BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI
BON

Siedziba: 87-100 Toruń, ul. Odrodzenia 3/13, tel. 694-460-740
NIP: 879-104-47-29 REGON: 870613341
e-mail: biuro@bontorun.com.pl, www.bontorun.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

z wyceny prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Elgiszewo, obręb Elgiszewo, gmina Ciechocin, powiat golubsko – dobrzyński, woj. kujawsko - pomorskie
(działka nr 244/23 w Kw nr TO1G/00020281/7)

Wartość rynkowa aktualna na dzień 20 września 2020r.

Opracował:
mgr inż. Jarosław Jewiak

_____
(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr **244/23** o powierzchni: **0,7020 ha**. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Elgiszewo, obręb Elgiszewo, gmina Ciechocin, powiat golubsko – dobrzyński, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **TO1G/00020281/7** prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Golubiu Dobrzyniu.
Rodzaj nieruchomości	Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej
Opis nieruchomości	Przedmiotowa działka gruntu o nr **244/23** o powierzchni **0,7020ha** jest niezabudowana, stanowi grunty o przeznaczeniu w studium na cele zabudowy gospodarczej. Kształt działki to wielobok nieutrudniający zagospodarowania. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra. Teren porośnięty samosiejkami, nieogrodzony i nieużytkowany.
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	Właściciel: *Skarb Państwa* Użytkownik wieczysty: **"UNIPET" SPÓŁKA AKCYJNA W TORUNIU**
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu sprzedaży.
Data na którą określono wartość nieruchomości	17 marca 2020r.
Określenie wartości rynkowej	**74 600 zł** ***słownie: siedemdziesiąt cztery tysiące sześćset złotych***
Data sporządzenia operatu szacunkowego	17 marca 2020r.

Opracował:
mgr inż. Jarosław Jewiak

_____
(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego

SPIS TREŚCI

OPERAT SZACUNKOWY _____ *1*
Opracował: _____ **1**
mgr inż. Jarosław Jewiak _____ **1**
1. Przedmiot i zakres wyceny. _____ *4*
2. Cel wyceny. _____ *4*
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego. _____ *4*
3.1. Podstawy formalne. _____ **4**
3.2. Podstawy materialno - prawne. _____ **4**
3.3. Podstawy metodologiczne. _____ **4**
3.4. Źródła danych merytorycznych. _____ **5**
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego. _____ *5*
5. Opis i określenie stanu nieruchomości. _____ *5*
5.1. Stan prawny. _____ **5**
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów. _____ **7**
5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne. _____ **7**
5.4. Opis nieruchomości. _____ **8**
6. Przedstawienie sposobu wyceny. _____ *9*
6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości. _____ **9**
6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny. _____ **9**
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości. _____ *9*
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny. _____ *11*
8.1. Analiza transakcji porównawczych. _____ **11**
8.1. Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych. _____ **13**
8.2. Porównanie nieruchomości parami. _____ **13**
8.3. Obliczenie wartości rynkowej. _____ **14**
9. Wynik końcowy wyceny. _____ *15*
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe. _____ *15*
11. Załączniki. _____ *16*

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr **244/23** o powierzchni: **0,7020 ha**. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Elgiszewo, obręb Elgiszewo, gmina Ciechocin, powiat golubsko – dobrzyński, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **TO1G/00020281/7** prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Golubiu Dobrzyniu.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży. Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko i wyłącznie w tym celu.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawy formalne.

Operat wykonano na zlecenie **Syndyka Masy Upadłościowej przedsiębiorstwa KARO – Biuro Handlu Zagranicznego Sp. Z o.o. w upadłości** do wykonania
Przez,
Biuro Obsługi Nieruchomości „BON” Jarosław Jewiak ul. Odrodzenia 3/13; 87-100 Toruń do wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inz. Jarosława Jewiaka nr upr. 2965.

3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2018, poz. 121 z dnia 15.01.2018r.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. w sprawie wyceny nieruchomości i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, poz. 985.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 roku z późniejszymi zmianami);

Oraz podstawy normatywne:

- Powszechne Krajowe Zasady wyceny
- Nota Interpretacyjna: zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

3.3. Podstawy metodologiczne.

- M. Prystupa – „Wycena mienia poradnik menedżera” Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2001,
- S. Źróbek, M. Bełej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”. Educaterra, Olsztyn 2000,
- R. Cymerman, A. Hopfer - „System zasady i procedury szacowania nieruchomości”. PFRM, Warszawa 2012,
- E. Kucharska - Stasiak - „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”. Wydawnictwo PWN. Warszawa 2012
- Gospodarka nieruchomościami. Zbiór przepisów dla rzeczoznawców majątkowych – J. Dydenko Oficyna., Warszawa 2009,
- „Wycena”, kwartalnik Educaterra Sp. z o.o. Olsztyn. 2000-2019.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

- KW **TO1G/00020281/7.**
- Oględziny nieruchomości dnia 15 marca 2020r.,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Mapa z ewidencji gruntów,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego/Studium gminy Ciechocin,
- Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości na terenie powiatu golubsko – dobrzyńskiego
- Wywiad terenowy,
- Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
- Informacje uzyskane od zamawiającego,
- Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
- Strony internetowe województwa kujawsko-pomorskiego, w tym powiatu golubsko – dobrzyńskiego
- Geoportal.gov.pl
- Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

- Data sporządzenia wyceny: **17 marca 2020r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **17 marca 2020r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **17 marca 2020r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **15 marca 2020r.**

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o badanie księgi wieczystej nr **TO1G/00020281/7** w dniu **17 marca 2020r.** prowadzonej dla wycenianej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Golubiu – Dobrzyniu. Księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1

Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	**244/23**			1
Położenie *(numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, CIECHOCIN, ELGISZEWO	
Sposób korzystania	UŻYTKI KOPALNE			
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	/ 00015964 / , 0,7030 HA			

	Nr podstawy

		wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,7030 HA**	1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	**2089-12-05**	---
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. **1** **1 /1**	---2
Skarb Państwa *(Nazwa)*	**SKARB PAŃSTWA**	

Użytkownicy wieczyści

		Nr podstawy wpisu
Napis	**WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO**	3, 4

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. **1** **1 /1**	---3, 4
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa)*	**"UNIPET" SPÓŁKA AKCYJNA W TORUNIU**	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**1**	5, 6, 7
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 289/11 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA "UNIBAX" TORUŃ ORAZ W SPRAWIE KM 1272/11 Z WNIOSKU WIERZYCIELA UNIBAX SPÓŁKA Z O.O. W TORUNIU, W SPRAWIE KM 1632/11 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA ZAKŁADY CHEMICZNE I TWORZYW SZTUCZNYCH "BORYSZEW" S.A.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. W POLU 3.4.1.2 DOPISANO: "ORAZ W SPRAWIE KM 1272/11 Z WNIOSKU WIERZYCIELA UNIBAX SPÓŁKA Z O.O. W TORUNIU".	
	Lp. 2. W POLU 3.4.1.2 DOPISANO: ,,W SPRAWIE KM 1632/11 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA ZAKŁADY CHEMICZNE I TWORZYW SZTUCZNYCH "BORYSZEW" S.A.	

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 1.	**"UNIBAX"**, TORUŃ
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 2.	**UNIBAX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, TORUŃ
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 3.	**ZAKŁADY CHEMICZNE I TWORZYW SZTUCZNYCH ,,BORYSZEW" S.A.**, SOCHACZEW

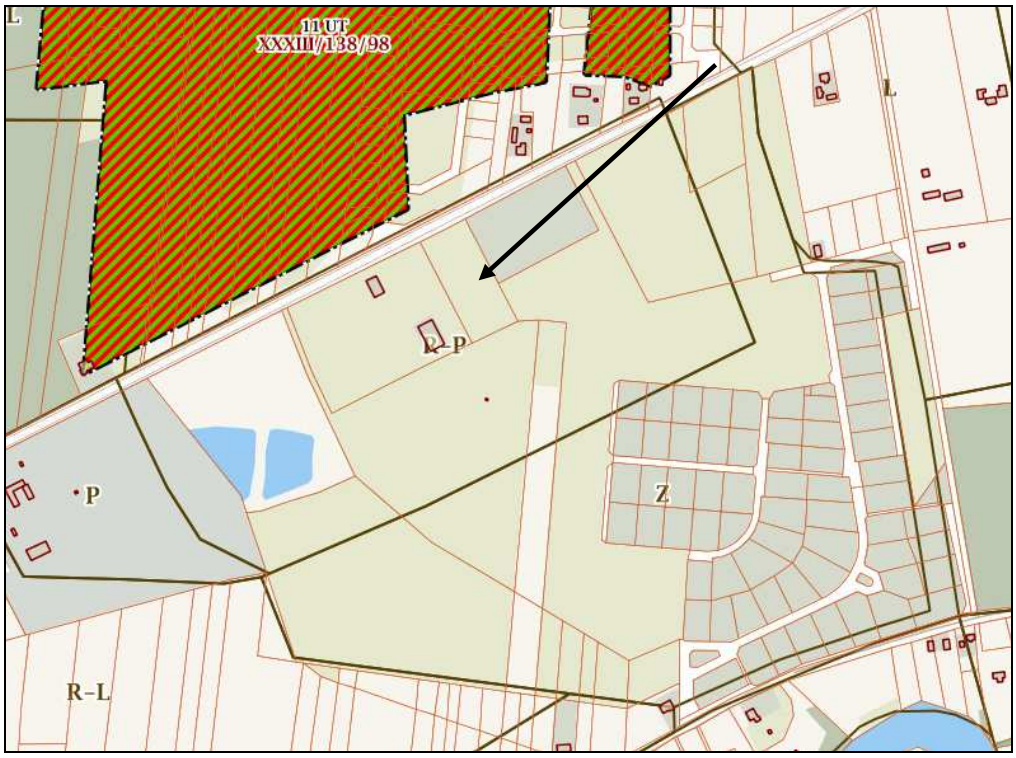
DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Jednostka ewidencyjna	Ciechocin
Obręb ewidencyjny	Elgiszewo 0002
Nr działki	244/23
Powierzchnia gruntu łączna [ha]	0,7020
Identyfikator działki	040502_2.0002.244/23
Księga wieczysta	**TO1G/00020281/7**

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla wycenianej nieruchomości (działka nr 244/23 – obręb Elgiszewo, gmina Ciechocin nie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.
Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” zatwierdzone uchwałą przez Radę Gminy Ciechocin Uchwałą Nr IX/39/03 z dnia 10 lipca 2003r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechocin w/w teren położony jest w strefie predysponowanej do rozwoju działalności gospodarczej strefa **R-P**.



5.4. Opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Elgiszewo w obrębie ewidencyjnym Elgiszewo nr 0002, gmina Ciechocin, powiat golubsko – dobrzyński. Działka nr **244/23** zlokalizowana jest na terenach rozproszonej zabudowy wiejskiej w odległości ok. 3,0 km od siedziby gminy Ciechocina i od około 10 km od siedziby Starostwa Powiatowego w Golubiu Dobrzyniu. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny niezabudowane po kopalni kruszywa (żwirowni), nieużytki, tereny użytkowane rolniczo, tereny rozproszonej zabudowy jednorodzinnej oraz droga dojazdowa o nawierzchni asfaltowej nr 569.

<u>Opis działki gruntu:</u>

Działka o numerze ewidencyjnym **244/23** o powierzchni: **0,7020 ha** położona jest w miejscowości Elgiszewo, gmina Ciechocin, powiat golubsko – dobrzyński. Kształt działki to prostokąt korzystny do zagospodarowania. Teren działki płaski. Działka jest nieogrodzona, niezagospodarowana, porośnięta roślinnością – zakrzaczenia oraz zadrzewienia – samosiejki drzew. Nieruchomość na dzień wyceny niewykorzystywana. Według zapisów Studium działka położona na obszarze przeznaczonym pod aktywizację działalności gospodarczej. Dostęp do działki na dzień wyceny możliwy bezpośrednio z drogi dojazdowej o nawierzchni asfaltowej. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra.

Widok satelitarny na działkę nr 244/23

6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości (WR) określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny. Tak rozumiana wartość rynkowa oznacza, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Biorąc pod uwagę przepisy prawne, rodzaj nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości, o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej wartość określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Zastosowano następującą procedurę postępowania:

- zdefiniowano rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- określono cechy rynkowe wpływające na wysokość ceny na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny,
- dokonano charakterystyki wycenianej nieruchomości,
- dokonano wyboru 3 nieruchomości porównawczych o znanych cenach i cechach,
- skorygowano ceny 1 m^2 powierzchni gruntu ze względu na zmianę poziomu cen wskutek upływu czasu,
- dokonano wyboru cech różniących dla poszczególnych par,
- zestawiono parami nieruchomość wycenianą z nieruchomościami porównawczymi,
- określono różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami porównawczymi,
- ustalono wartość 1 m^2 powierzchni gruntu w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cenami w każdej parze porównawczej,
- ustalono ostateczną wartość 1 m^2 powierzchni gruntu jako średnią z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- ustalono wartość wycenianej nieruchomości przez przemnożenie wartości 1 m^2 powierzchni gruntu przez jego powierzchnię.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości**: nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę.
- **obszar rynku**: rynek powiatu golubsko – dobrzyńskiego, w szczególności gmina Ciechocin,
- **okres badania cen**: od 2018r. do 2020r.

Powiat golubsko-dobrzyński –powiat w Polsce (we wschodniej części województwa kujawsko-pomorskiego), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Golub-Dobrzyń. Gmina Zbójno jest typowo rolniczą gmina powiaty golubskiego. W 16 sołectwach na obszarze 8,4 tys. ha zamieszkują producenci płodów rolnych, a grunty rolne są własnością indywidualną. Produkcja rolnicza obejmuje głównie zboże, mięso, buraki cukrowe i mleko. W gminie nie ma zakładów przemysłowych, natomiast wysokie wskaźniki produkcyjne sprzyjają rozwijaniu zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego i taką ofertę gospodarze gminy kierują do potencjalnych inwestorów. Na terenie gminy, liczącej 4,7 tys. mieszkańców, funkcjonuje bank spółdzielczy, Gminna Spółdzielnia "Samopomoc Chłopska", szkoły podstawowe, przedszkola, biblioteka, ośrodki zdrowia, remizy strażackie, lecznica zwierząt. 80 proc. gospodarstw korzysta z sieci wodociągowej, a 25 proc. z łączności telefonicznej. Walory krajobrazowe i bogactwo środowiska przyrodniczego stanowią o atrakcyjności turystycznej gminy. Centralna i wschodnia część położona jest w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Drumliny

Zbójeńskie". Obiektem ochrony są unikalne formy morfologiczne, zwane drumlinami, dominujące elementy krajobrazu tej część Wysoczyzny Dobrzyńskiej. Rejon krajobrazowo-turystyczny tworzą dolina rzeki Ruziec oraz zespół jezior Działyńskie - Wielgie. Warte zwiedzenia są zabytki architektoniczne, jak np. kościół w Działyniu z początków XVII w., albo zespół klasztorny karmelitów i "Grodzisko" (obecnie kalwaria) w Oborach (z cennym zabytkiem sakralnym - Pietą Oborską). Ponadto, zespół dworski w Wielgiem, pałac w Zbójnie z otaczającymi je parkami oraz młyn wodny w Rużu. Zagospodarowanie bazy turystyczno-wypoczynkowej nad jeziorem Rudusk w Zbójnie jest ofertą dla inwestorów. Gmina swoim zasięgiem obejmuje następujące wsie: Adamki, Ciepień, Działyń, Klonowo, Łukaszewo, Obory, Podolina, Rudusk, Rembiocha, Ruże, Sitno, Wielgie, Wojnowo, Zbójenko, Zbójno, Zosin.

Ciechocin – gmina wiejska w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie golubsko-dobrzyńskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie toruńskim. Siedzibą gminy jest Ciechocin. Według danych z 30 czerwca 2004 gminę zamieszkiwały 3983 osoby

Wartość rynkową nieruchomości jest rozumianą jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku nieruchomości tego samego rodzaju określona przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod funkcję rolną w strefie oznaczonej w studium jako predysponowana do rozwoju gospodarczego. Rynek tych nieruchomości jest średnio rozwinięty na terenie gminy Elgiszewo i gminy Ciechocin, gdzie w ciągu lat 2017-2020 zanotowano kilka transakcji kupna-sprzedaży takich nieruchomości w tym zaledwie kilka bardzo podobnych do nieruchomości szacowanej, dlatego rynek rozszerzono o transakcje z całego powiatu Golubsko – Dobrzyńskiego. Rozpiętość cenowa na rynku działek przeznaczonych pod funkcję rolną, w zależności od cech różniących poszczególne nieruchomości, m.in. lokalizację, powierzchnię fizyczną działki, kształt, bonitację, uzbrojenie oraz dojazd itp. jest dość duża. Ceny gruntów o funkcji rolnej w strefie oznaczonej w studium jako predysponowana do rozwoju gospodarczego okresie lat w 2017-2020 kształtowały się na poziomie **od około 21 zł/m^2 do ok. 35 zł/m^2** powierzchni fizycznej. Transakcje te dotyczyły głównie działek o powierzchniach od 1000 do 2000 m^2 na prawie własności. Na całym badanym rynku nie znaleziono żadnej transakcji sprzedaży gruntów na prawie użytkowania wieczystego. W związku z powyższym do wyceny przyjęto nieruchomości na prawie własności a ich ceny transakcyjne skorygowano o rynkowy współczynnik zmiany cen. Ze względu na brak możliwości wykonania analizy na nieruchomościach z powiatu gdzie zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość taką analizę przeprowadzono na nieruchomościach z terenu miasta Torunia

Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Nr działki(ek)	Cena działek	Pow. działek	Cena 1 mkw	Rodzaj nabywanego prawa
2019-04-17	Toruń	44	Równinna	123/17, 123/15	207 000,02 zł	1 682	123,07 zł	u. wieczyste
2018-08-02	Toruń	56	Targowa	188/2, 185/1	1 880 000,00 zł	8 666	216,94 zł	u. wieczyste
2018-11-15	Toruń	45	ul. Stanisława Szymanowskiego	220/9	340 000,00 zł	2 336	145,55 zł	u. wieczyste
średnia wartość							161,85 zł	u. wieczyste
2018-08-20	Toruń	53	Sieradzka	288/24	364 000	1 450	251,03	własność
2019-04-03	Toruń	68	Włocławska	413/3	253 000,00 zł	1 505	168,11 zł	własność
2018-08-01	Toruń	45		15/21	1 640 200,00 zł	8 201	200,00 zł	własność
2019-01-16	Toruń	46		72/16	1 212 000,00 zł	5 742	211,08 zł	własność
średnia wartość							207,55 zł	własność
średnio rynkowy współczynnik różnicy wartości prawa UW w stosunku do wartości prawa własności							78%	UW/Wł

Jak wynika z analizy średnio rynkowy współczynnik różnicy wartości prawa UW w stosunku do wartości prawa własności wynosi 78%

Do dalszej analizy i wyceny nieruchomości przyjęto transakcje gruntów jak najbardziej podobnych do wycenianych.

Analiza aktów notarialnych upoważnia do stwierdzenia, że ceny jednostkowe i popyt wykazują tendencję spadkową w przypadku słabej bonitacji, utrudnień w uprawie, słabym stanie technicznym budynków (w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych), położenia w dużej odległości od centrum miejscowości i ciągów komunikacyjnych. W wyniku szczegółowej analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych, w tym wywiadów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami w zakresie preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujące cechy rynkowe:

Dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę

- **lokalizacja,**
- **wielkość działki,**
- **utrudnienia w zagospodarowaniu**
- **dostępność komunikacyjna.**

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.
8.1. Analiza transakcji porównawczych.

Oszacowanie wartości gruntu

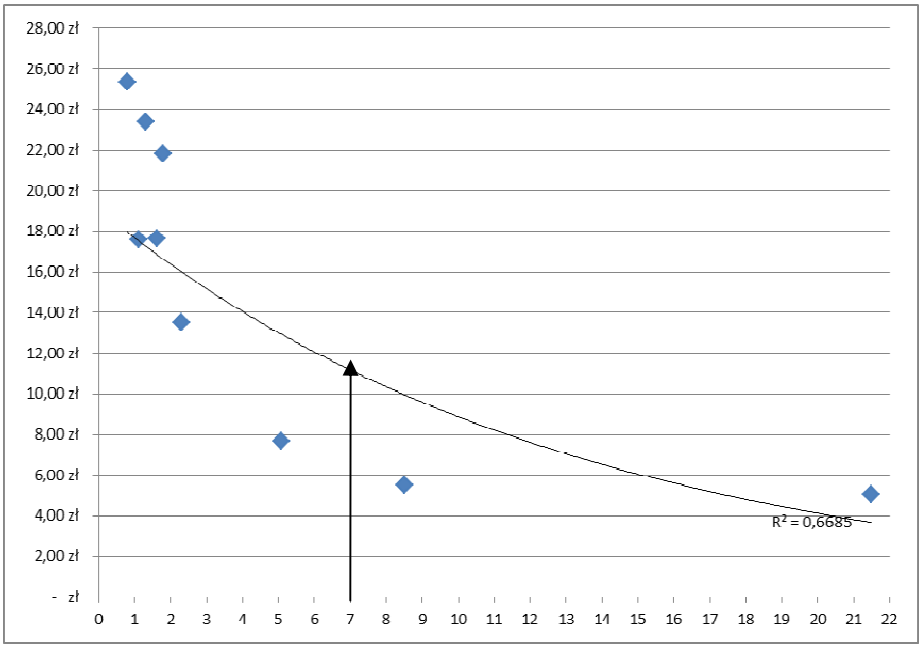
W celu określenia wartości nieruchomości zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości. Za jednostkę porównawczą do analiz przyjęto cenę 1 m^2 powierzchni gruntu, gdyż ona decyduje o wartości całej nieruchomości. Do przeprowadzenia analiz przyjęto nieruchomości o podobnych walorach. Wycenie podlega grunt przeznaczony pod zabudowę o powierzchni: **0,7020 ha.**

L.p.	*Miejscowość*	*Data transakcji*	*Pow. [m2]*	*Cena*	*Cena 1m2*	*Cena 1m2 zaktualizowana*	*Cena 1m2 skorygowana współczynnikiem UW/W*
1	Małszyce	02.08.2018	1614	36 500,00 zł	22,61 zł	22,61 zł	17,64 zł
2	Małszyce	30.08.2018	1308	39 240,00 zł	30,00 zł	30,00 zł	23,40 zł
3	Elgiszewo	03.10.2019	1624	56 840,00 zł	35,00 zł	35,00 zł	27,30 zł
4	Małszyce	03.01.2019	1107	25 000,00 zł	22,58 zł	22,58 zł	17,62 zł
5	Elgiszewo	19.02.2019	1613	40 325,00 zł	25,00 zł	25,00 zł	19,50 zł
6	Małszyce	29.03.2019	691	15 000,00 zł	21,71 zł	21,71 zł	16,93 zł
7	Elgiszewo	27.02.2019	1787	50 000,00 zł	27,98 zł	27,98 zł	21,82 zł
8	Małszyce	07.03.2019	691	20 000,00 zł	28,94 zł	28,94 zł	22,58 zł
9	Małszyce	05.04.2019	793	23 500,00 zł	29,63 zł	29,63 zł	23,11 zł
10	Małszyce	07.05.2019	793	25 800,00 zł	32,53 zł	32,53 zł	25,38 zł
11	Ciechocin	13-06-2018	5089	50 000,00 zł	9,83 zł	9,83 zł	7,66 zł
12	Morgowo	17-07-2018	8498	60 000,00 zł	7,06 zł	7,06 zł	5,51 zł
13	Świetosław	15-05-2018	21477	140 000,00 zł	6,52 zł	6,52 zł	5,08 zł
14	Małszyce	20-02-2019	2305	40 000,00 zł	17,35 zł	17,35 zł	13,54 zł
			Cena minimalna:			**6,52 zł**	**5,08 zł**
			Cena średnia:			**22,63 zł**	**17,65 zł**
			Cena maksymalna:			**35,00 zł**	**27,30 zł**
			Delta C			**28,48 zł**	**22,22 zł**

W powyższej tabeli zestawiono transakcje działek o powierzchniach od 0,0700 ha do 2,1 ha ,a poziom ich cen waha się w przedziale od 5,5 – 35 zł/ m^2. W związku z dużą rozbieżnością cenowa

dokonano analizę wpływu wielkości działki na wartość w formie krzywej wielomianowej na podstawie danych reprezentatywnych z tabeli

Data transakcji	*Pow. [m2]*	*Cena*	*Cena 1m2*	*Cena 1m2 zaktualizowana*	*Cena 1m2 skorygowania współczynnikiem UW/W*
02.08.2018	1614	36 500,00 zł	22,61 zł	22,61 zł	17,64 zł
30.08.2018	1308	39 240,00 zł	30,00 zł	30,00 zł	23,40 zł
27.02.2019	1787	50 000,00 zł	27,98 zł	27,98 zł	21,82 zł
13-06-2018	5089	50 000,00 zł	9,83 zł	9,83 zł	7,66 zł
17-07-2018	8498	60 000,00 zł	7,06 zł	7,06 zł	5,51 zł
15-05-2018	21477	140 000,00 zł	6,52 zł	6,52 zł	5,08 zł
20-02-2019	2305	40 000,00 zł	17,35 zł	17,35 zł	13,54 zł



Jak wynika z krzywej wartość działki o powierzchni około 0,7000 ha powinna wynosić około 11 zł/m^2

Z powyższego zbioru transakcji do porównań wybrano następujące: ***1, 11, 14.***

L.p.	*Miejscowość*	*Data transakcji*	*Pow. [m2]*	*Cena*	*Cena 1m2*	*Cena 1m2 zaktualizowana*	*Cena 1m2 skorygowania współczynnikiem UW/W*
1	Małszyce	02.08.2018	1614	36 500,00 zł	22,61 zł	22,61 zł	17,64 zł
11	Ciechocin	13-06-2018	5089	50 000,00 zł	9,83 zł	9,83 zł	7,66 zł
14	Małszyce	20-02-2019	2305	40 000,00 zł	17,35 zł	17,35 zł	13,54 zł
			Cena minimalna:			**9,83 zł**	**7,66 zł**
			Cena średnia:			**16,60 zł**	**12,95 zł**
			Cena maksymalna:			**22,61 zł**	**17,64 zł**
			Delta C			**12,79 zł**	**9,98 zł**

Wartość rynkowa 1 m^2 powierzchni gruntu na analizowanym rynku lokalnym zawiera się po przeliczeniu na wartości odpowiadające prawu użytkowania wieczystego pomiędzy ceną minimalną (7,66 zł/m^2) i ceną maksymalną (17,64 zł/ m^2).

Delta C (ΔC) = C max - Cmin = 17,64 zł/m2 - 7,66 zł/m2 = 9,98 zł/m2

Przyjęte wagi poszczególnych cech rynkowych oraz zakresy kwotowe przedstawiono w poniższej tabeli (zakresy kwotowe obliczono mnożąc procentowy udział poszczególnych cech przez Δ C):

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m2 p.u.]
1	lokalizacja	30	2,99 zł
2	wielkość działki	20	2,00 zł
3	utrudnienia w zagospodarowaniu	20	2,00 zł
4	potencjał	20	2,00 zł
5	dostępność komunikacyjna	10	1,00 zł
	razem	100	9,98 zł

8.1. Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych:

- **lokalizacja:** średnia; dobra, bardzo dobra,
- **wielkość działki:** duża (pow. 5000 m^2), średnia (od 2000 m^2 do 5000 m^2), mała (do 2500 m^2),
- **utrudnienia w zagospodarowaniu**: (brak), działka płaska o niewielkiej deniwelacji bez zadrzewień , średnie: działka z niewielkim udziałem powierzchni o dużej deniwelacji , częściowo zadrzewiona duże: działka o znacznych deniwelacjach terenu na znacznej powierzchni zadrzewiona
- **potencjał** : mały – grunty rolne bez możliwości zmiany funkcji , średnie – grunty rolne z możliwością zmiany funkcji na zasadzie sąsiedztwa, dobre - grunty rolne położone w strefie predysponowanej do zmiany funkcji
- **dostępność komunikacyjna**: średnia, dobra; bardzo dobra (kryterium stanowi odległości ważniejszych dróg tranzytowych regionu oraz jakość bezpośredniego dojazdu, dostępność różnorodnych form komunikacji zbiorowej, jakość dróg, możliwość parkowania);

8.2. Porównanie nieruchomości parami.

L.p.	Opis			Obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
					A		B		C	
1	Data transakcji			**17.03.2020**	02.08.2018		13-06-2018		20-02-2019	
2	Cena transakcyjna skorygowana na datę				17,64		7,66		13,54	
3	Cena transakcyjna [zł/m2]				17,64		7,66		13,54	
4	Powierzchnia gruntu [m2]			**7020**	1614		5089		2305	
5	Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m^2]	Opis	Opis	Poprawka [zł/m^2]	Opis	Poprawka [zł/m^2]	Opis	Poprawka [zł/m^2]
6	lokalizacja	30	2,99 zł	dobra	dobra	0,00	db	0,00	dobra	0,00
7	wielkość działki	20	2,00 zł	duża	mała	-2,00	duża	0,00	mała	-2,00
8	utrudnienia w zagospodarowani	20	2,00 zł	duże	małe	-2,00	średnie	-1,00	małe	-2,00
9	potencjał	20	2,00 zł	duzy	duzy	0,00	mały	2,00	duży	0,00
10	dostępność komunikacyjna	10	1,00 zł	dobra	dobra	0,00	dobra	0,00	dobra	0,00
11	Suma poprawek	100	9,98 zł			-3,99		1,00		-3,99
12	Wartość rynkowa 1 m2 gruntu po poprawkach				13,65		8,66		9,55	
13	Wartość 1 m2 gruntu liczona jako średnia arytmetyczna ważona [zł]				10,62					

8.3. Obliczenie wartości rynkowej.

Wartość rynkową nieruchomości - gruntu (Wg) obliczono stosując następującą formułę:

Wg = P x C

gdzie:

P – powierzchnia gruntu,
C – wartość rynkowa 1m^2 powierzchni gruntu (z tabeli).

Wartość rynkowa nieruchomości - gruntu (Wg) wynosi:

Wg = 7 020 m2 x 10,62 zł/m2 = 74 552,40 zł przyjęto 74 600 zł

Określenie wartości nieruchomości przy sprzedaży szybkiej (wymuszonej)

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że na wartość sprzedaży wymuszonej największy wpływ ma czas ekspozycji nieruchomości na rynku. W przypadku sprzedaży wymuszonej czas ekspozycji ograniczony jest do minimum i wynosi 3 – 5 miesięcy. Ponadto ekspozycja taka jest niepełna i ograniczona. Z uwagi na ten fakt osiągnięta przy takiej sprzedaży wartość będzie znacząco niższa od wartości rynkowej.

Sektor rynku nieruchomości w którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest sektorem średnio dynamicznej sprzedaży co znaczy, że czas niezbędny do zbycia nieruchomości jest dość długi.

Przy określeniu wartości przy szybkiej sprzedaży zastosowano następujące wskaźniki:

T – współczynnik spadku wartości spowodowany skróceniem czasu ekspozycji

T = 0,7-0,9 – czas ekspozycji krótki i bardzo krótki
T = 1,0 – czas ekspozycji typowy dla danego rodzaju nieruchomości
T = 1,1 – czas ekspozycji wydłużony przy zwiększonych nakładach na promocję nieruchomości

K – współczynnik spadku wartości związany z rodzajem nieruchomości:

K = 0,7– nieruchomości tereny przemysłowe i składowe
K = 0,8 – nieruchomości komercyjne
K = 0,9 – nieruchomości rolne
K = 1,0 – nieruchomości mieszkaniowe,

Wartość wymuszonej sprzedaży określono ze wzoru:

$$W_{WS} = W_R \times T \times K$$

$$W_{WS} = 74\,600 \text{ zł} \times 0{,}8 \times 0{,}8 = 47\,744 \text{ zł} \approx 47\,700 \text{ zł}$$

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że na wartość sprzedaży likwidacyjnej największy wpływ ma również czas ekspozycji nieruchomości na rynku. W przypadku sprzedaży likwidacyjnej czas ekspozycji ograniczony jest do minimum i wynosi 1 - 3 miesięcy . Ponadto ekspozycja taka jest niepełna i ograniczona. Z uwagi na ten fakt osiągnięta przy takiej sprzedaży wartość będzie znacząco niższa od wartości rynkowej i waha się w przedziale około 40-50%

wartości rynkowej . Przy określeniu poziomu wartości przy sprzedaży likwidacyjnej przyjęto współczynnik 0,5

$$W_{LS} = 74\,600 \text{ zł} \times 0{,}5 = 43\,805 \text{ zł} \approx 37\,300 \text{ zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość prawo własności użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr **244/23** o powierzchni: **0,7020ha** zlokalizowanej w miejscowości Elgiszewo, obręb Elgiszewo, gmina Ciechocin, powiat golubsko – dobrzyński, województwo kujawsko-pomorskie dla której urządzona jest Księga Wieczysta nr **TO1G/00020281/7** prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Golubiu Dobrzyniu, według stanu na dzień wyceny wynosi:

W trybie sprzedaży rynkowej

74 600 zł

słownie: siedemdziesiąt cztery tysiące sześćset złotych

W trybie sprzedaży wymuszonej

47 700 zł

słownie: czterdzieści siedem tysięcy siedemset złotych

W trybie sprzedaży likwidacyjnej

37 300 zł

słownie: trzydzieści siedem tysięcy siedemset złotych

Określona w operacie szacunkowym wartość prawa użytkowania wieczystego jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach rynkowych. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości oscyluje w średnich granicach wartości rynkowych. Wartość ta może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na rynku nieruchomości.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
3. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększona przez rzeczoznawcę o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom (w tym o podatek VAT), jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
5. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

11. Załączniki.

1. Wypis z ewidencji gruntów,
2. Mapa z ewidencji gruntów,
3. Mapa lokalizacji wycenianej nieruchomości.

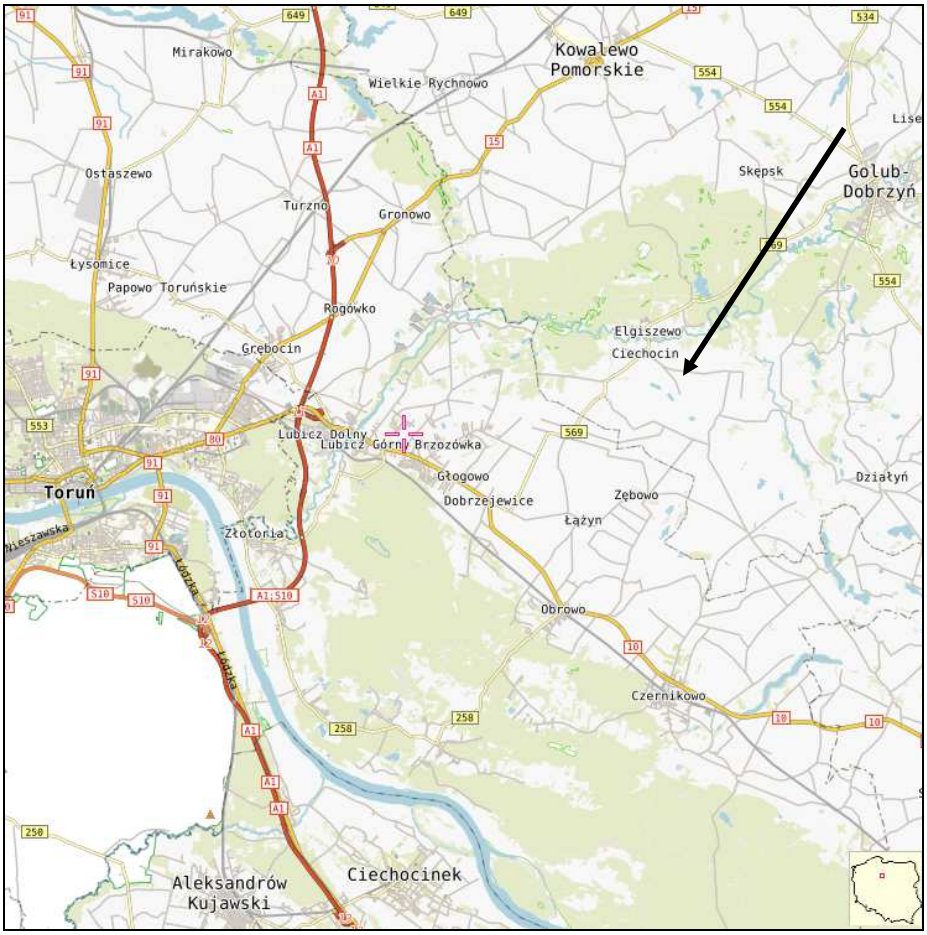
Operat zawiera 16 ponumerowanych stron.

Operat szacunkowy sporządził:
mgr inż. Jarosław Jewiak

_____
(data, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

ZDJĘCIA SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI

MAPA LOKALIZACYJNA



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1021966704

1 **Okres ubezpieczenia: od 03.08.2019 r. do 02.08.2020 r.**

2 **Ubezpieczający: JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON**
Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ
E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL Telefon: +48566611871 REGON: 870613341

3 **Ubezpieczony: JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON**
Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ
E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL Telefon: +48566611871 REGON: 870613341

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	*Na wszystkie zdarzenia*
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	100 000 EUR	100 000 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

5 **Składka łączna: 594,00 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	594,00
Termin płatności	14.08.2019

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
69 1240 6960 3014 0110 1032 8329
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021966704

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 informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
4. ☑ * *Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).*
5. 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.
6. ☑ * 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.
7. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
8. ☑ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
9. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.

DSP/P/1021966704/5979/pc:100000222741180/BE20

10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
   1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
   2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
   3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

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

Potwierdzam dane kontaktowe
JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON
E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL
Telefon: +48566611871

Data zawarcia umowy: 31.07.2019 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENT UBEZPIECZENIOWY
PZU SA w Toruniu
Andrzej Rumiński
tel. (56) 660 93 80
kom. 602 354 867

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)

DSP/P/1021966704/5979/pc:100000222741180/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2

Nr kancelaryjny: GN.6621.2.664.2020

STAROSTA GOLUBSKO-DOBRZYŃSKI
ul. Plac 1000-lecia 25
87-400 Golub-Dobrzyń

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **kujawsko-pomorskie**
Powiat: **golubsko-dobrzyński**
Jednostka ewidencyjna: **040502_2, Ciechocin**
Obręb ewidencyjny: **040502_2.0002, Elgiszewo**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 19-03-2020 09:55:03

Nr jednostki rejestrowej: **G365**

Osoby: 2

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA - STAROSTA GOLUBSKO - DOBRZYŃSKI
1/1 użytkowanie wieczyste	BIURO HANDLU ZAGRANICZNEGO SP. Z O.O. W TORUNIU

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	*Nr działki*	*Adres / Położenie*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
				Użytek	*Pow. [ha]*	
4	**244/23**		0.7030	K	0.7030	TO1G/00020281/7
Identyfikator: 040502_2.0002.244/23; Działka objęta formą ochrony przyrody: -; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -; Rejon statystyczny: -						

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.7030	ha
Słownie:	siedem tysięcy trzydzieści metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
K - Użytki kopalne

Golub-Dobrzyń, dnia 19.03.2020 r.

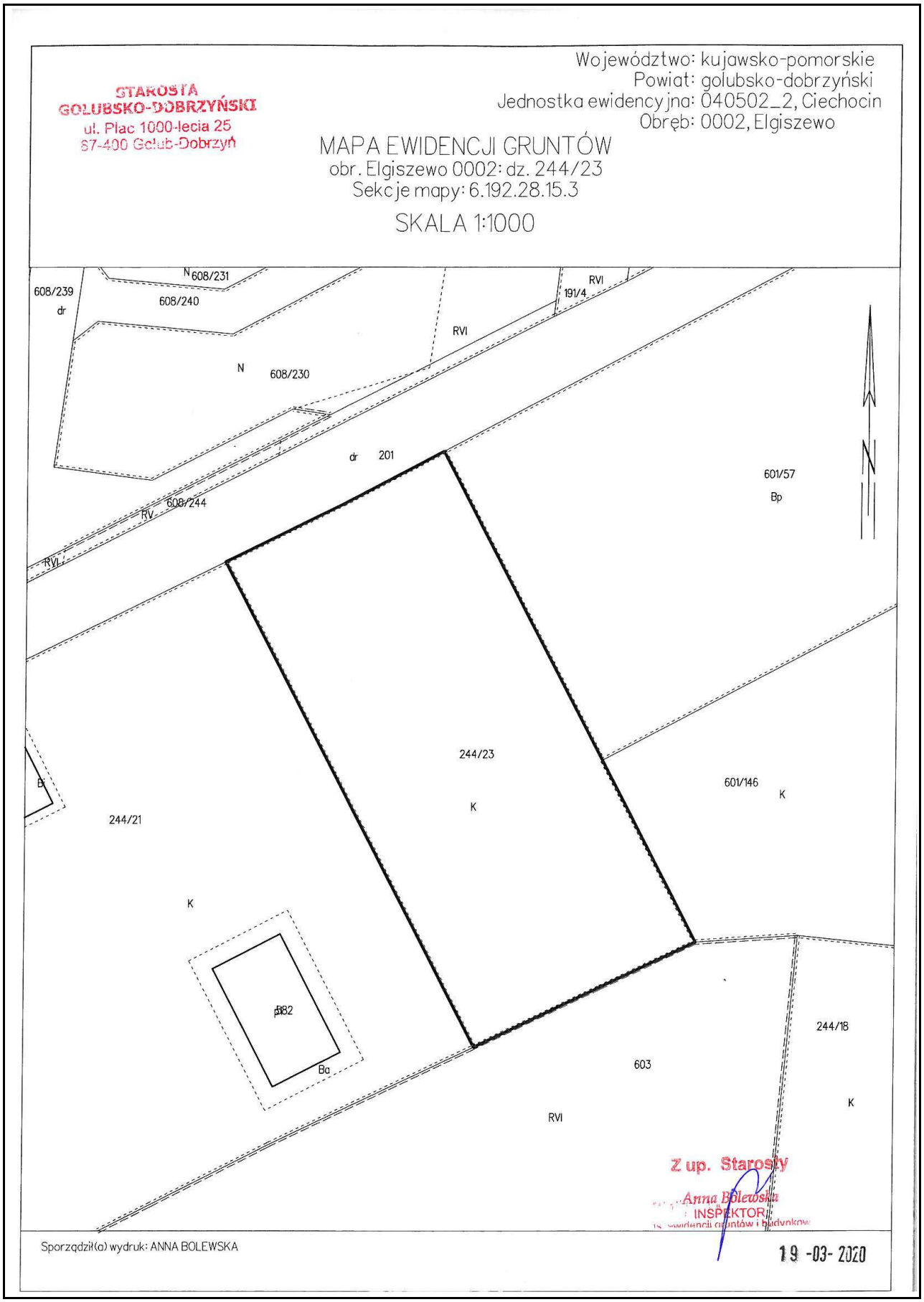
ANNA BOLEWSKA
19-03-2020

(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

Z up. Starosty
Anna Bolewska
INSPEKTOR
ds. ewidencji gruntów i budynków
19-03-2020

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)


STAROSTA
GOLUBSKO-DOBRZYŃSKI
ul. Plac 1000-lecia 25
87-400 Golub-Dobrzyń
Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: golubsko-dobrzyński
Jednostka ewidencyjna: 040502_2, Ciechocin
Obręb: 0002, Elgiszewo
MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
obr. Elgiszewo 0002: dz. 244/23
Sekcje mapy: 6.192.28.15.3
SKALA 1:1000
608/239
dr
N 608/231
608/240
RVI
191/4
RVI
N
608/230
dr 201
601/57
Bp
608/244
RV
RVI
244/23
K
601/146
K
244/21
K
Bi
Ba
244/18
603
K
RVI
Z up. Starosty
Anna Bolewska
INSPEKTOR
Sporządził(a) wydruk: ANNA BOLEWSKA
19 -03- 2020