

REGULAMIN

sprzedaży z wolnej ręki (w trybie konkursu ofert) nieruchomości zabudowanej wchodzącej w skład masy upadłości: Przemysława Kordusa w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu (sygn. akt: PO1P/GUp-s/304/2024)

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady sprzedaży w trybie z wolnej ręki nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości: **Przemysława Kordusa** (dalej jako: **Upadły**).
2. Warunki konkursu ofert opracował doradca restrukturyzacyjny Mariusz Treściński, nr licencji: 1820 (dalej jako: Syndyk), wyznaczony na syndyka masy upadłości postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, XI Wydział Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia: 2 marca (PO1P/GU/2067/2023). Syndyk ogłasza, organizuje i przeprowadza określony w niniejszym Regulaminie konkurs ofert.

§ 2

Podstawa Prawna

Konkurs ofert jest przeprowadzany na podstawie Regulaminu oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku. – Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm., dalej jako: **KC**), a także przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo Upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 794 ze zm., dalej jako: **PrUp**).

§ 3

Przedmiot Sprzedaży

1. Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z zabudowaniami gospodarczymi położonej w miejscowości **Stuzianna**, gmina: Borek Wielkopolski, powiat: Gostyński, Województwo: Wielkopolskie o powierzchni, o powierzchni łącznej: 0,3109 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gostyniu prowadzi księgę wieczystą o numerze: **PO1Y/00044634/0** (dalej jako: **Nieruchomość**).
2. Wartość rynkowa Nieruchomości została oszacowana na kwotę: **395.078 PLN** (słownie: trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy siedemdziesiąt osiem złotych 00/100 złotych).
3. Szczegółowe informacje dotyczące Nieruchomości, w szczególności jej wartość, zawarte zostały w operacie szacunkowym z dnia 20 czerwca 2024 roku sporządzonym przez Rzecznawcę Majątkowego Pana Grzegorza Sałyga, nr uprawnień zawodowych: 7279, który to operat szacunkowy może zostać udostępniony zainteresowanym oferentom przez Syndyka.
4. Nieruchomość może zostać sprzedana wyłącznie na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego zawartej przez Syndyka z oferentem, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza w konkursie ofert.
5. Syndyk obwieszcza o konkursie oferty poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia:
 - a. na co najmniej trzech portalach internetowych umożliwiających oferowanie nieruchomości do sprzedaż;
 - b. na stronie internetowej właściwej dla kancelarii prowadzonej przez Syndyka (<https://kfmt.pl/>);
 - c. informując potencjalnych oferentów w dowolnej formie.
6. Informacje dotyczące Nieruchomości można uzyskać:

- a. osobiście w Kancelarii Syndyka w Skórzewie, przy ul. ks. Stanisława Kozierowskiego 4 / lok. 103, 60-185 Skórzewo;
 - b. listownie pod adresem Kancelarii Syndyka w Skórzewie: ks. Stanisława Kozierowskiego 4 / lok. 103, 60-185 Skórzewo;
 - c. za pośrednictwem poczty elektronicznej, po zweryfikowaniu tożsamości, pod adresem: mariusz.trecinski@kfmt.pl;
 - d. telefonicznie, po zweryfikowaniu tożsamości, pod numerem: + 48 791 499 682.
7. Syndyk przewiduje także możliwość wizji zbywanej Nieruchomości po wcześniejszym umówieniu, zgodnie z podanymi danymi tele – adresowymi.
 8. Konkurs, którego warunki opisuje Regulamin, służy wyłonieniu oferenta, który złoży najkorzystniejszą (najwyższą) cenę nabycia Nieruchomości.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu jest wniesienie wadium.
2. Wysokość wadium ustala się jako równowartość **10%** minimalnej oferowanej ceny nabycia, o której mowa w § 5 ust. 3 i wynosi: **29.630,85 PLN** (słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy sześćset trzydzieści złotych 85/100).
3. Wadium jest wnoszone wyłącznie w pieniądzu na rachunek bankowy masy upadłości w banku PKO BP S.A. o numerze: **08 1020 3121 0000 6502 0104 6655**, ze wskazaniem w tytule przelewu: „WADIUM Upadły Przemysław Kordus, nieruchomość zabudowana”.
4. Potwierdzenie wniesienia wadium stanowi załącznik do oferty. Potwierdzenie musi wskazywać na fakt zaksięgowania transakcji.
5. Oferentom, których oferta nie została wybrana wadium zwraca się nie później niż przed upływem 14 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia konkursu ofert. Wadium zwraca się bez odsetek oraz nie podlega waloryzacji.
6. Wadium uiszczone przez oferenta, którego oferta została wybrana podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia Nieruchomości.

§ 5

Termin składania oraz wymogi formalne oferty

1. Oferty należy składać w formie pisemnej do **dnia 18 grudnia 2024 roku do godziny: 15:00** w kancelarii Syndyka, adres: ul. ks. Stanisława Kozierowskiego 4 / lok. 103, 60-185 Skórzewo, przy czym za złożoną w terminie ofertę przesłaną drogą pocztową uważa się taką, która zostanie doręczona do kancelarii Syndyka do dnia 18 grudnia 2024 roku do godziny: 15:00. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach, oznaczonych w wyraźny sposób dopiskiem: „**NIE OTWIERAĆ – OFERTA ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ UPADŁEGO PRZEMYSŁAWA KORDUSA**”.
2. Koperta z ofertą powinna być zaklejona w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z nią bez jej otwarcia oraz w sposób wyłączający możliwość jej otwarcia i zamknięcia bez pozostawienia śladów po otwarciu.
3. **Oferowana cena nabycia Nieruchomości nie może być niższa niż kwota 296.308.50 PLN (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta osiem złotych 50/100), to jest 75% wartości oszacowania Nieruchomości (dalej jako: Cena).**

4. Oferta musi spełniać wszystkie warunki podane w Regulaminie, w szczególności powinna być podpisana przez oferenta lub jego pełnomocnika oraz musi zawierać:
 - a. datę sporządzenia oferty;
 - b. imię i nazwisko oferenta (nazwę firmy), status prawny, adres (siedzibę), w zależności od statusu prawnego: numer PESEL, NIP lub KRS;
 - c. numer kontaktowy i adres poczty elektronicznej;
 - d. oferowaną cenę zakupu, z uwzględnieniem ust. 3 powyżej.
5. Do oferty należy załączyć podpisane i opatrzone datą dokumenty w postaci:
 - a. w przypadku pełnomocników: oryginał pełnomocnictwa sporządzonego w formie pisemnej, ze wskazaniem zakresu umocowania;
 - b. oświadczenia o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym Nieruchomości;
 - c. oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie zachodzą negatywne przesłanki nabycia rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym, stosownie do treści art. 157a ust. 2 PrUp.
6. Ofertą - wraz z wszystkimi załącznikami - należy sporządzić w języku polskim. Wszelkie dokumenty sporządzone w językach obcych winny zostać złożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
7. Oferta zostanie odrzucona, gdy będzie:
 - a. złożona po wyznaczonym w ust. 1 powyżej terminie, i/lub
 - b. niekompletna, będzie zawierała braki formalne (brak podpisu, brak załączników, etc), i/lub
 - c. sprzeczna z Regulaminem lub powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
8. Złożone oferty wraz z załącznikami nie podlegają zwrotowi. Oferentom nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych w związku z przygotowaniem ofert i udziałem w konkursie ofert.
9. W konkursie ofert mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne o których mowa w art. 33¹ KC.
10. W przypadku nabycia Nieruchomości przez osobę fizyczną do majątku wspólnego, warunkiem ważności oferty jest jej złożenie przez obojga małżonków albo przez jednego małżonka wraz z pisemną zgodą drugiego małżonka do uczestnictwa w konkursie ofert oraz nabycia Nieruchomości. Oferent pozostający w związku małżeńskim, który zamierza nabyć Nieruchomość do majątku osobistego, dołącza do oferty oświadczenie o nabywaniu Nieruchomości do majątku osobistego.
11. Niedopuszczalne jest złożenie oferty dotyczącej części Nieruchomości. Niedopuszczalna jest również oferta wariantowa.
12. Niedopuszczalne jest złożenie oferty uzależniającej zawarcie umowy sprzedaży Nieruchomości od spełnienia jakiegokolwiek warunku.

§ 6

Warunku zawarcia umowy sprzedaży

1. Nabywcy nie przysługuje możliwość uiszczenia ceny sprzedaży poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności. Zapłata ceny może nastąpić wyłącznie w pieniądzu.
2. Nabywcą jest oferent, którego oferta zostanie wybrana przez Syndyka (dalej jako: **Nabywca**). Nabywca jest zobowiązany do Nabycia Nieruchomości w drodze umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego po cenie wskazanej w ofercie.
3. Syndyk wskazuje termin oraz miejsce zawarcia umowy sprzedaży.

4. Jeżeli Nabywca nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, Syndyk może odstąpić od zawarcia umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu, a wpłacone wadium przepada na rzecz masy upadłości.
5. Cenę nabycia Nabywca uiszcza w całości przelewem bankowym na wskazany przez Syndyka rachunek bankowy. Cena nabycia powinna zostać zaksięgowana na wskazanym rachunku bankowym co najmniej na 1 dzień przed dniem wyznaczonym na zawarcie umowy sprzedaży.
6. Nieuiszczenie w terminie ceny nabycia przez Nabywcę lub jedynie częściowe jej uiszczenie uznaje się za uchylenie od zawarcia umowy i powoduje skutek, o którym mowa w ust. 4 powyżej.
7. Sprzedający nie ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży.
8. Nabywcy nie przysługuje prawo zwrotu przedmiotu sprzedaży, ani też prawo domagania się od sprzedającego zwrotu całości lub części uiszczonej ceny sprzedaży.
9. Nabywca zobowiązany jest do poniesienia wszystkich kosztów związanych z nabyciem Nieruchomości.
10. Syndyk nie czyni żadnych zapewnień ani nie oświadcza niczego w zakresie stanu prawnego i faktycznego Nieruchomości.

§ 7

Rozpoznanie ofert

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w dniu **19 grudnia 2024 roku o godzinie: 9:00** w siedzibie kancelarii Syndyka pod adresem: ul. ks. Stanisława Kozierowskiego 4 / lok. 103, 60-185 Skórzewo.
2. Zamknięcie konkursu ofert bez wybrania którejkolwiek z ofert może nastąpić z każdej przyczyny, w każdym czasie, według uznania Syndyka, w szczególności, gdy:
 - a. nie zostanie złożona żadna oferta nabycia;
 - b. nie zostanie wyłoniona najkorzystniejsza oferta;
 - c. wszystkie złożone oferty zostaną odrzucone;
 - d. konkurs ofert zostanie odwołany lub unieważniony w całości lub w części.
3. W otwarciu ofert może wziąć udział wyłącznie wyznaczony Sędzia (Sędzia - Komisarz), Syndyk, upoważnione przez Syndyka osoby oraz oferenci.
4. Syndyk informuje o rozstrzygnięciu ofert wyłącznie oferenta, którego oferta została wybrana przez Syndyka jako najkorzystniejsza, w terminie nie później niż 7 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu ofert.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Zastrzega się możliwość odwołania konkursu ofert przez Syndyka w każdym czasie w całości lub w części lub też jego unieważnienia na każdym etapie bez podania przyczyny oraz ponoszenia skutków prawnych i finansowych takiej decyzji.
2. Uczestnictwo w konkursie ofert oznacza potwierdzenie, że oferent zapoznał się z Regulaminem, zrozumiał jego treść, przyjmuje jego treść bez zastrzeżeń oraz zobowiązany jest do jego przestrzegania.

Skórzewo, 20 listopada 2024 roku

Mariusz Treściński, Syndyk

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości nieruchomości :

- gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr:
259/1 - KW nr PO1Y/00044624/0,
- gruntowych niezabudowanych, stanowiących działki ewidencyjne nr: 325,
258 - KW nr PO1Y/00019285/7 i 387/1 - KW nr PO1M/00054946/7, z obrębu 0015
Stuzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie



Autor operatu:

Rzecznawca majątkowy Grzegorz Sałyga
nr uprawnień zawodowych 7279

Warszawa, dnia 2024-06-20



Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości
gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015
Stuzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis przedmiotu wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz grunty niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości aktualnej prawa własności działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi oraz działek niezabudowanych.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania sądowego
Data określenia wartości	20.05.2024 r.
Oszacowana aktualna wartość rynkowa nieruchomości	WR = 476 594 zł słownie: Czterysta siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote
Sporządził:	Grzegorz Sałyga nr upr. 7279

Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego	4
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawy materialno -prawne	5
3.3. Podstawy metodologiczne	5
3.4. Źródła danych metodologicznych	5
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	5
5. Określenie stanu przedmiotu wyceny	5
5.1. Stan prawny nieruchomości	5
5.2. Opis nieruchomości; stan techniczno- użytkowy, stan zagospodarowania i otoczenie	6
6. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie	7
7. Rodzaj określanej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny	8
8. Analiza i charakterystyka rynku	10
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny	11
9.1. Określenie wartości działki zabudowanej nr 259/1 i działki niezabudowanej nr 258	11
9.2. Określenie wartości działki niezabudowanej nr 387/1	14
10. Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem	15
11. Klauzule i ograniczenia	16
12. Podpis autora opracowania	16
13. Załączniki	16

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW nr PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW nr PO1Y/00019285/7, 387/1, KW nr PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości aktualnej prawa własności działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi oraz działek niezabudowanych.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania sądowego.

3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Operat szacunkowy wykonany zgodnie z umową zawartą pomiędzy autorem niniejszego operatu szacunkowego Rzeczoznawcą majątkowym Grzegorzem Sałyga a zleceniodawcą: **Firma Pewny Lokal**

3. 2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. 1997 r. nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości , Dz.U. 2023 poz. 1832 z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26.06.2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012, Dz.U.UE.L.2013.176.1 z późniejszymi zmianami
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny, Dz.U. z 1964 r. nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o Księgach Wieczystych i Hipotece, Dz.U. z 1982 r. nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, Dz.U. z 1994 r. nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, Dz.U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388.Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie , Dz.U. 2022 poz. 1225 z późniejszymi zmianami

3. 2. Źródła danych o nieruchomości:

- Księga Wieczysta wycenianej nieruchomości,
- Serwisy mapowe, np. Geoportal, portale mapowe gminne i powiatowe
- Dane o cenach transakcyjnych na rynku lokalnym uzyskane z Rejestru Cen Nieruchomości
- Oględziny nieruchomości oraz informacje uzyskane od zlecającego wycenę
- Dokumentacja techniczno - inwentaryzacyjna nieruchomości
- Informacje pozyskane z biur obrotu nieruchomościami, wskaźniki, analizy: GUS, NBP,
- Informacje własne.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	20.06.2024 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości	20.06.2024 r.
Data, na którą określono stan nieruchomości	10.06.2024 r.
Data oględzin nieruchomości	10.06.2024 r.

5. Określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny wycenianej nieruchomości jest uregulowany i dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KW PO1Y/00044624/0, PO1Y/00019285/7, PO1M/00054946/7 przez IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH GOSTYŃ

KW	PO1Y/00044624/0	PO1Y/00019285/7	PO1M/00054946/7
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	KORDUS AMANDA KAROLINA, KORDUS PRZEMYSŁAW KAROL	KORDUS AMANDA KAROLINA, KORDUS PRZEMYSŁAW KAROL	KORDUS AMANDA KAROLINA, KORDUS PRZEMYSŁAW KAROL
Położenie	WIELKOPOLSKIE, GOSTYŃSKI, BOREK WIELKOPOLSKI, STUDZIANNA	WIELKOPOLSKIE, GOSTYŃSKI, BOREK WIELKOPOLSKI, STUDZIANNA	WIELKOPOLSKIE, GOSTYŃSKI, BOREK WIELKOPOLSKI, STUDZIANNA
Obręb ewidencyjny (numer)	0015, STUDZIANNA	0015, STUDZIANNA	0015, STUDZIANNA
Numer działki	259/1	258, 325	387/1
Obszar całej nieruchomości	0,3109 HA	1,1800 HA	0,0008 HA

Protokół z badania Księgi wieczystej stanowi integralną część operatu jako jego załącznik.

Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

5.2. Opis nieruchomości; stan techniczno -użytkowy, stan zagospodarowania i otoczenie

OPIS NIERUCHOMOŚCI (na podstawie informacji z oględzin, rejestru gruntów i serwisu GEOPORTAL)	
Działka/i	
Lokalizacja	Studzianna 31, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie
Działka nr (identyfikator)	Dz. nr 258, 259/1, 387/1 z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wlkp.
Powierzchnia działki/ działek w m2 (ha) oraz klasyfikacja użytków gruntowych, przeznaczenie	<ul style="list-style-type: none"> • Dz. nr 258 – pow. 200 m (0,0200 ha), oznaczenie: dr –drogi • Dz. Nr 325 – pow. 11600m2 (1,1600 ha) – Ls - lasy • Dz. nr 259/1 – pow. 3109 m2 (0,3109 ha), oznaczenie: Br – Rvi; grunty rolne zabudowane • Dz. nr 387/1 – pow. 8 m2(0,0008 ha), oznaczenie: Wp –grunty pod wodami pow. płynącymi
Kształt działki	Kształt: dz nr 258, 259/1 - regularny, prostokątny, dz nr 387/1 -zbliżony do trójkąta
Zagospodarowanie działki (roślinność chodniki)	-
Ukształtowanie działki	Teren działek – lekko pofałdowany, max. różnica wysokości około 3,0 m
Dodatkowe informacje	Działka nr 387/ jest dość nietypowa, ma pow. 8 m2 i stanowi prawdopodobnie część działki 387/2 ,może pochodzić z podziału większej części gruntu na pojedyncze działki
Dostęp do (sieci) infrastruktury:	
elektroenergetyczna	Tak
ciepłownicza	-
gazowa	-
telekomunikacyjna	Tak
wodociągowa	Tak
kanalizacyjna	-
Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni przez działkę nr 258 (działka drogowa)
Budynek/i	
Na działce nr 259/1 posadowione są budynki:	
<ul style="list-style-type: none"> • mieszkalny o pow. Zabudowy 71 m2, 1 kondygnacja nadziemna • mieszkalny o pow. Zabudowy 65 m2, 1 kondygnacja nadziemna • bud. gospodarczy o pow. Zabudowy 163 m2, 1 kondygnacja nadziemna • bud. gospodarczy o pow. Zabudowy 92 m2, 1 kondygnacja nadziemna • bud. gospodarczy o pow. Zabudowy 93 m2, 1 kondygnacja nadziemna 	
<p><u>Łączna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych: 136,00 m2; PU = 105 m2</u> <u>Łączna powierzchnia zabudowy budynków niemieszkalnych: 348,00 m2; PU = 268 m2</u></p>	
Komunikacja i otoczenie nieruchomości	

Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

Otoczenie i lokalizacja głównych dróg i ulic	Dojazd bezpośredni do nieruchomości drogą gminną ,drogą powiatową nr 437 i DK 12 od południa
Komunikacja	-
Dostęp do budynków i urzędów	Okolo 5,0 km
Sąsiedztwo i otoczenie	Budynki jednorodzinne, zabudowa zagrodowa, użytki rolne, lasy i zadrzewienia

Do określenia wielkości powierzchni użytkowej budynków posadowionych na działkach, będących przedmiotem wyceny wykorzystano współczynnik określający wielkość PU na podstawie powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji w budynku:

L.p.	Nazwa obiektu	Źródło informacji	Liczba kond. naziemnych	Pow. Zabudowy	Pow. Całkowita	PUM	współczynnik
1	Budynek biurowo-usługowy	Dane rynkowe	2	244,80	304,50	198,00	0,65
2	bud. Użytkowy oświaty	Sekocenbud nr 128/108	3	803	2 409,00	1 789,00	0,74
3	bud. Adm - prod	Sekocenbud nr 128/11	2	331	531	593	1,12
4	bud. mieszkalno-usługowy	Sekocenbud nr 1110	4	1 018,00	4 072,00	2 394,90	0,59
ŚREDNIA							0,77

6. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie

Zgodnie z ustawą "o gospodarce nieruchomościami" z dnia 21 sierpnia 1997 roku, rzeczoznawca majątkowy w toku wyceny, określając stan nieruchomości bierze pod uwagę również jej przeznaczenie planistyczne.

Art. 154. 1. UGN, mówi 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, (...)

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Informacja o zagospodarowaniu terenu	
Rodzaj dokumentu planistycznego	SUiKZ
Uchwała	Uchwała Rady Gminy XXV/241/2021
Przeznaczenie w planie/studium	Dz. nr 258, 259/Zabudowa zagrodowa Dz nr. 387/1 – tereny rolnicze, łąki
Sposób pozyskania informacji	Tel. do UG

Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

7. Rodzaj określonej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny

Art. 150. 1. ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;*
 - 2) określenia wartości odtworzeniowej;*
 - 3) ustalenia wartości katastralnej;*
 - 4) (uchylony)*
 - 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.*
- 2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.*

Art. 151. 1. te same ustawy mówi, iż wartość rynkową (WR) 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 rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Art. 152. 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

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

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

Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym wartość nieruchomości określa się na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, których cechy i ceny transakcyjne są znane. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i stanu prawnego oraz przeznaczenia. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Dostosowanie cech nieruchomości porównawczych do obiektu szacowanego odbywa się w celu obliczenia, jakie ceny otrzymałoby się, gdyby nieruchomości porównawcze (będące przedmiotem obrotu) posiadały takie same wartości cech jak przedmiot wyceny. Cechami ujętymi przy wycenie najczęściej są: Lokalizacja, wielkość lokalu / ilość pokoi, czy położenie na piętrze. Jako jednostkę porównawczą przyjmuje się 1m² powierzchni użytkowej nieruchomości jako prawa własności.

Biorąc pod uwagę cel i zakres wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie planistyczne, jej stan oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych do określenia wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Procedura postępowania przy zastosowanie metody porównywania parami w wycenie nieruchomości jest następująca:

- 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. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny z ich niezbędną charakterystyką.*
- 7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cen rynkowych*
- 8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.*
- 9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.*
- 10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeżeli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.*
- 11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu).*

8. Analiza i charakterystyka rynku

Analizy rynku nieruchomości rzeczoznawca dokonuje w celu ustaleniu cech rynkowych nieruchomości - jej atrybutów, a także w celu określenia jaki mają wpływ poszczególne cechy na jej wartość i w jakim stopniu. Biorąc pod uwagę cel wyceny, przeznaczenie, położenie i sposób użytkowania wycenianej nieruchomości przy sporządzenia niniejszego operatu w analizie rynku uwzględniono:

- Rodzaj rynku; rynek gruntów zbudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi
- Okres badania cen - do dwóch lat wstecz od daty wyceny;
- Informacje o popycie i podaży, wskaźniki ekonomiczne, potencjał rozwojowy,
- Obszar rynku – ze względu na charakter i przeznaczenie wycenianej nieruchomości wybrano obszar powiatu właściwego dla położenia wycenianej nieruchomości oraz obszar powiatów sąsiednich

Rynek nieruchomości

Polski sektor nieruchomości w latach 2019 - 2024 r. został dotknięty ograniczeniami związanymi z pandemią COVID -19 i konfliktem na Ukrainie. Szybka interwencja fiskalna i monetarna pozwoliły uniknąć załamania się gospodarki, a popyt na nieruchomości pozostał silny. Na początku omawianego okresu kontynuowana była faza zwiększonej aktywności związanej z kumulacją wysokiego popytu w sektorach: budownictwa ogólnego, budownictwa mieszkaniowego i nieruchomości komercyjnych. W II kw. 2020 r. liczba transakcji na rynku mieszkaniowym drastycznie spadła ze względu na restrykcje związane z pandemią, ale też z powodu znacznej niepewności wpływającej na zachowania uczestników życia gospodarczego. Jednak już od III kw. 2020 r. obserwowano powrót wysokiej aktywności na rynku mieszkaniowym.

Głównymi przyczynami wysokiego popytu obserwowanego w sektorze nieruchomości w 2020 r. były:

- w budownictwie ogólnym - projekty infrastrukturalne, wspierane finansowaniem unijnym,
- w sektorze komercyjnym - niskie stopy procentowe w strefie euro,
- w budownictwie mieszkaniowym - czynniki strukturalne, tj. rosnące dochody gospodarstw domowych, niedobór powierzchni mieszkaniowej w dużych miastach oraz niski koszt kredytu bankowego.

Rynek mieszkaniowy w 2020 r. konkurował z budownictwem infrastrukturalnym oraz komercyjnym o ograniczone zasoby pracy oraz środki produkcji, a z drugiej strony doświadczał silnej presji popytowej. W konsekwencji rosły koszty budownictwa oraz ceny obiektów.

W badanym okresie odnotowano na analizowanym obszarze przynajmniej kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej, C max wyniosła 6455,83 zł/m² i Cmin wyniosła 608,98 zł/m². Na podstawie zebranych danych z rynku nieruchomości oraz informacji własnych ustalono miesięczny trend czasowy (wskaźnik zmiany cen w czasie) na poziomie **0,60% /miesiąc**.

Ceny nieruchomości podobnych skorygowano na datę wyceny wg poniższego wzoru i umieszczono w tabeli nr 2.

$$C_{sk} = C_l \times (1 + V \times t \times r \times t)$$

gdzie:

C_{sk} - cena skorygowana na moment wyceny

C_l - cena sprzedaży (zł/m²)

V *t* *r* - współczynnik zmiany cen w ujęciu miesięcznym

t - liczba jednostek czasu (liczba miesięcy jakie upłynęły między datą transakcji a datą wyceny)

Obliczeń dokonano w arkuszu kalkulacyjnym Excel 2003.

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Określenie wartości działki zabudowanej nr 259/1 i działki niezabudowanej nr 258

- Charakterystyka rynku lokalnego i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

W podejściu porównawczym wartość nieruchomości określa się na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, których cechy i ceny transakcyjne są znane.

Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i stanu prawnego oraz przeznaczenia.

Ze względu na fakt, że działka nr 258 stanowi część drogi dojazdowej do działki zabudowanej budynkami mieszkalnymi i nie mieszkalnymi nr 259/1, w wycenie działki zabudowanej nr 259/1 uwzględniono również działkę nr 258. Biorąc pod uwagę przyleganie i połączenie funkcjonalne przedmiotowych działek ich wartość została określona łącznie.

Na podstawie analizy zawartych transakcji z rynku lokalnego, informacji własnych oraz danych z rynku nieruchomości ustalono cechy rynkowe określone w wyniku powyższej analizy i przedstawiono je w tabeli:

Tabela nr 1. Zestawienie cech nieruchomości oraz ich charakterystyka

L.p.	Nazwa cechy	Charakterystyka cechy
1.	Lokalizacja	<ul style="list-style-type: none">• korzystna - bardzo dobra lokalizacja ogólna na terenie gminy, powiatu , bliskie położenie w stosunku do głównych tras komunikacyjnych, oraz miasta i, obiektów infrastruktury technicznej,• średnio korzystna - dobra lokalizacja ogólna na terenie gminy, powiatu , dalsze położenie w stosunku do głównych tras komunikacyjnych, oraz miasta i, obiektów infrastruktury technicznej,• niekorzystna - słaba lokalizacja ogólna na terenie gminy, powiatu , odległe położenie w stosunku do głównych tras komunikacyjnych, oraz miasta i, obiektów infrastruktury technicznej,
2.	PU budynku/budynków	<ul style="list-style-type: none">• korzystna - powierzchnia 100 m² – 150 m²• średnio korzystna - powierzchnia 75 - 100 m² i 150 m² – 300 m²• nie korzystna - powierzchnia poniżej 75 m² i powyżej 300 m²
3.	Powierzchnia działki/ działek	<ul style="list-style-type: none">• korzystna - powierzchnia 1000 m² - 5000 m²• średnio korzystna - powierzchnia 500 - 1000 m² i 5000 m² – 10000 m²• nie korzystna - powierzchnia poniżej 500 m² i powyżej 10000 m²
4.	Zróżnicowanie funkcji budynków (budynki dodatkowe)	<ul style="list-style-type: none">• korzystna - posadowienie na działce oprócz budynku mieszkalnego/ usługowego, dodatkowych budynków np. mieszkalnych, usługowych, gospodarczych lub garaży• nie korzystna - posadowienie na działce budynków o jednym przeznaczeniu, np. tylko mieszkalne lub tylko usługowe

• **Charakterystyka nieruchomości porównawczych**

Tabela nr 2. Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej

L.p.	Gmina	Miejscowość	Data transakcji/ wyceny	Powierzchnia użytkowa budynku [m2]	Pole powierz- chni gruntu [m2]	Cena m2 netto [PLN]	Cena m2 netto [PLN] po aktualizacji	Lokalizacja	Wielkość PU budynku	Wielkość działki	Zróżnicowanie funkcji budynków (budynki dodatkowe)
1	Dolsk (obszar wiejski)	Ostrowiecno	2022-07-05	118,40	3200,00	7601,35	8604,73	średnio korzystna	korzystna	korzystna	niekorzystna
2	Borek Wielkopolski (obszar wiejski)	Stuzianna	2022-08-12	145,60	8000,00	2403,85	2721,16	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
3	Dolsk (obszar wiejski)	Ostrowiecno	2022-08-19	60,80	3142,00	4111,84	4654,60	średnio korzystna	niekorzystna	korzystna	korzystna
4	Jaraczewo (obszar wiejski)	Nosków	2022-09-02	168,00	1792,00	2529,76	2833,33	korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
5	Dolsk (obszar wiejski)	Małachowo	2022-10-17	193,60	1193,00	3204,39	3588,92	korzystna	średnio korzystna	korzystna	niekorzystna
6	Jaraczewo (miasto)	Jaraczewo	2022-10-24	93,00	551,00	2956,99	3311,83	korzystna	niekorzystna	średnio korzystna	niekorzystna
7	Borek Wielkopolski (obszar wiejski)	Głoginin	2022-10-26	95,20	2900,00	2494,75	2794,12	średnio korzystna	niekorzystna	korzystna	korzystna
8	Koźmin Wielkopolski (obszar wiejski)	Mokronos	2022-12-16	180,00	5262,00	1388,89	1530,56	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna
9	Borek Wielkopolski (obszar wiejski)	Skokówko	2022-12-22	212,80	2576,00	2349,62	2589,28	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
10	Nowe Miasto nad Wartą (gmina wiejska)	Chromiec	2023-01-19	94,40	21023,00	2118,64	2334,74	niekorzystna	niekorzystna	niekorzystna	korzystna
11	Dolsk (obszar wiejski)	Małachowo	2023-01-27	96,00	380,00	1562,50	1721,88	korzystna	niekorzystna	niekorzystna	niekorzystna
12	Jaraczewo (obszar wiejski)	Rusko	2023-02-07	45,60	1937,00	5043,86	5497,81	korzystna	niekorzystna	korzystna	korzystna
13	Książ Wielkopolski (obszar wiejski)	Włościejewice	2024-01-05	107,20	1172,00	3078,36	3152,24	średnio korzystna	korzystna	korzystna	niekorzystna

W zbiorze transakcyjnym nieruchomości podobnych odnotowano:

Ceny nieruchomości podobnych	
C max =	8604,73
C min =	1530,56
C śr =	5 067,64
Δ C =	7 074,17
Mediana =	2 833,33

Tabela nr 3. Zestawienie wag poszczególnych cech rynkowych w % oraz ich zakresy kwotowe

Lp.	Cecha	Waga cechy w [%]	Zakres kwotowy [zł/ m ²]
1	Lokalizacja	30	2 122,25
2	Wielkość PU budynku	25	1 768,54
3	Wielkość działki	25	1 768,54
4	Zróżnicowanie funkcji budynków (budynki dodatkowe)	20	1 414,83
Σ		100	7 074,17

Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

- **Obliczenie wartości rynkowej 1m² nieruchomości**

Tabela nr 4. Obliczenie wartości nieruchomości

NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ				
	Nieruchomość wyceniana	A	B	C
Adres nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, dz nr. 259/1 z obr. 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, dz nr. 270;273;271;272 z obr. 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, dz nr. 376 z obr. 0018 Głoginin, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, dz nr. 24/4 z obr. 0013 Skokówko, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie
Data transakcji		2022-08-12	2022-10-26	2022-12-22
Powierzchnia gruntu w m ²	3 309,00	8000,00	2900,00	2576,00
Powierzchnia użytkowa bud. w m ²	105,00	145,60	95,20	212,80
Cena transakcyjna m ² netto [PLN]		2403,85	2494,75	2349,62
Cena transakcyjna m ² netto [PLN] po aktualizacji		2721,16	2794,12	2589,28
Nr aktu not.		4417/2022	1761/2022	11912/2022
Lokalizacja	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		0	0	0
Wielkość PU budynku	korzystna	korzystna	niekorzystna	średnio korzystna
		0	884,27	0
Wielkość działki	korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
		884,27	0	0
Zróżnicowanie funkcji budynków (budynki dodatkowe)	korzystna	niekorzystna	korzystna	korzystna
		1414,83	0	0
SUMA POPRAWEK (zł)		2299,1	884,27	0
Cena zł/m ² nieruchomości skorygowana		5 020,26	3 678,39	2 589,28
Średnia cena 1 m ² powierzchni nieruchomości		3 762,64		
WR nieruchomości		395 077,53		

Wartość 1m² nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wyniosła: 3 762,64 zł.

Wobec tego wartość nieruchomości wynosi, $W_R = \text{średnia cena 1m}^2 \text{ powierzchni nieruchomości pomnożona przez jej powierzchnię} : W_R = 3\,762,64 \text{ zł/m}^2 \times 105,00 \text{ m}^2 = 395\,077,53 \text{ zł}$

Wartość rynkowa nieruchomości po zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi: **WR = 395 078 zł**

Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

9.2. Określenie wartości działek niezabudowanych nr 387/1i nr 325

- Charakterystyka rynku lokalnego i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i stanu prawnego oraz przeznaczenia.

Na podstawie analizy zawartych transakcji z rynku lokalnego, informacji własnych oraz danych z rynku nieruchomości ustalono cechy rynkowe określone w wyniku powyższej analizy i przedstawiono je w tabeli:

Tabela nr 1. Zestawienie cech nieruchomości oraz ich charakterystyka

L.p.	Nazwa cechy	Charakterystyka cechy
1.	Lokalizacja	<ul style="list-style-type: none"> • korzystna - bardzo dobra lokalizacja ogólna na terenie gminy, powiatu , bliskie położenie w stosunku do głównych tras komunikacyjnych, oraz miasta i, obiektów infrastruktury technicznej, • średnio korzystna - dobra lokalizacja ogólna na terenie gminy, powiatu , dalsze położenie w stosunku do głównych tras komunikacyjnych, oraz miasta i, obiektów infrastruktury technicznej, • niekorzystna - słaba lokalizacja ogólna na terenie gminy, powiatu , odległe położenie w stosunku do głównych tras komunikacyjnych, oraz miasta i, obiektów infrastruktury technicznej,
2.	Powierzchnia działki/ działek	<ul style="list-style-type: none"> • korzystna - powierzchnia 10 ha- 15 ha • średnio korzystna - powierzchnia 1ha – 10 a i 15 ha- 30 ha • niekorzystna - powierzchnia poniżej 1ha i powyżej 30 ha
3.	Wartość bonitacyjna i przydatność rolnicza	<ul style="list-style-type: none"> • korzystna – gleby o klasach bonitacyjnych III^a, III^b • średnio korzystna – gleby o klasach bonitacyjnych IV^a, IV^b • niekorzystna - gleby o klasach bonitacyjnych V i VI

W zbiorze transakcyjnym nieruchomości podobnych odnotowano:

Ceny nieruchomości podobnych	
C max =	20,69
C min =	2,84
C śr =	11,76
ΔC =	17,85
Mediana =	7,32

Tabela nr 5. Zestawienie wag poszczególnych cech rynkowych w % oraz ich zakresy kwotowe

Lp.	Cecha	Waga cechy w [%]	Zakres kwotowy [zł/ m ²]
1	Lokalizacja	40	7,14
2	Wielkość działki	35	6,25
3	Wartość bonitacyjna i przydatność rolnicza	25	4,46
Σ		100	17,85

Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

- **Obliczenie wartości rynkowej 1m2 nieruchomości**

Tabela nr 6. Obliczenie wartości nieruchomości

NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ				
	Nieruchomość wyceniana	A	B	C
Adres nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, dz nr. 387/1 i 325 z obr. 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, dz nr. 23 z obr. 0013 Nowy Dwór, Gm. Krzywiń, powiat kościański, woj. wielkopolskie	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, dz nr. 327 z obr. 0023 Żelazno, Gm. Krzywiń, powiat kościański, woj. wielkopolskie	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, dz nr. 557 z obr. 0016 Mechlin, Gm. Śrem, powiat śremski, woj. wielkopolskie
Data transakcji		2022-10-10	2023-07-05	2023-12-08
Powierzchnia gruntu w m2	11 608,00 (1,1608 Ha)	17 210,00	14 500,00	14 899,00
Cena transakcyjna m2 netto [PLN]		2,61	6,90	2,73
Cena transakcyjna m2 netto [PLN] po aktualizacji		2,88	7,31	2,84
Nr aktu not.		7670/2022	5257/2023	8967/2023
Lokalizacja	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
		0	0	3,57
Wielkość działki	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		0	0	0
Wartość bonitacyjna i przydatność rolnicza	średnio korzystna	niekorzystna	średnio korzystna	niekorzystna
		2,23	0	2,23
SUMA POPRAWEK (zł)		2,23	0	5,8
Cena zł/m2 nieruchomości skorygowana		5,11	7,31	8,64
Średnia cena 1 m2 powierzchni nieruchomości		7,02		
WR nieruchomości		81 516		

Wartość 1m² nieruchomości gruntowej, niezabudowanej wyniosła: 7,02 zł.

Wobec tego wartość nieruchomości wynosi, **W_R** = średnia cena 1m2 powierzchni nieruchomości pomnożona przez jej powierzchnię : **W_R** = 7,02 zł/ m² x 11608 m² = 81 516 zł

Wartość rynkowa nieruchomości po zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi: **WR = 81 516 zł**

Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

10. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Wartość łączna nieruchomości:

- gruntowej, zabudowanej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr: 259/1, o pow. 3109 m², KW PO1Y/00044624/0,
- gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr: 258, o pow. 200 m², KW PO1Y/00019285/7,
- gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 387/1, o pow. 8 m², KW O1M/00054946/7,
- gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 325, o pow. 11600 m², (1,16 ha),
KW PO1Y/00019285/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie, wynosi:

WR = 476 594 zł

słownie: **Czterysta siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote**

*Tak oszacowaną wartość nieruchomości określoną w podejściu porównawczym potwierdza wartość nieruchomości ustalona na poziomie **3 762,64 zł/m²**. Powyższa wartość mieści się pomiędzy $C_{max} = 8604,73$ zł/m² i $C_{min} = 1530,56$ zł/m² i oszacowana została przy uwzględnieniu takich cech nieruchomości jak: powierzchnia użytkowa budynku, jego stan techniczny czy lokalizacja nieruchomości.*

11. Klauzule i ograniczenia

1. *Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i pomocniczo z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny*
2. *Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i poziomu cen aktualnym na dzień wyceny*
3. *Określona wartość jest kwotą netto, nie uwzględnia podatku od towarów i usług (VAT), jak również innych podatków, opłat oraz obciążenia hipoteką.*
4. *Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w tym operacie*
5. *Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i opisany w nich stan prawny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.*
6. *Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie możliwe dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości*

12. Podpis autora opracowania

Grzegorz Sałyga



13. Załączniki

1. Protokół z badania Księgi Wieczystej nieruchomości
2. Kopia polisy obowiązkowego ubezpieczenia działalności rzeczoznawcy majątkowego
3. Wypisy z rejestru gruntów
4. Mapa (wrys z mapy) wycenianej nieruchomości. (geoportal.pl)
5. Dokumentacja fotograficzna

Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

1. Protokół z badania Księgi Wieczystej

Numer księgi wieczystej	PO1Y/00044624/0
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
DZIAŁKI EWIDENCYJNE	
Numer działki	259/1
Obręb ewidencyjny (numer)	0015, STUDZIANNA
Położenie	WIELKOPOLSKIE, GOSTYŃSKI, BOREK WIELKOPOLSKI, STUDZIANNA
Sposób korzystania	BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE
Obszar całej nieruchomości	0,3109 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
BRAK WPISÓW	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	
<ul style="list-style-type: none"> • 1/1 Właściciele, PRZEMYSŁAW KAROL KORDUS, STEFAN, URSZULA, 90112010716 , WSPÓLNOŚĆ UMOWNA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ROZSZERZONA • 1/1 Właściciele, AMANDA KAROLINA KORDUS, EDWARD, EWA, 92021902100, STEFAN, URSZULA, 90112010716 , WSPÓLNOŚĆ UMOWNA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ROZSZERZONA 	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
<ul style="list-style-type: none"> • OSTRZEŻENIE <p style="text-align: center;">WPIS O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 954/21 Z WNIOSKU WIERZYCIELA NEST BANK S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI KORDUS PRZEMYSŁAW 31, 63-810 STUDZIANNA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZ ZAPŁATY SĄDU REJONOWEGO LUBLIN - ZACHÓD W LUBLINIE, VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 07-05-2021, SYGN. AKT VI NC-E 603342/21 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA 73 715,38ZŁ</p> <p style="text-align: center;">HORYZONT NSFIZ W WARSZAWIE, WARSZAWA</p>	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
BRAK WPISÓW	

Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

Numer księgi wieczystej	PO1Y/00019285/7
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
DZIAŁKI EWIDENCYJNE	
Numer działki	258, 325
Obręb ewidencyjny (numer)	0015, STUDZIANNA
Położenie	WIELKOPOLSKIE, GOSTYŃSKI, BOREK WIELKOPOLSKI, STUDZIANNA
Sposób korzystania	SPOSÓB KORZYSTANIA: ROLA, LAS, DROGA, ZABUDOWANIA, ŁĄKA
Obszar całej nieruchomości	1,1800 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
BRAK WPISÓW	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	
<ul style="list-style-type: none"> • 1/1 Właściciele, PRZEMYSŁAW KAROL KORDUS, STEFAN, URSZULA, 90112010716 , WSPÓLNOŚĆ UMOWNA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ROZSZERZONA • 1/1 Właściciele, AMANDA KAROLINA KORDUS, EDWARD, EWA, 92021902100, STEFAN, URSZULA, 90112010716 , WSPÓLNOŚĆ UMOWNA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ROZSZERZONA 	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
<ul style="list-style-type: none"> • OSTRZEŻENIE <p style="text-align: center;">WPIS O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 954/21 Z WNIOSKU WIERZycIELA NEST BANK S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI KORDUS PRZEMYSŁAW 31, 63-810 STUDZIANNA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZ ZAPŁATY SĄDU REJONOWEGO LUBLIN - ZACHÓD W LUBLINIE, VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 07-05-2021, SYGN. AKT VI NC-E 603342/21 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA 73 715,38ZŁ</p> <p style="text-align: center;">HORYZONT NSFIZ W WARSZAWIE, WARSZAWA</p>	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
BRAK WPISÓW	

Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

Numer księgi wieczystej	PO1M/00054946/7
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
DZIAŁKI EWIDENCYJNE	
Numer działki	381/1
Obręb ewidencyjny (<i>numer</i>)	0015, STUDZIANNA
Położenie	WIELKOPOLSKIE, GOSTYŃSKI, BOREK WIELKOPOLSKI, STUDZIANNA
Sposób korzystania	WP - GRUNTY POD WODAMI POWIERZCHNIOWYMI PŁYNĄCYMI
Obszar całej nieruchomości	0,0008 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
BRAK WPISÓW	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	
<ul style="list-style-type: none"> • 1/1 Właściciele, PRZEMYSŁAW KAROL KORDUS, STEFAN, URSZULA, 90112010716, WSPÓLNOŚĆ UMOWNA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ROZSZERZONA • 1/1 Właściciele, AMANDA KAROLINA KORDUS, EDWARD, EWA, 92021902100, STEFAN, URSZULA, 90112010716, WSPÓLNOŚĆ UMOWNA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ROZSZERZONA 	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
<ul style="list-style-type: none"> • OSTRZEŻENIE <p>KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GOSTYNIU JAKUB KUŚ WSZCZAŁ EGZEKUCJĘ KM 954/21 Z NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI, W ZWIĄZKU Z ROSZCZENIEM GŁÓWNYM W WYSOKOŚCI 73.715,38 ZŁ.</p> <p>HORYZONT NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, 00-838 WARSZAWA, UL. PROSTA 68, 361357372</p>	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
BRAK WPISÓW	

Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

3. Kopia polisy obowiązkowego ubezpieczenia działalności rzeczoznawcy majątkowego



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1066641480

1	Okres ubezpieczenia: od 30.11.2023 r. do 29.11.2024 r.	
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRZEGORZ SAŁYGA Adres siedziby: KRÓLÓW POLSKICH 7 m. 11, 02-496 WARSZAWA E-mail: gregs79@o2.pl	REGON: 381646451 Telefon: +48516124816
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRZEGORZ SAŁYGA Adres siedziby: KRÓLÓW POLSKICH 7 m. 11, 02-496 WARSZAWA E-mail: gregs79@o2.pl	REGON: 381646451 Telefon: +48516124816
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		50 000 EUR 50 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 246,89 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 21 1240 6960 3014 0110 2284 2484 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1066641480
Kwota w PLN 246,89 Termin płatności 13.12.2023		
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	Postanowienia dodatkowe 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.
9	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 informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> * 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 za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez 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. 4. <input checked="" type="checkbox"/> * 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. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 7. <input checked="" type="checkbox"/> * 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. 8. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych,	zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 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. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1066641480/pc:10000522617625/BE20 PIN: 3090

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSOPCA/23G11_01/20231129.1455/prodppu08-299594673.3/FILE/pc:10000522617625

1/2



gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015

Studziana, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie



10

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 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 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 zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, 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 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 Polisa

1. 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 Ubezpieczzonego 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 Ubezpieczzonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności: www.rf.gov.pl.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysyłają 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

WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRZEGORZ SAŁYGA
E-mail: gregs79@o2.pl
Telefon: +48516124815

Data zawarcia umowy: 29.12.2023 A

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia odrybitor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wyżej wskazanych danych, jak i jestem skłonny/sklonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRZEGORZ SAŁYGA
Ubezpieczający

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Agnieszka Kabulska
E-mail: akabulska@agentpzu.pl
tel.: +48 505443246

Pieczęć i podpis ubezpieczającego lub 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)

1066641480/pc.100000522617625/BE20 PIN: 3090

801 102 102 pzu.pl

2/2



Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

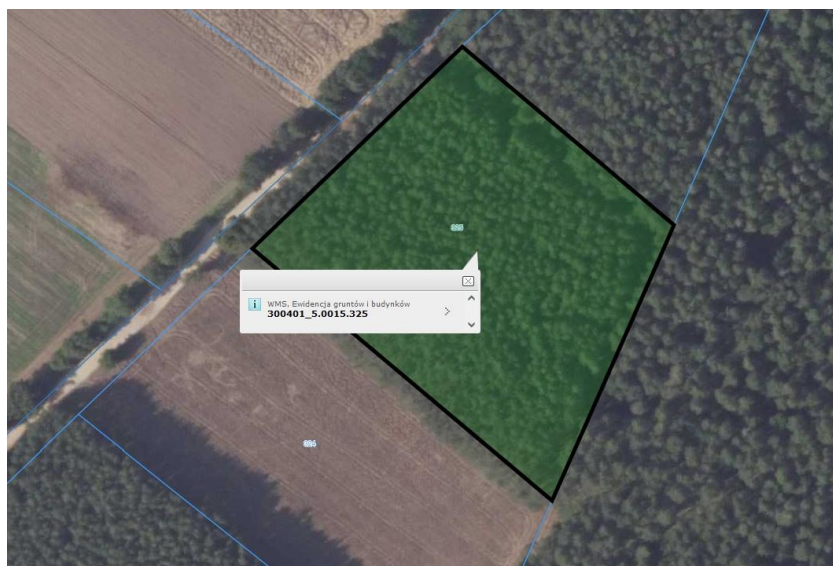
4. Wypisy z rejestru gruntów

STAROSTA GOSTYŃSKI STAROSTA GOSTYŃSKI		Województwo: wielkopolskie Powiat: gostyński Jednostka ewidencyjna: Borek Wielkopolski - obszar wiejski Obręb ewidencyjny: 300401_5.0015, STUDZIANNA					
GN.EGB.6621.1330.2024							
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW							
bez danych osobowych według stanu na dzień: 2024-05-06 08:15:40							
Jednostka rejestrowa gruntów: 300401_5.0015.G95 grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/1 MAŻEŃSTWO: osoba fizyczna osoba fizyczna							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Art. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klaso-użytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczyste
					klaso-użytku [ha]	działki [ha]	
1	258		Drogi	dr	0.0200	0.0200	*****
Identyfikator działki: 300401_5.0015.258							
1	268/1	Studzianna 31	Grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0.3109	0.3109	*****
Identyfikator działki: 300401_5.0015.268/1							
1	325		Lasy	Ls	1.1600	1.1600	*****
Identyfikator działki: 300401_5.0015.325							
1	387/1		Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	Wp	0.0008	0.0008	*****
Identyfikator działki: 300401_5.0015.387/1							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.4817							
BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:							
Adres budynku	Rodzaj wg KST	Powierzchnia użytkowa			Pow. zabudowy budynku [m ²]	Liczba kondyg. nad/podziemnych	
		lokalni wyodrębnionych [m ²]	lokali niewyodrębnionych [m ²]	poz. przyn. [m ²]			
Studzianna 31	budynki mieszkalne (110)				71	1/0	
Identyfikator budynku: 300401_5.0015.236_BUD							
Identyfikator działek na których położony jest budynek: 300401_5.0015.259/1							
Materiał: mur.							
	budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)				163	1/0	
Identyfikator budynku: 300401_5.0015.234_BUD							
Identyfikator działek na których położony jest budynek: 300401_5.0015.259/1							
Materiał: mur.							
Studzianna 31	budynki mieszkalne (110)				65	1/0	
Identyfikator budynku: 300401_5.0015.235_BUD							
Identyfikator działek na których położony jest budynek: 300401_5.0015.259/1							
Materiał: mur.							
	budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)				92	1/0	
Identyfikator budynku: 300401_5.0015.237_BUD							
Identyfikator działek na których położony jest budynek: 300401_5.0015.259/1							
Materiał: mur.							
	budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)				93	1/0	
Identyfikator budynku: 300401_5.0015.238_BUD							

Strona 1 z 2

Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

5. Mapa (wryś z mapy) dla działek wycenianej nieruchomości. (geoportal.pl)



Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie

6. Dokumentacja fotograficzna



Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie



Nieruchomość gruntowa, zabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr: 259/1, KW PO1Y/00044624/0, oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące działki ewidencyjne nr: 258, 325 KW PO1Y/00019285/7, 387/1, KW PO1M/00054946/7, z obrębu 0015 Studzianna, Gm. Borek Wielkopolski, powiat gostyński, woj. wielkopolskie