

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności
do nieruchomości gruntowej zabudowanej,
oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 75/1,
zlokalizowanej w Lisewie, przy ulicy Chelmińskiej 48,
powiat chełmiński, województwo kujawsko-pomorskie



Wartość rynkowa aktualna na dzień 18.06.2019 r.
Opracowała: mgr Ewa Gancarz-Bäcker



Toruń, 18.06.2019r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	<u>Określenie nieruchomości:</u> Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej – działki nr 75/1, o powierzchni 0.3265 ha, położonej w miejscowości Lisewo, przy ulicy Chełmińskiej 48, gmina Lisewo, powiat chełmiński, województwo kujawsko - pomorskie. Dla nieruchomości prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chełmnie, księga wieczysta nr TO1C/00016521/7. <u>Opis nieruchomości:</u> Działka nr 75/1, o powierzchni 0.3265 ha stanowi teren płaski, częściowo ogrodzony, częściowo utwardzony betonem oraz częściowo zagospodarowany zielenią. Zgodnie ze stanem na dzień oględzin działka nr 75/1 uzbrojona jest w przyłącza energetyczne, wodociągowe (z sieci gminnej) oraz kanalizację (do sieci gminnej). Na działce nr 75/1 posadowiony jest budynek produkcyjny z częścią socjalno – biurową, częściowo piętrowy i częściowo podpiwniczony, o powierzchni użytkowej 1035 m². Na szacowanej działce znajdują się również dwa budynki gospodarcze. W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości znajduje zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa handlowo-usługowa. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Nieruchomość położona przy drodze wojewódzkiej nr 548 (działki nr 165, 64/1) oraz drodze gminnej (działka nr 64/2).
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, w celu zabezpieczenia wierzytelności Kredytodawcy.
Wartość rynkowa	<u>Wartość rynkowa przedmiotu wyceny na dzień wyceny wynosi:</u> <u>Oszacowano: W_N = 1 960 810 zł</u> <i>słownie: jeden milion dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy osiemset dziesięć złotych</i>
Data określenia wartości	18.06.2019r.
Opracowała: mgr Ewa Gancarz-Bäcker (pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)	

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
3.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. STAN PRAWNY	6
5.2. LOKALIZACJA, ELEMENTY SĄSIEDZTWA I INNE INFORMACJE	6
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
7. SPOSÓB WYCENY	9
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	9
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	9
8. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH W ZAKRESIE SPOSOBU I CELU WYCENY	11
9. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	12
9.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	12
9.2. OCENA RYNKU W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH	13
9.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	13
9.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	13
9.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	13
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	14
11. ZAŁĄCZNIKI	15
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	15

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej – działki nr 75/1, o powierzchni 0.3265 ha, położonej w miejscowości Lisewo, przy ulicy Chełmińskiej 48, gmina Lisewo, powiat chełmiński, województwo kujawsko - pomorskie. Dla nieruchomości prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chełmnie, księga wieczysta nr TO1C/00016521/7.

Opis nieruchomości:

Działka nr 75/1, o powierzchni 0.3265 ha stanowi teren płaski, częściowo ogrodzony, częściowo utwardzony betonem oraz częściowo zagospodarowany zielenią. Zgodnie ze stanem na dzień oględzin działka nr 75/1 uzbrojona jest w przyłącza energetyczne, wodociągowe (z sieci gminnej) oraz kanalizacje (do sieci gminnej). Na działce nr 75/1 posadowiony jest budynek produkcyjny częścią socjalno – biurową, częściowo piętrowy i częściowo podpiwniczony, o powierzchni użytkowej **1035 m²**. Na szacowanej działce znajdują się również dwa budynki gospodarcze. W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości znajduje zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa handlowo-usługowa. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Nieruchomość położona przy drodze wojewódzkiej nr 548 (działki nr 165, 64/1) oraz drodze gminnej (działka nr 64/2).

Zakres wyceny:

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, według stanu na dzień wyceny oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, w celu zabezpieczenia wierzytelności Kredytodawcy.

Ustawa z dn. 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w art. 65, określa sposób zabezpieczenia wierzytelności:

“1. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka).”

Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo Bankowe, określa warunki przyznania kredytu:

Art. 70.: *“1. Bank uzależnia przyznanie kredytu od zdolności kredytowej kredytobiorcy. Przez zdolność kredytową rozumie się zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Kredytobiorca jest zobowiązany przedłożyć na żądanie banku dokumenty i informacje niezbędne do dokonania oceny tej zdolności.”*

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Zleceniodawca: Spółdzielnia Mleczarska w Lisewie

Zleceniobiorca: mgr Ewa Gancarz-Bäcker, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia nr 4570

3.2. Podstawy materialno - prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. poz. 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami)
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości

- i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16 poz.93 z późniejszymi zmianami)
 4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 (z późniejszymi zmianami) Prawo budowlane
 5. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361, z późniejszymi zmianami)
 6. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo Bankowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2002 r.72 poz. 665, z późniejszymi zmianami)
 7. Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” ogłoszonego obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. (Dz. Urz. Min. Infrastruktury i Budownictwa z 1 września 2017 r. poz. 59) stosownie do art. 175 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

3.3. Źródła danych merytorycznych

Wycenę wykonano w oparciu o następujące źródła informacji o nieruchomości oraz o rynku lokalnym:

Dokumenty i informacje udostępnione przez Zleceniodawcę:

- ✓ Uproszczony wypis z rejestru gruntów – stan na dzień 06.06.2019r.
- ✓ Kopia z mapy ewidencyjnej sporządzona dnia 06.06.2019r.
- ✓ Dokumenty dot. okresowej kontroli obiektu
- ✓ Protokół nr 2/S.M.Lisewo/ z dnia 2016-09-16 kontroli stanu konstrukcyjno – budowlanego
- ✓ Książka obiektu budowlanego tom I, założona w maju 2005r. (obiekt: Zakład przetwórstwa mlecznego)
- ✓ Dokumentacja projektowa dotycząca modernizacji zakładu przetwórstwa mlecznego w Lisewie (styczeń, 2002r.)

Pozostałe źródła informacji:

- ✓ Księga wieczysta nr TO1C/00016521/7
- ✓ Dane ze Starostwa Powiatowego w Chełmnie oraz Urzędu Gminy Lisewo
- ✓ Wizja lokalna, przeprowadzona dnia 11.06.2019r.
- ✓ Informacje z biur obrotu nieruchomościami, własne rozpoznanie rynku nieruchomości
- ✓ Strony internetowe Starostwa Powiatowego w Chełmnie (w tym WebEwid)
- ✓ Geoportal Województwa Kujawsko - Pomorskiego

3.4. Podstawy metodologiczne

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – marzec 2008 r.
2. M. Prystupa: “Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań”. PFSRM. Warszawa 2003.
3. G. Bieniek, S. Rudnicki: “Nieruchomości. Problematyka prawna”. Wydawnictwo prawnicze LexisNexis Warszawa 2005.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny	18.06.2019r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	11.06.2019r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	11.06.2019r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	11.06.2019r.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY**5.1. Stan prawny****Według księgi wieczystej:**

Dla nieruchomości prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chełmnie, księga wieczysta nr TO1C/00016521/7. Protokół z badania ww. wieczystej zawarty jest w załącznikach do operatu szacunkowego.

Według ewidencji gruntów i budynków:

Województwo: kujawsko - pomorskie

Powiat: chełmiński

Jednostka ewidencyjna: Lisewo

Obręb ewidencyjny: 0011, Lisewo

Nr jedn. rejestrowej: G6

Własność 1/1: SPÓŁDZIELNIA MLECZARSKA W LISEWIE

Arkusz	Nr działki	Położenie	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		KW
				Rodzaj	Pow. [ha]	
1	75/1	ul. Chełmińska 48	0.3265	Ba	0.3265	TO1C/00016521/7
Razem pow. działek			0.3265 ha			

5.2. Lokalizacja, elementy sąsiedztwa i inne informacje

Powiat chełmiński obejmuje tereny sześciu gmin: Chełmno, Kijewo Królewskie, Lisewo, Papowo Biskupie, Stolno, Unisław oraz miasto Chełmno i rozciąga się na przestrzeni 527 km². Zamieszkuje go obecnie ponad 51 tys. osób. Na terenie powiatu zewidencjonowano kilkaset stanowisk archeologicznych, w których odnaleziono liczne ślady osadnictwa początków naszej historii nowożytnej. Wśród nich znajdują się grodziska z własną, szczególną formą krajobrazową, znajdujące się w Unisławiu, Płutowie, Kaldusie i Wabczu. Na terenie powiatu zlokalizowanych jest pięć szlaków turystycznych: czerwony "Zamków i miast martyrologii" z Chełmna do Kornatowa, żółty "Rezerwatów chełmińskich" z Chełmna do Fordonu, niebieski "Zamkowym" z Chełmna do zamku w Świeciu, zielony "Starego Chełmna" wiodącym okolicami grodu i czarny "Panoramy Chełmna" prowadzącym przez ciekawe krajobrazowo okolice miasta. Znajduje się tu również pięć rezerwatów przyrody. Uzupełnieniem krajobrazowo - turystycznych walorów powiatu są jeziora, głównie starorzecza oraz znaczne powierzchnie mokradeł, pełniących ważne funkcje ekologiczne i retencyjne. Do najlepiej zagospodarowanych turystycznie należy jezioro Starogrodzkie, stanowiące miejsce letniego wypoczynku mieszkańców Chełmna i okolic.

Gmina Lisewo położona jest w środkowej części województwa kujawsko - pomorskiego, w powiecie chełmińskim. Leży na ważnym szlaku komunikacyjnym. Przez jej teren przebiega odcinek autostrady A - 1 o długości 7,5 km. Zlokalizowany w Lisewie węzeł autostradowy stwarza możliwość usytuowania w jego obrębie obiektów handlowych, magazynowych i produkcji nieuciążliwej. Ponadto Gmina odległa jest od Torunia o 36 km, od Bydgoszczy o 60 km, od Grudziądza o 28, od Chełmna o 20 km. Najbliżej położonymi miastami są Chełmża oddalona o 13 km i Wąbrzeźno oddalone o 17 km. Gmina podzielona jest na 18 sołectw.

Gospodarka: Lisewo jest gminą rolniczą z przewagą rolnictwa indywidualnego. Gleby zaliczane są 60 % do klasy III b i IV a. Średnia powierzchnia gospodarstwa to 11,5 ha. Na terenie gminy znajdują się zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego: Zakład Mleczarski w Lisewie- produkuje twarogi i sery żółte, Przedsiębiorstwo Mięsno- Wędliniarskie- Kazimierz Ritter, Gminna Spółdzielnia „SCH”. Gmina Lisewo charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną (droga krajowa Nr 548 łącząca Lisewo z drogą Nr 1 Gdańsk- Cieszyn oraz trasą Toruń- Olsztyn, linia kolejowa Toruń- Malbork ze stacją kolejową w miejscowości Kornatowo, dogodny układ dróg

umożliwiający połączenie z: Toruniem, Chełmnem, Grudziądem i Wąbrzeźnem).

Gmina jest zwodociągowana w 100%. Działła oczyszczalnia ścieków przystosowana także do odbioru ścieków dowożonych. Na terenie wsi Lisewo wybudowano sieć kanalizacji sanitarnej długości 13,4 km, umożliwiającą odbiór ścieków ze wszystkich posesji tej miejscowości.

Gmina w Liczbach: Powierzchnia- 8.620 ha; Użytki rolne- 88 %. Lasy- 0.3 %. Wody- jeziora polodowcowe; największe z nich- Kornatowskie o powierzchni 68 ha, Bartlewskie Wielkie- 23 ha, Pniewickie- 17 ha

Ochrona środowiska: W celu ochrony czystości powietrza: sukcesywnie wprowadza się ograniczenia niskiej emisji gazów (zmiana ogrzewania węglowego na olejowe i gazowe)
w celu ochrony wód: wybudowano oczyszczalnię ścieków wraz z siecią kanalizacyjną
w celu poprawienia lesistości gminy: corocznie nasadzane są drzewa i krzewy w pasach drogowych oraz na nieużytkach.

Tereny inwestycyjne: W miejscowości Lisewo na 7.5 km odcinka autostrady A-1 zlokalizowano węzeł autostradowy, stwarzający możliwości usytuowania w jego rejonie obiektów handlowych, magazynowych i produkcji nieuciążliwej dla środowiska.

Położenie i opis szacowanej nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa, oznaczona jako działka nr 75/1, położona jest w miejscowości gminnej Lisewo, przy ulicy Chełmińskiej 48, powiat chełmiński, woj. kujawsko – pomorskie, w odległości ok. 22 km od centrum miasta Chełmno. W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości znajduje zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa handlowo-usługowa. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Nieruchomość położona przy do drodze wojewódzkiej nr 548 (działki nr 165, 64/1) oraz drodze gminnej (działka nr 64/2).

Lokalizacja ogólna szacowanej nieruchomości



Źródło: Mapy Google

Działka nr 75/1, o powierzchni 0.3265 ha stanowi teren płaski, częściowo ogrodzony, częściowo utwardzony betonem oraz częściowo zagospodarowany zielenią. Zgodnie ze stanem na dzień oględzin działka nr 75/1 uzbrojona jest w przyłącza energetyczne, wodociągowe (z sieci gminnej) oraz kanalizacje (do sieci gminnej). Na działce nr 75/1 posadowiony jest budynek produkcyjny, z częścią socjalno – biurową, częściowo piętrowy i częściowo podpiwniczony. Na szacowanej działce znajdują się również dwa budynki gospodarcze.

Widok szacowanej nieruchomości (działka nr 75/1)
kolorem czerwonym oznaczono orientacyjnie przebieg granic działki



Źródło: Geoportal Województwa Kujawsko – Pomorskiego

Opis budynku:

Budynek produkcyjny z częścią socjalno – biurową, częściowo piętrowy, częściowo podpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej (cegła), w 1900 roku. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi **1035 m²** (na podstawie książki obiektu oraz rzutów kondygnacji). Na parterze budynku znajdują się pomieszczenia produkcyjne i magazynowe oraz sklep firmowy, na piętrze pomieszczenia biurowe, w podpiwniczeniu pomieszczenia magazynowe oraz pomieszczenia socjalne dla pracowników.

Stan techniczny budynku – średni (budynek w dobrym stanie technicznego utrzymania, poddawany na bieżąco remontom i modernizacji oraz okresowym przeglądom).

W 2002-2003 roku wymieniono okna w całym budynku, wykonano ocieplenie budynku, nową elewację oraz wykonano remont dachu i wymieniono pokrycie (papa). W latach 2004 -2005 wykonano kapitalny remont, modernizację i adaptację pomieszczeń wraz z wymianą instalacji wewnętrznych, posadzek i tynków oraz białego montażu. W 2013 roku wymieniono piec co (parowy) oraz skrócono i wyremontowano komin.

Żużycie techniczne budynku szacuje się na ok 40% (na podstawie metody czasowej dla budynków o bardzo dobrym stanie technicznego utrzymania).

Opis podstawowych elementów konstrukcyjnych oraz wykończeniowych budynku:

- ściany nadziemne: murowane z cegły,
- stropy: na parterze częściowo drewniane, częściowo betonowe, strop nad piwnicą typu Kleina (dwuteowniki),
- dach – częściowo stropodach oraz konstrukcja drewniana, na pełnym deskowaniu, pokryty papą oraz blachą,
- okładziny ścian (wnętrze): tynki cementowo – wapienne malowane, płytki ceramiczne,
- okładziny podłóg: w piwnicy oraz na parterze lastryko szlifowane, terakota, piętro – deski + wykładzina PCV, terakota,
- stolarka okienna: PCV,
- stolarka drzwiowa: drzwi wewnętrzne drewniane, płytowe, PCV, stalowe, drzwi zewnętrzne PCV, drewniane, metalowe.

- instalacje: elektryczna (oświetleniowa 230V oraz siłowa 400V), wodociągowa (z przyłączem do sieci gminnej), kanalizacyjna (z przyłączem do sieci gminnej), wentylacyjna (wentylacja mechaniczna), centralnego ogrzewania (piec parowy oraz piec na paliwo stałe), multimedialna
 - inne: budynek posiada windę oraz myjnię samochodową, rampa
- Teren wokół budynku utwardzony betonem i kostką betonową, zagospodarowany zielenią, ogrodzony.

Na szacowanej nieruchomości posadowione są również dwa budynki gospodarcze, w tym jeden pełniący funkcję garażu, wybudowane w 1960 r. oraz w 1977r.

6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowana działka nr 75/1, położona jest na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr X/53/2015 Rady Gminy Lisewo z dnia 31.08.2015r., szacowana działka znajduje się w strefie „A1” – koncentracji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na szacowanej działce posadowione są budynek produkcyjny z częścią socjalno – biurową oraz dwa budynki gospodarcze. Na podstawie zdobytych informacji podczas procesu szacowania rzeczoznawca majątkowy nie posiada dodatkowej wiedzy, co do istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka zmiany planu zagospodarowania dotyczącego przedmiotowej nieruchomości i jej otoczenia mogących wpłynąć na jej wartość.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Określana jest wartość rynkowa przedmiotu wyceny.

Opracowanie zostało sporządzone dla celu zabezpieczenia wierzytelności hipotecznej. Zgodnie z zapisami Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” ogłoszonego obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. (Dz. Urz. Min. Infrastruktury i Budownictwa z 1 września 2017 r. poz. 59) podstawę wyceny dla celu zabezpieczenia wierzytelności stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako: „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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”.

7.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Przy wyborze podejścia i metody wyceny kierowano się zasadami, określonymi w art. 154 i art. 153.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zapisami Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Stąd, uwzględniając cel wyceny, rodzaj nieruchomości i jej stan prawny, a także uwarunkowania rynku lokalnego, **wycenę nieruchomości wykonano z zastosowaniem podejścia porównawczego:**

- **metodą porównywania parami** – dla określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Art. 153.1.: *“Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy, różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”*

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego stanowi m. in.:

§ 5. 1. *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.*

2. *W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. (...)*

3. *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 są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.*

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Metoda porównywania parami:

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4) Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- 5) Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- 6) Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- 7) Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- 8) Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 9) Określenie ewentualnego dodatkowego współczynnika korekcyjnego K_z przedziału $[0,90-1,10]$ uwzględniającego cechy szczególne nie ujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.

Ze względu na to, że przedmiotowa nieruchomość może być przedmiotem obrotu w niniejszym operacie określa się jej wartość rynkową. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe. Wybór określenia podejścia, metody i techniki uzależniony jest od wielu czynników. Rzeczoznawca majątkowy uwzględnił w szczególności:

- *dostęp do danych o cenach nieruchomości podobnych, a także ilość i rodzaj informacji z rynku nieruchomości możliwych do wykorzystania,*
- *aktualny i przyszły sposób użytkowania.*

8. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH W ZAKRESIE SPOSOBU I CELU WYCENY

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono następująco rynek lokalny:

Rodzaj rynku, objętego analizą: Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi.

Obszar rynku, objętego analizą: W niniejszej wycenie przeanalizowano rynek nieruchomości na terenie powiatu chełmińskiego oraz rynków równoległych.

Okres badania cen: Na potrzeby wyceny analizą rynku objęto okres dwóch lat od daty wyceny

Data	Położenie	Pow. działki [m ²]	Pow. uż. [m ²]	Cena trans.	Cena zł/m ²	Opis
10.2018	Osielsko	3842	818,32	2 065 000	2 523	Budynek handlowo-usługowy, parterowy, murowany, z 1999 roku, grunt własność
06.2018	Kowalki	3403	550,0	950 000	1 462	Dwa budynki gospodarczo-produkcyjne, murowane, parterowe
09.2018	Warszewice	18214	606,0	1 031 000	1 701	Budynek murowany o konstrukcji szkieletowej, murowany budynek warsztatowy, parterowy, budynek garażowy, wzniesione w latach 80-tych XX wieku, grunt własność
10.2018	Toruń	6220	1044,0	2 250 000	2 155	Budynek magazynowy z częścią administracyjną, z 2010 roku, grunt użytkowanie wieczyste
07.2017	Lisi ogon	3556	1043,1	1 963 000	1 882	Budynek produkcyjno-magazynowy, wolnostojący
09.2017	Baruchowo	2686	205,0	360 000	1 756	Budynek produkcyjno - magazynowy, wolnostojący, jednokondygnacyjny, konstrukcji stalowej, grunt własność
12.2017	Obrowo	3857	270,0	639 600	2 369	Działka zabudowana budynkiem handlowo-usługowym, oddany do użytku w 2015r., grunt własność

Analiza cen transakcyjnych, transakcji przyjętych do porównań.

W zbiorze transakcji, określono:

- cenę minimalną: $C_{\min.} = 1\,462 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną: $C_{\max.} = 2\,523 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max.} - C_{\min.} = 1\,061 \text{ zł/m}^2$$

Analiza nieruchomości z terenu przyjętego rynku lokalnego.

Na terenie powiatu chełmińskiego w czasie ostatnich dwóch lat zanotowano kilka transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości użytkowych, o małych powierzchniach, dlatego poszerzono analizę o rynek regionalny. Na podstawie analizy można zauważyć, że w okresie dwóch lat od daty wyceny na badanym rynku regionalnym zanotowano niewiele transakcji nieruchomościami o charakterze produkcyjno - usługowo - magazynowym, o dużych powierzchniach użytkowych (powyżej 1000 m²). W obrocie przeważały nieruchomości zabudowane budynkami o powierzchniach do 500 m². W obrocie nie wystąpiły budynki wybudowane na przełomie XIX i XX wieku. Dlatego przy pomocy atrybutów rynkowych skorygowani różnicę pomiędzy szacowaną nieruchomością i nieruchomościami porównawczymi.

Z analizy wynika, że przedział cen za 1 m² powierzchni użytkowej budynku dla nieruchomości o funkcji produkcyjno - usługowo - magazynowej wynosi od ok. 1462 zł do 2 523 zł.

Na cenę nabywanej nieruchomości z funkcją użytkową ma wpływ, przede wszystkim, lokalizacja, dostępność komunikacyjna oraz możliwość parkowania dla potencjalnych klientów, uzbrojenie terenu, a także wielkość powierzchni budynku i działki, stan techniczny i standard wykończenia budynku oraz funkcjonalność budynku.

Analizując lokalny rynek nieruchomości, dokonano wyboru cech, które w sposób zasadniczy wpływają na cenę, a w następstwie na wartość rynkową nieruchomości. Następnie, na podstawie analizy rynku lokalnego, badań własnych, dotyczących preferencji nabywców i konsultacji z pośrednikami obrotu nieruchomościami, określono procentowy wpływ poszczególnych cech na ceny nabywanych nieruchomości.

9. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

9.1. Opis nieruchomości przyjętych do porównań

Nieruchomość A

Położenie nieruchomości: Lisi Ogon

- data transakcji: 07.2017r.
- rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana
- rodzaj umowy: sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej
- cena transakcyjna: 1 963 000 zł
- cena 1m² p.u. budynku: 1 882 zł/m²
- powierzchnia działki: 3 556 m²
- powierzchnia użytkowa budynku: 1043,1 m²

opis: Budynek produkcyjno-magazynowy, wolnostojący, grunt własność

Nieruchomość B

Położenie nieruchomości: Osielsko

- data transakcji: 10.2018r.
- rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana
- rodzaj umowy: sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej
- cena transakcyjna: 2 065 000 zł
- cena 1m² p.u. budynku: 2 523 zł/m²
- powierzchnia działki: 3 842 m²
- powierzchnia użytkowa budynku: 818,32 m²
- opis: Budynek handlowo-usługowy, parterowy, murowany, z 1999 roku, grunt własność

Nieruchomość C

Położenie nieruchomości: Toruń

- data transakcji: 10.2018r.
- rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana
- rodzaj umowy: sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej
- cena transakcyjna: 2 250 000 zł
- cena 1m² p.u. budynku: 2 155 zł/m²
- powierzchnia działki: 6220 m²
- powierzchnia użytkowa budynku: 1044,0 m²
- opis: Budynek magazynowy z częścią administracyjną, z 2010 roku, grunt użytkowanie wieczyste

9.2. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych, przyjęto następującą skalę ocen:

Lp.	Cecha	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Kryterium stanowi wielkość i rodzaj miejscowości w której zlokalizowana jest nieruchomość (miasto powiatowe, miasto, miejscowość gminna, inna miejscowość), ekspozycja nieruchomości, lokalizacja w odniesieniu do pełnionej funkcji.
		Dobra	
		Średnia	
2	Dostępność komunikacyjna	Bardzo dobra	Kryterium stanowi rodzaj i jakość dróg dojazdowych, możliwość parkowania przed budynkiem, możliwość dojazdu samochodów dostawczych.
		Dobra	
		Zadawalająca	
3	Stan techniczny i funkcjonalny, standard wykończenia	Bardzo dobry	Kryterium stopień zużycia technicznego, wynikający z wieku budynku, z uwzględnieniem remontów i modernizacji, rodzaj technologii, wyposażenie w instalacje oraz budowle związane z budynkiem, infrastruktura.
		Dobry	
		Średni	
4	Powierzchnia użytkowa budynku	Mała	Do 500 m ²
		Średnia	Od 500 m ² do 1000 m ²
		Duża	Powyżej 1000 m ²
5	Powierzchnia działki	Duża	Powyżej 10000 m ²
		Średnia	5000-10000 m ²
		Mała	Do 5000 m ²
6	Rodzaj prawa	Własność	
		Użytkowanie wieczyste	

9.3. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Lp.	Opis			Objekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
					A		B		C	
1	Data transakcji				07.2017r.		10.2018r.		10.2018r.	
2	Cena transakcyjna [zł/m ²]				1882,00		2523,00		2155,00	
3	Cena transakcyjna skorygowana na datę wyceny [zł/m ²]				1882,00		2523,00		2155,00	
4	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]			1035	1043,10		818,32		1044,00	
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	25	266,00	średnia	db	-133,0	db	-133,0	bdb	-266,0
7	dostępność komunikacyjna	10	106,00	bardzo dobra	db	53,0	bdb	0,0	db	53,0
8	powierzchnia budynku	10	106,00	duża	duża	0,0	sr	-53,0	duża	0,0
9	stan techniczny i funkcjonalny	25	265,00	średni	sr	0,0	db	-132,5	bdb	-265,0
10	prawo do gruntu	10	106,00	własność	wł	0,0	wł	0,0	uw	106,0
11	pow. działki	20	212,00	zadawalająca	zad	0,0	zad	0,0	db	-106,0
12	Suma poprawek	100	1061,00			-80,0		-318,5		-478,0
13	Wartość rynkowa 1 m ² p.u. po poprawkach				1 802,00		2 204,50		1 677,00	
14	Wartość rynkowa 1 m ² p.u. budynku liczona jako średnia ważona				1 894,50					
15	Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości				1 960 807,50					

$$W_N = 1\,960\,810\,50$$

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży.

9.4. Oszacowanie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

W przypadku wymuszonej sprzedaży nieruchomości, jej czas ekspozycji na rynku jest krótki (1-3 miesiące) oraz jej ekspozycja na rynku jest niepełna i ograniczona. Z tego powodu wartość nieruchomości przy tego typu sprzedaży będzie niższa.

Przy określeniu wartości wymuszonej zastosowano wzór:

$$W_{RW} = W_R \times K \times A$$

gdzie:

W_{RW} – wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży

W_R – wartość rynkowa określona w operacie

K – współczynnik korekty wynikający z czasu ekspozycji na rynku

$K = 1$ gdy czas ekspozycji równy średniemu czasowi ekspozycji podobnych nieruchomości na lokalnym rynku

$K = 0,7 - 0,9$ gdy ekspozycja nieruchomości na rynku jest skrócona

$K = 1,1 - 1,2$ gdy ekspozycja nieruchomości na rynku jest wydłużona

A – współczynnik atrakcyjności nieruchomości

$A = 1$ gdy nieruchomość jest typowa

$A = 0,7 - 0,9$ nieruchomość o obniżonych walorach rynkowych

$A = 1,1 - 1,2$ nieruchomość nietypowa o podwyższonej atrakcyjności

Dla szacowanej nieruchomości, wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W_{RW} = 1\,960\,810 \text{ zł} \times 0,85 \times 1 = 1\,666\,688,5 \text{ zł}$$

gdzie:

$$W_R = 1\,960\,810 \text{ zł}$$

$$K = 0,85$$

$$A = 1$$

Oszacowano: $W_{RW} = 1\,666\,690 \text{ zł}$

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym 75/1, o powierzchni 0.3265 ha, położonej w Lisewie, przy ulicy Chelmińskiej 48, gmina Lisewo, powiat chełmiński, województwo kujawsko – pomorskie, na dzień wyceny wynosi:

Oszacowano: $W_N = 1\,960\,810 \text{ zł}$

słownie: jeden milion dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy osiemset dziesięć złotych

Wartość dla wymuszonej sprzedaży:

Oszacowano: $W_N = 1\,666\,690 \text{ zł}$

słownie: jeden milion sześćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt złotych

Uzasadnienie wyniku wyceny:

Określona w operacie szacunkowym wartość jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach na rynku nieruchomości użytkowych. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość.

Zalety szacowanej nieruchomości:

- położenie przy drodze wojewódzkiej, bardzo dobra ekspozycja nieruchomości
- lokalizacja w odległości ok. 1,7 km od zjazdu na autostradę A1
- duży parking obok i przed budynkiem, możliwość swobodnego dojazdu i parkowania samochodów ciężarowych

- dodatkowe udogodnienia jak winda, myjnia samochodowa, rampa
- budynek użytkowany zgodnie z przeznaczeniem, nie wykazujący zużycia funkcjonalnego
- teren wokół budynku ogrodzony, zagospodarowany, utwardzony parking, ścieżki i podjazdy, zieleń

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.

11. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Protokół z badania księgi wieczystej nr TO1C/00016521/7
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów – stan na dzień 14.06.2018r.
4. Kopia z mapy ewidencyjnej sporządzona dnia 14.06.2018r.
5. Karta ryzyka
6. Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
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. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
4. Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zleceniodawcę dokumenty i materiały oraz informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Chełmnie.
5. Określona wartość rynkowa jest wielkością nie uwzględniającą kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
6. Do obliczeń wartości przedmiotowej nieruchomości przyjęto wielkość powierzchni użytkowej na podstawie książki obiektu budowlanego, udostępnianej przez Zleceniodawcę.
7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu w jakim został sporządzony.
8. 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.
9. Niniejszy operat szacunkowy ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielonego kredytu.

Operat sporządziła:



Dokumentacja fotograficzna

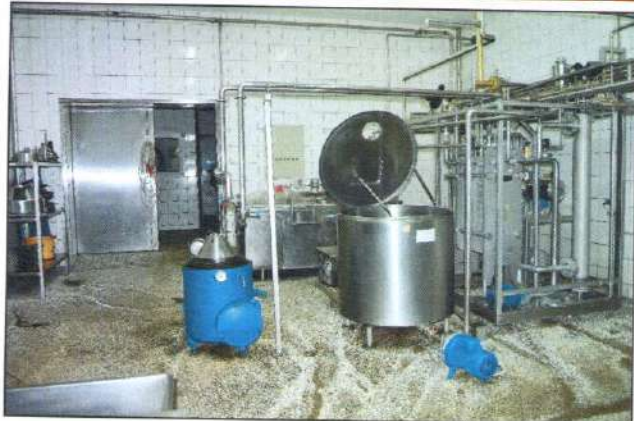
Widok nieruchomości

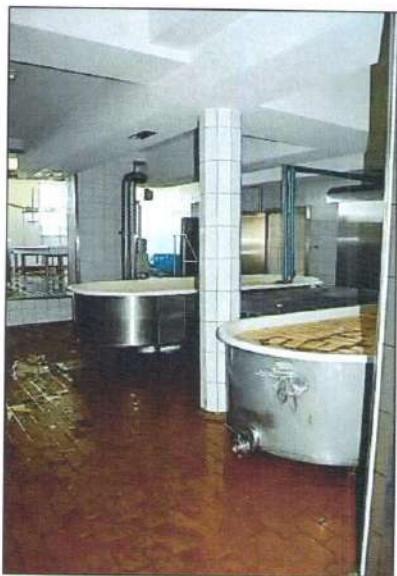




Wnętrze budynku – część produkcyjna







- dodatkowe udogodnienia jak winda, myjnia samochodowa, rampa
- budynek użytkowany zgodnie z przeznaczeniem, nie wykazujący zużycia funkcjonalnego
- teren wokół budynku ogrodzony, zagospodarowany, utwardzony parking, ścieżki i podjazdy, zieleń

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.

11. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Protokół z badania księgi wieczystej nr TO1C/00016521/7
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów
4. Kopia z mapy ewidencyjnej
5. Karta ryzyka
6. Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
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. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
4. Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zleceniodawcę dokumenty i materiały oraz informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Chełmnie.
5. Określona wartość rynkowa jest wielkością nie uwzględniającą kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
6. Do obliczeń wartości przedmiotowej nieruchomości przyjęto wielkość powierzchni użytkowej na podstawie książki obiekt budowlanego, udostępnianej przez Zleceniodawcę.
7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu w jakim został sporządzony.
8. 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.
9. Niniejszy operat szacunkowy ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielonego kredytu.

Operat sporządziła:



Wnętrze budynku – część biurowa



OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ**Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe**

	Numer i nazwa pola	-	Treść pola
1.	Numer księgi		TO1C / 00016521 / 7
		-	
2.	Oznaczenie wydziału		---
	A: nazwa sądu		SĄD REJONOWY W CHELMNIE
	B: siedziba sądu		CHELMNO
	C: kod wydziału		TO1C
	D: numer wydziału		V
	E: nazwa wydziału		WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
		-	
	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

-			
	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
			WSKUTEK ZAMKNIĘCIA KSIĘGI WIECZYSTEJ LISEWO K.107
1.	Stan w czasie założenia	---	NIERUCHOMOŚĆ, OBJĘTĄ DOTĄD ZAMKNIĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PRZENIESIONO DO NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
2.	Chwila zapisania księgi	---	2009-05-26-16.50.45.410933
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2009-05-28-11.14.55.444879
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1995-03-29

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

-			
	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O**

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

-		
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer bieżący nieruchomości	1, 2, 3	---
		2

Rubryka 1.3 - Położenie

-			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola

1.	1. Numer porządkowy	1, 2, 3	1
	2. Województwo	1, 2, 3	KUJAWSKO-POMORSKIE
	3. Powiat	1, 2, 3	CHEŁMIŃSKI

4. Gmina	1, 2, 3	LISEWO
5. Miejscowość	1, 2, 3	LISEWO
6. Dzielnica	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

-

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

-

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Identyfikator działki	15	<u>040404 2.0011.75/1</u>
	2. Numer działki	1, 2, 3	75/1
3.	Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0011
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	LISEWO
	4. Położenie	1.	1
	5. Ulica	1.	---
	6. Sposób korzystania	15	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE
7.	Odlączenie	Numer księgi	//
		Obszar	---
8.	Przyłączenie	Numer księgi	//
		Obszar	0,3254 HA
9.	Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	---
		B: numer księgi zniszczonej	---
		C: numer księgi dawnej	1, 2, 3
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

-

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Obszar	1, 2, 3	0,3254 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.9 - Komentarz

Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: 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	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	2

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

-

Podrubryka 2.2.1 - Udział

-

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	4, 5, 6, 7	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	4, 5, 6, 7	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

-

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1. 4, 5, 6, 7	1
	2. Nazwa	4, 5, 6, 7	SPÓŁDZIELNIA MLECZARSKA W LISEWIE
	3. Siedziba	---	---
	4. REGON	---	---
	5. Stan przejściowy	---	---
	6. KRS	---	---

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / TO1C / 2818 / 19 / 1
	1 B. Opis wzmianki	ZMIANA HIPOTEKI
	2. Chwila zamieszczenia	2019-06-04-14.35.14.322203
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	11	4

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Napis	---	---

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	11	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
2. Suma	14	750 000,00
3. Suma słownie	14	SIEDEMSET PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY
4. Waluta sumy	11	ZŁ
5. Odsetki		
A: rodzaj odsetek	---	---
B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział	1.	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1.	---
8. Oznaczenie		
1. A: numer wierzytelności	1.	11, 12
wierzytelności i		
stosunku prawnego		
B: wierzytelność	1.	11, 12
C: stosunek prawny	1.	---
9. Termin zapłaty	13	2008-05-31

10. Pierwszeństwo	1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	---
		B: nr hipoteki (roszczenia)	---

HIPOTEKA KAUCYJNA NA RZECZ W/W BANKU POCZĄWSZY OD DNA 31 MAJA 2005 R. Z OPROCENTOWANIEM ZMIENNYM, AKTUALNIE 10,51% W STOS.ROCZNYM, ODSETKI KARNE I INNE KOSZTY; Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEDŁUŻENIA SPŁATY KEDYTU DO DNIA 13 MAJA 2018 R. DOKONANE UMOWĄ KREDYTOWĄ NR 111/34/08/03 Z DNIA 29 MAJA 2008 R.

13. Inne informacje	11, 12, 13	---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ	---	---	---
15. Rodzaj zmiany	1.	14	W POLU 4.4.1.2 I 4.4.1.3 ZMIENIONO KWOTĘ HIPOTEKI ZGODNIE Z ANEKSEM NR 2/10 Z DNIA 27.05.2010R.
	2.	20	W POLU 4.4.4.1-3 ZMIENIONO WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO
	3.	21	W POLU 4.4.4.1-3 I 4.4.4.6 ZMIENIONO WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO

-
Wierzyciel hipoteczny

-
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

-
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

-
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	21	BANK SPÓŁDZIELCZY W CHELMNIE
	2. Siedziba	21	CHELMNO
	3. REGON	21	000494700
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	21	0000141804

-
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	16	6

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Napis	---	---

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		16	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma		16	280000,00
3. Suma słownie		16	DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT TYSIĘCY
4. Waluta sumy		16	ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---	---
	B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział	1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1.	---	---
8. Oznaczenie	1. A: numer	1.	1
wierzytelności i	wierzytelności	1.	16
stosunku prawnego	B:	1.	16
	wierzytelność	1.	16
	C: stosunek	1.	16
	prawny	1.	16
9. Termin zapłaty		---	---
10. Pierwszeństwo	1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z		---	---
pierwszeństwa		---	---
12. Księga	1. A: nr księgi	---	---
współobciążona	wieczystej	---	---
	B: nr hipoteki	---	---
	(roszczenia)	---	---
13. Inne informacje		---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ		---	---
15. Rodzaj zmiany	1.	---	---

Wierzyciel hipoteczny

-

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

-

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

-

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	16	BANK SPÓŁDZIELCZY W CHEŁMNIE
	2. Siedziba	16	CHEŁMNO
	3. REGON	16	00049470000000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

-

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)	22	7

-

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Napis	---	---
	-	

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

-

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	22	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma	22	315000,00
3. Suma słownie	22	TRZYSTA PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY
4. Waluta sumy	22	ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---
	B: wysokość odsetek	---
6. Udział	1.	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1.	---
8. Oznaczenie	1.	---
wierzytelności i	A: numer	1
stosunku prawnego	wierzytelności	
	B:	
	wierzytelność	1.
	C: stosunek	22
	prawny	UMOWA KREDYTU NR 611/2018 Z DNIA
		30.05.2018R.
9. Termin zapłaty	---	---
10. Pierwszeństwo	1.	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z	---	---
pierwszeństwa		
12. Księga	1.	A: nr księgi
współobciążona		wieczystej

		B: nr hipoteki
		(roszczenia)

13. Inne informacje	---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ	---	---
15. Rodzaj zmiany	1.	---

Wierzyciel hipoteczny

-

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

-

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

-

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	22	BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU
	2. Siedziba	22	TORUŃ
	3. REGON	22	000495289
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	22	0000116492

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.7 - Komentarz

Pole 4.7.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: 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	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	5

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Brak wpisu

Toruń, 18.06.2019r.

Sporządziła:



STAROSTA CHEŁMIŃSKI
ul. Harcerska 1
86-200 Chełmno

Województwo: kujawsko-pomorskie
 Powiat: chełmiński
 Jednostka ewidencyjna: 040404_2, Lisewo
 Obręb ewidencyjny: Nr 0011, Lisewo

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 06-06-2019 10:22:34

Nr jednostki rejestrowej: G6

Pozycja kartoteki budynków: 040404_2.0011.G6

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SPÓŁDZIELNIA MLECZARSKA W LISEWIE siedziba: Lisewo, 86-230 Lisewo

Działki ewidencyjne: 1

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
1	75/1	ul. Chełmińska 48	0.3265	Ba	0.3265	TO1C/00016521/7

Identyfikator: 040404_2.0011 75/1

Razem powierzchnia działek [ha]: 0.3265 ha

Słownie: trzy tysiące dwieście sześćdziesiąt pięć metrów kwadratowych

Oznaczenia użytków i klas

Ba - Tereny przemysłowe

nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. Dz. U. 2018 1044 ze zm.) z uwagi na treść art. 40p ust. 1 pkt 2 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1999 r. (t. Dz. U. 2017 2101 ze zm.)

Chełmno, dnia 06.06.2019 r.

Z up. STAROSTY

inż. Zbigniew Bernacki
GEODETA POWIATOWY
Upr. MGPIB nr 7906

Adam Filipek
 2019-06-06

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

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

**ZAŁĄCZNIK DO OPERATU SZACUNKOWEGO OKREŚLAJĄCY OBSZARY RYZYKA
ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCENY**

ADRES NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona jako działka nr 75/1, położona w miejscowości Lisewo, przy ulicy Chelmińskiej 48, gmina Lisewo, powiat chelmiński, województwo kujawsko-pomorskie.

Zgodnie ze standardem KSW 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chełmnie, księga wieczysta nr TO1C/00016521/7. Prawo własności do nieruchomości jest bezsporne, nie występują niezgodności pomiędzy stanem ujawnionym w ww. księdze wieczystej a wykazanim w ewidencji gruntów i budynków.

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.

W dziale III księgi wieczystej nr TO1C/00016521/7 nie ujawniono żadnych wpisów. W dziale IV ujawniono hipoteki oraz wzmiankę z dnia 30.05.2018r. dotyczącą wpisu hipoteki. Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono dokumentacji, która wskazywałaby na inne ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości nie ujawnione w księdze wieczystej.

Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Szacowana działka nr 75/1, położona jest na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr X/53/2015 Rady Gminy Lisewo z dnia 31.08.2015r., szacowana działka znajduje się w strefie „A1” – koncentracji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na szacowanej działce posadowione są budynek produkcyjny z częścią socjalno – biurową oraz dwa budynki gospodarcze. Na podstawie zdobytych informacji podczas procesu szacowania rzeczoznawca majątkowy nie posiada dodatkowej wiedzy, co do istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka zmiany planu zagospodarowania dotyczącego przedmiotowej nieruchomości i jej otoczenia mogących wpłynąć na jej wartość.

Ryzyko związane z brakiem dostępem do drogi publicznej

Nieruchomość położona przy drodze wojewódzkiej nr 548 (działka nr 165, 64/1) oraz drodze gminnej (działka nr 64/2).

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości.

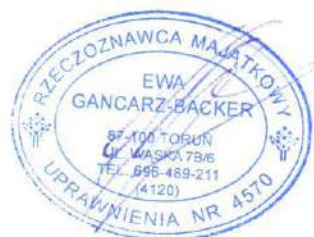
Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się dobrą płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi od 12 do 24 miesięcy. Lokalizacja nieruchomości jest dobra. Na analizowanym rynku lokalnym występuje zainteresowanie kupnem i sprzedażą nieruchomości podobnych.

DOKŁADNA ANALIZA OBSZARÓW RYZYKA POZWOLIŁA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEMU STWIERDZIĆ, IŻ NIERUCHOMOŚĆ BĘDĄCA PRZEDMIOTEM WYCENY JEST PRZYDATNA W STOPNIU DOBRYM JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU.

KLAUZULE:

1. *Niniejszy załącznik nie stanowi treści operatu szacunkowego.*
2. *Powyższe przewidywania wynikają z aktualnego stanu wiedzy o tendencjach na rynku nieruchomości i mogą w przyszłości nie pokryć się z faktycznymi trendami rynkowymi wynikającymi z dynamiki zmian rynku w czasie.*
3. *Ostateczna ocena ryzyka, związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości należy do wierzyciela.*

Ewa Gancarz-Bäcker
18.06.2019r.





1 Okres ubezpieczenia: od 11.09.2018 r. do 10.09.2019 r.

2 Ubezpieczający: EWA ANNA GANCARZ-BACKER
 Adres korespondencyjny: WĄSKA 7B m. 6, 87-100 TORUŃ
 E-mail: Klient odmówił
 Telefon: +48696489211
 PESEL:

3 Ubezpieczony: EWA ANNA GANCARZ-BACKER
 Adres zamieszkania: WĄSKA 7B m. 6, 87-100 TORUŃ
 E-mail: Klient odmówił
 Telefon: +48696489211
 PESEL:

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	75 000 EUR	75 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 Składka łączna: 317,93 PLN	
Kwota w PLN	Jednorazowo
Termin płatności	317,93 18.09.2018

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
 47 1020 1026 2881 0110 1058 6550
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1022839139

7 Warunki ubezpieczenia
 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620).
 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,
 Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Oświadczenia
 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
 2. ☒ 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.
 3. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji, które mają związek z moim ubezpieczeniem 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. ☒ 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.
 5. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
 6. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
 7. Oświadczam, że otrzymałem/łam informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
 8. 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.
 9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
 * ☒ w polu oznacza zgodę
 Pełne nazwy spółek:
 PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.

DSP/P/1022839139/1823/pc:100000170636070/BE20

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

1/2

DSPCZA/18U5_02/20180904.1055/prodppu05-81746393.3/FILE/pc:100000170636070

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia

1. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługuje prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez PZU SA.
2. Reklamację składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
3. Reklamacja może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe;
 - 2) ustnej – telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
4. PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji.
6. Odpowiedź PZU SA na reklamację zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby.
7. Klientowi, o którym mowa w ust. 1, 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.

8. Skargę lub zażalenie, niebędące reklamacją, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA.
9. Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określoną w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA.
10. PZU SA udziela odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. 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

EWA ANNA GANCARZ-BACKER

E-mail: Klient odmówił

Telefon: +48 696489211

Data zawarcia umowy: 04.09.2018 r.

EWA ANNA GANCARZ-BACKER

Ubezpieczający

Ewa Gancarz - Backer

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PZU S.A.
Przyszła Kubejko
Agent ubezpieczeniowy
tel. 504 551 921

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)