



**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO**  
nr uprawnień 5566  
ul. Jagiellońska 76, 41-948 Piekary Śląskie  
Tel. 662 011 119  
email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

**OPERAT SZACUNKOWY  
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI  
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM  
JEDNORODZINNYM, GARAŻEM I BUDYNKIEM GOSPODARCZYM**

**AUTOR OPERATU:**

**HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENI 5566**

**Ścinawa, Krzyżowa**



**PIEKARY ŚL. 31.03.2021 r.**





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIEŃ 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

|   |  |
|---|--|
| <b>Adres nieruchomości</b>                    | Krzyżowa 20a, gmina Ścinawa, powiat lubiński   |
| <b>Przedmiot i zakres wyceny</b>              | Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 103/4, o powierzchni 800 m <sup>2</sup> , objęta księgą wieczystą LE1U/00012487/8.<br><br>Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 103/4, o powierzchni 800 m <sup>2</sup> , objętej księgą wieczystą LE1U/00012487/8. |
| <b>Cel wyceny</b>                             | Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego   |
| <b>Nr działki, obręb, powierzchnia</b>        | 103/4, obręb Krzyżowa<br>powierzchnia 800 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nr księgi wieczystej</b>                   | LE1U/00012487/8  |
| <b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>          | <b>343 000 zł</b><br><b>/trzysta czterdzieści trzy tysiące złotych/</b>  |
| <b>Wartość dla wymuszonej sprzedaży</b>       | <b>274 400 zł</b><br><b>/dwieście siedemdziesiąt cztery tysiące czterysta złotych/</b>   |
| <b>Data na którą określono wartość</b>        | 31.03.2021 r.  |
| <b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b> | 31.03.2021 r.  |

*Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego*





## SPIS TREŚCI

|  |           |
|--|-----------|
| <b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3. CEL WYCENY .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>4.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>4.2. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA WYCENY .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>6.2. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>              | <b>10</b> |
| <b>6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....</b>  | <b>20</b> |
| <b>8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....</b>  | <b>21</b> |
| <b>8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ .....</b>  | <b>21</b> |
| <b>8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY .....</b>  | <b>22</b> |
| <b>8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY PORÓWNYWANIA<br/>PARAMI .....</b> | <b>22</b> |
| <b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>  | <b>24</b> |
| <b>9.1. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH WAGI.....</b>  | <b>24</b> |
| <b>9.2. WYBÓR NIERUCHOMOŚCI DO PORÓWNAŃ .....</b>  | <b>25</b> |
| <b>9.3. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH.....</b>           | <b>25</b> |
| <b>9.4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI – TABELY PORÓWNAWCZE .....</b>                                      | <b>27</b> |
| <b>10. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY .....</b>  | <b>28</b> |
| <b>11. WNIOSKI Z WYCENY.....</b>   | <b>29</b> |
| <b>12. KŁAUZULE I OGRANICZENIA .....</b>   | <b>29</b> |
| <b>13. ZAŁĄCZNIKI .....</b>  | <b>29</b> |



## **1. Określenie przedmiotu wyceny**

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomości gruntowa stanowiąca działkę nr 103/4, o powierzchni 800 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą LE1U/00012487/8.

## **2. Określenie zakresu wyceny**

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 103/4, o powierzchni 800 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą LE1U/00012487/8.

## **3. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

## **4. Podstawy opracowania operatu**

### **4.1. Podstawa formalna wyceny**

Podstawą opracowania jest zlecenie biegłego sądowego Jarosława Jaromina prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin, z dnia 03.10.2020 r.

### **4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny**

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 1990)/
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 1228)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

### **4.3. Podstawy metodologiczne wyceny**

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe. Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne i Noty Interpretacyjne publikowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, jako dorobek środowiska do dowolnego zastosowania, wykorzystywane będą w zakresie uznanym przez rzeczoznawcę majątkowego za uzasadniony a ich wykorzystanie wskazane zostanie w tych częściach operatu szacunkowego, w których zostały one wykorzystane.



#### 4.4. Źródła danych merytorycznych

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 23.03.2021 r.
- badanie KW LE1U/00012487/8 w dniu 12.10.2020 r.
- informacje uzyskane od Właściciela
- informacje zawarte na geoportalu gminy Ścinawa i powiatu lubińskiego
- dane z aktów notarialnych i własnej bazy rzeczoznawcy majątkowego
- informacje o cenach ofertowych uzyskane z biur pośrednictwa oraz portali internetowych.

#### 5. Daty istotne dla wyceny

|   |               |
|---|---------------|
| Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny | 30.03.2021 r. |
| Data na którą określono wartość                       | 31.03.2021 r. |
| Data oględzin nieruchomości                           | 23.03.2021 r. |
| Data sporządzenia operatu                             | 31.03.2021 r. |

#### 6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

##### 6.1. Stan prawny nieruchomości

Dla szacowanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Lubinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LE1U/00012487/8, w wyniku badania której, w dniu 30.03.2021 r. stwierdzono, że zawiera następujące wpisy:

| DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI              |                            |                   |
|---|----------------------------|-------------------|
|   |                            | Nr podstawy wpisu |
| Numer bieżący nieruchomości                       | 1                          | 1                 |
| Działki ewidencyjne                               |                            |                   |
| Lp. 1.  | ---                        |                   |
| Numer działki                                     | 103/4                      | 1, 2              |
| Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość) | Lp. 1. 1 ŚCINAWA, KRZYŻOWA |                   |
| Sposób korzystania                                | NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA    |                   |
|   |                            | Nr podstawy wpisu |
| Obszar całej nieruchomości                        | 0,0800 HA                  | 1                 |





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIEŃ 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

|   |
|---|
| <b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b> |
| <b>BRAK WPISÓW</b>                                    |

|                            |
|----------------------------|
| <b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b> |
|----------------------------|

|                    |
|--------------------|
| <b>Właściciele</b> |
|--------------------|

|  |                                       |   |       |                   |
|--|---------------------------------------|---|-------|-------------------|
| Lp. 1.   | ---                                   |   |       | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                                | 2 | 1 / 1 | ---6              |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | KRZYSZTOF STANISŁAW GŁĄB, 66111104895 |   |       |                   |

|   |
|---|
| <b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b> |
|---|

|  |  |  |  |                           |
|--|--|--|--|---------------------------|
| Lp. 1.   | ---  |  |  | Nr podstawy wpisu         |
| Numer wpisu  | 1  |  |  | 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 |
| Rodzaj wpisu   | OSTRZEŻENIE  |  |  |                           |
| Treść wpisu  | OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z WNIOSKU DEUTSCHE LEASING POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 1111/16 PRZECIWKO KRZYSZTOFOWI GŁĄBOWI |  |  |                           |
| Rodzaj zmiany  | Lp. 1.   | W PODRUBRYCE 3.4.5 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI, W SPRAWIE KM 723/18        |  |                           |
|  | Lp. 2.   | W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI, W SPRAWIE KM 578/17        |  |                           |
|  | Lp. 3.   | W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI, W SPRAWIE GKM 164/19       |  |                           |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) | Lp. 1.   | SARISA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, W SPRAWIE KM 578/17, ZIELONA GÓRA, 363623234, 0000599965 |  |                           |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)                       | Lp. 2.   | RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL AG ODDZIAŁ W POLSCE, W SPRAWIE GKM 164/19                                  |  |                           |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)  | Lp. 1.   | PAVLO PELEKHATVY   |  |                           |



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIEŃ 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

|              |  |                   |
|--------------|--|-------------------|
| Lp. 2.       | ---  | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | 2  | 19                |
| Rodzaj wpisu | <b>OSTRZEŻENIE</b>   |                   |
| Treść wpisu  | POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W OPOLU Z DNIA 9 MARCA 2020 R., SYGN. AKT V G 256/19, OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA KRZYSZTOFA GŁĄB, PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ "VOL-TRANZ" GŁĄB KRZYSZTOF. |                   |

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

|  |  |   |
|--|--|---|
| Lp. 1.   | ---  | Nr podstawy wpisu                                 |
| Numer hipoteki (roszczenia)  | 2  | 4, 5  |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)   | <b>HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA</b>  |   |
| Suma (słownie), waluta   | <b>84120,00</b> (OSIEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE STO DWADZIEŚCIA) <b>CHF</b>        |   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)                 | Lp. 1. 1   | KREDYT NR MG0627600004 Z DNIA 3 PAŹDZIERNIKA 2006 |
| Termin zapłaty   | 2036-10-24   |   |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>   |  |   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba) | Lp. 1. 1   | <b>RAIFEISEN BANK POLSKA SA, WARSZAWA</b>         |
| Lp. 2.   | ---  | Nr podstawy wpisu                                 |
| Numer hipoteki (roszczenia)  | 3  | 4, 5  |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)   | <b>HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA</b>  |   |
| Suma (słownie), waluta   | <b>25236,00</b> (DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ) <b>CHF</b> |   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)                 | Lp. 1. 1   | ODSETKI OD KREDYTU                                |
| Termin zapłaty   | 2036-10-24   |   |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>   |  |   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba) | Lp. 1. 1   | <b>RAIFFEISEN BANK POLSKA SA, WARSZAWA</b>        |
| Lp. 3.   | ---  | Nr podstawy wpisu                                 |
| Numer hipoteki (roszczenia)  | 4  | 7, 8  |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)   | <b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>  |   |
| Suma (słownie), waluta   | <b>270000,00</b> (DWIEŚCIE SIEDZIEDZIESIĄT TYSIĘCY) <b>ZŁ</b>                    |   |



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENI 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

|   |  |    |   |
|---|--|----|---|
| Wierzytelność i stosunek prawny<br>(numer wierzytelności /<br>wierzytelność, stosunek prawny)               | Lp.<br>1.  | 1  | ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI<br>BANKU (W TYM ROSZCZENIA O ODSETKI<br>UMOWNE, ROSZCZENIA O ODSETKI USTAWOWE<br>LUB UMOWNE ZA OPÓZNIENIE W SPŁACIE<br>WIERZYTELNOŚCI, ROSZCZENIA O PRZYZNANE<br>KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA O OPŁATY<br>ZA NIETERMINOWĄ PŁATNOŚĆ I INNE OPŁATY<br>NALICZONE ZGODNIE Z TABELĄ OPŁAT<br>OBOWIĄZUJĄCĄ W BANKU, ROSZCZENIA O<br>POKRYCIE RÓŻNIC KURSOWYCH W PRZYPADKU<br>ZMIANY WALUTY KREDYTU LUB WALUTY<br>INDEKSACJI KREDYTU), UMOWA KREDYTU NR<br>MG1317100034 Z DNIA 20 CZERWCA 2013R. |
| Inne informacje   | HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA Z HIPOTEKĄ UJAWNIONĄ<br>W KSIĘDZE WIECZYSTEJ OP1U/00039946/5<br>PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W<br>KLUCZBORKU IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH |    |   |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>  |  |    |   |
| Inna osoba prawna lub jednostka<br>organizacyjna niebędąca osobą<br>prawną (nazwa, siedziba, REGON)         | Lp.<br>1.  | 1. | <b>RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA,</b><br>WARSZAWA, 01000085400000   |
| Lp. 4.  | ---  |    | Nr<br>podstawy<br>wpisu   |
| Numer hipoteki (roszczenia)   | 5  |    | 10, 11  |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)  | HIPOTEKA PRZYMUSOWA  |    |   |
| Suma (słownie), waluta  | 19627,69 (DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚĆSET<br>DWADZIEŚCIA SIEDEM 69/100) ZŁ   |    |   |
| Wierzytelność i stosunek prawny<br>(numer wierzytelności /<br>wierzytelność, stosunek prawny)               | Lp.<br>1.  | 1  | WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM<br>WYKONAWCZYM NR 10, ZOBOWIĄZANIE<br>PIENIĘŻNE  |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>  |  |    |   |
| Inna osoba prawna lub jednostka<br>organizacyjna niebędąca osobą<br>prawną (nazwa, siedziba, REGON,<br>KRS) | Lp.<br>1.  | 1. | <b>PKO LEASING SPÓŁKA AKCYJNA, ŁÓDŹ,</b><br>472191767, 0000022886   |
| Lp. 5.  | ---  |    | Nr<br>podstawy<br>wpisu   |
| Numer hipoteki (roszczenia)   | 6  |    | 12  |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)  | HIPOTEKA PRZYMUSOWA  |    |   |
| Suma (słownie), waluta  | 20302,80 (DWADZIEŚCIA TYSIĘCY TRZYSTA DWA<br>80/100) ZŁ  |    |   |
| Wierzytelność i stosunek prawny<br>(numer wierzytelności /<br>wierzytelność, stosunek prawny)               | Lp.<br>1.  | 1  | ZABEZPIECZENIE SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE<br>SPOŁECZNE 08.2017-09.2017R. W TYM<br>NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA - 19.185,00 ZŁ, ODSETKI<br>NALICZONE DO 15.06.2018R. - 1.083,00 ZŁ.,<br>KOSZTY UPOMNIENIA - 34,80 ZŁ.,<br>WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM<br>WYKONAWCZYM Z TYTUŁU SKŁADEK NA<br>UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE   |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>  |  |    |   |
| Skarb Państwa (nazwa, siedziba,<br>REGON, rola instytucji)  | Lp.<br>1.  | 1. | <b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ<br/>W OPOLU, OPOLE, 00001775600252, OSOBA</b>   |





PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE  
PRAW SKARBU PAŃSTWA

W dniu 30.03.2021 r. na geoportalu powiatu lubińskiego zawarto następujące dane:

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| <b>Numer działki:</b>           | 103/4               |
| <b>Identyfikator:</b>           | 021104_5.0009.103/4 |
| <b>Obszar ewidencyjny:</b>      | Krzyżowa            |
| <b>Arkusze:</b>                 | 1                   |
| <b>Jednostka rejestrowa:</b>    | G45                 |
| <b>Numer KW:</b>                | - brak uprawnień -  |
| <b>Powierzchnia ewid. [ha]:</b> | 0.08                |
| <b>Klasa użytki:</b>            | B                   |
| <b>Adres:</b>                   | Krzyżowa            |

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| <b>Numer ewidencyjny:</b>          | 47                   |
| <b>Identyfikator:</b>              | 021104_5.0009.47_BUD |
| <b>Obszar ewidencyjny:</b>         | Krzyżowa             |
| <b>Adres:</b>                      | Krzyżowa 20a         |
| <b>Działka:</b>                    | 103/3, 103/4         |
| <b>Główna funkcja:</b>             |                      |
| <b>Rok zakończenia budowy:</b>     |                      |
| <b>Kondygnacje nadziemne:</b>      | 1                    |
| <b>Kondygnacje podziemne:</b>      |                      |
| <b>Powierzchnia zabudowy [m2]:</b> | 48                   |
| <b>Status:</b>                     | wybudowany           |

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| <b>Numer ewidencyjny:</b>          | 20                   |
| <b>Identyfikator:</b>              | 021104_5.0009.20_BUD |
| <b>Obszar ewidencyjny:</b>         | Krzyżowa             |
| <b>Adres:</b>                      |                      |
| <b>Działka:</b>                    | 103/4                |
| <b>Główna funkcja:</b>             |                      |
| <b>Rok zakończenia budowy:</b>     |                      |
| <b>Kondygnacje nadziemne:</b>      | 1                    |
| <b>Kondygnacje podziemne:</b>      |                      |
| <b>Powierzchnia zabudowy [m2]:</b> | 21                   |
| <b>Status:</b>                     | wybudowany           |

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| <b>Numer ewidencyjny:</b>          | 24                   |
| <b>Identyfikator:</b>              | 021104_5.0009.24_BUD |
| <b>Obszar ewidencyjny:</b>         | Krzyżowa             |
| <b>Adres:</b>                      |                      |
| <b>Działka:</b>                    | 103/4                |
| <b>Główna funkcja:</b>             |                      |
| <b>Rok zakończenia budowy:</b>     |                      |
| <b>Kondygnacje nadziemne:</b>      | 1                    |
| <b>Kondygnacje podziemne:</b>      |                      |
| <b>Powierzchnia zabudowy [m2]:</b> | 24                   |
| <b>Status:</b>                     | wybudowany           |

Zgodnie z par. 38 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

Ujawnione w działach IV hipoteki nie mają wpływu na wartość nieruchomości. Ponadto zgodnie z art. 313 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe: Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

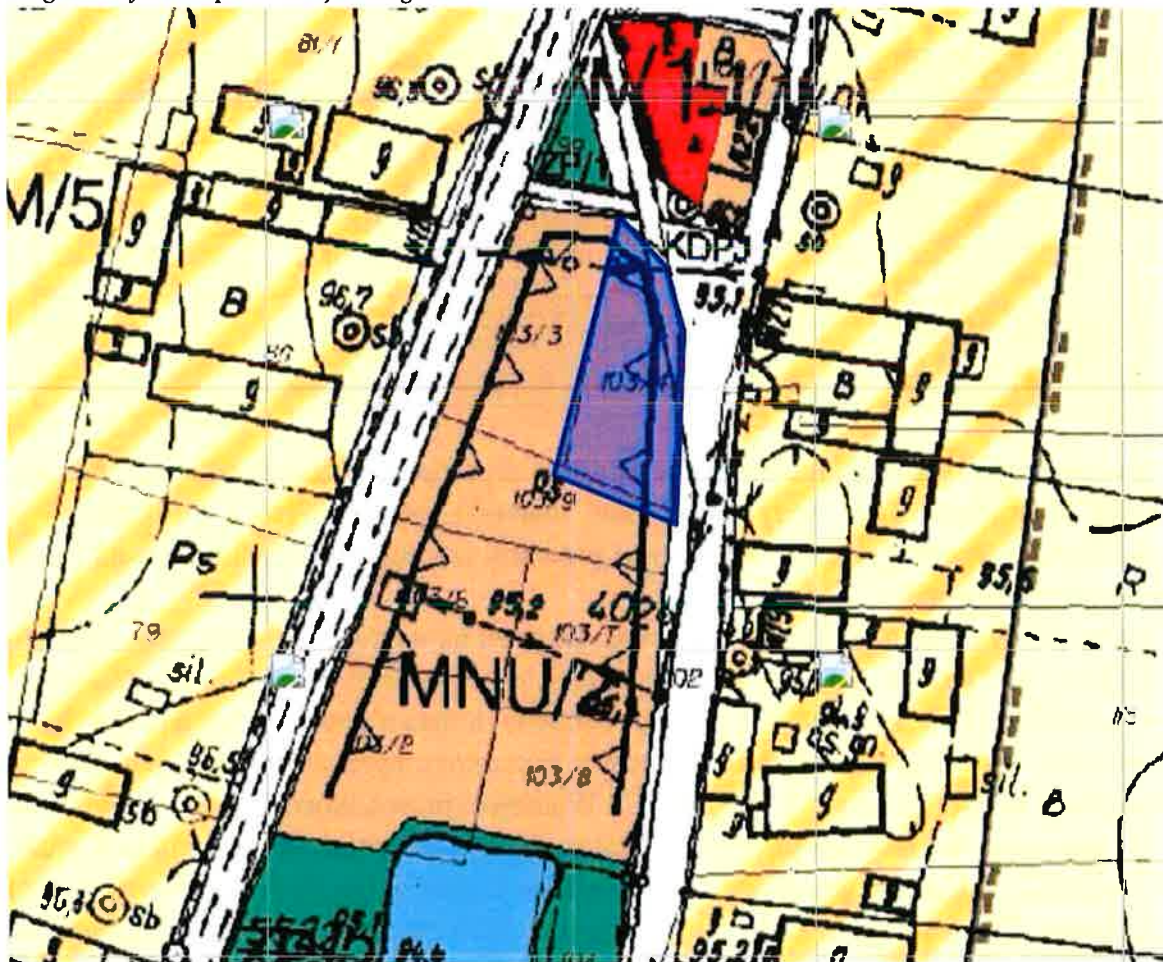


## 6.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie nieruchomości ustalono, zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

UCHWAŁA NR XLIII/274/2005 RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, zmieniona Uchwałą Rady Miejskiej w Ścinawie nr LXXXI/402 /10 z dnia 25 marca 2010, ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego nr 103 z dnia 02 czerwca 2010 poz. 1609, określa, że szacowana nieruchomość położona jest na obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w parterze o symbolu XI-MNU/2.

Fragment rysunku planu miejscowego<sup>1</sup>



<sup>1</sup> [Gmina Ścinawa \(gison.pl\)](http://Gmina Ścinawa (gison.pl))



Szczegółowe zapisy planu miejscowego są następujące:

2. **MNU/1-2-** przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług:
  - 1) jako funkcję dominującą, podstawową ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
    - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
    - c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
    - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
    - e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
    - f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

Aktualna funkcja nieruchomości jest zgodna z przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym.

### 6.3. Opis szacowanej nieruchomości

#### Lokalizacja ogólna



Miasto i gmina Ścinawa położona jest na lewym brzegu Odry, w północnej części województwa dolnośląskiego, zajmując powierzchnię ponad 16 tys. Ha. Wchodzi w skład powiatu lubińskiego, na które obok miasta i gminy Ścinawa składają się: miasto Lubin, gmina Lubin i gmina Rudna. Miasto i gmina Ścinawa graniczy: od północy z Gminą Rudna, od południa z Gminą Prochowice, od wschodu z Gminą Wińsko i Gminą Wołów, od zachodu z Gminą Lubin. Miasto i gmina Ścinawa jest gminą miejsko - wiejską, z siedzibą w mieście Ścinawa.

W granicach Gminy znajduje się 21 miejscowości położonych administracyjnie w 19 sołectwach oraz miasto Ścinawa. W kolejności alfabetycznej są to sołectwa: Buszkowice,





Chełmek Wołowski, Dąbrowa Środkowa, Dąbrowa Dolna, Dębiec, Dłużyce, Dzieszław, Dziewin, Jurcz, Krzyżowa, Lasowice, Parszowice, Przychowa, Redlice, Ręszów, Sitno, Turów, Tymowa, Wielowieś, Zaborów. Miejscowość bez statusu sołectwa to Grzybów. Największe z nich pod względem liczby mieszkańców to: Tymowa, Parszowice, Ręszów. Gmina usytuowana jest w odległości około 60 km od centrum administracyjnego województwa – Wrocławia oraz w stosunkowo niewielkiej odległości od granic z Czechami i Niemcami. Przez Gminę przebiega droga krajowa nr 36 z północnego - wschodu na zachód, łącząc Ścinawę z Rawiczem i Lubinem, z północy na południe przebiega droga wojewódzka nr 292 relacji Nowa Sól – Lisowice, łącząca Ścinawę z Chobienią i Prochowcami, w Ścinawie swój początek ma droga wojewódzka nr 340 w kierunku Oleśnicy, łącząca Ścinawę z Wołowem. Szczególne walory przyrody doliny Odry - „Łęgi Odrzańskie” i starorzecza - są dużą wartością przyrodniczą i krajobrazową Gminy.

#### Położenie gminy Ścinawa







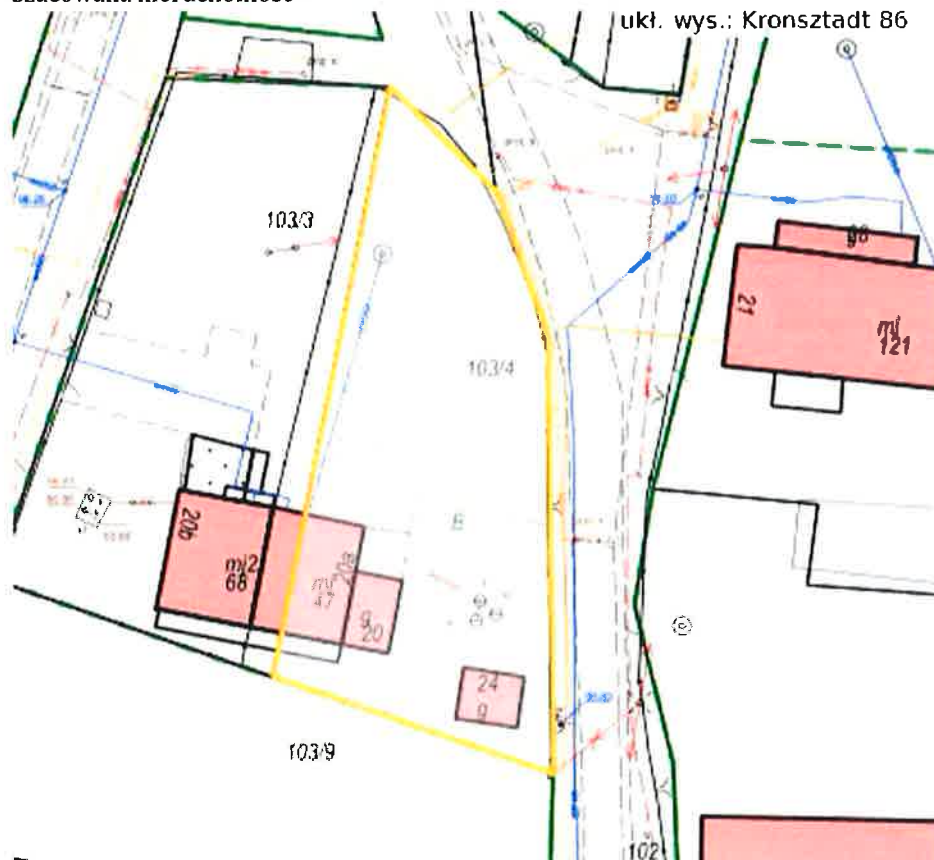
### Lokalizacja szczegółowa

Szacowana nieruchomości położona jest w gminie Ścinawa, w miejscowości Krzyżowa. Krzyżowa to miejscowość o charakterze rolniczym, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skupiona jest we wschodniej części wsi. Nieruchomość położona jest w centralnej części miejscowości, wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zaś w dalszym sąsiedztwie położone są tereny użytkowane rolniczo. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

### Opis działki

Szacowana nieruchomość stanowi działkę nr 103/4 o powierzchni 800 m<sup>2</sup>. Działka ma kształt wydłużonego wielokąta, jest płaska, równa, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej oraz budynkiem garażu i budynkiem gospodarczym. Niezabudowana część nieruchomości zainwestowana jest ciągami pieszojezdnymi wykonanymi z kostki betonowej oraz zielenią urządzoną. Jak wynika z mapy ewidencyjnej budynek mieszkalny położony jest częściowo na działce nr 103/3. Działka ogrodzona ogrodzeniem z siatki na słupkach stalowych, brama wjazdowa stalowa.

Szacowana nieruchomość<sup>2</sup>



<sup>2</sup> <https://lubinski.webewid.pl/e-uslugi/portal-rzeczoznawcy>



### **Opis zabudowy**

Szacowana nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, o czterech kondygnacjach nadziemnych, z czego najniższa stanowi pomieszczenia gospodarcze i garaż. Budynek z pustaka, ocieplony kilkanaście lat temu, stolarka okienna częściowo PCV a częściowo drewniana, stolarka drzwiowa drewniana z przeszkleniami. Dach kryty blachą. Schody wewnętrzne drewniane.

Układ funkcjonalny budynku jest następujący:

- przyziemie – garaż, pomieszczenia gospodarcze, kotłownia
- parter – przedpokój, salon, kuchnia, łazienka
- piętro – 3 pokoje, łazienka
- poddasze – 1 pokój.

Powierzchnia użytkowa budynku wraz z przyziemiem wynosi około 212 m<sup>2</sup>.

Standard wykończenia pomieszczeń: podłogi mozaika parkietowa zużyta oraz płytki ceramiczne, deski, ściany malowane, częściowo tynk strukturalny oraz boazeria, łazienki wykafelkowane starszymi kafelkami, sufity malowane a częściowo wykończone kasetonami styropianowymi.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego, CO zasilane z kotła węglowego i rozprowadzone za pomocą grzejników, CWU z podgrzewacza elektrycznego.

Nieruchomość zabudowana jest także budynkiem garażu i budynkiem gospodarczym.

Zużycie obiektu budowlanego jest utratą jego wartości w stosunku do kosztów wytworzenia (budowy) nowego obiektu, w wyniku zużycia technicznego, funkcjonalnego, środowiskowego.

Na zużycie techniczne wpływ mają czynniki:

- wiek obiektu,
- trwałość zastosowanych materiałów,
- jakość wykonawstwa budowlanego,
- prowadzona gospodarka remontowa,
- warunki eksploatacji obiektu,
- stan środowiska eksploatacji obiektu.

Zużycie techniczne budynku określono na 40% co odpowiada stanowi technicznemu dostatecznemu.

Na zużycie funkcjonalne obiektu budowlanego wpływ mają czynniki:

- zmiana preferencji i wymagań użytkowników w zakresie bryły architektonicznej budynku i aranżacji wnętrz,
- zmiana funkcji obiektu,
- postęp techniczny,
- zmiana norm i warunków technicznych użytkowania obiektu.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENÍ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Zużycie funkcjonalne nie występuje.

Na zużycie środowiskowe obiektu budowlanego wpływ mają czynniki:

- stan środowiska naturalnego,
- zapotrzebowanie społeczne na określony sposób użytkowania obiektu budowlanego.

Zużycie środowiskowe nie występuje.

Szacowana nieruchomości







RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENI 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl





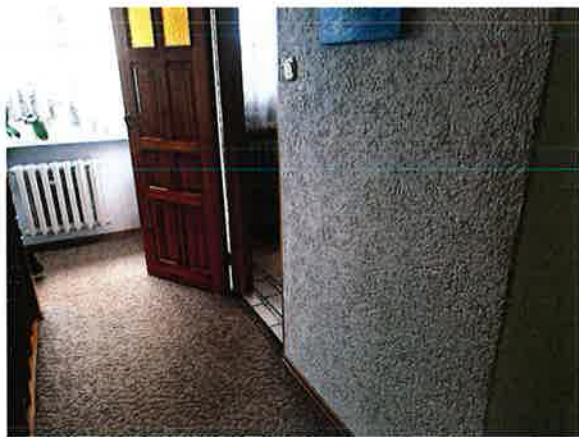


RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENÍ 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENI 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl







RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENI 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl





## 7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Rynek jako kategoria ekonomiczna jest określanej najczęściej przez całościowy stosunek wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych.

Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników kształtujących popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników kształtujących warunki wymiany praw do nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku.

W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek rozumiany jako obszar gminy Ścinawa pod kątem obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Okres analizy zawiera się między styczniem 2019 r. a marcem 2021 r.

Stwierdzono, że lokalny rynek gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jest rynkiem średnio rozwiniętym, w badanym okresie zidentyfikowano kilkadziesiąt transakcji. Po odrzuceniu transakcji zawartych w warunkach nierynkowych do dalszej analizy wybrano transakcje nieruchomości w największym stopniu spełniającymi kryterium podobieństwa do nieruchomości szacowanej, które to transakcje przedstawiono w poniższej tabeli.

| L.P. | Nr rep.    | Data transakcji | Położenie        | Pow. Działki | Cena transakcyjna |
|------|------------|-----------------|------------------|--------------|-------------------|
| 1.   | 4407/2020  | 07.05.2020      | Chełmek Wołowski | 900          | 160 000 zł        |
| 2.   | 3758/2020  | 09.04.2020      | Zaborów          | 2900         | 310 000 zł        |
| 3.   | 8980/2020  | 25.11.2020      | Lasowice         | 3100         | 250 000 zł        |
| 4.   | 13955/2020 | 26.11.2020      | Turów            | 900          | 410 000 zł        |
| 5.   | 12725/2020 | 23.09.2020      | Buszkowice       | 1100         | 210 000 zł        |
| 6.   | 3228/2020  | 10.10.2020      | Dłużyce          | 3902         | 335 000 zł        |
| 7.   | 3241/2020  | 06.11.2020      | Dąbrowa Środkowa | 2400         | 630 000 zł        |
| 8.   | 826/2021   | 27.01.2021      | Dziesław         | 2300         | 260 000 zł        |

W trakcie analizy przedmiotów transakcji stwierdzono, że transakcja nr 1 dotyczyła budynku w trakcie budowy w stanie surowym zamkniętym – transakcja ta nie będzie brana pod uwagę.

Podaż na lokalnym rynku rozumianym jako obszar gminy Ścinawa, określono, na podstawie anonsów w popularnych portalach nieruchomościowych, na kilka ofert. Przykładowe oferty:





RZECZYZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIEŃ 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl



Dom na 49 arowej działce,  
spokojna okolica z widokiem na las

### Dom dwurodzinny, działka 49 arów, okolice Ścinawy

Dom na sprzedaż: Ścinawa, lubiński, dolnośląskie

Dodaj do ulubionych

6 pokoi 250 m<sup>2</sup> działka 4 900 m<sup>2</sup>

**385 000 zł**

Biurowo Nieruchomości MULTI-PRO



### Dom, 142,38 m<sup>2</sup>, Ścinawa

Dom na sprzedaż: Ścinawa, lubiński, dolnośląskie

Dodaj do ulubionych

5 pokoi 142,38 m<sup>2</sup> działka 2 500 m<sup>2</sup>

**240 000 zł**

PRESTIGE Nieruchomości Izabela Gredys

## Aktualizacja cen transakcyjnych

W celu zbadania wpływu upływu czasu na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych, na podstawie cen odnotowanych w transakcjach nieruchomości podobnymi do szacowanej zbadano wpływ upływu czasu na ceny transakcyjne i stwierdzono, że trend w skali roku oscyluje wokół 0 – co oznacza, że ceny na lokalnym rynku są stabilne i nie ma podstaw do aktualizacji cen transakcyjnych.

## 8. Przedstawienie sposobu wyceny

### 8.1. Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zaś zgodnie z art. 151 ustawy wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Nieruchomości gruntowe zabudowane są przedmiotem obrotu na rynku, dlatego dla przedmiotowej nieruchomości można określać wartość rynkową.



## **8.2. Wybór podejścia i metody wyceny**

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

Art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że 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. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. 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.

## **8.3. Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami**

Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami przedstawia się następująco:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.



- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Ceny transakcyjne porównywalnych nieruchomości zwykle są powiązane z wybraną jednostką porównawczą, taką jak np. 1 m powierzchni gruntu czy budynku lub roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości.

Rzecznawca majątkowy powinien mieć na uwadze konieczność stosowania identycznych jednostek odniesienia.

W zależności od rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych mogą być stosowane przez rzeczoznawcę majątkowego różne jednostki porównawcze. Nie jest to jednak możliwe w ramach jednej wyceny nieruchomości, w ramach której powinna obowiązywać zasada zastosowania jednorodnych jednostek porównawczych.

Wynika to głównie ze stosowania Standardów Rzecznawców Majątkowych Standard III.7. W zależności od rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych mogą być stosowane przez rzeczoznawcę majątkowego różne jednostki porównawcze. Nie jest to jednak możliwe w ramach jednej wyceny nieruchomości, w ramach której powinna obowiązywać zasada zastosowania jednorodnych jednostek porównawczych.

Z analizy aktów notarialnych wynika, że wskazywane powierzchnie budynków, na podstawie których możliwe byłoby zastosowanie jednostki porównawczej, podawane były bez adnotacji o jaki rodzaj powierzchni chodzi - np. powierzchnię użytkową, powierzchnię ogólną, powierzchnię netto itp. oraz na podstawie jakich norm dokonano obmiarów tych powierzchni. Ma to szczególne znaczenie, zwłaszcza w przypadku, gdy nie jest równie możliwe ustalenie powierzchni budynków szacowanych w oparciu o jakąkolwiek normę ISO lub PN - obligatoryjnym jest więc założenie, że jednostki porównawcze muszą być jednorodne, a w przypadku nieruchomości szacowanej, jak i nieruchomości przyjętych do porównań takich założeń, po przebadaniu aktów notarialnych i analizie dostępnych informacji o szacowanej nieruchomości, nie da się spełnić.



Dostępne do analizy rynku nieruchomości transakcje nieruchomościami nie zawierały pewnej informacji co do sposobu ustalania obmiarów obiektów wchodzących w skład tych nieruchomości, zdecydowano więc przyjąć jako jednostkę porównawczą całą nieruchomość czy wydzieloną jej część, a wskazywane powierzchnie budynków potraktować jako informację pomocniczą. Ponadto, w trakcie analizy rynku stwierdzono, że na cenę transakcyjną wpływ mają takie cechy jak wielkość działki oraz jej zagospodarowanie, a cech tych nie można w żaden sposób powiązać z powierzchnią budynku, co za tym idzie zastosowanie jako jednostki porównawczej powierzchni użytkowej budynku w zakresie tych cech dałoby błędne i zafałszowane wyniki.

## **9. Określenie wartości nieruchomości**

### **9.1. Cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi**

Potencjalni nabywcy przy nabywaniu nieruchomości kierują się wyłącznie kilkoma kryteriami (cechami). Cechy te mają różną „ważność”, dlatego w procesie wyceny wyłonionym w analizie cechom rynkowym należy przypisać odpowiednie wagi odzwierciedlające wpływ danej cechy rynkowej na wartość nieruchomości.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badania i obserwacji własnej preferencji potencjalnych nabywców oraz wieloletniego doświadczenia, posiłkując się informacjami z lokalnych biur nieruchomości.

**Lokalizacja 20%** – rozumiana jako usytuowanie w stosunku do infrastruktury społecznej, komunikacji publicznej, drogi dojazdowej

- bardzo dobra
- dobra
- przeciętna

**Wielkość budynku 20%** - im większy budynek tym droższy

- korzystny
- przeciętny
- niekorzystny

**Stan techniczny 50%** – uzależnione od prowadzonej gospodarki remontowej, odpowiedniej konserwacji i eksploatacji, wyposażenia w instalacje i sposobu ogrzewania

- dobry
- średni (przeciętny)
- niski





**Wielkość i zagospodarowanie działki 10%** - rozumiana jako powierzchnia zapewniająca komfortowe użytkowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem oraz zaspokajająca funkcję rekreacyjną oraz jej zagospodarowanie budynkami zwiększającymi użyteczność nieruchomości, małą architekturą itp.

- korzystna
- przeciętna
- niekorzystna

## 9.2. Wybór nieruchomości do porównań

Ze zbioru 8 transakcji wyprowadzono cenę minimalną i maksymalną

$$C_{\min} = 210\ 000\ \text{zł}$$

$$C_{\max} = 630\ 000\ \text{zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 630\ 000\ \text{zł} - 210\ 000 = 420\ 000\ \text{zł}$$

$$\Delta C = 420\ 000\ \text{zł}$$

Ze zbioru cen transakcyjnych wykorzystano jako obiekty porównawcze 3 transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej (nieruchomości w dalszej części opracowania oznaczone jako nieruchomość A, B i C).

Ceny nieruchomości podobnych:

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| A – nieruchomość w Zaborowie | 310 000 zł |
| B – nieruchomość w Turowie   | 410 000 zł |
| C – nieruchomość w Dłużycach | 335 000 zł |

## 9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

### Nieruchomość A

Zaborów3758/2020

Nr repertorium: 7082/2019

Data transakcji: 2020-04-09

Cena transakcyjna: 310 000 zł

Powierzchnia działki: 2900 m<sup>2</sup>



Opis: nieruchomość położona w Zaborowie, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni zabudowy około 355 m<sup>2</sup>, parterowym oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy około 145 m<sup>2</sup>. Budynek w stanie do remontu. Działka zagospodarowana zielenią.

### **Nieruchomość B**

Turów

Nr repertorium: 13955/2020

Data transakcji: 2020-11-26

Cena transakcyjna: 410 000 zł

Powierzchnia działki: 900 m<sup>2</sup>

Opis: nieruchomość położona w Turowie, bezpośrednio przy drodze nr 36, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym o dwóch kondygnacjach nadziemnych i użytkowym poddaszem, kryty dachówką, o powierzchni zabudowy 106 m<sup>2</sup> oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 24 m<sup>2</sup>. Działka ogrodzona ogrodzeniem prefabrykowanym betonowym oraz siatką, brama stalowa oraz furtka osadzone na słupkach klinkierowych.

### **Nieruchomość C**

Dłużyce

Nr repertorium: 3228/2020

Data transakcji: 2020-10-10

Cena transakcyjna:

Powierzchnia działki: 3902 m<sup>2</sup>

Opis: nieruchomość położona w Dłużycach, w peryferyjnej części miejscowości, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o dwóch kondygnacjach nadziemnych o powierzchni zabudowy około 71 m<sup>2</sup> oraz przylegającym do niego budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 27 m<sup>2</sup>. Stan techniczny budynku dostateczny. Działka w większości porośnięta zielenią nieurządzoną.



#### 9.4. Wycena nieruchomości – tabele porównawcze

| Poprawka dla nieruchomości A                        |                   |            |                     |                |                    |                      |
|---|-------------------|------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------------|
| Lp.   | Cechy porównawcze | Waga cechy | Zakres kwotowy [zł] | Udział kwotowy | Różnica procentowa | Różnica kwotowa [zł] |
| 1   | 2                 | 3          | 4                   | 5=3*4          | 6                  | 7=5*6                |
| 1.  | Lokalizacja       | 20%        | 420 000,00          | 84 000,00 zł   | 0%                 | - zł                 |
| 2.  | Wielkość budynku  | 20%        | 420 000,00          | 84 000,00 zł   | 0%                 | - zł                 |
| 3.  | Stan techniczny   | 50%        | 420 000,00          | 210 000,00 zł  | 33%                | 69 300,00 zł         |
| 4.  | Wielkość działki  | 10%        | 420 000,00          | 42 000,00 zł   | -100%              | - 42 000,00 zł       |
|   | Razem:            | 100%       |                     | 420 000,00 zł  | Razem:             | 27 300,00 zł         |
| Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości A |                   |            |                     |                |                    |                      |
| cena transakcyjna:                                  |                   |            |                     |                | 310 000,00         | zł                   |
| wyliczona poprawka:                                 |                   |            |                     |                | 27 300,00          | zł                   |
| poprawiona wartość:                                 |                   |            |                     |                | 337 300,00         | zł                   |

| Poprawka dla nieruchomości B                        |                   |            |                     |                |                    |                      |
|---|-------------------|------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------------|
| Lp.   | Cechy porównawcze | Waga cechy | Zakres kwotowy [zł] | Udział kwotowy | Różnica procentowa | Różnica kwotowa [zł] |
| 1   | 2                 | 3          | 4                   | 5=3*4          | 6                  | 7=5*6                |
| 1.  | Lokalizacja       | 20%        | 420 000,00          | 84 000,00 zł   | -50%               | - 42 000,00 zł       |
| 2.  | Wielkość budynku  | 20%        | 420 000,00          | 84 000,00 zł   | 0%                 | - zł                 |
| 3.  | Stan techniczny   | 50%        | 420 000,00          | 210 000,00 zł  | 0%                 | - zł                 |
| 4.  | Wielkość działki  | 10%        | 420 000,00          | 42 000,00 zł   | 0%                 | - zł                 |
|   | Razem:            | 100%       |                     | 420 000,00 zł  | Razem:             | - 42 000,00 zł       |
| Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości B |                   |            |                     |                |                    |                      |
| cena transakcyjna:                                  |                   |            |                     |                | 410 000,00         | zł                   |
| wyliczona poprawka:                                 |                   |            |                     |                | -42 000,00         | zł                   |
| poprawiona wartość:                                 |                   |            |                     |                | 368 000,00         | zł                   |

| Poprawka dla nieruchomości C                        |                   |            |                     |                |                    |                      |
|---|-------------------|------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------------|
| Lp.   | Cechy porównawcze | Waga cechy | Zakres kwotowy [zł] | Udział kwotowy | Różnica procentowa | Różnica kwotowa [zł] |
| 1   | 2                 | 3          | 4                   | 5=3*4          | 6                  | 7=5*6                |
| 1.  | Lokalizacja       | 20%        | 420 000,00          | 84 000,00 zł   | 50%                | 42 000,00 zł         |
| 2.  | Wielkość budynku  | 20%        | 420 000,00          | 84 000,00 zł   | 50%                | 42 000,00 zł         |
| 3.  | Stan techniczny   | 50%        | 420 000,00          | 210 000,00 zł  | 0%                 | - zł                 |
| 4.  | Wielkość działki  | 10%        | 420 000,00          | 42 000,00 zł   | -100%              | - 42 000,00 zł       |
|   | Razem:            | 100%       |                     | 420 000,00 zł  | Razem:             | 42 000,00 zł         |
| Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości C |                   |            |                     |                |                    |                      |
| cena transakcyjna:                                  |                   |            |                     |                | 335 000,00         | zł                   |
| wyliczona poprawka:                                 |                   |            |                     |                | 42 000,00          | zł                   |
| poprawiona wartość:                                 |                   |            |                     |                | 377 000,00         | zł                   |





Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości wycenianej, wyliczona jako średnia arytmetyczna skorygowanych cen nieruchomości przyjętych do porównań wynosi 360 767 zł.

Obliczając wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości zastosowano dodatkowo współczynnik korekcyjny na poziomie K=0,90. Współczynnik korekcyjny (K) na poziomie (0,9 ÷ 1,10) może być uwzględniony w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach np. gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Przyjęcie współczynnika korekcyjnego na poziomie K=0,95 dla przedmiotowej nieruchomości jest zasadne, ze względu na konieczność prawnego uregulowania przekroczenia granicy nieruchomości.

$360\ 767\ \text{zł} \times 0,95 = 342\ 728\ \text{zł}$

Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia:

*"Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny"*

**Przyjęto: 343 000 zł /trzysta czterdzieści trzy tysiące złotych/**

#### **10. Wartość dla wymuszonej sprzedaży**

Sprzedaż wymuszona na przykład w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości bądź postępowania upadłościowego realizowana jest w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz eksponowania nieruchomości do sprzedaży, co powoduje, że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej wartości rynkowej. W wyniku analizy transakcji rynkowych oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (przetarg, licytacja, rokowania), stwierdzono, że cena transakcyjna w warunkach wymuszonej sprzedaży stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości.

W związku z powyższymi ustaleniami oraz ze względu na charakter szacowanej nieruchomości i rynek na którym się ona znajduje, do określenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,8. Wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi więc:

**$343\ 000\ \text{zł} \times 0,8 = 274\ 400\ \text{zł}$  /dwieście siedemdziesiąt cztery tysiące czterysta złotych/**



## 11. Wnioski z wyceny

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została określona na 343 000 zł. Określona wartość rynkowa uwzględnia cechy rynkowe nieruchomości a także konieczność uregulowania kwestii przekroczenia granicy działki i znajduje odzwierciedlenie w cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, jest również możliwa do uzyskania przy założeniu poprawnej i odpowiednio długiej ekspozycji nieruchomości na rynku.

## 12. Klauzule i ograniczenia

- niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie; treść tego opracowania nie może być publikowana w całości ani w częściach bez wiedzy i zgody autora;
- wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- autor niniejszego opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, które miały wpływ na wartość nieruchomości;
- stan techniczny nieruchomości został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą budowlaną;
- wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT;
- aktualność operatu szacunkowego ustala się na okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, z zastrzeżeniem, że nie nastąpią zmiany uwarunkowań prawnych oraz istotne zmiany na rynku w zakresie popytu i podaży oraz cen transakcyjnych
- wyceny dokonano dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania.

## 13. Załączniki

- wydruk KW LE1U/00012487/8 w dniu 30.03.2021 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

*Autor operatu:*







TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LE1U/00012487/8**, STAN Z DNIA 2021-03-30 11:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LE1U

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

|                             |          |                   |          |
|-----------------------------|----------|-------------------|----------|
| Numer bieżący nieruchomości | <b>1</b> | Nr podstawy wpisu | <b>1</b> |
|-----------------------------|----------|-------------------|----------|

**Działki ewidencyjne**

|   |                            |                   |             |
|---|----------------------------|-------------------|-------------|
| Lp. 1.  | ---                        | Nr podstawy wpisu | <b>1, 2</b> |
| Numer działki                                     | <b>103/4</b>               |                   |             |
| Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość) | Lp. 1. 1 ŚCINAWA, KRZYŻOWA |                   |             |
| Sposób korzystania                                | NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA    |                   |             |

|                            |                  |                   |          |
|----------------------------|------------------|-------------------|----------|
| Obszar całej nieruchomości | <b>0,0800 HA</b> | Nr podstawy wpisu | <b>1</b> |
|----------------------------|------------------|-------------------|----------|

|  |   |                                 |                   |     |
|--|---|---------------------------------|-------------------|-----|
| Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGiB) | B | 2006-08-10 08:53:28, 1.3_SOM-EG | Nr podstawy wpisu | --- |
|--|---|---------------------------------|-------------------|-----|

**Komentarz do migracji**

|   |   |                   |     |
|---|---|-------------------|-----|
| Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej | W ŁAMIE 8 WPIS: PRZY ZAŁOŻENIU KSIĘGI WIECZYSTEJ NA PODSTAWIE OPISU I MAPY K-3 ORAZ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 9 KWIECZNIA 1985R. K-1 I ZAWARTEGO W NIEJ WNIOSKU DZ.KW. 401/85. WPISANO DNIA 17 MAJA 1985 ROKU. | Nr podstawy wpisu | --- |
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej  | <b>1</b>  |                   |     |

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

|             |  |
|-------------|--|
| Nr podstawy |  |
|-------------|--|

wpisu

1

**OPIS I MAPA; 3**

(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW.//00000401/85/, 1985-05-17 00:00:00, NIE

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)

2

**OPIS I MAPA; 12**

(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW.//00000724/98/, 1998-01-26 00:00:00, 1998-02-16 00:00:00, NIE

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LE1U/00012487/8**, STAN Z DNIA 2021-03-30 11:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LE1U

### **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

## **DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LE1U/00012487/8**, STAN Z DNIA 2021-03-30 11:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LE1U

### **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

## **DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

### **Właściciele**

Lp. 1.

Nr  
podstawy  
wpisu  
6

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)

Lp. 1. **2** **1 / 1**

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL) **KRZYSZTOF STANISŁAW GŁĄB**, 66111104895

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

Nr

podstawy  
wpisu

6

**UMOWA SPRZEDAŻY**, 5757/2006, 2006-10-03, RADOSŁAW STĘPNIAK, LUBIN; 20-21  
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba;  
położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./LE1U/00008197/06/001, 2006-10-27 12:24:13, 2006-10-30-08.52.02.393220, NIE  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LE1U/00012487/8, STAN Z DNIA 2021-03-30 11:05**

**prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LE1U**

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
| Lp. 1.   | ---   | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | <b>1</b>  | 9, 13, 14,        |
| Rodzaj wpisu   | <b>OSTRZEŻENIE</b>  | 15, 16, 17,       |
| Treść wpisu  | OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z WNIOSKU DEUTSCHE LEASING POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 1111/16 PRZECIWKO KRZYSZTOFOWI GŁĄBOWI                  | 18                |
| Rodzaj zmiany  | Lp. 1. W PODRUBRYCE 3.4.5 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI, W SPRAWIE KM 723/18  |                   |
|  | Lp. 2. W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI, W SPRAWIE KM 578/17  |                   |
|  | Lp. 3. W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI, W SPRAWIE GKM 164/19   |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) | Lp. 1. <b>SARISA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, W SPRAWIE KM 578/17</b> , ZIELONA GÓRA, 363623234, 0000599965   |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)                       | Lp. 2. <b>RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL AG ODDZIAŁ W POLSCE, W SPRAWIE GKM 164/19</b>   |                   |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)  | Lp. 1. <b>PAVLO PELEKHATVY</b>  |                   |
| Lp. 2.   | ---   | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | <b>2</b>  | 19                |
| Rodzaj wpisu   | <b>OSTRZEŻENIE</b>  |                   |
| Treść wpisu  | POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W OPOLU Z DNIA 9 MARCA 2020 R., SYGN. AKT V G 256/19, OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA KRZYSZTOFA GŁĄB, PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ "VOL-TRANZ" GŁĄB |                   |



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

| Nr podstawy wpisu |   |
|-------------------|---|
| 9                 | <p><b>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b>, KM 1111/16, 2017-03-06, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LUBINIE AGNIESZKA WALASZCZYK-BUBA; 51<br/> <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./LE1U/00002746/17/001, 2017-03-24 12:58:00, 2017-04-03-13.16.51.682005, NIE, 48-52<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>   |
| 13                | <p><b>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI</b>, KM 723/18, 2018-08-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LUBINIE KONRAD KLEMASZEWSKI; 101<br/> <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./LE1U/00007722/18/001, 2018-08-22 08:36:00, 2018-08-30-13.11.51.757183, NIE, 98-103<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>   |
| 14                | <p><b>POSTANOWIENIE KOMORNIKA</b>, KM 723/18, 2018-08-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LUBINIE KONRAD KLEMASZEWSKI; 102<br/> <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./LE1U/00007722/18/001, 2018-08-22 08:36:00, 2018-08-30-13.11.51.757183, NIE, 98-103<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>  |
| 15                | <p><b>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b>, KM 578/17, 2019-01-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LUBINIE AGNIESZKA WALASZCZYK; 111, LE1U/00074709/3<br/> <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i><br/>           DZ. KW./LE1U/00006953/19/001, 2019-05-08 10:37:00, 2019-05-17-11.29.11.406413, NIE, 114-118<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>            |
| 16                | <p><b>POSTANOWIENIE KOMORNIKA</b>, KM 578/17, 2019-01-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LUBINIE AGNIESZKA WALASZCZYK; 110, LE1U/00074709/3<br/> <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i><br/>           DZ. KW./LE1U/00006953/19/001, 2019-05-08 10:37:00, 2019-05-17-11.29.11.406413, NIE, 114-118<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>                                    |
| 17                | <p><b>WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b>, GKM 164/19, 2019-12-17, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LUBINIE KONRAD KLEMASZEWSKI; 128<br/> <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./LE1U/00035442/19/001, 2019-12-17 14:38:00, 2020-01-22-14.20.09.689636, NIE, 124-131<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>  |
| 18                | <p><b>POSTANOWIENIE KOMORNIKA</b>, GKM 164/19, 2019-12-17, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LUBINIE KONRAD KLEMASZEWSKI; 129<br/> <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./LE1U/00035442/19/001, 2019-12-17 14:38:00, 2020-01-22-14.20.09.689636, NIE, 124-131<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>  |
| 19                | <p><b>POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI</b>, V GU 256/19, 2020-03-09, SĄD REJONOWY W OPOLU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, OPOLE; 122, LE1U/00063010/6<br/> <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i><br/>           DZ. KW./LE1U/00011175/20/001, 2020-05-18 08:53:00, 2020-06-15-10.23.17.847173, NIE, 137<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p> |

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
| Lp. 1.   | ---   | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia)  | <b>2</b>  | 4, 5              |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)   | <b>HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA</b>   |                   |
| Suma (słownie), waluta   | <b>84120,00</b> (OSIEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE STO DWADZIEŚCIA) CHF  |                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )                  | Lp. 1. 1 KREDYT NR MG0627600004 Z DNIA 3 PAŹDZIERNIKA 2006  |                   |
| Termin zapłaty   | 2036-10-24  |                   |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>   |   |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba</i> )  | Lp. 1. <b>RAIFEISEN BANK POLSKA SA, WARSZAWA</b>  |                   |
| Lp. 2.   | ---   | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia)  | <b>3</b>  | 4, 5              |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)   | <b>HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA</b>   |                   |
| Suma (słownie), waluta   | <b>25236,00</b> (DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ) CHF   |                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )                  | Lp. 1. 1 ODSETKI OD KREDYTU   |                   |
| Termin zapłaty   | 2036-10-24  |                   |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>   |   |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba</i> )  | Lp. 1. <b>RAIFFEISEN BANK POLSKA SA, WARSZAWA</b>   |                   |
| Lp. 3.   | ---   | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia)  | <b>4</b>  | 7, 8              |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)   | <b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>   |                   |
| Suma (słownie), waluta   | <b>270000,00</b> (DWIEŚCIE SIEDZEMDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁ   |                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i> ) | Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI BANKU (W TYM ROSZCZENIA O ODSETKI UMOWNE, ROSZCZENIA O ODSETKI USTAWOWE LUB UMOWNE ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE WIERZYTELNOŚCI, ROSZCZENIA O PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA O OPŁATY ZA NIETERMINOWĄ PŁATNOŚĆ I INNE OPŁATY NALICZONE ZGODNIE Z TABELĄ OPŁAT OBOWIĄZUJĄCĄ W BANKU, ROSZCZENIA O POKRYCIE RÓŻNIC KURSOWYCH W PRZYPADKU ZMIANY WALUTY KREDYTU LUB WALUTY INDEKSACJI KREDYTU), UMOWA KREDYTU NR MG1317100034 Z DNIA 20 CZERWCA 2013R. |                   |
| Inne informacje  | HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA Z HIPOTEKĄ UJAWNIONĄ W KSIĘDZE WIECZYTEJ OP1U/00039946/5 PROWADZONEJ PRZEZ SĄD   |                   |

REJONOWY W KLUCZBORKU IV WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH

**Wierzyciel hipoteczny**

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. **RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01000085400000**

Lp. 4.

---

Nr podstawy wpisu  
10, 11

Numer hipoteki (roszczenia)

**5**

Rodzaj hipoteki (roszczenia)

**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**

Suma (słownie), waluta

**19627,69 (DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA SIEDEM 69/100) ZŁ**

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)

Lp. 1. 1 **WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM NR 10, ZOBOWIĄZANIE PIENIĘŻNE**

**Wierzyciel hipoteczny**

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)

Lp. 1. **PKO LEASING SPÓŁKA AKCYJNA, ŁÓDŹ, 472191767, 0000022886**

Lp. 5.

---

Nr podstawy wpisu  
12

Numer hipoteki (roszczenia)

**6**

Rodzaj hipoteki (roszczenia)

**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**

Suma (słownie), waluta

**20302,80 (DWADZIEŚCIA TYSIĘCY TRZYSTA DWA 80/100) ZŁ**

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)

Lp. 1. 1 **ZABEZPIECZENIE SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE 08.2017-09.2017R. W TYM NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA - 19.185,00 ZŁ, ODSETKI NALICZONE DO 15.06.2018R. - 1.083,00 ZŁ., KOSZTY UPOMNIENIA - 34,80 ZŁ., WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE**

**Wierzyciel hipoteczny**

Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)

Lp. 1. **ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OPOLU, OPOLE, 00001775600252, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA**

**Komentarz do migracji**

---

Nr podstawy wpisu  
---

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej **1**

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

Nr podstawy wpisu

---

- 4 **UMOWA SPRZEDAŻY**, 5757/2006, 2006-10-03, RADOSŁAW STĘPNIAK, LUBIN; 20-21 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./LE1U/00007589/06/001, 2006-10-05 10:38:11, 2006-10-27-12.44.56.125240, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- 5 **OŚWIADCZENIE BANKU**, 2006-10-03, RAIFFEISENBANK POLSKA SA; 22 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)



- DZ. KW./LE1U/00007589/06/001, 2006-10-05 10:38:11, 2006-10-27-12.44.56.125240, NIE  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- 7 **OŚWIADCZENIE BANKU**, 2013-12-10, RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
ODDZIAŁ LUBIN; 36  
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
- DZ. KW./LE1U/00010676/13/001, 2013-12-19 09:21:31, 2013-12-20-11.47.52.750113, NIE, 33-39  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty  
akt)
- 8 **OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI WEDŁUG KOLEJNOŚCI**, 2013-12-10, KRZYSZTOF  
STANISŁAW GŁĄB; 37-38  
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
- DZ. KW./LE1U/00010676/13/001, 2013-12-19 09:21:31, 2013-12-20-11.47.52.750113, NIE, 33-39  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty  
akt)
- 10 **NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM**, XGNC 1739/16, 2017-01-26, SĄD OKRĘGOWY W  
ŁÓDZI - X WYDZIAŁ GOSPODARCZY, ŁÓDŹ; 68  
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu;  
położenie dokumentu - numer karty akt)
- DZ. KW./LE1U/00006219/18/001, 2018-06-18 13:43:00, 2018-06-20-09.57.23.548788, NIE, 59  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty  
akt)
- 11 **POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE WNIOSKU WIERZycIELA O WYDANIE KOLEJNYCH TYTUŁÓW  
WYKONAWCZYCH**, XGNC 1739/16, 2017-08-18, SĄD OKRĘGOWY W ŁÓDZI - X WYDZIAŁ GOSPODARCZY,  
ŁÓDŹ; 69-70  
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu;  
położenie dokumentu - numer karty akt)
- DZ. KW./LE1U/00006219/18/001, 2018-06-18 13:43:00, 2018-06-20-09.57.23.548788, NIE, 59  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty  
akt)
- 12 **TYTUŁ WYKONAWCZY**, H-902/2018, 2018-06-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W  
OPOLU INSPEKTORAT KLUCZBORK; 89  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
- DZ. KW./LE1U/00006807/18/001, 2018-07-12 14:23:00, 2018-07-13-10.25.00.442449, NIE, 84  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty  
akt)





**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
NR 1017655498

**1 Okres ubezpieczenia: od 01.03.2021 r. do 28.02.2022 r.**

**2 Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO**  
Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE REGON: 240437870  
E-mail: hsbojko@gmail.com Telefon: +48662011119

**3 Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO**  
Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE REGON: 240437870  
E-mail: hsbojko@gmail.com Telefon: +48662011119

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

|   |  | Suma gwarancyjna   |                        |
|---|--|--------------------|------------------------|
|   |  | Na jedno zdarzenie | Na wszystkie zdarzenia |
| Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego |  | 25 000 EUR         | 25 000 EUR             |

**4** Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

**Postanowienia dodatkowe**

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

**Składka łączna: 154,48 PLN**

|                      | Jednorazowo |
|----------------------|-------------|
| <b>5</b> Kwota w PLN | 154,48      |
| Termin płatności     | 11.03.2021  |

**6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**

64 1240 6960 3014 0110 1544 1192  
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017655498

**Warunki ubezpieczenia**

- 7**
- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
    - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
    - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

**Postanowienia dodatkowe**

- 8**
- Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych**
- Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
  - PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

**Oświadczenia**

- 9**
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
  - Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
  - Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
  - Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
  - \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
  - \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmoowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
  - \* Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
  - \* Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
- 9.  \* Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.**
- 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.**
- \*  w polu oznacza zgodę
- Pełne nazwy spółek:  
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1017655498/pc:100000321099134/BE20 PIN: 3497





## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

10

ubezpieczeń.

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

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

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:  
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

### Potwierdzam dane kontaktowe

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO  
E-mail: [hsbojko@gmail.com](mailto:hsbojko@gmail.com)  
Telefon: +48662011119

Data zawarcia umowy: 25.02.2021 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.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK -  
BOJKO  
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pośrednictwo ubezpieczeniowe  
Tomasz Strzelczyk  
40-756 Katowice, ul. Zielenia 2A/12  
email: [tomstrzelczyk@agentpzu.pl](mailto:tomstrzelczyk@agentpzu.pl)  
tel: 601 003 666  
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

1017655498/pc:10000321099134/BE20 PIN: 3497

801 102 102 pzu.pl

2/2

