o których mowa w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego.
9. Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym, Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu. Operat ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora Operatu.
10. Początek epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony dnia 11 marca 2020 przez Światową Organizację Zdrowia jako „Globalna Pandemia”, znacząco wpłynął na światowe rynki finansowe i rynki nieruchomości oraz gospodarki krajów dotkniętych pandemią. Od 14 marca 2020 r. na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego a od 20 marca 2020 r. na mocy rozporządzenia Ministra Zdrowia do odwołania ogłoszono stan epidemii, cechujący się istotnymi ograniczeniami zwłaszcza w zakresie nieruchomości usługowo-handlowych oraz przewidywanym znacznym wpływem na stan gospodarki, rynku pracy, siły nabywczej oraz poziomu oszczędności i inwestycji przedsiębiorstw oraz ludności. W związku z powyższym oszacowanie na dzień wyceny dokonane zostało w

warunkach „znaczącej niepewności wyceny” wynikającej z niedającego się na dzień wyceny określić wpływu ww. okoliczności na wartość szacowanej nieruchomości.

13. ZAŁĄCZNIKI

- Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej,
- Dokumentacja fotograficzna,
- Wydruk z elektronicznej Księgi Wieczystej,
- Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów,
- Kopia wypisu z kartoteki budynków,
- Kopie aktów zgonu.

ZAŁĄCZNIK NR 1

Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1043455136

PZU

1	Okras ubezpieczenia: od 13.09.2021 r. do 12.09.2022 r.	
2	Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY DOROTA GALIŃSKA Adres siedziby: OCZKA-STRUMYKOWA 11, 66-006 ZIELONA GÓRA E-mail: d.kucharska@pzu.pl	Telefon: +48726741823 REGON: 081219592
3	Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY DOROTA GALIŃSKA Adres siedziby: OCZKA-STRUMYKOWA 11, 66-006 ZIELONA GÓRA E-mail: d.kucharska@pzu.pl	Telefon: +48726741823 REGON: 081219592
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia zostaje zawarta. Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR	
5	Składka łączna: 140,44 PLN Kwota w PLN Jednorazowo 140,44 Termin płatności: 20.09.2021	
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 57 1240 6560 3014 0110 0471 8878 W tytule przelewu prosimy wpisać Nr 1043455136	
Warunki ubezpieczenia		
7	1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia na zaliczanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28.04.2015 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2015 r., Poz. 810).	
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny i Polisa Rzecz Ubezpieczeniowy Reimbursementny.		
Gwarancje		
8	1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego zobowiązałem się do przesłania informacji o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. W * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, PTU PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Żelazna SA, PZU CO SA, LHM TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. Oświadczam, że otrzymałem informację o przewidywalnych danych osobowych zawartą w dostarczonym mi dokumencie informacja o formach zbierania danych osobowych. 5. W * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA, w celu przekazywania im danych dotyczących działalności produkcyjnej ubezpieczonych i innych produktów finansowych, kiedy nie są one posiadane bezpośrednio w tej firmie. 6. W * Wyrażam zgodę na udzielenie przez PZU SA moich danych osobowych jednostkom w grupie PZU S, PZU Żywiec SA, PTE PZU SA, PTU PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Żelazna SA, PZU CO SA, LHM TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w których własnych celach marketingowych, umożliwiających profilowanie z naciskiem do świadczeń pożyczkowych lub pożyczek w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz świadczenia odpowiedzialności cywilnej. 7. W * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OKU oraz dokumentów zawierających informacje o produkcie, o sobie i rodzinie, o innych osobach w art. 5 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z umową lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA, do podmiotów innych niż PZU SA, w których własnych celach marketingowych, umożliwiających profilowanie z naciskiem do świadczeń pożyczkowych lub pożyczek w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz świadczenia odpowiedzialności cywilnej. 8. Przekazuję informację o administracji danych osobowych, dałym kontaktowych administratorze oraz inspektorze ochrony danych, osoba i adres e-mail: pzo@pzu.pl	
* W * Wypełnić zgodnie z treścią formularza. Pozostałe dane: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Społecznych ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Żywiec SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Społecznych ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTU PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; Żelazna SA - PZU Żelazna Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Oszczędności Spółka Akcyjna, ul. Konstytucyjna 11, 02-675 Warszawa; LHM TU SA - Unika Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Konstytucyjna 11, 02-675 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grodzka 51/57, 00-550 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 380, 02-132 Warszawa; TU W PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Główna 55, 00-676 Warszawa.		

1043455136/poi:100000358242527/BE20 PIN: 4516

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 5831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, pl. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzo.pl, info@pzo.pl, info@pzo.pl (cofnięcie zgody z taryfy operatora)

BSP/CZA/2165_1/202010436_1336/powiatowy2021-192015736_PZUW/plc100000358242527

1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rachunkowej majątkowej.

- Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - pisemnej – osobiste albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolini 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
 - elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - wyraża 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 SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostaje dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuzupełnienia 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 SA, 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

Potwierdzam dane kontaktowe

RZECZCZYNAWCA MAJĄTKOWY DOROTA GALIŃSKA
E-mail: d.kucharz@op.pl
Telefon: +48726741823

Data zawarcia umowy: 06.09.2021 r.

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

Dorota Galin'ska
Peczet i podpis ubezpieczonego

RZECZCZYNAWCA MAJĄTKOWY DOROTA GALIŃSKA
Ubezpieczający

Dorota Galin'ska
Peczet i podpis ubezpieczonego do polisy

DORADCA KLIENTA

Anna Chmielnik
Peczet i podpis przedstawiciela PZU SA

Ubezpieczeń

- PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócić się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- W przypadku umowy zawartej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umów ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- W umowie ubezpieczenia zawartej na outry rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczającego na inny trwały nośnik. 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 trwały nośnik, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczającego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

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

ZAŁĄCZNIK NR 2
Dokumentacja fotograficzna

Widok na drogę dojazdową



Zagospodarowanie terenu







Widok na budynek gospodarczy





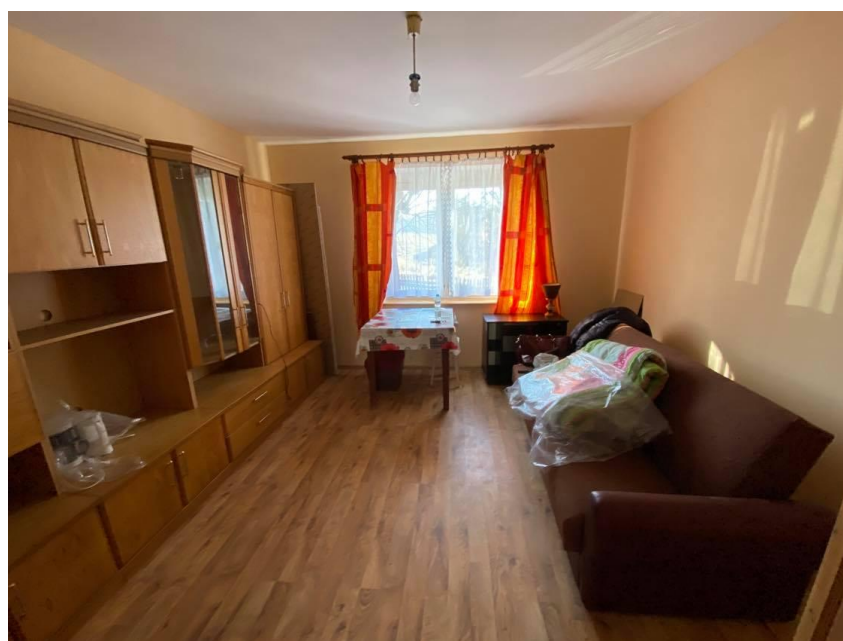
Widok na budynek mieszkalny







PARTER







PODDASZE





PIWNICA

