



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 NIEZABUDOWANEJ**

AUTOR OPERATU:

**HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIENI 5566**

Ścinawa, Krzyżowa¹



PIEKARY ŚL. 31.03.2021 r.



¹ <https://lubinski.webewid.pl/e-uslugi/portal-rzeczoznawcy>



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

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	Krzyżowa, gmina Ścinawa, powiat lubiński
Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działki nr 103/6 i 103/7, o powierzchni 1400 m ² , objęta księgą wieczystą LE1U/00056427/0. Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości stanowiącej działki nr 103/6 i 103/7, o powierzchni 1400 m ² , objętej księgą wieczystą LE1U/00056427/0.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
Nr księgi wieczystej	LE1U/00056427/0
Nr działki, obręb, powierzchnia	103/6, 103/7 obręb Krzyżowa pow. 1400 m ²
Wartość rynkowa nieruchomości	52 000 zł /pięćdziesiąt dwa tysiące złotych/
Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży	41 600 zł /czterdzieści jeden tysięcy sześćset złotych/
Data na którą określono wartość	31.03.2021 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	31.03.2021 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego





SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY	4
2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA WYCENY	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ	5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
6.2. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI	10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	13
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	15
8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ	15
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	15
8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ	16
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
9.1. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH WAGI	17
9.2. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI O CENIE MIN I MAX W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH	18
9.3. USTALENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH	19
9.4. OKREŚLENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH I WYCENA NIERUCHOMOŚCI	19
10. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	20
11. WNIOSKI Z WYCENY	20
12. KLAUZULE I OGRANICZENIA	20
13. ZAŁĄCZNIKI	21



1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działki nr 103/6 i 103/7, o powierzchni 1400 m², objęta księgą wieczystą LE1U/00056427/0.

2. Określenie zakresu wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości stanowiącej działki nr 103/6 i 103/7, o powierzchni 1400 m², objętej księgą wieczystą LE1U/00056427/0.

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/00056427/0 w dniu 30.03.2021 r.
- informacje uzyskane od Zlecającego
- 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/00056427/0, 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.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	103/6		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, LUBIŃSKI, ŚCINAWA, KRZYŻOWA



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

Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	LE1U / 00018757 / 4, 0,0700 HA	
Lp. 2.	---	
Numer działki	103/7	1
Identyfikator działki	021104 5.0009.103/7	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0009, KRZYŻOWA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	DOLNOŚLĄSKIE, LUBIŃSKI, ŚCINAWA, KRZYŻOWA
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	LE1U / 00018757 / 4, 0,0700	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1400 HA	1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		3, 4, 5, 9, 10, 11, 12
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		



RZECZOSZNAWCA 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

Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI TOCZĄCEJ SIĘ Z WNIOSKU DEUTSCHE LEASING POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 1111/16.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	3.4. (3.4.4.) - EGZEKUCJA RÓWNIEŻ W SPRAWIE KM 352/17	
	Lp. 2.	W PODRUBRYCE 3.4.5 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI, W SPRAWIE KM 723/18	
	Lp. 3.	W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI, W SPRAWIE KM 578/17	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)		Lp. 1.	OMNI MOTO SPÓŁKA Z O. O. (KM 352/17), LEGNICA, 0000174470
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 2.	SARISA SP. Z O.O. (KM 578/17), ZIELONA GÓRA, 363623234, 0000599965
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)		Lp. 1.	PAVLO PELEKHATVY
Lp. 2.	---		
Numer wpisu		2	
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE	
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	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / LE1U / 13647 / 20 / 1 - 2020-07-17, 11:13:42 - SKARGA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		6, 7
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 7, 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	



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 hipoteki (roszczenia)	2	8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	1671,00 (JEDEN TYSIĄC SZEŚĆSET SIEDEMDZIESIĄT JEDEN) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE SKŁADEK NA FP I FGŚP ZA 08.2017-09.2017R. W TYM NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA - 1.547,70 ZŁ, ODSETKI NALICZONE DO 15.06.2018R. - 88,50 ZŁ., KOSZTY UPOMNIENIA - 34,80 ZŁ., WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM Z TYTUŁU SKŁADEK NA FP I FGŚP
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1. 1	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OPOLE, OPOLE, 00001775600252, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA

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

Numer działki:	103/6	Numer działki:	103/7
Identyfikator:	021104_5.0009.103/6	Identyfikator:	021104_5.0009.103/7
Obręb ewidencyjny:	Krzyżowa	Obręb ewidencyjny:	Krzyżowa
Arkusz:	1	Arkusz:	1
Jednostka rejestrowa:	G101	Jednostka rejestrowa:	G101
Numer KW:	- brak uprawnień -	Numer KW:	- brak uprawnień -
Powierzchnia ewid. [ha]:	0.07	Powierzchnia ewid. [ha]:	0.07
Klasoużytki:	PsV	Klasoużytki:	PsV
Adres:	Krzyżowa	Adres:	Krzyżowa
Atrybuty dodatkowe:		Atrybuty dodatkowe:	

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.

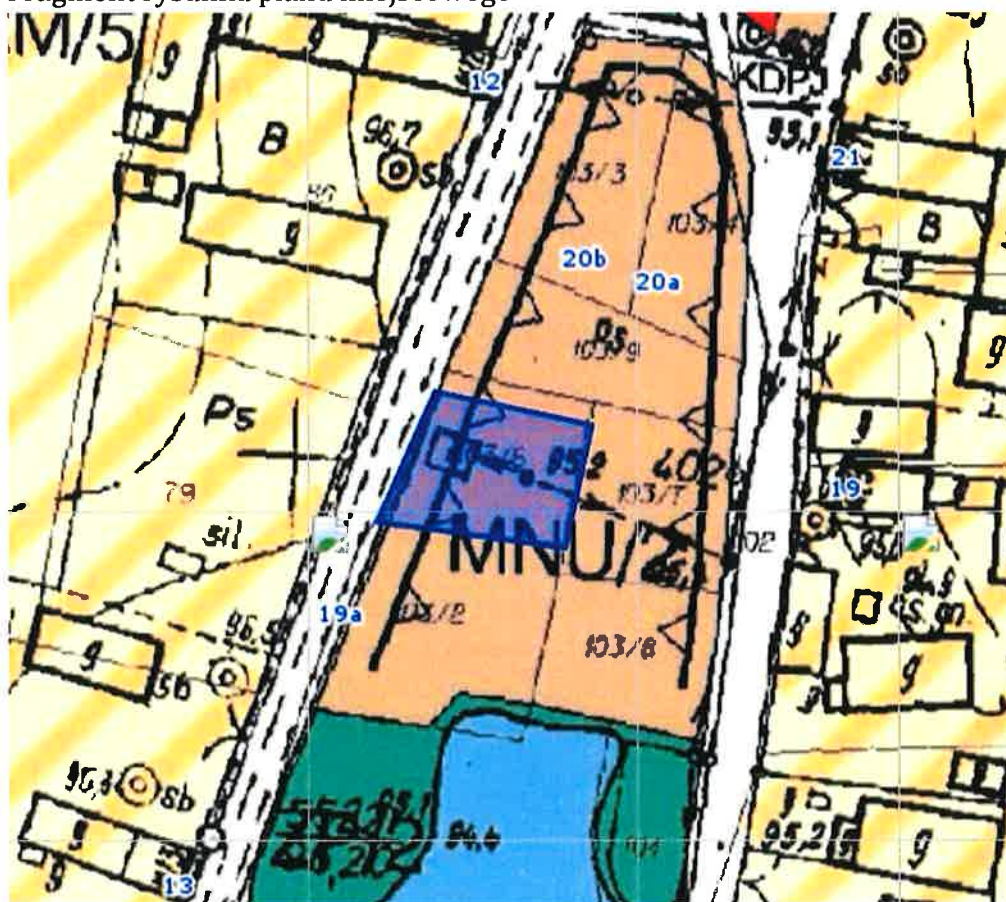


6.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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 terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w parterze o symbolu XI-MNU/2.

Fragment rysunku planu miejscowego²



² 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) bryłę 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



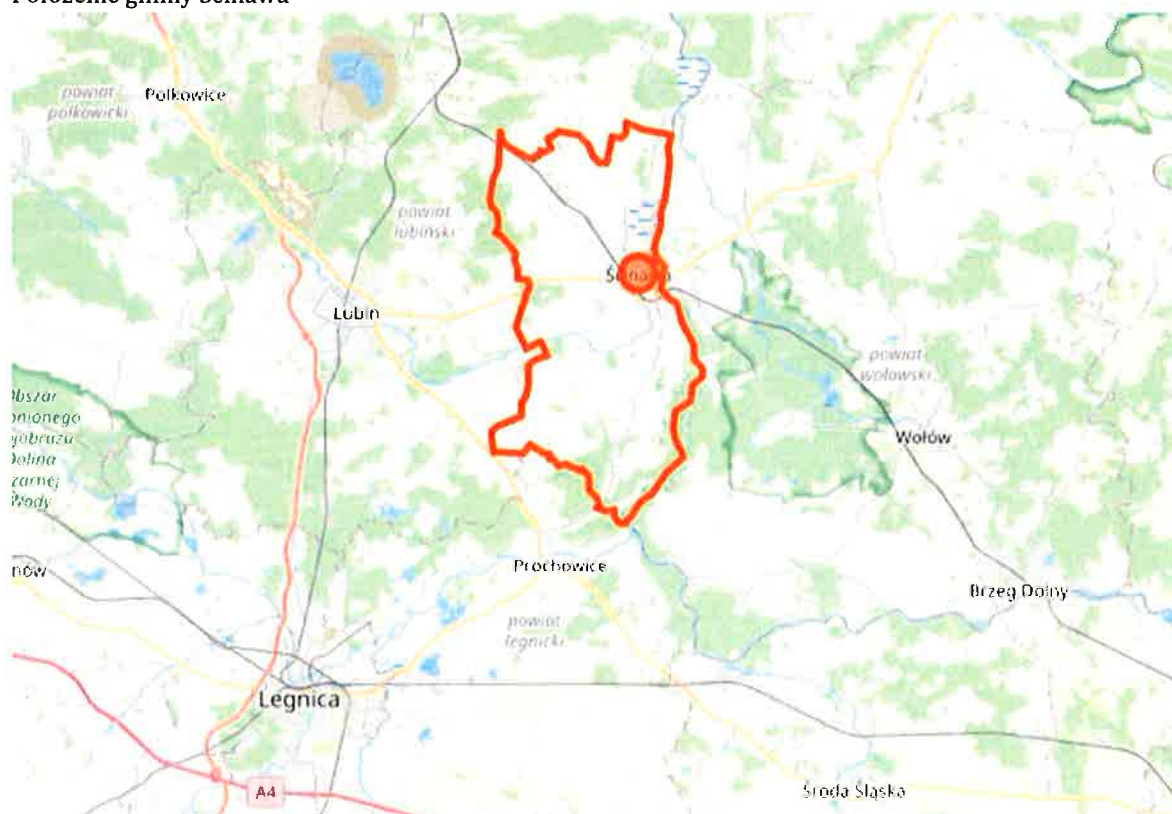
Miasto i gmina Ścinawa położona jest na lewym brzegu Odry, w północnej części województwa dolnośląskiego, zajmując powierzchnię ponad 16 tys. Ha. Wchodzi w skład powiatu lubińskiego, na które obok miasta i gminy Ścinawa składają się: miasto Lubin, gmina Lubin i gmina Rudna. Miasto i gmina Ścinawa graniczy: 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, Działów, 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 nieruchomość 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 działek

Nieruchomość objęta księgą wieczystą LE1U/00056427/0 składa się z działek o numerach ewidencyjnych 103/6 i 103/7 o łącznej powierzchni 1400 m². Działki tworzą kształt wielokąta są płaskie, równe, bez utrudnień w zagospodarowaniu zgodnym z planem miejscowym. Pojedyncze drzewa nie stanowią utrudnienia w zagospodarowaniu. Nieruchomość jest nieogrodzona. Energia elektryczna i gaz znajdują się w zasięgu, wodociąg doprowadzony do działki nr 103/6.

Szacowana nieruchomość³



³ <https://lubinski.webewid.pl/e-uslugi/portal-rzeczoznawcy>



7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Rynek jako kategoria ekonomiczna jest określany najczęściej przez całokształt stosunków 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 niezabudowanymi o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Okres analizy zawiera się między styczniem 2019 r. a marcem 2021 r.

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

L.P.	Data	Rep	Cena netto	Pow. Działek	Cena jednostkowa	Obręb
1.	13.08.2019	7219/2019	75000	2800	26,79 zł	Tymowa
2.	20.08.2019	9696/2019	30000	1102	27,22 zł	Dębiec
3.	19.09.2019	10701/2019	33000	1102	29,95 zł	Dębiec
4.	17.12.2019	1224/2019	30000	1230	24,39 zł	Tymowa
5.	25.06.2020	6351/2020	200000	3000	66,67 zł	Dłużyce
6.	20.01.2020	678/2020	18000	1092	16,48 zł	Dąbrowa Środkowa
7.	07.07.2020	5029/2020	18000	1000	18,00 zł	Dąbrowa Środkowa
8.	22.01.2021	617/2021	15000	1038	14,45 zł	Dąbrowa Środkowa
9.	04.01.2021	1/2021	32000	1000	32,00 zł	Tymowa
10.	18.12.2020	14484/2020	34000	1102	30,85 zł	Dębiec
11.	25.11.2020	16063/2020	50000	2553	19,58 zł	Lasowice
12.	05.10.2020	4011/2020	45000	1101	40,87 zł	Tymowa
13.	02.10.2020	12947/2020	30000	1000	30,00 zł	Tymowa
14.	15.09.2020	12196/2020	70000	2294	30,51 zł	Tymowa



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

15.	15.09.2020	12188/2020	35000	1200	29,17 zł	Tymowa
16.	09.09.2020	6848/2020	55000	2123	25,91 zł	Tymowa
17.	25.08.2020	9006/2020	70000	2204	31,76 zł	Dębiec
18.	22.07.2020	3354/2020	48200	1756	27,45 zł	Turów
19.	22.07.2020	3340/2020	22400	850	26,35 zł	Turów
20.	02.07.2020	3013/2020	23400	842	27,79 zł	Turów
21.	08.06.2020	2656/2020	49000	1889	25,94 zł	Turów
22.	08.06.2020	2635/2020	27400	1134	24,16 zł	Turów
23.	08.06.2020	2642/2020	48000	1656	28,99 zł	Turów
24.	29.05.2020	2509/2020	20400	815	25,03 zł	Turów
25.	08.05.2020	2167/2020	26400	730	36,16 zł	Turów
26.	17.04.2020	1899/2020	26400	761	34,69 zł	Turów
27.	20.02.2020	1011/2020	26400	730	36,16 zł	Turów
28.	20.01.2020	363/2020	24500	763	32,11 zł	Turów

W trakcie analizy stwierdzono, że transakcja nr 5 dotyczyła nieruchomości na której prowadzona jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego – transakcja ta nie będzie brana pod uwagę.

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



odom.

ATRAKCYJNA CENA, działka, Lasowice, 50 000,00 zł
Działka na sprzedaż: Ścinawa, lubiński, dolnośląskie

♡ **Dodaj do ulubionych**

1 726 m² 29 zł/m²

50 000 zł

WGN Lubin

Do schowka Zwiń

88 400 zł

2600 m²
34 zł/m²

Skontaktuj się **Więcej**

Działka Turów

Działka budowlana o powierzchni 26 a, zlokalizowana w Turowie (gm. Ścinawa). Dojazd w głównej mierze drogą asfaltową, ostatnie ok 40 m drogą utwardzoną. W bliskim sąsiedztwie zabudowania jednor...

Działka na sprzedaż: Turów



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



Działka Ścinawa

Oferujemy Państwu na sprzedaż dużą działkę budowlaną o pow. 20 arów w Ścinawie na rozbudowywanym osiedlu domków jednorodzinnych. Działka jest nieuzbrojona, ale istnieje możliwość doprowadzenia w...

Działka na sprzedaż Ścinawa

Do schowka

Zwiń

125 000 zł

2085 m²

60 zł/m²

Skontaktuj się

Więcej

Aktualizacja cen transakcyjnych

W celu zbadania wpływu czasu na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych, na podstawie cen odnotowanych w transakcjach nieruchomości podobnymi do szacowanej zbadano wpływ 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 niezabudowane o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkalną jednorodziną 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 korygowania ceny średniej

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej 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 stawek cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru stawek cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}),
- podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianego lokalu z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny



średniej w przedziale [Cmin, Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią,

- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

ui – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

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 wyłoniomym 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, posługując się informacjami z lokalnych biur nieruchomości.

- 1) Położenie rozumiane jako lokalizacja zapewniająca odpowiedni dostęp do infrastruktury społecznej, punktów handlowo-usługowych, a także walory rekreacyjne oraz moda na daną lokalizację
 - bardzo dobra
 - dobra
 - przeciętnaWaga 30%
- 2) Kształt działki rozumiany jako odpowiednia proporcja długości do szerokości, umożliwiającą zabudowę zgodnie z przeznaczeniem według typowych projektów
 - korzystny
 - przeciętny
 - niekorzystnyWaga 20%



3) Dojazd rozumiany jako bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni w dobrym stanie technicznym, dobry dostęp do dróg lokalnych i ponadlokalnych

- bardzo dobry
- dobry
- przeciętny

Waga 20%

5) Warunki zagospodarowania rozumiane jako brak fizycznych utrudnień w zagospodarowaniu takich jak: znaczna różnica w wysokości, cieki wodne, słupy, zadrzewienia, zakrzaczenia

- korzystne
- przeciętne
- niekorzystne

Waga 30%

9.2. Charakterystyka nieruchomości o cenie min i max w aspekcie cech rynkowych

Nieruchomość o cenie minimalnej

Data transakcji: 2021-01-22

Cena transakcyjna: 15 000 zł

Powierzchnia: 1038 m²

Cena jednostkowa: 14,45 zł

Nieruchomość położona w miejscowości Dąbrowa Środkowa, lokalizacja peryferyjna, kształt korzystny, dojazd drogą asfaltową, ostatni odcinek drogi dojazdowej gruntowy. Na nieruchomości znajduje się komin do wyburzenia. Przeznaczenie w planie miejscowym mieszkaniowe jednorodzinne.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Data transakcji: 2020-10-05

Cena transakcyjna: 45 000 zł

Powierzchnia: 1101 m²

Cena jednostkowa: 40,87 zł

Nieruchomość położona w miejscowości Tymowa, w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej także nowej, działka płaska równa, bez jakichkolwiek utrudnień w zagospodarowaniu dojazd drogą asfaltową a następnie gruntową.



9.3. Ustalenie zakresu współczynników korygujących

Ze zbioru obejmującego 27 transakcji wyprowadzono cenę minimalną i maksymalną oraz wyliczono cenę średnią.

$$C_{min} = 14,45 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{max} = 40,87 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr.}} = 27,88 \text{ zł/m}^2$$

Wyliczone wartości brzegowe współczynników korygujących są następujące:

$$\frac{C_{min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{14,45}{27,88} = 0,5183$$

$$\frac{C_{max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{40,87}{27,88} = 1,4660$$

9.4. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących i wycena nieruchomości

Cecha	Waga cechy	Zakres współczynnika min.	Zakres współczynnika max.	Przyjęty współczynnik dla nier. wycenianej
		0,5183	1,4660	
Położenie	30,00%	0,1555	0,4398	0,2976
Kształt działki/ek	20,00%	0,1037	0,2932	0,2932
Droga dojazdowa	20,00%	0,1037	0,2932	0,2932
Warunki zagospodarowania	30,00%	0,1555	0,4398	0,4398
Suma	100,00%	0,5183	1,4660	1,3238
Średnia cena m2	27,88 zł			
Współczynnik eksperta "K"	1			
Oszacowana wartość 1 m2	36,91 zł			
Powierzchnia nieruchomości	1400,00			
Oszacowana wartość nieruchomości	51 672 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: 52 000 zł /pięćdziesiąt dwa 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:

52 000 zł x 0,8 = 41 600 zł /czterdzieści jeden tysięcy sześćset złotych/

11. Wnioski z wyceny

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi 52 000 zł.

Określona wartość rynkowa uwzględnia cechy rynkowe szacowanej nieruchomości i znajduje odzwierciedlenie w cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych a także w cenach ofertowych i jest 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;



RZECZOWNAWCA 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

- 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/00056427/0 w dniu 30.03.2021 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

Autor operatu:



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LE1U/00056427/0**, STAN Z DNIA 2021-03-30 12:13

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 1
Numer działki	103/6	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 DOLNOŚLĄSKIE, LUBIŃSKI, ŚCINAWA, KRZYŻOWA	
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	LE1U / 00018757 / 4, 0,0700 HA	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu 1
Numer działki	103/7	
Identyfikator działki	<u>021104 5.0009.103/7</u>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0009, KRZYŻOWA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 DOLNOŚLĄSKIE, LUBIŃSKI, ŚCINAWA, KRZYŻOWA	
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	LE1U / 00018757 / 4, 0,0700	

Obszar całej nieruchomości	0,1400 HA	Nr podstawy wpisu 1
----------------------------	------------------	-------------------------------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu 1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2007-06-25, STAROSTA LUBIŃSKI, LUBIN; 6-9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LE1U/00001578/08/001, 2008-01-25 08:39:56, 2008-03-03-07.57.00.416818, NIE, 1-12
-------------------------------	---

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LE1U/00056427/0**, STAN Z DNIA 2021-03-30 12:13

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA



DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LE1U/00056427/0**, STAN Z DNIA 2021-03-30 12:13

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA



DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.



Nr
podstawy
wpisu
2

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

Lp. 1. 1 1 / 1

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)

KRZYSZTOF STANISŁAW GŁĄB, 66111104895

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr
podstawy
wpisu

2



UMOWA SPRZEDAŻY, 1345/2008, 2008-01-23, MAŁGORZATA NIESPODZIEWANY, LUBIN; 3-5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./LE1U/00001578/08/001, 2008-01-25 08:39:56, 2008-03-03-07.57.00.416818, NIE, 1-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty)

akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LE1U/00056427/0**, STAN Z DNIA 2021-03-30 12:13

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	1	3, 4, 5, 9,
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	10, 11, 12
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI TOCZĄCEJ SIĘ Z WNIOSKU DEUTSCHE LEASING POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 1111/16.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. 3.4. (3.4.4.) - EGZEKUCJA RÓWNIEŻ W SPRAWIE KM 352/17	
	Lp. 2. W PODRUBRYCE 3.4.5 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI, W SPRAWIE KM 723/18	
	Lp. 3. W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI, W SPRAWIE KM 578/17	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1. OMNI MOTO SPÓŁKA Z O. O. (KM 352/17) , LEGNICA, 0000174470	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 2. SARISA SP. Z O.O. (KM 578/17) , ZIELONA GÓRA, 363623234, 0000599965	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1. PAVLO PELEKHATVY	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	14
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
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.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1111/16, 2017-03-06, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE

- REJONOWYM W LUBINIE AGNIESZKA WALASZCZYK-BUBA; 22
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LE1U/00002737/17/001, 2017-03-24 12:01:00, 2017-04-04-09.36.46.677703, NIE, 19
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 4 **WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI**, KM 352/17, 2018-01-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LUBINIE KONRAD KLEMASZEWSKI; 39
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LE1U/00000967/18/001, 2018-01-29 10:44:00, 2018-02-01-08.34.48.765555, NIE, 36
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 5 **POSTANOWIENIE**, KM 352/17, 2018-01-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LUBINIE KONRAD KLEMASZEWSKI; 40
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LE1U/00000967/18/001, 2018-01-29 10:44:00, 2018-02-01-08.34.48.765555, NIE, 36
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 9 **WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI**, KM 723/18, 2018-08-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LUBINIE KONRAD KLEMASZEWSKI; 93
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LE1U/00007731/18/001, 2018-08-22 11:17:00, 2018-08-30-12.20.29.453492, NIE, 90-95
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 10 **POSTANOWIENIE KOMORNIKA**, KM 723/18, 2018-08-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LUBINIE KONRAD KLEMASZEWSKI; 94
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LE1U/00007731/18/001, 2018-08-22 11:17:00, 2018-08-30-12.20.29.453492, NIE, 90-95
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 11 **WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 578/17, 2019-01-29, KOMORNIK SĄDOWY AGNIESZKA WALASZCZYK; 111, LE1U/00074709/3
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./LE1U/00006947/19/001, 2019-05-08 10:25:00, 2019-05-23-10.56.11.479149, NIE, 102-106
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 12 **POSTANOWIENIE O PRZYŁĄCZENIU KOLEJNEGO WIERZycIELA**, KM 578/17, 2019-01-29, KOMORNIK SĄDOWY AGNIESZKA WALASZCZYK; 110, LE1U/00074709/3
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./LE1U/00006947/19/001, 2019-05-08 10:25:00, 2019-05-23-10.56.11.479149, NIE, 102-106
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 14 **POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI**, V GU 256/19, 2020-03-09, SĄD REJONOWY W OPOLU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, OPILE; 122, LE1U/00063010/6
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./LE1U/00011177/20/001, 2020-05-18 08:53:00, 2020-07-01-09.45.50.066661, NIE, 130-139
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR **LE1U/00056427/0**, STAN Z DNIA 2021-03-30 12:14

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA



DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / LE1U / 13647 / 20 / 1 - 2020-07-17, 11:13:42 - SKARGA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 6, 7
Numer hipoteki (roszczenia)	1	
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 7, 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. 2.	---	Nr podstawy wpisu 8
Numer hipoteki (roszczenia)	2	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	1671,00 (JEDEN TYSIĄC SZEŚĆSET SIEDEMDZIESIĄT JEDEN) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE SKŁADEK NA FP I FGŚP ZA 08.2017-09.2017R. W TYM NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA - 1.547,70 ZŁ, ODSETKI NALICZONE DO 15.06.2018R. - 88,50 ZŁ., KOSZTY UPOMNIEŃ - 34,80 ZŁ., WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM Z TYTUŁU SKŁADEK NA FP I FGŚP	
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	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM, XGNC 1739/16, 2017-01-26, SĄD OKRĘGOWY W ŁÓDZI - X WYDZIAŁ GOSPODARCZY, ŁÓDŹ; 59 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LE1U/00006227/18/001, 2018-06-18 13:56:00, 2018-06-20-09.56.20.924369, NIE, 50 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE WNIOSKU WIERZyciela o WYDANIE KOLEJNYCH TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH, XGNC 1739/16, 2017-08-18, SĄD OKRĘGOWY W ŁÓDZI - X WYDZIAŁ GOSPODARCZY, ŁÓDŹ; 60-61 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LE1U/00006227/18/001, 2018-06-18 13:56:00, 2018-06-20-09.56.20.924369, NIE, 50 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	TYTUŁ WYKONAWCZY, H-904/2018, 2018-06-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OPOLU INSPEKTORAT KLUCZBORK; 80 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./LE1U/00006809/18/001, 2018-07-12 14:27:00, 2018-07-13-10.23.56.066414, NIE, 75
(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
E-mail: hsbojko@gmail.com

Telefon: +48662011119

REGON: 240437870

3 Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO

Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE
E-mail: hsbojko@gmail.com

Telefon: +48662011119

REGON: 240437870

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

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

5	Jednorazowo	
	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 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

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

Postanowienia dodatkowe

8 **Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych**

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. 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 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

4. 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 automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

5. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

6. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

7. ☐ * 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

8. ☒ * 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 przedstawiania odpowiedniej oferty.

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

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

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/21G1_02/20210225.0944/proddpou04-185764750.3/FILE/pc:100000321099134

1/2





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 infolinii 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

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.
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 rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: 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.
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.

10

Potwierdzam dane kontaktowe

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZEŁUK - BOJKO
E-mail: 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 SZEŁUK - BOJKO

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pośrednictwo ubezpieczeniowe

Tomasz Strzelczyk

40-756 Katowice, ul. Zielenia 2A/12

e-mail: tomstrzelczyk@agentpzu.pl

tel. 604 082 666

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





RZECZOSZNAWCA 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

A N E K S

do operatu szacunkowego nieruchomości położonej w Krzyżowej,
sporządzonego 31.03.2021 r.

Autor aneksu:
Hanna Szeluk-Bojko

Piekary Śl. 14.04.2021 r.



Niniejszym aneksem uzupełniam operat z dnia 14.04.2021 r. o wartość rynkową czynszu najmu możliwego do uzyskania za przedmiotową nieruchomość.

Wysokość czynszu za wynajem domu mieszkalnego ustalona została z wykorzystaniem elementów „wstecznej ścieżki” podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej netto.

„Wsteczna ścieżka” podejścia dochodowego pozwala określić strumień możliwych do uzyskania przez właściciela dochodów, przy wykorzystaniu określonej wcześniej rynkowej wartości nieruchomości oraz odpowiedniej stopy kapitalizacji.

W tym przypadku stopa ta jest równa stopie dyskontowej dla inwestycji w nieruchomości dla właściwego okresu oraz segmentu rynku.

W ocenie autora, nie jest możliwe zastosowanie proponowanej w dotychczasowej praktyce stopy zwrotu na poziomie 8 %. Takie „rozwiązanie” zasugerowano w opracowaniu Adama Trybusza „Acta Academiae Agriculturae Technicae Olstenensis” „Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych”.

W chwili obecnej stopa dyskontowa dla inwestycji w nieruchomości w skali kraju na ogół mieści się w przedziale od 5-10 % w zależności od szczegółowej sytuacji oraz segmentu rynku. Rozpiętość stóp uzależniona jest w decydującej mierze od wielkości ryzyka związanego z danym rodzajem inwestycji. W przedmiotowym przypadku mamy dość szczególną sytuację związaną z niewielkim ryzykiem - lokal był zajmowany przez cały czas. Nie przeprowadzając szczegółowej analizy dochodzenia do akceptowanej rocznej stopy zwrotu można przyjąć (z zachowaniem zasady ostrożności), wobec minimalizacji tego ryzyka właściwym jest przyjęcie stopy dyskontowej na poziomie 4,91% co wynika z portalu <http://www.market-risk-premia.com/pl.html>.



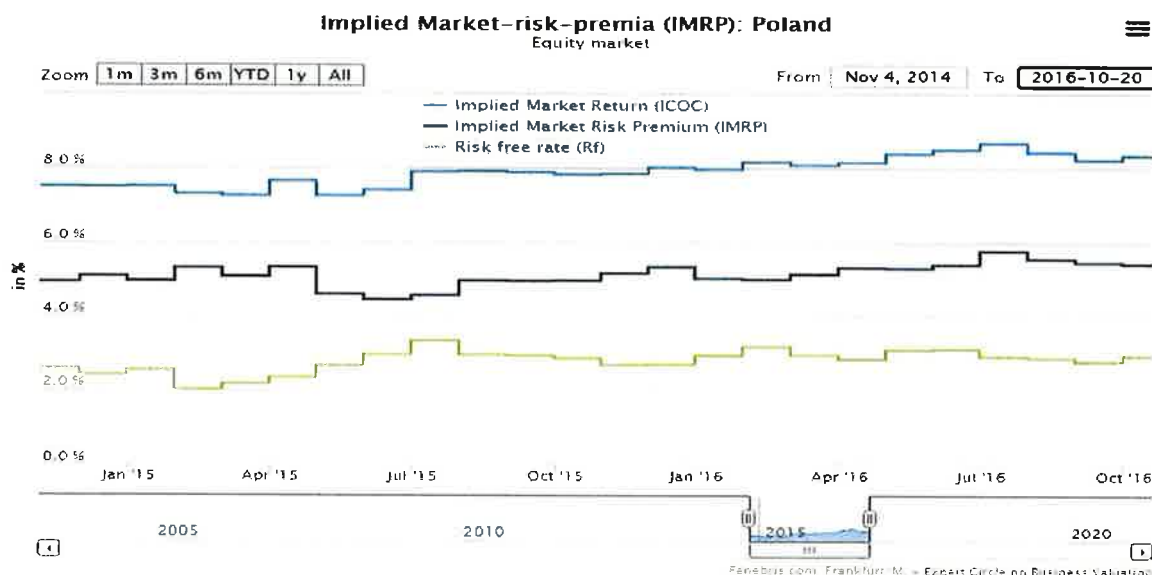
RZECZOWNIA MAJĄTKOWA HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENÍ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

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

www.hsbojko.pl



Wartość nieruchomości	343 000 zł
Stopa zwrotu	8,16%
Współczynnik kapitalizacji	12,25
Czynsz roczny	27 989 zł
Czynsz miesięczny	2 332 zł

W celu zweryfikowania otrzymanej wartości zbadano lokalny rynek ofert najmu domów jednorodzinnych zamieszczonych na popularnych portalach internetowych. Zidentyfikowano m.in. oferty:



Dom, 4-pokojowy do wynajęcia, wolnostojący, Lubin

Dom na wynajem: Osiek, lubiński, dolnośląskie

♥ Dodaj do ulubionych

4 pokoje 101 m² działka 700 m²

2 600 zł /mc

Oferta prywatna



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



Rudna, lubuski, dolnośląskie

Dom Rudna

Wyłącznie w naszym biurze! Wolnostojący budynek, o powierzchni użytkowej 203 m2, posadowiony na 4,58 a działce, zlokalizowany w centrum Rudnej....

6 500 zł/mc

250 m²

Aktualizacja: 19.02.2021 Nr ref.gratka LCN-DW-2771



Dom do wynajęcia

2 000 zł

Prochowice - 24 maj



Dom, 4-pokojowy do wynajęcia, wolnostojący, Lubin

2 600 zł

Osiek - 12 kwi



Autor opracowania

