



ul. Obrońców Wybrzeża 6/73
81-397 Gdynia
Tel.: 734-472-219

OPERAT SZACUNKOWY

w zakresie określenia wartości rynkowej nieruchomości
zabudowanej budynkami dawnego tartaku, położonej w woj.
pomorskim, powiecie wejherowskim, gminie Łęczyce,
miejscowości Godętowo, dz. nr 51/1; KW nr GD1W/00032572/0;
(Sygn. akt VI GUp 182/22)



Autor operatu: Krogulewska Anna
Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 7317

Gdynia dn. 02.11.2022 r.



WYCIĄG Z OPERATU

| | |
|--|--|
| Przedmiot i zakres wyceny | Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, położona w woj. pomorskim, powiecie wejherowskim, gminie Łęczyce, miejscowości Godętowo, stanowiąca działkę nr 51/1. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. |
| Cel wyceny | Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby ustalenia wartość majątku w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego Katarzyny Grzecznowskiej (Sygn. akt VI GUp 182/22). |
| Prawa do nieruchomości | Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr GD1W/00032572/0 przez Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Zgodnie z księgą wieczystą właścicielem nieruchomości jest Katarzyna Grzecznowska – udział 1/1. |
| Data sporządzenia operatu | 02.11.2022 r. |
| Wartość rynkowa nieruchomości | <u>205 000 zł</u> <i>słownie: dwieście pięć tysięcy złotych</i> |
| Wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży | <u>164 000 zł</u> <i>(słownie: sto sześćdziesiąt cztery tysiące złotych)</i> |
| Autor operatu | Krogulewska Anna nr upr. 7317 |



SPIS TREŚCI

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Przedmiot i zakres wyceny | 4 |
| 2. | Cel wyceny | 4 |
| 3. | Podstawy wyceny | 4 |
| 3.1. | Podstawy formalne: | 4 |
| 3.2. | Podstawy materialnoprawne: | 4 |
| 3.3. | Podstawy metodologiczne: | 4 |
| 4. | Źródła danych | 5 |
| 5. | Daty istotne dla wyceny | 5 |
| 6. | Opis stanu nieruchomości | 5 |
| 6.1. | Stan prawny | 5 |
| 6.2. | Lokalizacja i warunki środowiskowe położenia | 8 |
| 6.3. | Otoczenie nieruchomości | 9 |
| 6.4. | Stan zagospodarowania nieruchomości | 11 |
| 7. | Przeznaczenie nieruchomości | 15 |
| 8. | Uwarunkowania prawne i zastosowanie metody wyceny | 17 |
| 9. | Określenie wartości nieruchomości | 20 |
| 9.1. | Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości | 20 |
| 10. | Wynik końcowy wyceny: | 24 |
| 11. | Określenie wartości rynkowej majątku dla wymuszonej sprzedaży | 26 |
| 12. | Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym. | 27 |
| 13. | Klauzule i zastrzeżenia | 29 |
| 14. | Załączniki | 29 |

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, położona w woj. pomorskim, powiecie wejherowskim, gminie Łęczyce, miejscowości Godętowo, stanowiąca działkę nr 51/1.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr GD1W/00032572/0 przez Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Zgodnie z księgą wieczystą właścicielem nieruchomości jest Katarzyna Grzecznowska – udział 1/1.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby ustalenia wartości majątku w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego Katarzyny Grzecznowskiej (Sygn. akt VI GUp 182/22).

3. Podstawy wyceny

3.1. Podstawy formalne:

Zlecenie z dnia 03.10.2022 r. Syndyk masy upadłości Renaty Piętka Rzecznawcy Majątkowemu Annie Krogulewskiej sporządzenia wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 51/1 zlokalizowanej w Godętowie (Sygn. akt VI GUp 182/22).

3.2. Podstawy materialnoprawne:

Zagadnienia objęte opracowaniem zostały uregulowane w następujących przepisach prawnych:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555.),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360).

3.3. Podstawy metodologiczne:

Powszechne Krajowe Standardy Wyceny uchwalone przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

4. Źródła danych

- Badanie księgi wieczystej KW nr GD1W/00032572/0,
- Oględziny przeprowadzone w dniu 27.10.2022 r.,
- Uchwała Nr LII/35/2022 Rady Gminy Łęczyce z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce, ujednoliconego Uchwałą nr XVI/119/2019 Rady Gminy Łęczyce z dnia 20 listopada 2019 r., dla obrębów geodezyjnych Świchowo, Brzeźno Lęborskie, Wysokie, Pużyce, Godętowo, gmina Łęczyce,
- Przegląd transakcji nieruchomości podobnych z lokalnego rynku na podstawie aktów notarialnych.

5. Daty istotne dla wyceny

| | |
|---|---------------|
| Data oględzin nieruchomości | 27.10.2022 r. |
| Data, na którą określono wartości nieruchomości | 02.11.2022 r. |
| Data, na którą określono stan nieruchomości | 27.10.2022 r. |
| Data sporządzenia opinii | 02.11.2022 r. |

6. Opis stanu nieruchomości

6.1. Stan prawny

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr GD1W/00032572/0, przez Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Stan prawny określono na podstawie badania ww. księgi wieczystej poprzez portal Elektroniczne Księgi Wieczyste.

Zapisy w księdze wieczystej NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA, są następujące:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

| Działki ewidencyjne | | Nr podstawy wpisu |
|---|----------------------------|------------------------|
| Lp. 1. | --- | |
| Numer działki | 51/1 | 1 |
| Położenie (<i>numer porządkowy / miejscowość</i>) | Lp. 1. 1 GODETOWO | |
| Sposób korzystania | ZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ | |
| Przyłączenie (<i>numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar</i>) | / 00027259 / , 11100,00 M2 | |
| Obszar całej nieruchomości | 11100,00 M2 | Nr podstawy wpisu 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 (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>) | Lp. 1. 2 1/1 | --- |
| Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>) | KATARZYNA ELŻBIETA GRZECZNOWSKA, JERZY, ELŻBIETA | |

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

| | | |
|---------------|--|-------------------|
| Lp. 1. | --- | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu | 4 | 37, 43, 44, 49 |
| Rodzaj wpisu | INNY WPIS | |
| Rodzaj zmiany | Lp. 1. 1. PRZYŁĄCZENIE DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI DOKONANEGO W ADMINISTRACYJNYM POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM PROWADZONYM PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W WEJHEROWIE (NR WEZWANIA 2220-SEE-2.711.1264748.2018/00, CZ.NR 1264755) | |

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

| | | |
|--|---|--------------------------------|
| Lp. 1. | --- | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 18 | 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA PRZYMUSOWA | |
| Suma (słownie), waluta | 303270,60 (TRZYSTA TRZY TYSIĄCE DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT 60/100) ZŁ | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>) | Lp. 1. 1. Z TYTUŁU ZOBOWIĄZAŃ PODATKOWYCH ORAZ ODSETEK ZA ZWŁOKĘ, TYTUŁY WYKONAWCZE: SM1/2910/14 Z DN.17.11.2014 R., SM1/3105/14 Z DN. 9.12.2014 R., SM2/3106/14 Z DN. 9.12.2014 R., SM2/2911/14 Z DN. 17.11.2014 R., SM6/2896/14 Z DN. 17.11.2014 R., SM6/2897/14 Z DN. 17.11.2014 R., SM6/2898/14 Z DN. 17.11.2014R., SM6/2899/2014 R. | |
| Wierzyciel hipoteczny | NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, STAROGARD | |
| Skarb Państwa (<i>nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji</i>) | Lp. 1. GDAŃSKI, 19051582800000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA | |

| | | |
|------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Lp. 2. | --- | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 19 | 38, 39, 40 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA PRZYMUSOWA | |

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| Suma (słownie), waluta | 15515,00 (PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY PIĘĆSET PIĘTNAŚCIE) ZŁ | |
| | ZALEGŁOŚCI PODATKOWE W PODATKU ROLNYM I OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ ORAZ KOSZTY UPOMNIENI, NAKAZ PŁATNICZY NA ŁĄCZNE ZOBOWIĄZANIE PIENIĘŻNE NR 3123.534.2015 Z DNIA 19.02.2015R., WYDANY PRZEZ URZĄD GMINY W ŁĘCZYCACH, NAKAZ PŁATNICZY NA ŁĄCZNE ZOBOWIĄZANIE PIENIĘŻNE NR 2123.548.2015 Z DNIA 09.03.2015R., WYDANY PRZEZ URZĄD GMINY W ŁĘCZYCACH, NAKAZ PŁATNICZY NA ŁĄCZNE ZOBOWIĄZANIE PIENIĘŻNE NR 3123.384.2016 Z DNIA 04.02.2016R., WYDANY PRZEZ URZĄD GMINY W ŁĘCZYCACH | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1. 1 | |
| Wierzyciel hipoteczny Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. GMINA ŁĘCZYCE, ŁĘCZYCE, 191675385 | |
| Lp. 3. | --- | Nr podstawy wpisu 47, 48 |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 20 | |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA PRZYMUSOWA | |
| Suma (słownie), waluta | 14036,80 (CZTERNAŚCIE TYSIĘCY TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ 80/100) ZŁ | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1. 1 | |
| Wierzyciel hipoteczny Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. GMINA ŁĘCZYCE, ŁĘCZYCE, 191675385 | |

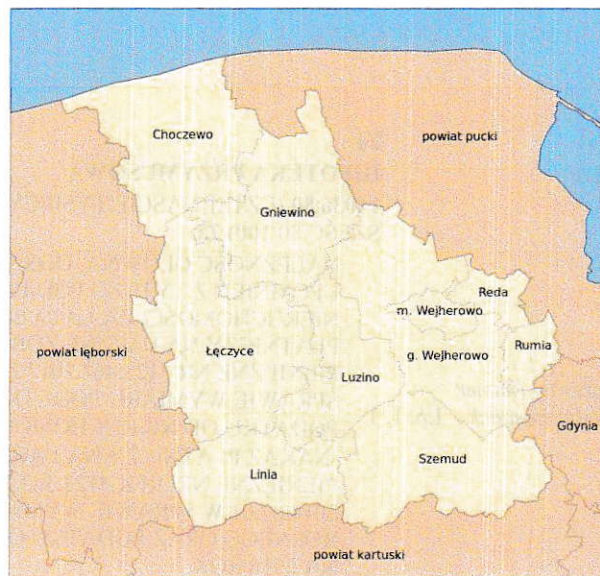
Uwaga! W dziale III widnieje wpis o przyłączeniu do wszczętej egzekucji z nieruchomości, a w dziale IV obciążenia hipoteczne ciążące na nieruchomości.

6.2. Lokalizacja i warunki środowiskowe położenia

Powiat wejherowski jest najludniejszym powiatem ziemskim w województwie pomorskim (ok. 205 tys. mieszkańców). Biorąc pod uwagę całą Polskę, powiat zajmuje siódmą lokatę wśród powiatów ziemskich pod względem ludności. Powiat w znacznej części jest zamieszkały przez ludność kaszubską. W dwóch gminach – Szemud i Linia – wprowadzono w 2010 język kaszubski jako język pomocniczy, przy czym wprowadzono również kaszubskie nazwy miejscowości.

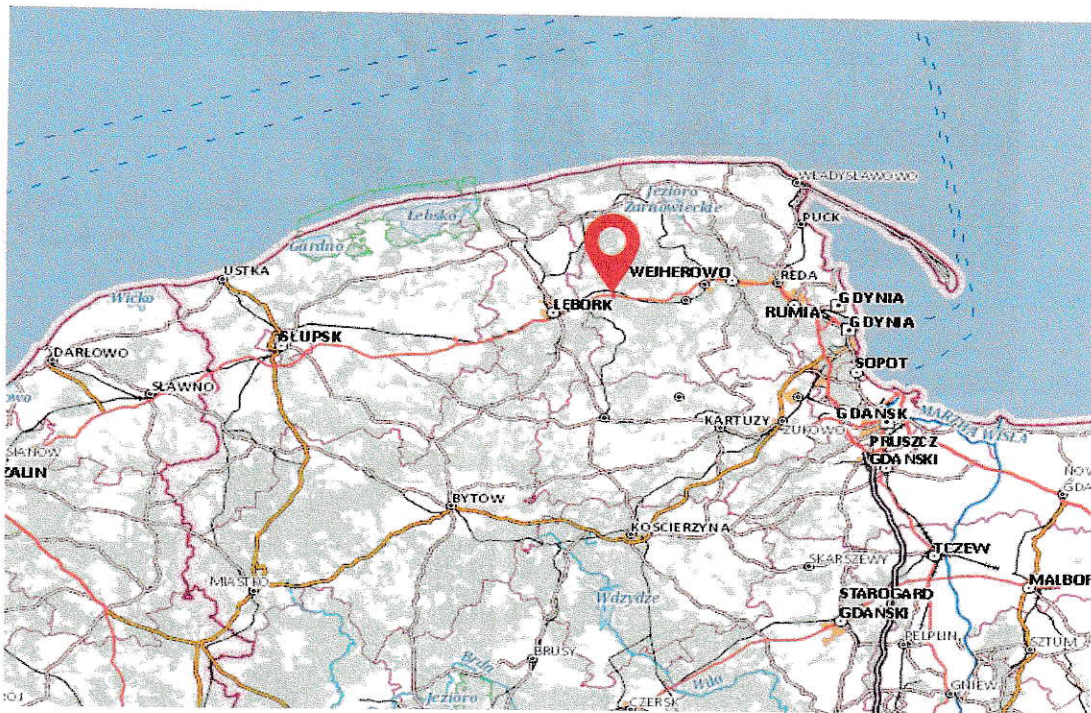
W skład powiatu wchodzi:

- gminy miejskie (miasta): Wejherowo, Rumia, Reda
- gminy wiejskie: Choczewo, Gniewino, Linia, Luzino, Łęczyce, Szemud, Wejherowo



Powiat wejherowski charakteryzuje się szybkim wzrostem liczby ludności, spowodowanym wysokim przyrostem naturalnym i migracją ludności z Trójmiasta i powiatów ościennych. Trend ten jest szczególnie widoczny w gminach południowo-wschodnich, położonych najbliżej Trójmiasta i najlepiej z nim skomunikowanych.

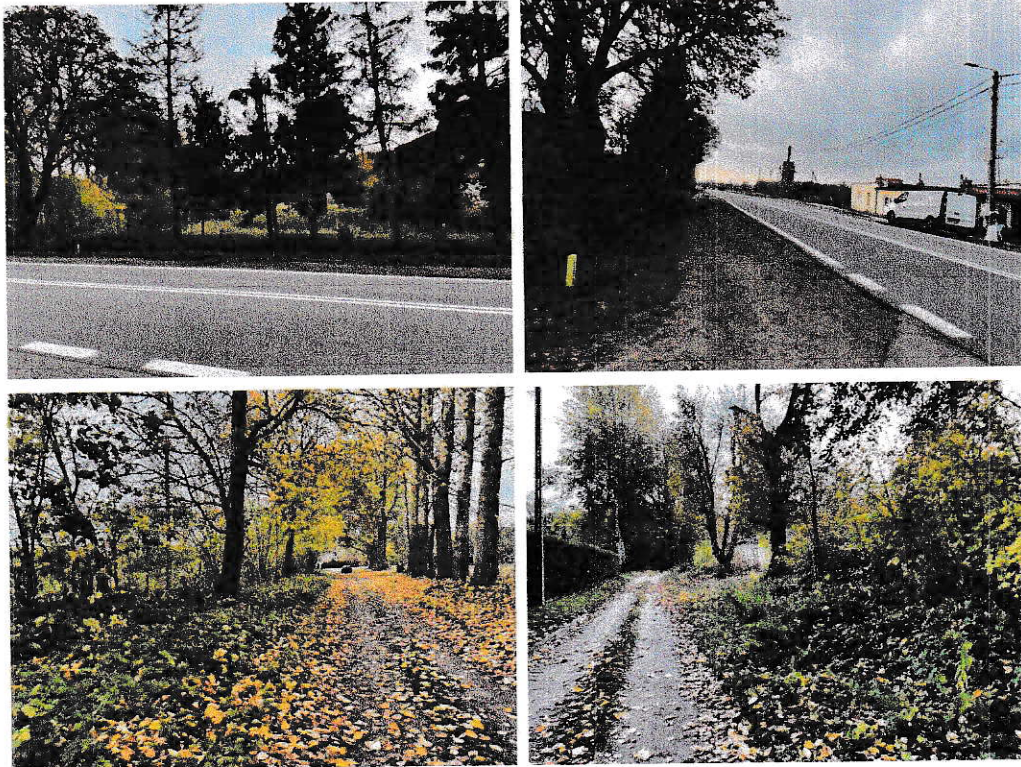
Miejscowość Godętowo znajduje się na lewym brzegu Pradoliny rzeki Łeby na styku z Pojezierzem Kaszubskim, przy drodze krajowej nr 6. Wieś położona jest przy linii kolejowej Gdańsk – Stargard, ze stacją Godętowo. Kolejowy ruch pasażerski obsługiwany jest przez trójmiejską SKM. Najbliżej położonym miastem jest Lębork, wieś znajduje się na wschód od tego miasta. Godętowo zamieszkuje ok. 170 mieszkańców.



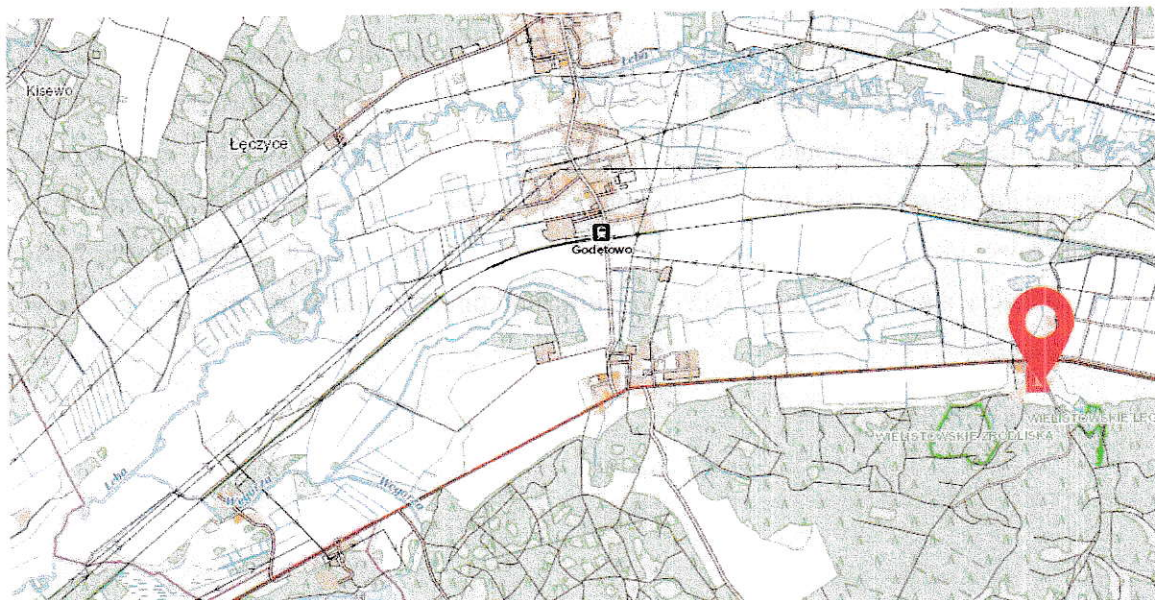
lokalizacja nieruchomości

6.3. Otoczenie nieruchomości

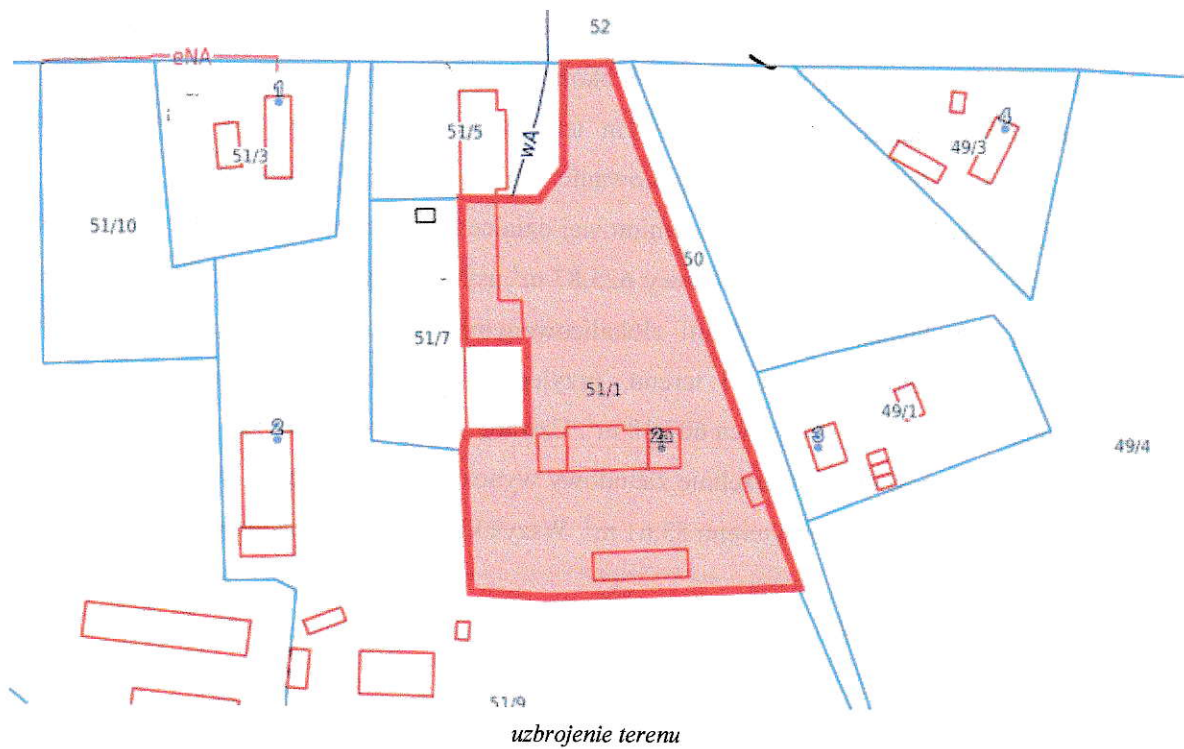
Nieruchomość położona jest w otoczeniu rozproszonej zabudowy o charakterze mieszkalnym, gospodarskim oraz handlowo-usługowym, a także wolnych terenów niezabudowanych rolnych i leśnych. Działka usytuowana przy drodze krajowej nr 6 (Kołbaskowo-Rusocin). Bliżej centralnej części miejscowości zabudowa staje się gęstsza. W odległości ok. 3 km zlokalizowany jest historyczny Pałac w Godętowie - obecnie użytkowany jako hotel, miasto Łęborg ok. 11 km, Wejherowo ok. 24 km. Nieruchomość dobrze skomunikowana, w miejscowości funkcjonuje komunikacja autobusowa oraz kolejowa. Infrastruktura techniczna terenu: sieć energetyczna, i wodociągowa.



otoczenie nieruchomości



lokalizacja szczegółowa nieruchomości



6.4. Stan zagospodarowania nieruchomości



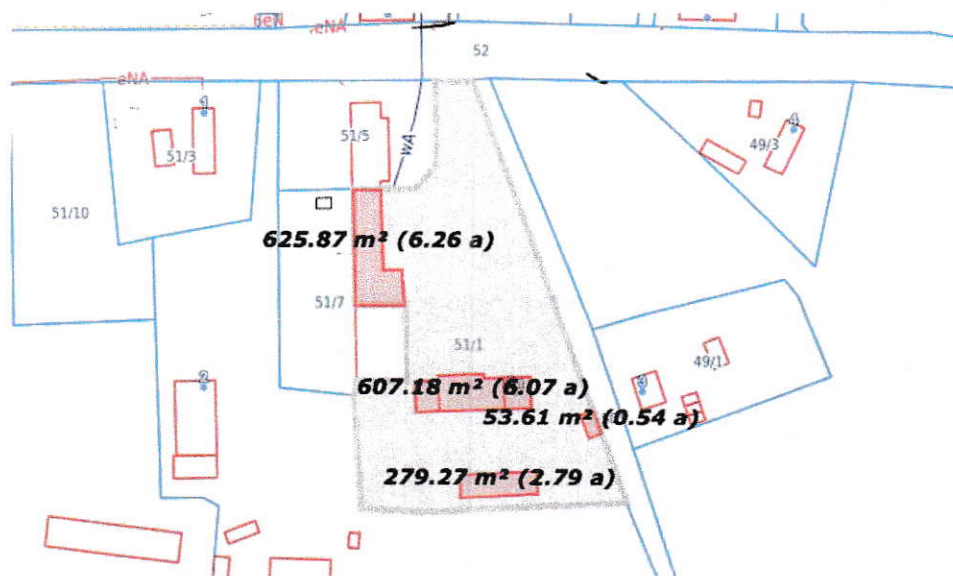
przedmiotowy teren

Przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę nr 51/1 o nieregularnym kształcie i pow. 11.100 m² jest zabudowana budynkami tworzącymi dawniej tartak. Teren obecnie w większości niezagospodarowany, porośnięty nieuporządkowaną wysoką roślinnością. Działka posiada

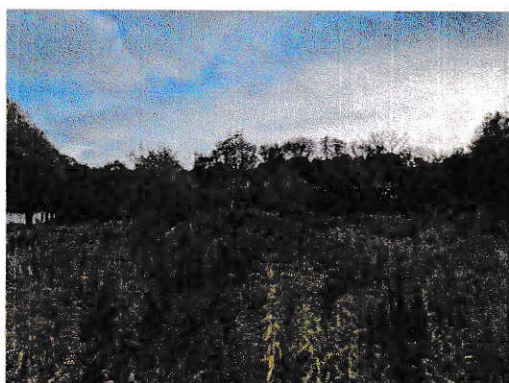
bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej. Przy północnej granicy terenu dostępna jest sieć wodociągowa, a w dalszej okolicy energetyczna.

Zabudowania istniejące na przedmiotowym terenie są nieużytkowane od wielu lat. Ich stan techniczny nie pozwala na ponowne użytkowanie. Obiekty wymagają rozbiórki.

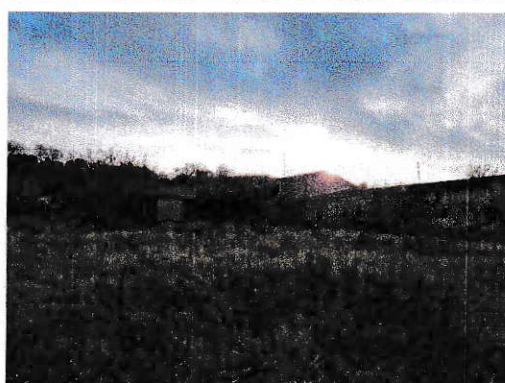
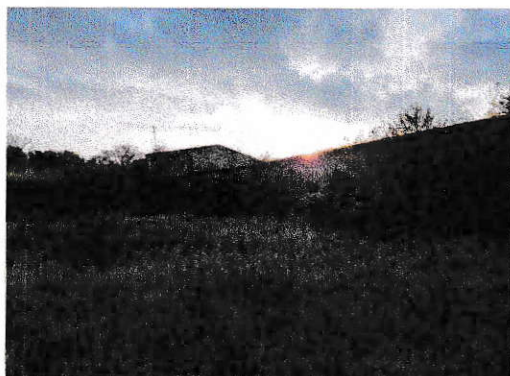
Podczas oględzin ustalono, że na przedmiotowej działce zlokalizowanych jest łącznie 6 obiektów. Pierwszy z nich o powierzchni zabudowy $625,87 \text{ m}^2$ usytuowany przy zachodniej granicy, tworzy jeden ciąg zabudowań z budynkami zlokalizowanymi na działkach sąsiednich. Kolejne trzy położone są w centralnej części terenu, przylegają do siebie i posiadają wspólnie łączną powierzchnię zabudowy wynoszącą $607,18 \text{ m}^2$. Czwarty obiekt położony jest tuż przy południowej granicy działki i posiada powierzchnię zabudowy wynoszącą $279,27 \text{ m}^2$, a ostatni posadowiony w południowo wschodniej części terenu $53,61 \text{ m}^2$. Wszystkie budynki są jednokondygnacyjne.

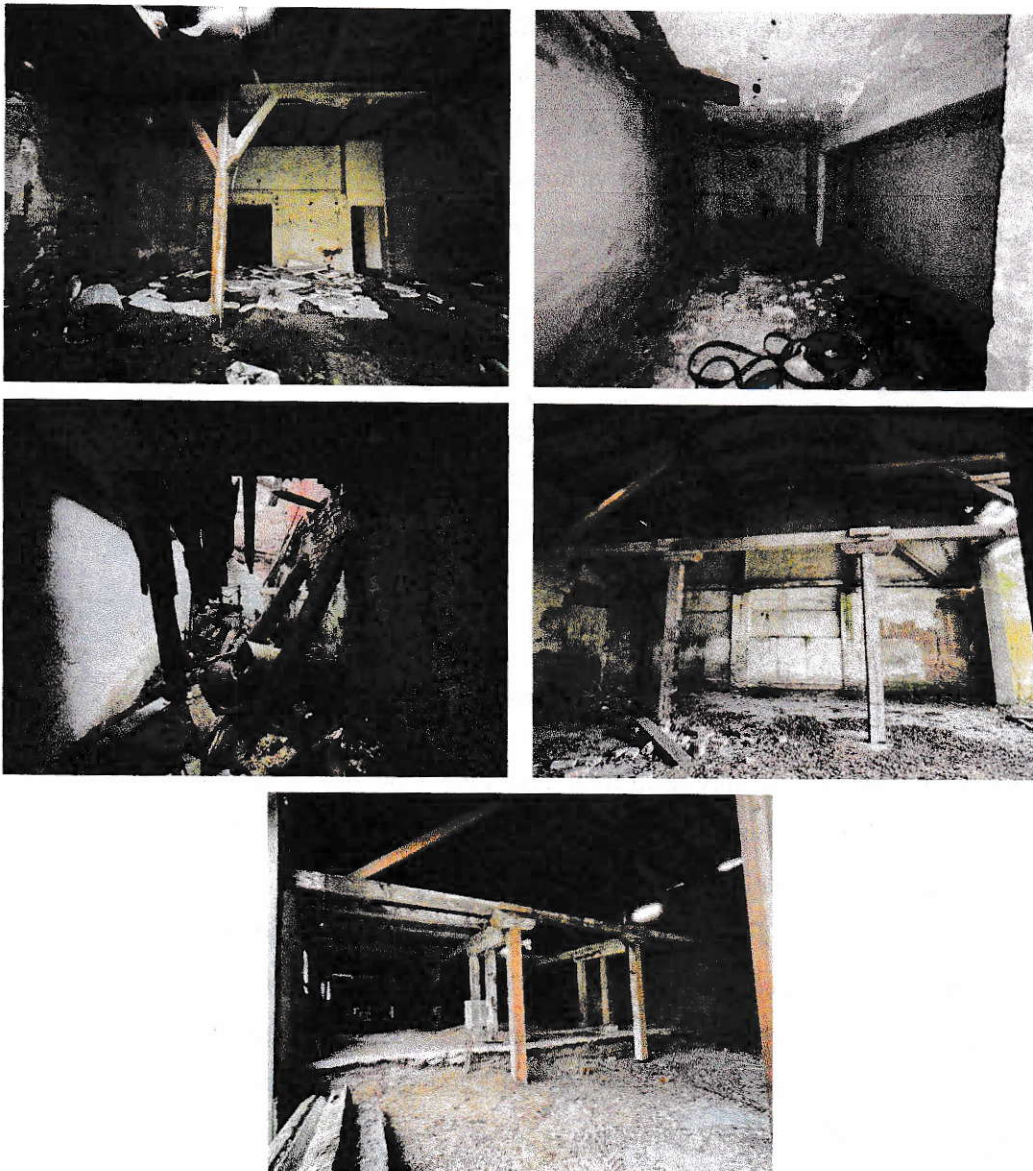


przedmiotowy teren









dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny

7. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (planu miejscowego), a w przypadku jego braku na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. W przypadku braku studium lub decyzji (art. 154 ust3 ustawy o g n) uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Na terenie, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość nie obowiązuje plan miejscowy. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gminy zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/35/2022 Rady Gminy Łęczyce z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce, ujednoliconego Uchwałą nr XVI/119/2019 Rady Gminy Łęczyce z dnia 20 listopada 2019 r., dla obrębów geodezyjnych Świchowo, Brzeźno Lęborskie, Wysokie, Pużyce, Godętowo, **strefa A - Fragment Pradoliny rzeki Redy oraz Łeby i R3 – rewitalizacja.**



wyrys ze studium

Strefa A – Fragment Pradoliny rzeki Redy oraz Łeby Obejmuje miejscowości: Węgornia, Łęczyce, Godętowo, Wielistowo, Bożepole Małe oraz Wielkie, Chmieleniec, Strzebielino Wieś, Strzebielino Osiedle, Strzebielino Morskie, Paraszyno i Porzecze.

- 1) teren możliwy do lokalizacji funkcji przemysłowej, magazynowej oraz usług i rzemiosła w obrębie obszarów dotychczas wykorzystywanych w ten sposób (tereny urządzeń produkcji rolnej - najczęściej po PGR-owskie) oraz pozostałe tereny zainwestowania przemysłowego, a także obszary położone w pobliżu drogi krajowej nr 6 zgodnie z załącznikiem nr 3 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy Łęczyce”;
- 2) nowa zabudowa mieszkalna i usługowa powinna być lokalizowana na terenach określonych na załączniku nr 3 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy Łęczyce” jako tereny rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej;
- 3) zaleca się zachowanie ogrodów działkowych w Bożympolu Wielkim w stanie istniejącym lub przekształcenie w tereny zieleni ogólnodostępnej;
- 4) ze względu na duże zainteresowanie potencjalnych inwestorów nowymi terenami wskazane jest wykonanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego kompleksowo dla większych obszarów wskazanych na załączniku nr 3 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy Łęczyce”;
- 5) dopuszcza się rozwój zabudowy wzdłuż trasy nr 6 związanej z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego przy zapewnieniu odpowiednich powiązań komunikacyjnych;

6) w procesie rozwoju zabudowy należy uwzględnić koncepcje budowy tzw. Trasy Łęborskiej oraz wynikających z tego tytułu koniecznej rezerwy pod węzły komunikacyjne oraz przewidywane miejsca obsługi podróżnych (MOP) zgodnie z załącznikiem nr 3 pt. Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury”;

7) rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej powinien być zdeterminowany budową oczyszczalni i rozbudową sieci kanalizacji sanitarnej;

8) w przypadkach zabudowy rozproszonej dopuszcza się rozwiązanie oparte o szczelne zbiorniki bezodpływowe.

| | | |
|--------------------|--|---|
| R3 - rewitalizacja | Miejscowości i osiedla o znacznej przewadze obiektów degradujących w postaci zabudowy mieszkaniowej lub gospodarczej PGR często lokalizowane w oderwaniu od tradycyjnej miejscowości | <ul style="list-style-type: none"> Przeprowadzenie głębokich przemian rewitalizacyjnych na płaszczyźnie społecznej, gospodarczej i przestrzennej powinny być poprzedzone opłacalnością ekonomiczną działań Konieczność humanizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej PGR w postaci nadania obiektom form korespondujących z tradycyjną zabudową, zagospodarowanie przestrzeni publicznych i sąsiadujących, likwidacja i uporządkowanie substandardowej zabudowy gospodarczej (chlewiki, składziki, garaże itp.), wprowadzenie zieleni komponowanej na tereny publiczne wokół osiedli itp.) Dopuszcza się zachowanie i wykorzystanie w celach produkcyjnych zabudowy gospodarczej PGR. Niezbędne są przekształcenia istniejącej zabudowy: wyburzenia niepotrzebnych lub niezdatnych do użytku obiektów, likwidacja zbędnej infrastruktury technicznej (zbiorniki, silosy, place składowe itp.), przebudowa i modernizacja pozostałych obiektów w nawiązaniu forma i układem tradycyjnej formy obiektów gospodarczych rolnictwa wielkoszarowego. Niezbędne jest wprowadzenie komponowanej zieleni wysokiej i niskiej jako zieleni ochronnej wzdłuż granic nieruchomości oraz wzdłuż dróg, zbiorników wodnych itp. Zakaz rozwoju i wprowadzania nowej zabudowy poza granicami miejscowości za wyjątkiem obszarów wskazanych na planach „Kierunki uwarunkowań i polityki przestrzennej gminy” |
|--------------------|--|---|

opis oznaczenia terenu

8. Uwarunkowania prawne i zastosowanie metody wyceny

Niniejszy operat sporządza się dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w związku z powyższym określeniu podlega wartość rynkowa.

Stosownie do art. 151 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa definiowana jest jako 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.

Do określenia wartości jw. zastosowano podejście porównawcze.

Uzasadnienie wyboru sposobu wyceny

Sposoby określenia wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 152. ust 1 ustawy).

Art. 152. ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: „Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich, ust. 3 ustawy jw. stanowi, iż: przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia

porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 154 ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: 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.

Przez nieruchomość podobną (art. 4 ust 16 ustawy) należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Charakter prawa wycenianego, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- Rynek jest w stabilny,
- Odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomościami o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- Nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku.

Dla przedmiotowej nieruchomości dokonano wyboru podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Art. 153 ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych. Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

§ 4. Ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów stanowi, iż: przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na

poziom ich cen. Ust. 2 – w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
7. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej, z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
9. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin,Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalenia współczynników korygujących cenę średnią.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^N u_i$$

Gdzie u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego

n – liczba współczynników korygujących

11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

W przedmiotowym operacie szacunkowym przyjęto jednostkę porównawczą 1m² powierzchni gruntu.

9. Określenie wartości nieruchomości

9.1. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości podobnie jak inne rynki branżowe jest powiązany z tempem wzrostu. Ważnym czynnikiem ekonomicznym, powiązany ze wzrostem gospodarczym jest aktywność gospodarcza. Ma ona wpływ na rynek nieruchomości przede wszystkim w zakresie popytu. Im szybciej, bowiem rozwija się gospodarka tym większe zainteresowanie jest rynkiem nieruchomości. Czynniki demograficzne, w dłuższej perspektywie czasowej, mają znaczenie największe w kontekście oddziaływania na rynek nieruchomości. O ile bowiem koniunktura rynkowa ulega cyklicznym zmianom a trendy społeczne zmieniającym się tendencjom, zmiany demograficzne następują wolniej a ich odwrócenie wymaga czasu liczonego w pokoleniach.

Do czynników ekonomicznych wpływających na rozwój sektora nieruchomości zaliczyć należy: poziom wzrostu gospodarczego, poziom aktywności gospodarczej kraju, regionu, miasta, dochody ludności, poziom zamożności społeczeństwa, poziom inflacji, oprocentowanie i dostępność kredytów, poziom oszczędności, sytuacja i jakość rynku pracy, rozwój postępu technicznego.

W szerszej perspektywie aktywność gospodarcza przekłada się na wzrost dochodów ludności, poziom oszczędności oraz sytuację na rynku pracy. Również te, mające charakter ekonomiczny czynniki mają wpływ na sytuację na rynku nieruchomości. Wzrost dochodów ludności wpływa na wzrost ilości sprzedawanych nieruchomości.

Założenia do wyceny:

- ze względu na zły stan techniczno-użytkowy obiektów zlokalizowanych na terenie nieruchomości – stan do rozbiórki, oszacowania wartości dokonano jako gruntu niezabudowanego z uwzględnieniem kosztu rozbiórki obiektów

Badanie rynku:

Obszar rynku: dokonano badania i analizy transakcji rynkowych oraz cen kształtujących się na rynku lokalnym na terenie gminy Łęczyce oraz gmin ościennych o podobnej charakterystyce.

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o przeznaczeniu produkcyjnym oraz produkcyjno-usługowym.

Okres badania: okres najbliższy dacie wyceny z rozszerzeniem do ok. 2 lat.

Dokonując badania rynku lokalnego stwierdzono, iż nieruchomości gruntowe niezabudowane, o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym były przedmiotem niewielkiego obrotu na rynku lokalnym. W badanym okresie odnotowano ok. 50 transakcji sprzedaży. Rozrzut cenowy badanych transakcji kształtował się w przedziale ca 15-35 zł/ m², w zależności od lokalizacji, powierzchni i funkcjonalności nieruchomości.

Oszacowanie przeprowadzono przy uwzględnieniu obecnie kształtujących się cen w obrocie. W tym celu wykorzystano ceny transakcyjne dotyczące sprzedaży nieruchomości, biorąc pod uwagę stan prawny, położenie, przeznaczenie, sposób korzystania, datę sprzedaży i inne cechy związane z daną nieruchomością mogące mieć wpływ na jej wartość. Podczas porównania uwzględnione zostały uwarunkowania lokalne charakteryzujące dane środowisko

Z badanych współczynników korelacji pomiędzy datami zawarcia transakcji a cenami transakcyjnymi (sprawdzanymi również dla krótszych interwałów czasowych) wynika brak zależności i nieistotność trendu czasowego zmiany cen. Badania zostały przeprowadzone na konkretnych transakcjach z rynku lokalnego i mogą się różnić od wyników opartych na ogólnych danych z innych regionów.

Zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach przedstawiono poniżej w tabeli.

| Lp | Data transakcji | Nr Rep. | Gmina | Obręb | Cena trans. | Pow. [m ²] | Cena 1 m ² [zł] |
|-----|-----------------|-----------|---------|----------------|-------------|------------------------|----------------------------|
| 1. | 10.01.2020 | 163/2020 | Linia | Niepoczołowice | 500000 | 25232 | 19,82 |
| 2. | 5.06.2020 | 2793/2020 | Linia | Linia | 49000 | 1614 | 30,36 |
| 3. | 10.06.2020 | 3651/20 | Luzino | Kębłowo | 310000 | 12808 | 24,2 |
| 4. | 27.08.2020 | 217472/20 | Łęczyce | Bożepole Małe | 500000 | 22500 | 22,22 |
| 5. | 6.11.2020 | 3891/2020 | Linia | Linia | 40000 | 1614 | 24,78 |
| 6. | 6.11.2020 | 3898/2020 | Linia | Linia | 40000 | 1612 | 24,81 |
| 7. | 3.12.2020 | 12603/20 | Łęczyce | Godętowo | 297000 | 16913 | 17,56 |
| 8. | 3.12.2020 | 12612/20 | Łęczyce | Godętowo | 297000 | 16892 | 17,58 |
| 9. | 18.12.2020 | 13422/20 | Łęczyce | Godętowo | 403000 | 16879 | 23,88 |
| 10. | 20.01.2021 | 767/21 | Łęczyce | Godętowo | 4980000 | 232168 | 21,45 |
| 11. | 30.06.2021 | 10008/21 | Łęczyce | Bożepole Małe | 1213285 | 78499 | 15,46 |
| 12. | 9.08.2021 | 12361/21 | Luzino | Dąbrówka | 371976 | 11009 | 33,79 |

Wyszczególnione transakcje sprzedaży nieruchomości wyselekcjonowano ze zbioru nieruchomości z uwagi na bliskie podobieństwo do nieruchomości wycenianej, po odrzuceniu skrajnych cen transakcyjnych. W celu ustalenia poziomu kształtowania się cen i ich rozkładu na podstawie danych zawartych powyższej tabeli określony został zakres przedziału cenowego ΔC , a następnie na jego podstawie wielkości współczynników ceny minimalnej C_{\min} i ceny maksymalnej C_{\max} w

stosunku do ceny średniej C_{sr} . Parametry określone na podstawie przedstawionych wyżej danych kształtują się następująco:

| Parametr | Wartość |
|--------------|--------------|
| Delta C | 18,33 |
| Min | 15,46 |
| Max | 33,79 |
| Średnia | 22,99 |
| Cena min/śr. | 0,67 |
| Cena max/śr. | 1,47 |
| Wariancja: | 16,52 |
| Odch.stand. | 4,06 |
| Zakres: | |
| od | 18,93 |
| do | 27,05 |
| Śr. geom. | 22,48 |
| Mediana | 23,88 |

Ceny transakcyjne nieruchomości, przyjętych do analizy, zawierały się w przedziale ca 15 zł/m² do 34 zł/m². Cena średnia kształtowała się na poziomie ca 23 zł/m².

Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na lokalnym rynku nieruchomości oraz ich wag.

W wyniku analizy lokalnego rynku wskazano najważniejsze atrybuty i ich wagi, które mają wpływ na wartość rynkową. Poniższe wagi, uwzględniające również preferencje nabywców, odnoszą się do szerszego kręgu badanych transakcji i wynikają z wzajemnych zależności pomiędzy poszczególnymi atrybutami analizowanych nieruchomości. Do najważniejszych cech rynkowych, wpływających na wartość rynkową zaliczono:

| Lp. | Rodzaj cechy | Waga cechy [%] | Kryteria i zakres oceny |
|-------|------------------------|----------------|---|
| 1 | Lokalizacja | 30 | atrakcyjna, dobra, mało atrakcyjna |
| 2 | Potencjał inwestycyjny | 25 | wysoki, średni, niski |
| 3 | Warunki geotechniczne | 15 | bardzo dobre, dobre, dostateczne |
| 4 | Układ funkcjonalny | 20 | bardzo dobry, dobry, dostateczny |
| 5 | Powierzchnia | 10 | ocena liniowa w ramach przedziału z uwzgl. relacji cenowych |
| RAZEM | | 100 | |

Lokalizacja - odnosi się do uwarunkowań na obszarze o zasięgu lokalnym (dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo, obecność usług komplementarnych, ekspozycja, otoczenie nieruchomości itp.).

Potencjał inwestycyjny – możliwość zagospodarowania terenu na podstawie zapisów w planie miejscowym, decyzji o warunkach zabudowy, możliwość wprowadzenia zróżnicowanych funkcji w tym także dopuszczalność zmiany przeznaczenia nieruchomości

Przez warunki geotechniczne rozumie się zarówno stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną, np.: kanalizacja, en. elektryczna, gaz, wodociąg itd., jak i możliwość podłączenia się do niej oraz infrastrukturę drogową, która wpływa na dogodny lub niedogodny dojazd oraz łatwość zaparkowania w pobliżu.

Funkcjonalność układu nieruchomości obejmuje układ przestrzenny (kształt, zwartość, wielkość, usytuowanie w stosunku do drogi, warunki fizyczne), stan zagospodarowania (występowanie zabudowań przeznaczonych do rozbiórki), a także obecność zjawisk i elementów mogących wpływać na funkcjonalność nieruchomości, zarówno pod względem pozytywnym, jak i negatywnym.

Oдноśnie powierzchni obserwuje się następującą relację: cena 1 m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej jest zazwyczaj wyższa przy mniejszych powierzchniach, a niższa przy powierzchniach większych.

Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej z przedstawieniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

| Cechy rynkowe | C _{min} | C _{max} | Przedmiot wyceny |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lokalizacja | dobra | atrakcyjna | atrakcyjna |
| Potencjał inwestycyjny | średni | wysoki | średni |
| Warunki geotechniczne | dostateczne | dobre | dobre |
| Układ funkcjonalny | dobry | dobry | dobry |
| Powierzchnia | 78499 | 11009 | 11100 |

Wartość rynkowa nieruchomości

Wycena gruntu została przeprowadzona w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. W celu ustalenia poziomu kształtowania się cen i ich rozkładu określony został zakres przedziału cenowego ΔC , a następnie na jego podstawie wielkości współczynników ceny minimalnej C_{min} i ceny maksymalnej C_{max} w stosunku do ceny średniej C_{sr} . Na podstawie analizy rynku i przeglądu nieruchomości można założyć, że wartość rynkowa nieruchomości powinna się znaleźć w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną. W związku z tym możliwe jest zastosowanie zasady interpolacji dla oszacowania wartości znajdującej się wewnątrz przedziału cenowego, a także określenie wag cech rynkowych jako procentowego ich udziału w przedziale ($C = C_{max}; C_{min}$).

Zestawienie poprawek dla przedmiotowej nieruchomości:

| Rodzaj cechy | Waga cechy [%] | Zakres współczynników | | Wartość współcz. |
|------------------------|----------------|-----------------------|------------------|------------------|
| | | U _{min} | U _{max} | |
| Lokalizacja | 30 | 0,201 | 0,441 | 0,441 |
| Potencjał inwestycyjny | 25 | 0,168 | 0,368 | 0,268 |
| Warunki geotechniczne | 15 | 0,101 | 0,221 | 0,161 |
| Układ funkcjonalny | 20 | 0,134 | 0,294 | 0,214 |
| Powierzchnia | 10 | 0,067 | 0,147 | 0,147 |
| RAZEM | 100 | 0,670 | 1,470 | 1,231 |

Współczynnik korygujący dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi 1,231, co przy średniej cenie transakcyjnej 22,99 zł/m² daje wartość 1 m² powierzchni w wysokości:

$$1,231 \times 22,99 \text{ zł/m}^2 = \underline{28,30 \text{ zł/m}^2}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej wynosi:

$$11\,100 \text{ m}^2 \times 28,30 \text{ zł/m}^2 = 314\,130 \text{ zł} \approx \underline{314\,000 \text{ zł}}$$

słownie: trzysta czternaście tysięcy złotych

Poniżej przedstawiono szacunkowy koszt rozbiórki budynków zlokalizowanych na terenie nieruchomości:

| Lp. | Rodzaj robót | jedn. | ilość | cena jedn. | PLN |
|-----|--|-------|----------|------------|-------------------|
| 1. | Organizacja terenu rozbiórki (oznakowanie, wygradzenie, itp.) | ar | 111,00 | 20,00 | 2 220,00 |
| 2. | Rozbiórka budynku parterowego w granicy | m3 | 2 504,00 | 15,00 | 37 560,00 |
| 3. | Rozbiórka budynków parterowych o pow. 607 i 279m ² | m3 | 3 544,00 | 10,00 | 35 440,00 |
| 4. | Rozbiórka budynku parterowego o pow. 54m ² | m3 | 162,00 | 10,00 | 1 620,00 |
| 5. | Wywóz gruzu z rozbiórki | m3 | 3 105,00 | 5,00 | 15 525,00 |
| 6. | Wywóz odpadów zmieszanych z rozbiórki | m3 | 621,00 | 10,00 | 6 210,00 |
| 7. | Wywóz materiałów pokryciowych (papa) i termoizolacyjnych (styropian, itp.) | t | 20,00 | 250,00 | 5 000,00 |
| 8. | Wyrównanie i uprzątnięcie terenu po rozbiórkach | ar | 111,00 | 50,00 | 5 550,00 |
| | | | | | 109 125,00 |

Zgodnie z powyższym wartość rynkową nieruchomości z uwzględnieniem kosztu rozbiórki oszacowana na poziomie:

$$314\,000 \text{ zł} - 109\,000 \text{ zł} = \underline{205\,000 \text{ zł}}$$

słownie: dwieście pięć tysięcy złotych

10. Wynik końcowy wyceny:

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkami dawnego tartaku, położonej w woj. pomorskim, powiecie wejherowskim, gminie Łęczyce, miejscowości Godętowo, dz. nr 51/1, określona w podejściu porównawczym wynosi:

$$\underline{205\,000 \text{ zł}}$$

słownie: dwieście pięć tysięcy złotych

Klauzula: Obliczeń dokonano w programie MS Excel, a w operacie przedstawiono wyniki z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Poszczególne wartości przedstawione w niniejszym operacie mogą nieznacznie różnić się od rzeczywistych, co jest rzeczą naturalną, wynikającą z zaokrągleń.

Oszacowana wartość rynkowa uwzględnia uwarunkowania i stan lokalnego rynku nieruchomości. Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny. W przeliczeniu na jednostkę odniesienia w postaci m² powierzchni działki, oszacowane wartości rynkowe nieruchomości mieszczą się wewnątrz przedziału cenowego zanotowanego na rynku lokalnym. Oszacowanie wartości zostało dokonane z uwzględnieniem tych cech nieruchomości, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć trwały charakter, niezależnie od formy i podmiotu władania tą nieruchomością.

Uzyskana wartość odzwierciedla stan rynku oraz cechy nieruchomości jak np.:

- lokalizacja nieruchomości przy drodze krajowej nr 6
- pozostałości w terenie po wcześniejszej zabudowie,
- istniejące możliwości adaptacji, wykorzystania i rozwoju nieruchomości,
- aktualny stan rynku lokalnego nieruchomości,
- aktualną sytuację gospodarczą kraju,
- inne czynniki mające wpływ na ostateczną wartość.

Mając na uwadze wszystkie powyższe czynniki oraz przyjęte cel i metodę wyceny, poziom stawek czynszu oraz cen gruntów obowiązujących na rynku lokalnym podobnych nieruchomości, należy przyjąć szacowaną wartość rynkową nieruchomości w wysokości ok. 200 tys. zł jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku.

Określona wartość rynkowa będzie możliwa do uzyskania pod warunkiem:

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

11. Określenie wartości rynkowej majątku dla wymuszonej sprzedaży

Mając na uwadze cel wyceny, jakim jest określenie wartości rynkowej na potrzeby sprzedaży w upadłości likwidacyjnej, zaprezentowano również wartość rynkową majątku dla wymuszonej sprzedaży.

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży jest wyznaczana przy założeniu, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne z punktu widzenia okresu ekspozycji majątku lub wynegocjowania sprzedaży.

Zgodnie z metodologią wyceny wartość rynkowa jest najbardziej prawdopodobną ceną za jaką powinna zostać sprzedana nieruchomość na wolnym rynku, przy założeniu odpowiedniej ekspozycji nieruchomości na rynku. Jest to więc pewnego rodzaju wartość docelowa. Tymczasem w przypadku przedmiotowej nieruchomości występują istotne przesłanki wymuszonej sprzedaży, wynikające z trwającego postępowania upadłościowego.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży pokazuje zatem minimalną cenę, na którą może się zgodzić sprzedający, przy założeniu, że ma on stanowczy zamiar zawarcia umowy, ale godzi się na krótszą ekspozycję na rynku lub też inne ograniczenia rynkowe.

Podstawą przyjętej stawi dyskonta były wiedza podparta odpowiednim doświadczeniem w ocenie płynności wycenianych składników majątku. Należy przy tym podkreślić, że wartość dla wymuszonej sprzedaży nie jest w polskim prawie zdefiniowana – pojawiła się i funkcjonuje na rynku jako szczególna kategoria wartości nieruchomości i innych składników majątku w odpowiedzi na konkretne zapotrzebowanie docelowej grupy odbiorców, w tym przede wszystkim wierzycieli. Do chwili obecnej nie dopracowano się również jednoznacznych zasad, procedur czy sposobów określania tej kategorii wartości. Brak jest także monitoringu zmian tej wartości czy też statystyk, które wskazywałyby relacje tej wartości do faktycznie odzyskiwanej wierzytelności w następstwie prowadzonej egzekucji.

Efektom współpracy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majatkowych ze Związkiem Banków Polskich został opracowany roboczy materiał badawczy, który analizował m.in. w jaki sposób polskie banki uniwersalne ustalają wartość dla wymuszonej sprzedaży, jakie są relacje tej wartości do określonej wartości rynkowej oraz odzyskiwanych w trakcie egzekucji wierzytelności.

Na podstawie dokonanej analizy ustalono jaka jest uzyskiwana wysokość współczynnika relacji wartości wymuszonej sprzedaży do wartości rynkowej nieruchomości:

- niskiej płynności – wartość wymuszona stanowi 60-70% wartości rynkowej;
- średniej płynności – 70-80% wartości rynkowej;

- wysokiej płynności (ale położone w dużych aglomeracjach) – 90% wartości rynkowej.

Przedmiotową nieruchomość jest położona na rynku o dość umiarkowanej płynności, szczególnie w przypadku obiektów zabudowanych.

Ponadto w ramach tych samych badań ustalono jaki jest średni procent odzyskiwanej wartości nieruchomości w trybie egzekucji w stosunku do wcześniej wartości rynkowej nieruchomości:

- dla nieruchomości o funkcji mieszkalnej – 60-96%;
- dla nieruchomości o funkcji komercyjnej – 50-70%.

Powyższe badania oraz charakterystyka wycenianej nieruchomości pozwoliły na przyjęcie poziomu dyskonta na poziomie wynoszącym ca 20%. Jest to poziom zbliżony do sprzedaży nieruchomości w procesie windykacji komorniczej.

Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży została zatem określona w kwocie:

164 000 zł

(słownie: sto sześćdziesiąt cztery tysiące złotych)

12. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie z art. 319. Ustawy – Prawo upadłościowe:

1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.
2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.
3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone.
4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość

składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przepisy art. 319 stosuje się odpowiednio.

W art. 313 ww. ustawy czytamy:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. 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.

Zgodnie z uzyskanymi informacjami przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona prawami i roszczeniami osobistymi, co wynika także z zapisów księgi wieczystej (rzeczoznawcy nie zgłoszono innych praw nie ujawnionych w księdze wieczystej).

W przypadku przedmiotowej nieruchomości obciążeniem są hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej. Na dzień sporządzenia niniejszego operatu, obciążenia w dziale IV ksiąg wieczystych wskazane zostały w punkcie 6.1 niniejszego opracowania.

Upadły posiada następujące składniki majątku podlegające oszacowaniu:

| LP | Składnik majątku upadłego | Wartość rynkowa | Wartość wymuszona | Kwota zadłużenia zabezpieczonego | Wierzytelności zabezpieczone majątkiem | Wartość majątku niezabezpieczonego |
|----|---|-----------------|-------------------|----------------------------------|--|------------------------------------|
| 1 | Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Godętowie, dz. 51/1, KW GD1W/00032572/0 | 205 130 | 164 104 | 532 097,57 | 164 104,00 | 0,00 |

W związku z powyższym stosunek wartości składnika majątku stanowiącego:

- Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Godętowie, dz. 51/1, KW GD1W/00032572/0 do wartości całej masy upadłościowej wynosi 100 %.

Zgodnie z zapisami w/w ustawy w przypadku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości hipoteki ulegną wykreśleniu.

Należy również zwrócić uwagę, iż hipoteka ma wpływ na cenę nieruchomości, pozostaje natomiast bez wpływu na jej wartość. Zwyczajowo spłacana jest z ceny zakupu.

13. Klauzule i zastrzeżenia

1. Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Standardami Wyceny.
2. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane wyłącznie do celu, w jakim zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 156 ust. 3 UGN)
3. Przedstawiona w treści operatu ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej
4. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów techniczno – prawnych, przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodny.
5. Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
6. Wykonawca nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym.
7. Od momentu przekazania opracowania zleceniodawcy, autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie danych osobowych, zawartych w niniejszym operacie osobom trzecim.

14. Załączniki

Załącznik nr 1 – Badanie Księgi Wieczystej

Załącznik nr 2 - Polisa OC autora operatu

Gdynia, 02.11.2022 r.





TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR GD1W/00032572/0, STAN Z DNIA 2022-11-01 17:27

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WEJHEROWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - GD1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

| Działki ewidencyjne | | | Nr podstawy wpisu |
|--|----------------------------|---|-------------------|
| Lp. 1. | --- | | |
| Numer działki | 51/1 | | 1 |
| Położenie (numer porządkowy / miejscowość) | Lp. 1. | 1 | GODETOWO |
| Sposób korzystania | ZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ | | |
| Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) | / 00027259 / , 11100,00 M2 | | |

| | | | Nr podstawy wpisu |
|---|-------------|--|-------------------|
| Obszar całej nieruchomości | 11100,00 M2 | | 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. | 2 | 1 / 1 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | KATARZYNA ELŻBIETA GRZECZNOWSKA, JERZY, ELŻBIETA | | |
| DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA | | | |

| Lp. 1. | --- | | Nr podstawy wpisu |
|----------------------------|-----------|---|-------------------|
| Numer wpisu | 4 | | 37, 43, 44, 49 |
| Rodzaj wpisu | INNY WPIS | | |
| Rodzaj zmiany | Lp. 1. | PRZYŁĄCZENIE DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI DOKONANEGO W ADMINISTRACYJNYM POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM PROWADZONYM PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W WEJHEROWIE (NR WEZWANIA 2220-SEE-2.711.1264748.2018/00, CZ.NR 1264755) | |
| DZIAŁ IV - HIPOTEKA | | | |

| | | | |
|---|--|--|--|
| Lp. 1. | --- | | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 18 | | 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA PRZYMUSOWA | | |
| Suma (słownie), waluta | 303270,60 (TRZYSTA TRZY TYSIĄCE DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT 60/100) ZŁ | | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1. | 1 | Z TYTUŁU ZOBOWIĄZAŃ PODATKOWYCH ORAZ ODSETEK ZA ZWŁOKĘ, TYTUŁY WYKONAWCZE: SM1/2910/14 Z DN. 17.11.2014 R., SM1/3105/14 Z DN. 9.12.2014 R., SM2/3106/14 Z DN. 9.12.2014 R., SM2/2911/14 Z DN. 17.11.2014 R., SM6/2896/14 Z DN. 17.11.2014 R., SM6/2897/14 Z DN. 17.11.2014 R., SM6/2898/14 Z DN. 17.11.2014 R., SM6/2899/2014 R. |
| Wierzyciel hipoteczny | | | |
| Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji) | Lp. 1. | NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, STAROGARD GDAŃSKI, 19051582800000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA | |
| Lp. 2. | --- | | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 19 | | 38, 39, 40 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA PRZYMUSOWA | | |
| Suma (słownie), waluta | 15515,00 (PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY PIĘĆSET PIĘTNAŚCIE) ZŁ | | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1. | 1 | ZALEGŁOŚCI PODATKOWE W PODATKU ROLNYM I OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ ORAZ KOSZTY UPOMNIENI, NAKAZ PŁATNICZY NA ŁĄCZNE ZOBOWIĄZANIE PIENIĘŻNE NR 3123.534.2015 Z DNIA 19.02.2015R., WYDANY PRZEZ URZĄD GMINY W ŁĘCZYCACH, NAKAZ PŁATNICZY NA ŁĄCZNE ZOBOWIĄZANIE PIENIĘŻNE NR 2123.548.2015 Z DNIA 09.03.2015R., WYDANY PRZEZ URZĄD GMINY W ŁĘCZYCACH, NAKAZ PŁATNICZY NA ŁĄCZNE ZOBOWIĄZANIE PIENIĘŻNE NR 3123.384.2016 Z DNIA 04.02.2016R., WYDANY PRZEZ URZĄD GMINY W ŁĘCZYCACH |
| Wierzyciel hipoteczny | | | |
| Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. | GMINA ŁĘCZYCE, ŁĘCZYCE, 191675385 | |
| Lp. 3. | --- | | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 20 | | 47, 48 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA PRZYMUSOWA | | |
| Suma (słownie), waluta | 14036,80 (CZTERNAŚCIE TYSIĘCY TRZYDZIEŚCI SZESĆ 80/100) ZŁ | | |

| | | |
|---|-----------|---|
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1. | 1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI I KOSZTY UPOMNIEN Z TYTUŁU PODATKU ROLNEGO I OD NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2017 I 2018., -NAKAZ PŁATNICZY NA ŁĄCZNE ZOBOWIĄZANIE PIENIĘŻNE NR 3123.462.2017 Z DNIA 2017.02.01 W SPRAWIE WYMIARU PODATKU ROLNEGO ORAZ PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI NA 2017 ROK, -NAKAZ PŁATNICZY NA ŁĄCZNE ZOBOWIĄZANIE PIENIĘŻNE NR: RFK.3123.502.2018 Z DNIA 2018.02.01 W SPRAWIE WYMIARU PODATKU ROLNEGO ORAZ PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI NA 2018 ROK |
| Wierzyciel hipoteczny | | |
| Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. | GMINA ŁĘCZYCE, ŁĘCZYCE, 191675385 |





**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1074678021**



| | | |
|----------|---|---|
| 1 | Okres ubezpieczenia: od 07.09.2022 r. godz. 13:40 do 06.09.2023 r. | |
| 2 | Ubezpieczający: ANNA KROGULEWSKA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Adres siedziby: OBRONCÓW WYBRZEŻA 6 m. 73, 81-367 GDYNIA E-mail: annakrogulewska@gmail.com | REGON: 383110476 Telefon: +48734472219 |
| 3 | Ubezpieczony: ANNA KROGULEWSKA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Adres siedziby: OBRONCÓW WYBRZEŻA 6 m. 73, 81-367 GDYNIA E-mail: annakrogulewska@gmail.com | REGON: 383110476 Telefon: +48734472219 |
| 4 | Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta. | Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR |
| 5 | Składka łączna: 149,14 PLN Termin płatności: 21.09.2022 Kwota w PLN: 149,14 | 6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 54 1240 6960 3014 0110 2686 8845 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1074678021 |

7 Warunki ubezpieczenia

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

8 Oświadczenia

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. 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).
4. 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.
5. 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.
6. Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
7. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

* 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).
9. 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.

1074678021/pc:100000431219265/BE20 PIN: 4382

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) DŚPOCZA/21G11_02/20220907.1341/proddppu06-232836130.3/FILE/pc:100000431219265





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamacje, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU 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 na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
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, 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 przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrotu się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

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.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

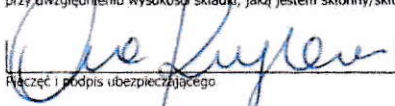
Potwierdzam dane kontaktowe


ANNA KROGULEWSKA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
E-mail: annakrogulewska@gmail.com
Telefon: +48734472219

Dodatkowych informacji udzieli: Agent Ubezpieczeniowy Helena Kapica


Data zawarcia umowy: 07.09.2022 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy dowiezieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.



Pieczęć i podpis ubezpieczającego
ANNA KROGULEWSKA RZECZOZNAWCA
MAJĄTKOWY
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy


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)

1074678021/pc:100000431219265/BE20 PIN: 4382

 **801 102 102 pzu.pl**

