

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Anna Kabacińska

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

os. Platynowe 12/1 62-200 Goślinowo 798 752 490

biuro@kabacinskaproperty.pl kabacinskaproperty.pl

Nr z rejestrów operatów: 33/2024

Egzemplarz 1/2

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem gospodarczo - garażowym w stanie na dzień oględzin,

OPERAT SZACUNKOWY

położenie nieruchomości: Czerniejewo,

adres: działka 752, ul. Juliusza Słowackiego 22, 62-250 Czerniejewo



Cel wyceny: Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Urząd Skarbowy w Gnieźnie.

*Imię i nazwisko autora
operatu szacunkowego:
Anna Kabacińska*

*Miejscowość oraz data sporządzenia
operatu szacunkowego:*

Goślinowo, 29 stycznia 2024 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie nieruchomości	działka 752, ul. Juliusza Słowackiego 22, 62-250 Czarniejewo gmina Czarniejewo, powiat gnieźnieński, województwo wielkopolskie	
Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodinnym oraz budynkiem gospodarczo – garażowym.	
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodinnym oraz budynkiem gospodarczo – garażowym w stanie na dzień oględzin.	
Dane ewidencyjne	Jednostka ewidencyjna – Czarniejewo – miasto, działka nr 752, arkusz mapy nr 6, obręb ewidencyjny 0001 Czarniejewo.	
Księga Wieczysta	PO1G/00019057/5	
Forma władania	Prawo własności	
Opis nieruchomości	Powierzchnia łączna działki:	Uzbrojenie:
	672 m ²	woda, prąd, kanalizacja
	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodinnym o powierzchni użytkowej 147,54m ² oraz budynkiem gospodarczo – garażowym przylegającym do budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 27,48m ² . Przedmiotowa nieruchomość położona jest na działce nr 752 przy ul. Juliusz Słowackiego 22 w Czarniejewie. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodinnymi oraz grunty orne. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Juliusza Słowackiego droga o nawierzchni z kostki betonowej i nawierzchni asfaltowej oraz ul. Jana Kochanowskiego, droga o nawierzchni z kostki betonowej i nawierzchni asfaltowej.	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Urząd Skarbowy w Gnieźnie.	
Metoda wyceny	Podejście porównawcze – metoda korygowania ceny średniej.	
Określona wartość nieruchomości	Wartość nieruchomości według stanu na dzień oględzin: 701.000,00zł słownie: siedemset jeden tysięcy złotych	
Daty:	<ul style="list-style-type: none"> • Data sporządzenia wyceny: • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: • Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: • Data dokonania oględzin nieruchomości: 	<ul style="list-style-type: none"> • 29 stycznia 2024 roku • 29 stycznia 2024 roku • 26 stycznia 2024 roku • 26 stycznia 2024 roku
Sporządziła :	Anna Kabacińska nr uprawnień 6356	

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO2

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY4
 - 1.1 Przedmiot wyceny4
 - 1.2 Zakres wyceny4
 - 1.3 Położenie – adres4
 - 1.4 Numer księgi wieczystej4
 - 1.5 Rodzaj praw podlegających wycenie4
 - 1.6 Prawa, części nieruchomości, części składowe nieruchomości, które nie podlegały wycenie4
2. CEL WYCENY4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO4
 - 3.1 Podstawy formalne4
 - 3.2 Podstawy materialno – prawne4
 - 3.3 Podstawy metodologiczne5
 - 3.4 Źródła danych5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY6
 - 5.1 Rodzaj, stan prawny i charakter prawa6
 - 5.2 Stan ewidencyjny6
 - 5.3 Lokalizacja i warunki środowiskowe położenia8
 - 5.4 Stan zagospodarowania otoczenia8
 - 5.5 Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej9
 - 5.6 Opis nieruchomości i pozostałych elementów9
 - 5.7 Stan i standard budynku, powierzchnia i układ funkcjonalny11
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI16
7. UWARUNKOWANIA PRAWNE I ZASTOSOWANE METODY WYCENY18
 - 7.1 Uwarunkowania prawne wyceny18
 - 7.2 Uzasadnienie wyboru sposobu wyceny18
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU DLA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM,21
 - 8.1 Rodzaj i obszar rynku. Okres badania cen dla nieruchomości gruntowej zabudowanej21
 - 8.2 Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny – rynek transakcyjny21
 - 8.3 Trend zmiany cen w badanym okresie22
 - 8.4 Cechy dla badanego rynku mające wpływ na wartość22
9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI23
10. ANALIZA OTRZYMANEGO WYNIKU26

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Wycenie podlega nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 147,54m² oraz budynkiem gospodarczo – garażowym przylegającym do budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 27,48m². Wyceniana nieruchomość położona jest przy ul. Juliusza Słowackiego 22 w Czarniejewie. Powierzchnia działki nr 752 wynosi 672,00m².

1.2 Zakres wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem gospodarczo – garażowym w stanie na dzień oględzin.

1.3 Położenie – adres

Nieruchomość gruntowa położona jest przy ul. Juliusza Słowackiego 22 w Czarniejewie, województwo wielkopolskie, powiat gnieźnieński, gmina Czarniejewo. Nazwa jednostki ewidencyjnej – Czarniejewo – miasto, obręb ewidencyjny 0001 Czarniejewo, numer ewidencyjny działki – 752, arkusz mapy nr 6.

1.4 Numer księgi wieczystej

Numer księgi wieczystej nieruchomości gruntowej – PO1G/00019057/5. Księga prowadzona jest w systemie elektronicznym. Akta księgi znajdują się w Sądzie Rejonowym w Gnieźnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.5 Rodzaj praw podlegających wycenie

Przedmiotem wyceny jest prawo własności, które obejmują działki nr 752 o powierzchni 672m² w stanie na dzień oględzin oraz budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni użytkowej 147,54m² w stanie na dzień oględzin i budynek gospodarczo – garażowy o powierzchni użytkowej 27,48m² w stanie na dzień oględzin, elementy i urządzenia towarzyszące, działka ogrodzona i zagospodarowana.

1.6 Prawa, części nieruchomości, części składowe nieruchomości, które nie podlegały wycenie

Przedmiot wyceny jest tożsamy z zakresem wyceny. Nie podlegają pominięciu żadne części składowe nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Wycena jest przeprowadzona w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień oględzin dla potrzeb postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Urząd Skarbowy w Gnieźnie.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawy formalne

- ✓ Zlecenie wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Gnieźnie przy ul. Spichrzowej 4.

3.2 Podstawy materialno – prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2023, poz. 344 z późniejszymi zmianami).
- ✓ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023, poz. 1832),
- ✓ Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSW – Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności.

3.3 Podstawy metodologiczne

- ✓ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych obowiązujące na datę wyceny.
- ✓ „Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości” A. Hopfer, R. Cymerman, Wyd.: PFSRM 2010.
- ✓ „Operaty szacunkowe” Praca zbiorowa pod redakcją A. Nowaka, Wyd. EDUCATERRA 2012.

3.4 Źródła danych

- ✓ Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej i działek rzemieślniczych w CZERNIEJEWIE, w rejonie ul. Armii Poznań Północ i Południe oraz ul. Szkolnej, Uchwała VIII/50/2003 z dnia 2003-09-01.
- ✓ Oględziny wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz otoczenia przeprowadzone w dniu 26 stycznia 2024 roku.
- ✓ Dane dotyczące cen transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych uzyskane z Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastratu i Nieruchomości w Gnieźnie.
- ✓ Analiza zbioru danych rejestru cen i wartości prowadzonego przez Bazę Danych Rynku Nieruchomości (UOSRW) – Evaluator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 27, kod 00-867 oraz własną bazę danych rzeczoznawców majątkowych.
- ✓ Obmiar budynków wykonany podczas oględzin.
- ✓ Wypis z rejestru gruntów.
- ✓ Wypis z kartoteki budynków.
- ✓ Mapa ewidencyjna.
- ✓ Księga wieczysta nr PO1G/00019057/5.
- ✓ Informacje uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terenie powiatu gnieźnieńskiego w zakresie cen ofertowych oraz preferencji nabywców co do cech nieruchomości podobnych.
- ✓ Informacje dotyczące cen ofertowych uzyskane ze stron internetowych.
- ✓ Dokumentacja fotograficzna.
- ✓ Mapa prowadzona w systemie www.geoportal.gov.pl.
- ✓ Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- ✓ Data sporządzenia wyceny:
29 stycznia 2024 r.
- ✓ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:
29 stycznia 2024 r.
- ✓ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:

26 stycznia 2024 r.

✓ Data dokonania oględzin nieruchomości:

26 stycznia 2024 r.**5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY****5.1 Rodzaj, stan prawny i charakter prawa**

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gnieźnie, księga wieczysta nr PO1G/00019057/5. Według stanu na dzień 29 stycznia 2024r. w poszczególnych działach Księgi Wieczystej zapisano:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości	1		Nr podstawy wpisu 1
Działy ewidencyjne			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer działki	752		1
Pokozenie (numer porządkowy / miejscowość)	1	CZERNIEJEWO	
Ulica		SŁOWACKIEGO 22; KOCHANOWSKIEGO 33	
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)		/ 00009972 / , 0,0672 HA	
Obszar całej nieruchomości	0,0672 HA		Nr podstawy wpisu 1
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGIB)	B	2010-03-01 10:54:22, 1_3_SOM-EG	Nr podstawy wpisu ---
Komentarz do migracji			
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		W LAMIE 4 (OPIS I MAPA) WPISANO: NR MAPY 6	Nr podstawy wpisu ---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	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 współności)	Lp. 1.	1 / 1	---
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		DARIUSZ KROPCZEWSKI, WOJCIECH, KRYSZYNA	2, 3
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		6, 7, 8, 9, 10, 15
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	ZAKOŃCZONO POSTĘPOWANIE W SPRAWIE KM 1902/12, W DALSZYM CIĄGU PROWADZONE JEST POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE WSKAZANE W POLU 3.4.1.7		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZENIE EGZEKUCJI PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GNIEŹNIE PLOTRA BŁASZKOWSKIEGO W SPRAWIE KM 1363/12 Z WNIOSKU WIERZYTELI: KAROLA GREMBOWSKIEGO I ALINY GREMBOWSKIEJ	
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	KAROL GREMBOWSKI	
	Lp. 2.	ALINA GREMBOWSKA	
Lp. 2.			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		17
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE ADMINISTRACYJNEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ PROWADZONEJ PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W GNIEŹNIE Z WNIOSKU WIERZYTELA: ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W POZNANIU INSPEKTORAT W GNIEŹNIE		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		4, 5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	20500,00 (DWADZIESIĘCIA TYSIĘCY PIĘCSET) CHF		
Termin zapłaty	2022-08-01		
Inne informacje	HIPOTEKA Z OPROCENTOWANIEM ZMIENNYM, WYNOŚĄCYM W DNIU ZAWARCIA UMOWY 6,29500 % W STOSUNKU ROCZNYM		
Wierzyciel hipoteczny	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)		
Lp. 1.	1	BANK PRZEMYSŁOWO - HANDLOWY PBK S.A. I ODDZIAŁ W GNIEŹNIE	
Lp. 2.			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	105308,54 (STO PIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTĄ OSIEM 54/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	128669,93 (STO DWADZIESIĘCIA OSIEM TYSIĘCY SZESZCIEŚĆ SZESZCZĘDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 93/100) ZŁ	
	Lp. 2.	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ I KOSZTAMI UPOMNIENIA	
Wierzyciel hipoteczny	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		
Lp. 1.	1	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W POZNANIU INSPEKTORAT W GNIEŹNIE, WARSZAWA, 00001775600474	
Lp. 3.			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	128669,93 (STO DWADZIESIĘCIA OSIEM TYSIĘCY SZESZCIEŚĆ SZESZCZĘDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 93/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	128669,93 (STO DWADZIESIĘCIA OSIEM TYSIĘCY SZESZCIEŚĆ SZESZCZĘDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 93/100) ZŁ	
	Lp. 2.	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ I KOSZTAMI UPOMNIENIA	
Wierzyciel hipoteczny	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		
Lp. 1.	1	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W POZNANIU INSPEKTORAT W GNIEŹNIE, WARSZAWA, 00001775600474	
Lp. 4.			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	1426,47 (JEDEN TYSIĄC CZTERYSTA DWADZIESIĘCIA SZESZCIEŚĆ 47/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1426,47 (JEDEN TYSIĄC CZTERYSTA DWADZIESIĘCIA SZESZCIEŚĆ 47/100) ZŁ	
	Lp. 2.	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ I KOSZTAMI UPOMNIENIA	
Wierzyciel hipoteczny	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		
Lp. 1.	1	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W POZNANIU INSPEKTORAT W GNIEŹNIE, WARSZAWA, 00001775600474	
Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		Nr podstawy wpisu ---

Protokół badania księgi wieczystej nr PO1G/00019057/5 stanowi załącznik do operatu szacunkowego.

W dziale III księgi wieczystej jest wpisana wzmianka o wpisie egzekucji.

W dziale IV księgi wieczystej widnieją zapisy dotyczące hipotek umownych i przymusowych.

5.2 Stan ewidencyjny

Przedmiot wyceny obejmuje działkę nr 752, jednostka ewidencyjna Czarniejewo – miasto, obręb ewidencyjny 0001 Czarniejewo, arkusz mapy nr 6. Działka nr 752 o powierzchni 672m². Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów oznaczona jest literą B co oznacza tereny mieszkaniowe (B – 672m²). Poniżej wypis z rejestru gruntów oraz fragment mapy.

STAROSTA GNIEŹNIEŃSKI		Województwo: wielkopolskie Powiat: gnieźnieński Jednostka ewidencyjna: Czarniejewo - miasto Obręb ewidencyjny: 300302_4.0001, CZARNIEJEWO Miejscowość: Czarniejewo					
GK.U.6621.390.2024							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2024-01-26 08:11:31							
Jednostka rejestrowa gruntów: 300302_4.0001.G296 grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność					
KROPACZEWSKI DARIUSZ rodzice: WOJCIECH, KRYSZYNA PESEL: *****							
Zam. 62-250 Czarniejewo ul. Pałacowa 4 nr lok.7							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
6	752	ul. Słowackiego 22	Tereny mieszkaniowe	B	0.0672	0.0672	PO1G/00019057/5
Identyfikator działki: 300302_4.0001.752							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0672							

Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 15 Miłosław – Września – Gniezno – Trzemeszno, charakteryzująca się największym natężeniem ruchu pojazdów oraz 11 dróg powiatowych.

W granicach gminy znajdują się 3 stacje kolejowe: Czarniejewo, Żydowo i Gębarzewo, jednak głównym środkiem komunikacji zbiorowej jest transport autobusowy i minibusowy. Gmina Czarniejewo leży w strefie oddziaływania Portu Lotniczego Poznań Ławica, który położony w odległości ok. 55 km od centrum gminy i dzięki temu mieszkańcy mają dostęp do portów lotniczych całego świata.

Mapa 1. Powiat Gnieźnieński

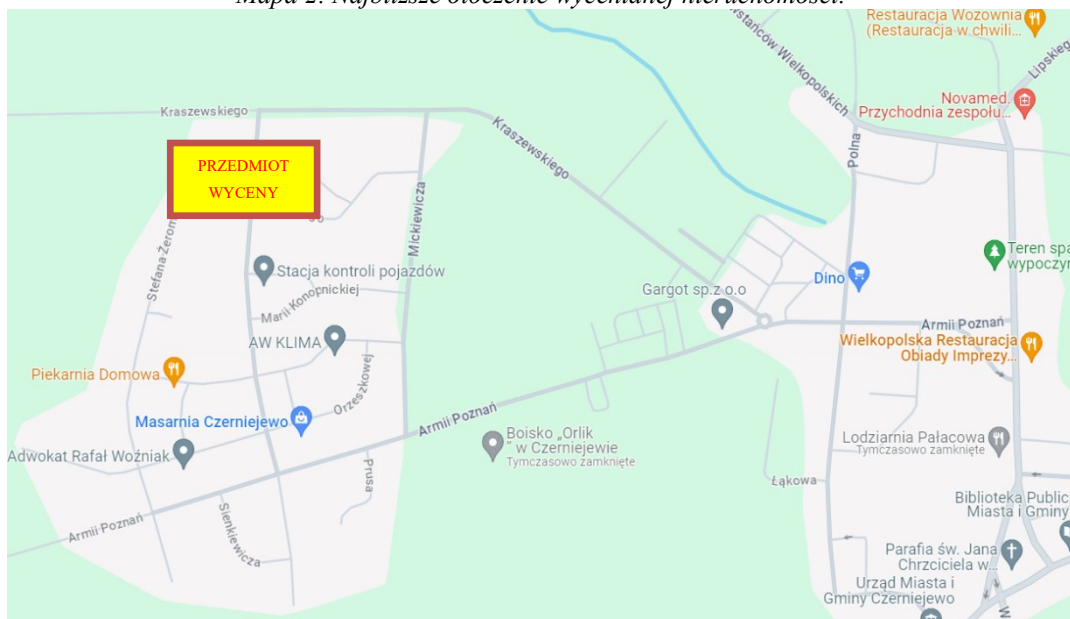


źródło: <http://www.gminy.pl/powiaty/327.html>

5.4 Stan zagospodarowania otoczenia

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest we wsi Pierzyska 25A na terenie gminy Łubowo. W najbliższym otoczeniu znajduje się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz grunty orne. W odległości około 1,9km od nieruchomości znajduje się szkoła podstawowa, a w odległości około 1,2km ścisłe centrum Czarniejewa w którym znajdują się punkty handlowo – usługowe, punkty użyteczności publicznej, punkty służby zdrowia i punkty oświaty. Lokalizację nieruchomości należy uznać za korzystną, w związku z łatwym dostępem do dróg gminnych i krajowych. Poniżej na mapie zaprezentowano najbliższe otoczenie wycenianej nieruchomości..

Mapa 2. Najbliższe otoczenie wycenianej nieruchomości.



źródło: <https://www.google.com/maps/>

Fotografia 1 Otoczenie nieruchomości.



Fotografia 2 Otoczenie nieruchomości.



5.5 Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Działka nr 752 ma dostęp do instalacji wodociągowej, elektrycznej, kanalizacyjnej oraz gazowej (w drodze). Budynek mieszkalny wyposażony jest w instalację wodociągową, elektryczną, grzewczą, wentylacyjną oraz kanalizacyjną. Budynek mieszkalny jest ogrzewany za pośrednictwem piecem na ekogroszek umiejscowionym w kotłowni budynku, dodatkowo w jednym pomieszczeniu kominek.

5.6 Opis nieruchomości i pozostałych elementów

W skład nieruchomości wchodzi:

- ✓ działka gruntu nr 752 o powierzchni 672m², w kształcie nieregularnym o ukształtowaniu płaskim,
- ✓ teren działki jest zagospodarowany (porośnięty roślinnością trawiastą z krzewami i drzewami, utwardzenia z kostki brukowej),
- ✓ teren działki jest całkowicie ogrodzony z nieautomatyczną bramą wjazdową,
- ✓ na terenie działki znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej 147,54m² oraz budynek gospodarczo – garażowym przylegający do budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 27,48m²,
- ✓ dodatkowo na terenie działki znajdują się dwie drewniane altany trwale nie związane z gruntem oraz wiata trwale nie związana z gruntem,
- ✓ nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Juliusza Słowackiego droga o nawierzchni z kostki betonowej i nawierzchni asfaltowej oraz ul. Jana Kochanowskiego, droga o nawierzchni z kostki betonowej i nawierzchni asfaltowej.

Zdjęcia poniżej prezentują stan nieruchomości na dzień oględzin:







5.7 Stan i standard budynku, powierzchnia i układ funkcjonalny

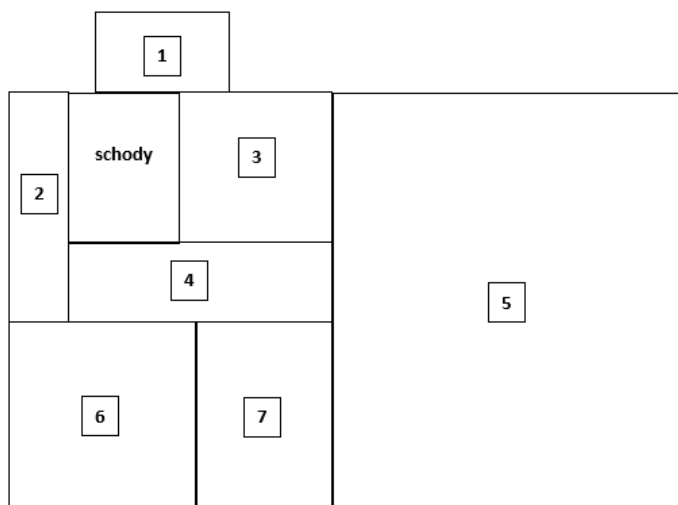
Na terenie działki nr 752 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek gospodarczo – garażowy przylegający do budynku mieszkalnego.

Budynek mieszkalny został wybudowany około 1990 roku w technologii tradycyjnej murowanej. Obiekt posiada dwie kondygnacje naziemne (parter i piętro). Stan techniczny budynku oceniono jako dobry, zużycie techniczne określono na poziomie 8%. Z informacji uzyskanych podczas oględzin około 2 lata temu zamontowano nowy piec na ekogroszek, a w ostatnich dziesięciu latach odmalowano elewację i wnętrza pomieszczenia. Brak dokumentacji technicznej obiektu, z informacji uzyskanych podczas oględzin budynek posiada następujące rozwiązania konstrukcyjne: ławy fundamentowe betonowe zbrojone, ściany fundamentowe murowane, ściany zewnętrzne murowane z pustaka, ocieplone i otynkowane, ściany wewnętrzne murowane, strop nad parterem z płyt kanałowych żelbetowych, dach o konstrukcji drewnianej pokryty blachodachówką.

Budynek gospodarczo – garażowy został wybudowany około 1990 roku w technologii tradycyjnej murowanej. Obiekt posiada jedną kondygnację naziemną (parter) i przylega do budynku mieszkalnego (jest możliwość przejścia z budynku mieszkalnego do budynku gospodarczo – garażowego). Stan techniczny budynku oceniono jako dobry, zużycie techniczne określono na poziomie 8%. Z informacji uzyskanych podczas oględzin w ostatnich dziesięciu latach odmalowano elewację. Brak dokumentacji technicznej obiektu, z informacji uzyskanych podczas oględzin budynek posiada następujące rozwiązania konstrukcyjne: ławy fundamentowe betonowe zbrojone, ściany zewnętrzne murowane z pustaka, otynkowane, ściany wewnętrzne murowane, dach płaski o konstrukcji masywnej z płyt kanałowych żelbetowych pokryty papą.

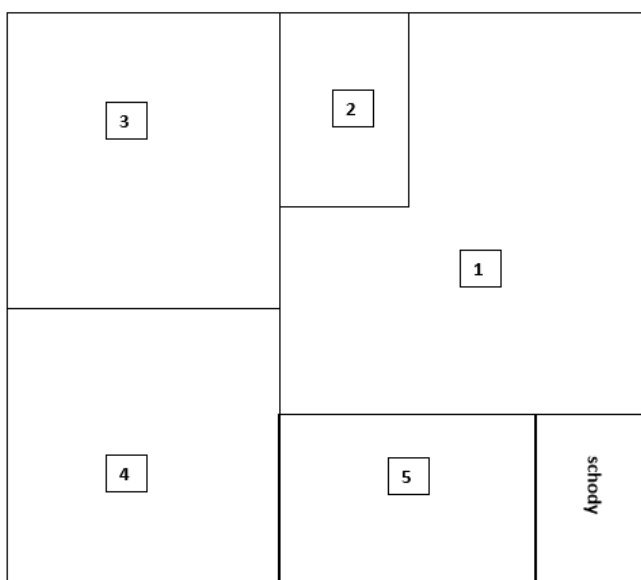
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 147,54m². Powierzchnia użytkowa została ustalona na podstawie wykonanego obmiaru podczas oględzin. Na potrzeby wyceny nie przyjęto powierzchni użytkowej kotłowni (11,15m²). Poniżej zaprezentowano poglądowy rozkład pomieszczeń wraz z powierzchniami.

Powierzchnia użytkowa parteru 70,20m² (bez kotłowni)



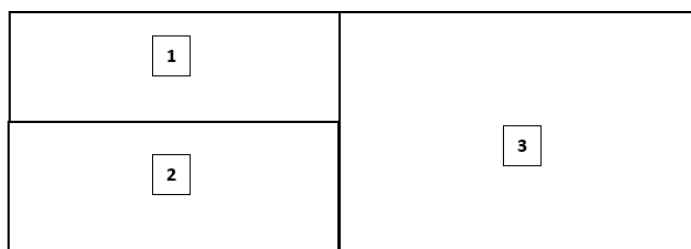
Parter		
Nr	Pomieszczenie	Powierzchnia w m2
1	Wiatrołap	4,01
2	Schowek	4,13
3	Pokój	8,86
4	Korytarz	9,10
5	Aneks kuchenny z salonem	39,25
6	Kotłownia	11,15
7	Łazienka	4,85
Suma		81,35

Powierzchnia użytkowa poddasza 77,34m²



Piętro		
Nr	Pomieszczenie	Powierzchnia w m ²
1	Salon	19,71
2	Łazienka	4,06
3	Pokój	22,34
4	Pokój	21,41
5	Pokój	9,82
Suma		77,34

Powierzchnia użytkowa budynku gospodarczo – garażowego wynosi 27,48m². Powierzchnia użytkowa została ustalona na podstawie wykonanego obmiaru podczas oględzin. W budynku znajduje się garaż, skład opału i korytarz. Poniżej zaprezentowano poglądowy rozkład pomieszczeń wraz z powierzchniami.

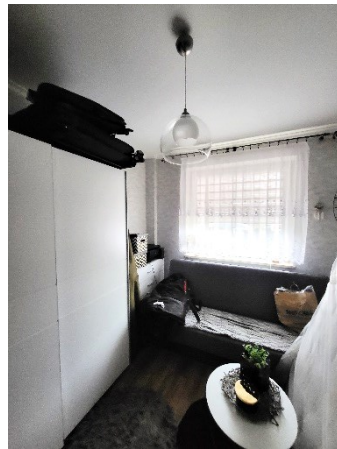
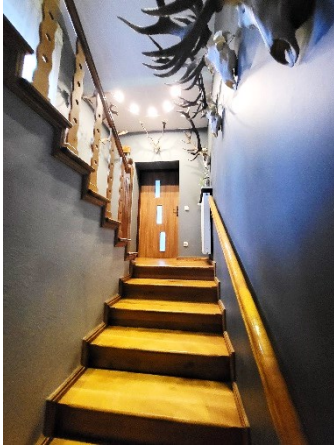


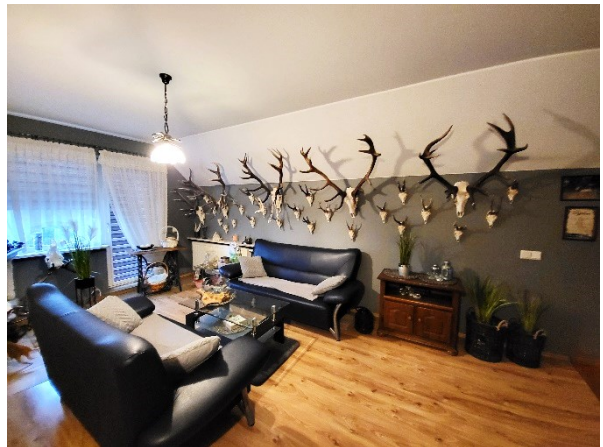
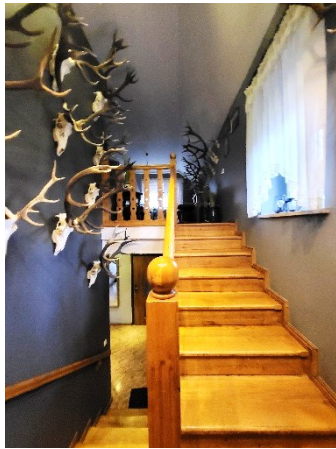
Budynek gospodarczo - garażowy		
Nr	Pomieszczenie	Powierzchnia w m2
1	Korytarz	4,32
2	Skład opału	5,58
3	Garaż	17,58
Suma		27,48

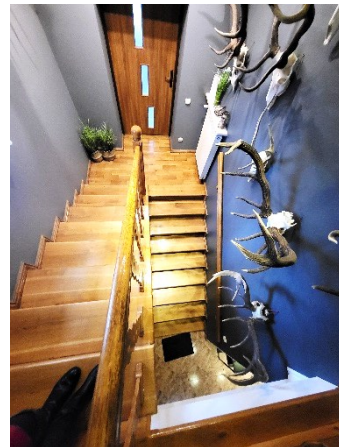
Standard pomieszczeń jako dobry. Z informacji uzyskanych podczas oględzin w ostatnich dziesięciu latach odmalowano pomieszczenia.

Budynek mieszkalny posiada następujące elementy wykończeniowe lokalu:

- ✓ Stolarka okienna – PCV,
- ✓ Stolarka drzwiowa – nowego typu i starego typu,
- ✓ Podłogi – panele, płytki,
- ✓ Ściany – glazura, wygipsowane i pomalowane, tapety,
- ✓ Sufity – wygipsowane i pomalowane, częściowo podwieszane,
- ✓ Grzejniki – stalowe,
- ✓ Wyposażenie łazienki na piętrze – prysznic, umywalka, misa ustępowa,
- ✓ Wyposażenie łazienki na poddaszu – wanna, umywalka, misa ustępowa,
- ✓ Schody na piętro o konstrukcji betonowej wykończone w drewnie,
- ✓ Ogrzewanie – budynek jest ogrzewany za pośrednictwem piecem na ekogroszek umiejscowionym w kotłowni budynku, dodatkowo w jednym pomieszczeniu kominek.







6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona jest na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej i działek rzemieślniczych w CZERNIEJEWIE, w rejonie ul. Armii Poznań Północ i Południe oraz ul. Szkolnej, Uchwała VIII/50/2003 z dnia 2003-09-01, działka nr 752 położona jest na terenie opisanym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Poniżej fragment załącznika graficznego miejscowego planu oraz fragment legendy.

7. UWARUNKOWANIA PRAWNE I ZASTOSOWANE METODY WYCENY

7.1 Uwarunkowania prawne wyceny

Określenia wartości dokonuje się dla potrzeb postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Urząd Skarbowy w Gnieźnie, w związku z powyższym określeniu podlega **wartość rynkowa** nieruchomości.

Oszacowania **wartości rynkowej** nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dokonano przy wykorzystaniu **podejścia porównawczego – metody korygowania ceny średniej**, mając na uwadze cel wyceny, dostępne dane transakcyjne podobnych nieruchomości oraz uwarunkowania metodologiczne i prawne przy uwzględnieniu ustaleń wynikających z zagospodarowania przestrzennego.

Ustalono, że najkorzystniejszym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie zachowanie jej dotychczasowej funkcji – kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa do nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (funkcja mieszkalna).

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz z wiązanych z tą transakcją podatków i opłat.

7.2 Uzasadnienie wyboru sposobu wyceny

Art. 4 pkt. 6 i 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity Dz.U z 2023 poz. 344), zwanej dalej Ustawą określa, że przez wycenę nieruchomości – należy rozumieć „postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości (...) **jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości**”.

Art. 154 Ustawy określa, że „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”.

Cel wyceny determinuje określenie wartości rynkowej.

Zgodnie z Art. 151, ust. 1 Ustawy – „**Wartość rynkową nieruchomości** stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Dla wycenianego prawa, do dalszych analiz uwzględniono wiarygodne transakcje, jakie miały miejsce w powiecie gnieźnieńskim, a dotyczyły nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o charakterystyce najbardziej zbliżonej do wycenianej. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, „**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**” z rynku lokalnego.

Nieruchomość podobna to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Stan nieruchomości należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Przepisy ustawy (art. 152) o gospodarce nieruchomościami stanowią, iż wartość rynkową nieruchomości określa się **przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego albo w podejściu mieszanym zawierającym m.in. elementy podejść powyższych (jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego)**. Zastosowano podejście porównawcze jako najbardziej odzwierciedlające rynek dla tego segmentu nieruchomości.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu

rynkowego. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych” (art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zasady stosowania **podejścia porównawczego** określają postanowienia Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023, poz. 1832), a w szczególności:

§ 4. w/w rozporządzenia, który mówi, **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.**

§ 7. w/w rozporządzenia, który mówi, że w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. **Przy metodzie porównywania parami porównuje się** nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

§ 8. 2. **Przy metodzie korygowania ceny średniej** do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

W wycenie zastosowano metodę korygowania ceny średniej, z uwagi na wystarczającą liczbę transakcji stanowiących bazę do wyceny, na podstawie których możliwe jest ustalenie ceny średniej i dokonanie korekty współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości. Wśród zanotowanych transakcji wybrano kilkanaście, najbardziej podobnych, co pozwoliło na wyeliminowanie większej ilości różnic pomiędzy nieruchomościami, a tym samym dokładniejsze oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

Przy oszacowaniu aktualnej wartości rynkowej nieruchomości postępowano także zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, jako zasadami dobrej praktyki. Zgodnie z Powszechnymi

Krajowymi Zasady Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna nr 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości: „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.”

Zgodnie ze wspomnianą powyżej notą wyceniana nieruchomość w podejściu porównawczym wymaga zastosowania poniższej **procedury**:

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 różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,
 n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

W odniesieniu do punktu 10 gdzie mowa jest o położeniu ceny średniej w przedziale: „w przypadku gdy nieruchomość będzie miała oceny przeciętne pod względem wszystkich cech rynkowych, wartości współczynników powinna być uzależnione od położenia średniej w przedziale. Przy takim założeniu wyceniana nieruchomość będzie równa dokładnie cenie średniej. Co więcej jeżeli chociaż jeden ze współczynników korygujących określimy w zależności od położenia ceny średniej w przedziale, to szacowana wartość będzie faktycznie i formalnie funkcją ceny średniej.”¹

1 Artykuł Rzeczoznawca Majątkowy, autorstwa prof. Mieczysława Prystupy, Zbigniewa Brodaczewskiego i Grzegorza Szaraniec

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU DLA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM,

8.1 Rodzaj i obszar rynku. Okres badania cen dla nieruchomości gruntowej zabudowanej

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej przyjęto następujące kryteria wyodrębnienia rynku lokalnego:

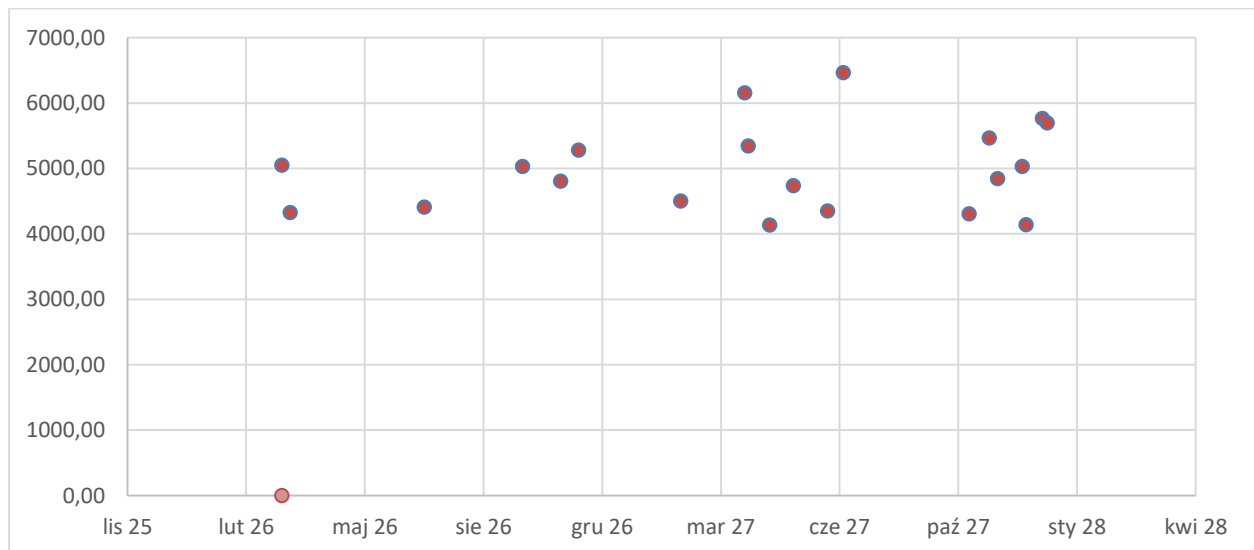
- ✓ **Rodzaj rynku** - rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi, rynek wtórny,
- ✓ **Obszar rynku** – powiat gnieźnieński,
- ✓ **Okres badanych transakcji** – badaniu poddano okres od marca 2022r do dnia wyceny.

Analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi. Na podstawie danych uzyskanych z Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie, wynika, że w badanym okresie, **miało miejsce kilkanaście transakcji** własnościowym prawem do nieruchomości gruntowej zabudowanej o cechach podobnych do wycenianej. Z uwagi na wystarczającą bazę cen transakcyjnych na podstawie których można było oszacować wartości przedmiotu wyceny, dalszą analizę oparto na danych dokładnie z okresu wyżej wymienionego.

8.2 Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym – rynek transakcyjny

Na podstawie danych uzyskanych z aktów notarialnych ustalono, że w badanym okresie miało miejsce kilkanaście transakcji prawem własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej. Poniżej przedstawiono transakcje przyjęte do dalszej analizy.

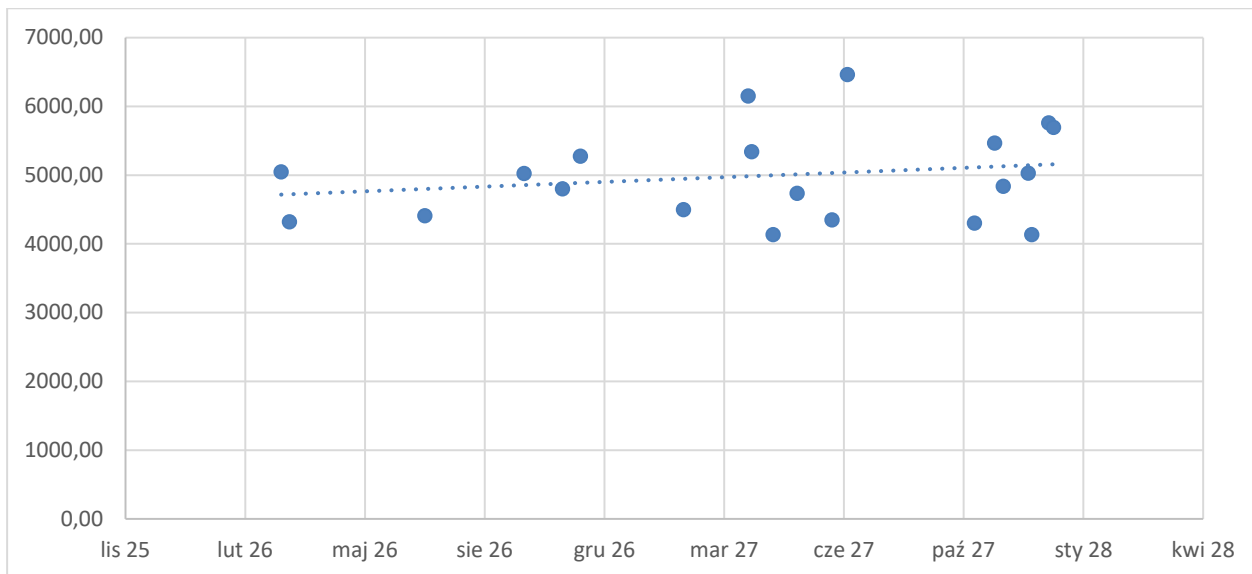
Wykres 1. Transakcje przyjęte do analizy.



Po przeanalizowaniu danych można zauważyć, że ceny transakcyjne nieruchomości w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej wahały się w przedziale od 4136,03zł do 6465,52zł za 1m². Natomiast średnia cena wynosiła 4991,05zł/m².

8.3 Trend zmiany cen w badanym okresie

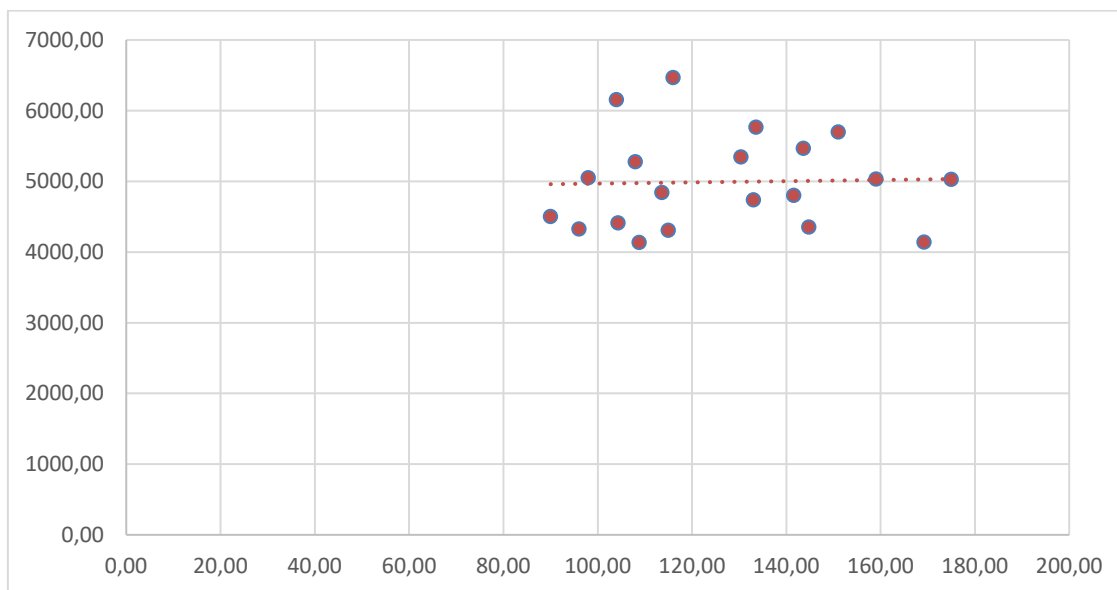
W badanym okresie miało miejsce kilkanaście transakcji nieruchomością zabudowaną domem mieszkalnym jednorodzinny. Trend czasowy został obliczony przy zastosowaniu funkcji regresji liniowej i wynosi 5%. Do dalszej analizy przyjęto ceny transakcyjne nieskorygowane o trend czasowy z uwagi na trudność w przewidzeniu skutków ekonomicznych COVID-19 i skutków sytuacji geopolitycznej na Świecie.



8.4 Cechy dla badanego rynku mające wpływ na wartość

Z analizy poniższego wykresu wynika, że ceny 1 m² nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem o mniejszej powierzchni są wyższe od cen 1 m² nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem o większej powierzchni co przedstawiono na poniższym wykresie. Wskaźnik Pearsona dla powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi -0,10 co oznacza, że istnieje słaba zależność pomiędzy wzrostem powierzchni i spadkiem ceny za m².

Wykres 2. Zestawienie ceny w zł za m² z powierzchnią użytkową budynku liczoną w m².



9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie wartości nieruchomości zabudowanej w stanie na dzień oględzin.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny i aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

Lp.	Data	Cena w zł	Pow. użytkowa w m ²	Cena zł/m ²	Pow. działki w m ²	Miejscowość
1	2022-03-10	495000,00	98,00	5051,02	420,00	Gniezno
2	2022-03-17	415000,00	96,00	4322,92	1102,00	Żydowo
3	2022-07-08	460000,00	104,30	4410,35	850,00	Trzemeszno
4	2022-09-29	880000,00	175,00	5028,57	570,00	Dalki
5	2022-10-31	680000,00	141,60	4802,26	1201,00	Karczewo
6	2022-11-15	570000,00	108,00	5277,78	996,00	Witkowo
7	2023-02-09	405000,00	90,00	4500,00	711,00	Gniezno
8	2023-04-04	640000,00	104,00	6153,85	802,00	Cielimowo
9	2023-04-07	697000,00	130,40	5345,09	1053,00	Jankowo Dolne
10	2023-04-25	450000,00	108,80	4136,03	803,00	Lednogóra
11	2023-05-15	630000,00	133,00	4736,84	316,00	Gniezno
12	2023-06-13	630000,00	144,80	4350,83	1426,00	Lubochnia
13	2023-06-26	750000,00	116,00	6465,52	586,00	Gniezno
14	2023-10-10	495000,00	115,00	4304,35	1000,00	Dębница
15	2023-10-27	785000,00	143,60	5466,57	887,00	Gniezno
16	2023-11-03	550000,00	113,60	4841,55	876,00	Gniezno
17	2023-11-24	800000,00	159,00	5031,45	854,00	Trzemeszno
18	2023-11-27	700000,00	169,20	4137,12	808,00	Gniezno
19	2023-12-11	770000,00	133,60	5763,47	999,00	Piekary
20	2023-12-15	860000,00	151,00	5695,36	767,00	Gniezno
	Cena MIN	405000,00	90,00	4136,03	316,00	
	Cena MAX	880000,00	175,00	6465,52	1426,00	
	Cena Średnia	633100,00	126,75	4991,05	851,35	

2. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.

Dla celów niniejszej wyceny, na podstawie analogii do rynków podobnych, oraz analizy preferencji nabywców, ustalono następujące cechy rynkowe w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych. Poniżej przedstawiono wagi cech nieruchomości podobnych. Zsumowano obliczone współczynniki i obliczono wagi poszczególnych cech rynkowych za pomocą średniej arytmetycznej.

Poniżej przedstawiono wagi cech nieruchomości podobnych .

Lp.	Cecha	Wagi cechy
1	Lokalizacja	0,25
2	Otoczenie	0,20
3	Powierzchnia użytkowa	0,15
4	Powierzchnia działki	0,15
5	Standard nieruchomości	0,15
6	Dodatkowa zabudowa	0,10
		1,00

3. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Lokalizacja	<i>przeciętna</i>	<i>Cecha uwzględnia przede wszystkim, odległość od centrum, a także odległość od punktów handlowo-usługowych, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty oraz intensywność ruchu ulicznego. Brano pod uwagę uciążliwości sąsiedztwa.</i>
	<i>średnio korzystna</i>	
	<i>korzystna</i>	
Otoczenie	<i>korzystne</i>	<i>Bezpośrednie sąsiedztwo terenów zielonych, obiektów sportowo - rekreacyjnych, ruchliwa ulica, otoczenie poprawnie zagospodarowane dające duże poczucie wygody, estetyki i bezpieczeństwa,</i>
	<i>średnio korzystne</i>	<i>Nieznaczna odległość terenów zielonych, ruchliwe ulice w przeciętnej odległości, dobry dostęp do obiektów sportowo - rekreacyjnych, otoczenie poprawnie zagospodarowane dające poczucie wygody i bezpieczeństwa</i>
	<i>przeciętne</i>	<i>Znaczna odległość terenów zielonych, utrudniony dostęp do obiektów sportowo - rekreacyjnych, duża odległość od ruchliwej ulicy, otoczenie dające niskie poczucie wygody i bezpieczeństwa</i>
Powierzchnia użytkowa	<i>korzystna - do 120m²</i>	
	<i>mniej korzystna - powyżej 120m²</i>	
Powierzchnia działki	<i>korzystna od 800m²</i>	
	<i>mniej korzystna do 800m²</i>	
Standard budynku	<i>dobry</i>	<i>budynki odświeżone (odmalowanie) w ostatnich 10 latach, wykończone w standardzie dobrym</i>
	<i>przeciętny</i>	<i>budynki odremontowane ponad 10 lat temu, wykończone w standardzie przeciętnym</i>
Dodatkowa zabudowa	<i>korzystnie</i>	<i>działka zabudowana dodatkowo np. garażem, budynkiem gospodarczym</i>
	<i>mniej korzystnie</i>	<i>brak dodatkowej zabudowy</i>

4. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech wycenianego prawa
1.	<i>Data przeprowadzania szacunku</i>	<i>29 stycznia 2024 roku</i>
2.	<i>Adres nieruchomości</i>	<i>działka 752, ul. Juliusza Słowackiego 22, 62-250 Czarniejewo</i>
3.	<i>Szacowane prawo</i>	<i>prawo własności</i>
4.	<i>Powierzchnia działki</i>	<i>672 m² – mniej korzystna</i>
5.	<i>Powierzchnia użytkowa</i>	<i>147,54 m² –mniej korzystna</i>
6.	<i>Lokalizacja</i>	<i>średnio korzystna</i>
7.	<i>Otoczenie</i>	<i>średnio korzystne</i>
8.	<i>Standard budynku</i>	<i>dobry</i>
9.	<i>Dodatkowa zabudowa</i>	<i>korzystnie</i>

5. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

C_{min}	4136,03
C_{max}	6465,52
C_{sr}	4991,05
$\text{delta } C$	2329,49

6. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{\min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{\max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej (C_{\min}):

Data	Cena	Powierzchnia	Cena za m ²	Powierzchnia działki	Adres	Lokalizacja	Otoczenie	Standard budynku
2023-04-25	450000,00	108,80	4136,03	803,00	Lednogóra	korzystna	przeciętne	przeciętny

Charakterystyka nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{\max}):

Data	Cena	Powierzchnia	Cena za m ²	Powierzchnia działki	Adres	Lokalizacja	Otoczenie	Standard budynku
2023-06-26	750000,00	116,00	6465,52	586,00	Gniezno	korzystna	korzystne	dobry

7. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\min}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\max}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

$[C_{\min}/C_{\text{śr}}]$	0,8286898
$[C_{\max}/C_{\text{śr}}]$	1,2954232

8. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{\min} , C_{\max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

Lp	Cecha	Wagi cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
1	Lokalizacja	0,25	0,207	0,324	0,250
2	Otoczenie	0,20	0,166	0,259	0,200
3	Powierzchnia użytkowa	0,15	0,124	0,194	0,124
4	Powierzchnia działki	0,15	0,124	0,194	0,124
5	Standard nieruchomości	0,15	0,124	0,194	0,124
6	Dodatkowa zabudowa	0,10	0,083	0,130	0,130
		100%	0,829	1,295	0,952

9. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej według formuły:

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

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

$C_{\text{śr}}$	U_i	Cena za 1m ²
4991,05	0,952	4751,48

10. Określenie wartości wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

	$C_{\text{śr}}$	U_i	Cena za 1m ²	Pow. użytkowa	Wartość	Przyjęto
Wartość przedmiotu wyceny	4991,05	0,952	4751,48	147,54m ²	701.033,36 zł	701.000,00 zł

Wartość rynkowa została zaokrąglona zgodnie z § 56.2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami) i wynosi:

Wartość nieruchomości	701.000,00 zł
------------------------------	----------------------

słownie: siedemset jeden tysięcy złotych

10. ANALIZA OTRZYMANEGO WYNIKU

Określona cena 1m² wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny, wolnostojącym w stanie na dzień oględzin zawiera się w przedziale pomiędzy ceną minimalną (4136,03zł/m²) a ceną maksymalną (6465,52zł/m²) dla zbioru nieruchomości podobnych. Z uwagi na cechy przedmiotu wyceny, cena ta znajduje się poniżej ceny średniej, która wynosiła 4991,05zł/m².

Uzyskany wynik końcowy można uznać jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na lokalnym rynku nieruchomości.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

× INFORMACJE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI NIERUCHOMOŚCI

- Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Rzeczoznawcy udostępniono kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane autorowi opracowania przez Zamawiającego.

× STAN TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI

- Zawarte w opracowaniu informacje, oceny na temat standardu i stanu technicznego budynku nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas oględzin oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego wycenę. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych, nie oceniano również niewidocznych części obiektu budowlanego. Nie można, więc udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.

× ZAGROŻENIA

- Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.

× PARAMETRY KALKULACJI

- Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Autor nie ponosi odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
- Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez Autora odnotowane i uwzględnione. Autor nie odpowiada jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.
- Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych nieruchomości.
- Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach restrykcyjnych w stosunku do nieruchomości. Wycena została sporządzona przy założeniu braku takich roszczeń.

× OKRES WAŻNOŚCI OPERATU

- Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.

× PRAWA AUTORSKIE

- Opracowanie, ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakiegokolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody Autora operatu.

12. ZAŁĄCZNIKI

✓ Wypis z kartoteki budynków

STAROSTA GNIĘŹNIEŃSKI			Województwo: wielkopolskie Powiat: gnieźnieński Jednostka ewidencyjna: Czarniejewo - miasto Obręb ewidencyjny: 300302_4.0001, CZARNIEJEWO Miejscowość: Czarniejewo						
GK.U.8621.390.2024									
WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW									
według stanu na dzień: 2024-01-26 08:12:47									
Pozycja kartoteki budynków: 300302_4.0001.G296									
BUDYNKI:									
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku		
			Oznaczenie						
1.	300302_4.0001.752.1_BUD		300302_4.0001.752				ul. Słowackiego 22		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
		budynki mieszkalne (110)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
107							0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych
									2 /
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku		
			Oznaczenie						
2.	300302_4.0001.752.2_BUD		300302_4.0001.752				ul. Słowackiego 22		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
		budynki transportu i łączności (102)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
35							0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych
									1 /
KLAUZULE:									
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej									

W dniu: 26.01.2024

dokument sporządzony przez: Sergiusz Tamul

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Katarzyna Kamievska-Katalska, Powiat Gnieźnieński
Data: 2024.01.29 15:52 CET

✓ Wypis z rejestru gruntów

STAROSTA GNIEŹNIEŃSKI		Województwo: wielkopolskie Powiat: gnieźnieński Jednostka ewidencyjna: Czarniejewo - miasto Obręb ewidencyjny: 300302_4.0001, CZARNIEJEWO Miejscowość: Czarniejewo					
GK.U.6621.390.2024							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2024-01-26 08:11:31							
Jednostka rejestrowa gruntów: 300302_4.0001.G298 grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność KROPACZEWSKI DARIUSZ rodzice: WOJCIECH, KRYSZYNA PESEL: **** Zam. 62-250 Czarniejewo ul. Pałacowa 4 nr lok.7							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
6	752	ul. Słowackiego 22	Tereny mieszkaniowe	B	0.0672	0.0672	PO1G/00019057/5
Identyfikator działki: 300302_4.0001.752							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0672							
BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODREBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:							
Identyfikator budynku: 300302_4.0001.752.1_BUD 300302_4.0001.752.2_BUD							

W dniu: 26.01.2024

dokument sporządzony przez: Sergiusz Tamul

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Katarzyna
Kamiewska-Kapela Powiat Gnieźnieński
Data: 2024.01.29 15:05:33 CET

z up. Starosty Gnieźnieńskiego

✓ Mapa ewidencyjna

Województwo: wielkopolskie

Powiat: gnieźnieński

Jednostka ewidencyjna: 300302_4 Czarniejewo - miasto

Obręb ewidencyjny: 0001 CZARNIEJEWO

Działka: 752

Powiatowy Zarząd
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Nieruchomości
w Gnieźnie
62-200 Gniezno, al. Reymonta 21B
tel. 61 641 93 53
NIP 784-247-29-26, REG. 301604328

Mapa ewidencyjna

Skala 1:1000



z up. Starosty Gnieźnieńskiego

Katarzyna Kaniewska-Kapella
p.o. Kierownik Biura Obsługi
Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego

GK.U.6642.252.2024
Gniezno, dn. 26-01-2024 r.
Wykonał: Sergiusz Tamul

imię i nazwisko osoby uprawnionej

✓ Księga wieczysta

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości	1		Nr podstawy wpisu 1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer działki	752		1
Pokozenie (numer porządkowy / miejscowość)	1	CZERNIEJEWO	
Ulica		SŁOWACKIEGO 22; KOCHANOWSKIEGO 33	
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)		0/0009972 / , 0,0672 HA	
Obszar całej nieruchomości	0,0672 HA		Nr podstawy wpisu 1
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGIB)	B	2010-03-01 10:54:22, 1_3_SOM-EG	Nr podstawy wpisu ---
Komentarz do migracji			
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		W LAMIE 4 (OPIS I MAPA) WPISANO: NR MAPY 6	Nr podstawy wpisu ---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		DARIUSZ KROPACZEWSKI, WOJCIECH, KRYSZYNA	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		6, 7, 8, 9, 10, 15
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	ZAKOŃCZONO POSTĘPOWANIE W SPRAWIE KM 1902/12, W DALSZYM CIĄGU PROWADZONE JEST POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE WSKAZANE W POLU 3.4.1.7		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZENIE EGZEKUCJI PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GNIEŹNIE PIOTRA BŁASZKOWSKIEGO W SPRAWIE KM 1363/12 Z WNIOSKU WIERZYTELI: KAROLA GREMBOWSKIEGO I ALINY GREMBOWSKIEJ	
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	KAROL GREMBOWSKI	
	Lp. 2.	ALINA GREMBOWSKA	
Lp. 2.			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		17
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	WISZCZECIE ADMINISTRACYJNEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ PROWADZONEJ PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W GNIEŹNIE Z WNIOSKU WIERZYTELI: ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W POZNANIU INSPEKTORAT W GNIEŹNIE		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		4, 5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	20500,00 (DWADZIEŚCIA TYSIĘCY PIĘCSET) CHF		
Termin zapłaty	2022-08-01		
Inne informacje	HIPOTEKA Z OPROCENTOWANIEM ZMIENNYM, WYNOŚĄCYM W DNIU ZAWARCIA UMOWY 6,29500 % W STOSUNKU ROCZNYM		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	BANK PRZEMYSŁOWO - HANDLOWY PBK S.A. I ODDZIAŁ W GNIEŹNIE	
Lp. 2.			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	105308,54 (STO PIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTĄ OSIEM 54/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z ODSĘTKAMI ZA ZWŁOKĘ I KOSZTAMI UPOMNIENIA	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W POZNANIU INSPEKTORAT W GNIEŹNIE, WARSZAWA, 00001775600474	
Lp. 3.			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	128069,93 (STO DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY SZESZCIE SZESZCZĘDZIESIAT DZIEWIĘĆ 93/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z ODSĘTKAMI ZA ZWŁOKĘ	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W POZNANIU INSPEKTORAT W GNIEŹNIE, WARSZAWA, 00001775600474	
Lp. 4.			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	1426,47 (JEDEN TYSIĄC CZTERYSTĄ DWADZIEŚCIA SZESZĆ 47/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z NALEŻNYMI ODSĘTKAMI ZA ZWŁOKĘ I KOSZTAMI UPOMNIENIA	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W POZNANIU INSPEKTORAT W GNIEŹNIE, WARSZAWA, 00001775600474	
Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		Nr podstawy wpisu ---

✓ Polisa OC

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**
NR 1025063303

1	Okres ubezpieczenia: od 03.11.2023 r. do 02.11.2024 r.	
2	Ubezpieczający: ANNA KABACIŃSKA Adres korespondencyjny: OSIEDLE PLATYNOWE 12 m. 1, 62-200 GOŚLINOWO E-mail: ANNA.KABACIŃSKA.PRYWATNY@GMAIL.COM	Telefon: 798752490 PESEL: 88060306162
3	Ubezpieczony: ANNA KABACIŃSKA Adres zamieszkania: OSIEDLE PLATYNOWE 12 m. 1, 62-200 GOŚLINOWO E-mail: ANNA.KABACIŃSKA.PRYWATNY@GMAIL.COM	Telefon: 798752490 PESEL: 88060306162
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 200 000 EUR 200 000 EUR
	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 Klauzula dodatkowych kosztów prawnych	
	Suma gwarancyjna: 30 000 PLN	
5	Składka łączna: 837,30 PLN Jednorazowo Kwota w PLN: 837,30 Termin płatności: 07.11.2023	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 82 1240 6960 3014 0110 0953 0561 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1025063303
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. Klauzula dodatkowych kosztów prawnych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej: 1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrót ubezpieczającemu: a) uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody, b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata; 2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrót ubezpieczającemu: a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody; b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.	
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 przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 4. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 5. <input type="checkbox"/> * 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. <input 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, Allor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.	7. 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 niezgodności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 8. <input 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 9. <input checked="" type="checkbox"/> * 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 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 - Powszechny

1025063303/pc:100000514971780/BE20 PIN: 2417

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) DSPOCZA/23G11_01/20231025.1135/proddppu07-257169438.3/FILE/pc:100000514971780

1/2





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 Polska Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU 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 reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU 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 przysługujące 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 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 www.rf.gov.pl.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający poda przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

ANNA KABACIŃSKA
E-mail: ANNA.KABACIŃSKA.PRYWATNY@GMAIL.COM
Telefon:

Data zawarcia umowy: 24.10.2023 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 uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonna/skłonny zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego 490
ANNA KABACIŃSKA
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy 6
RZECZOZNAWCA MAJATKOWY
ANNA KABACIŃSKA
62-200 GOŚLINOWE 12/1
TEL. 798-752-480

Tomasz Stefanik
Agent Ubezpieczeniowy
tel. 517 355 592
t.stefanik@partneri.link.pl

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)

1025063303/pc:100000514971780/BE20 PIN: 2417

801 102 102 pzu.pl



2/2