
VERITA WYCENA NIERUCHOMOŚCI RENATA KENDZIORSKA

94-051 Łódź, AL. Kard. Ks. Wyszyńskiego 83/9

TEL. 510 277 720

rkwycenalodz@gmail.com

OPERAT SZACUNKOWY Nr z rej. operatów 1/2019 Nr egz. 5/5 KM 2654/18	DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W GMINIE JEŻÓW W OBRĘBIE 4 JANKOWICE, DZIAŁKA GRUNTU O NR EWIDENCYJNYM 248/3 O POWIERZCHNI 0,4200 HA	
		
		
	NR KSIĘGI WIECZYTEJ: LD1B/00014534/6	
	Autor operatu szacunkowego: Renata Kendziorska Rzeczoznawca Majątkowy nr upr.7136	
	Miejscowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego:	Łódź, dn. 11.01.2019 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Adres nieruchomości: województwo łódzkie, powiat brzeziński, gmina Jeżów, obręb 4 Jankowice, Jankowice 23, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 248/3	
Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z zabudowaniami gospodarczymi, położonej w gminie Jeżów, w obrębie 4 Jankowice, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 248/3 dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00014534/6.
Zakres wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Pana Andrzeja Jóźwiaka, Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, mającego kancelarię w Brzezinach przy ul. Lasockich 33.
Metoda wyceny:	Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
Data określenia wartości rynkowej:	13 grudnia 2018 roku
Oszacowana wartość rynkowa:	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym posadowionym na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 248/3 w obrębie Jankowice o powierzchni 0,42 ha, położonej w gminie Jeżów dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, oszacowana według stanu i cen na dzień 13 grudnia 2018 roku, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi: 75 000 zł słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych
Opracowanie:	Renata Kendziorska nr. upr 7136
Data sporządzenia operatu:	11 stycznia 2019 roku

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1 PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
3.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
3.4 MATERIAŁY POMOCNICZE	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1 STAN PRAWNY	5
5.2 STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW	6
5.3 STAN WEDŁUG KARTOTEKI BUDYNKÓW	6
5.4 STAN PRAWNY DROGI DOJAZDOWEJ	6
5.5 INFORMACJA O WPISIE NIERUCHOMOŚCI DO REJESTRU ZABYTKÓW LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW	6
5.6 STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	6
6. OPIS I OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	11
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY	11
7.2 SPOSÓB WYCENY	12
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	15
9.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM	15
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	16
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	16
12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	17

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

Nieruchomości gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z zabudowaniami gospodarczymi, działka o nr ewidencyjnym 248/3 o powierzchni 0,4200 ha.

Nieruchomość położona w gminie Jeżów, obręb 4 Jankowice, wieś Jankowice 23.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00014534/6.

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Pana Andrzeja Józwiaka, Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, mającego kancelarię w Brzezinach przy ul. Lasockich 33.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 19.11.2018 roku dotyczące „dokonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i dokonania oszacowania nieruchomości położonej: 95-047 Jeżów, działka nr 248/3, Jankowice dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr LD1B/00014534/6", Pana Andrzeja Józwiaka, Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, mającego kancelarię w Brzezinach przy ul. Lasockich 33. Sprawa KM o numerze 972/13.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2018, poz. 121 50, 650, 1000, 1089, 1496 z późn. zm.) -UoGN;
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2014r. Nr 207, poz. 2109) - RWNSOS;
3. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 r. w sprawie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016r. poz.1263);
4. Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 1007, 2018 r. poz. 106, 431, 1009 z późn. zm.) - UoKWiH;
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 1073, 1566, 2018 r. poz. 1496, 1544 z późn. zm.) -UPZP;
6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2018, poz. 1025, 1104, 1629 z późn. zm.) – k.c.;
7. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 1360, 1467, 1499, 1544, 1629, 1637 z późn. zm.) - KPC;
8. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 1202, z późn. zm.);
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2015 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1422, z późn. zm.) - RMI-WT;
10. Ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. U. 2016 poz. 922, z późn. zm.).
11. Wyrok Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2012 roku o sygnaturze II CSK 369/11 (źródło LEX).

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 13 grudnia 2018 roku;
2. Uchwała nr XXXI/195/02 Rady Gminy Jeżów z dnia 14 marca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów.
3. Uchwała Nr XII/74/2015 Rady Gminy Jeżów z dnia 19 października 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Jeżów.
4. Wypis z rejestru gruntów z dnia 13 grudnia 2018 roku;
5. Mapa zasadnicza z dnia 13 grudnia 2018 roku;
6. Badanie księgi wieczystej o numerze LD1B/00014534/6 z dnia 13 grudnia 2018 roku;
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym;
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

3.4 Materiały pomocnicze

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny KSWP i KSWS przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych w dniu 12.12.2007 r. obowiązujące od 01.03.2008 r. wraz z późniejszymi zmianami - obecnie do dobrowolnego stosowania;
2. Noty interpretacyjne.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu:</i>	11 stycznia 2019 r.
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień:</i>	13 grudnia 2018 r.
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień:</i>	13 grudnia 2018 r.
<i>Data oględzin:</i>	13 grudnia 2018 r.
<i>Data wszczęcia egzekucji:</i>	02 października 2018 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00014534/6.

Wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik nr 3.

a) Księga wieczysta nr LD1B/00014534/6

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 248/3.

Położenie: województwo łódzkie, gmina Jeżów, miejscowość Jankowice.

Sposób korzystania: zabudowana działka gruntu.

Obszar całej nieruchomości: 0,4199 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Zbigniewowi Sylwestrowi Chybińskiemu (syn Leonrada, Janiny) na podstawie postanowienia w przedmiocie nabycia spadku po Tadeuszu Krakowiaku, NS 881/98, 1999-10-27, Sąd Rejonowy w Brzezinach oraz umowy sprzedaży AN Rep A nr 2469/00, z dnia 2000-07-24.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ostrzeżenie: Czyni się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1887/12, wierzyciela Piotr Jastrzębski prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach.

Ostrzeżenie: Czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w sprawie KM 1887/12, wierzyciela Kredyt INKASO KREDYT NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY w Warszawie w sprawie KM 1597/12 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Widzewa w Łodzi

Ostrzeżenie: Czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w sprawie KM 1887/12, wierzyciela ULTIMO PORTFOLIO INVESTMENT (LUXEMBURG) S.A. w sprawie KM 1176/13 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Widzewa w Łodzi

Ostrzeżenie: Czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w sprawie KM 1887/12, wierzyciela Kredyt INKASO KREDYT NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY w Warszawie w sprawie KM 1024/16 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach

Ostrzeżenie: Czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w sprawie KM 1887/12, wierzyciela Kredyt INKASO KREDYT NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY w Warszawie w sprawie KM 2654/18 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Andrzeja Józwiaka

Ostrzeżenie: Czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w sprawie KM 1887/12, wierzyciela Kredyt INKASO KREDYT NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ

INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY w Warszawie w sprawie KM 3206/18 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Andrzeja Józwiaka

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka umowna w wysokości 20 000 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy 00/100 złotych).

Spłata pożyczki i roszczeń ubocznych, pożyczka

Wierzyciel hipoteczny: osoba fizyczna Piotr Jastrzębski syn Józefa i Haliny.

Hipoteka przymusowa w wysokości 100 000 zł (słownie: sto tysięcy 00//100 złotych).

Należność objęta nakazami zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanymi przez Sąd Rejonowy w Lublin - Zachód Sygn. Akt VI NC-E 1578406/11 oraz VI NC-E 1558729/11 zaopatrzonymi w klauzulę wykonalności.

Wierzyciel hipoteczny: KREDYT INKASO I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 14079109400000

Hipoteka przymusowa w wysokości 122 015,42 zł (słownie: sto dwadzieścia dwa tysiące piętnaście 42//100 złotych).

ZALEGŁE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD 10/2005R. DO 06/2007R., OD 04/2008R. DO 05/2008R., OD 07/2008R. DO 12/2010R., OD 02/2011R. DO 09/2011R., NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJĄ ZNAK SPRAWY 210300/421/1402/2014/RKS Z DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 2015R.

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI INSPEKTORAT W ŁOWICZU, WARSZAWA, 012068477, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

5.2 Stan według ewidencji gruntów

Wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik nr 4.

Podmiot ewidencyjny:

1. Zbigniew Sylwester Chybiński rodzice: Leonard, Janina

Charakter własności/ władania: własność w udziale 1/1

Tabela 1. Dane według ewidencji gruntów.

Nr działki	Położenie działki	Księga Wieczysta lub inny dokument własności	Użytki	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
248/3		AN REP A NR 2469/2000 KW 14543	Br-RV	0,14	0,42
			RV	0,28	

5.3 Stan według kartoteki budynków

Brak założonej kartoteki budynków.

5.4 Stan prawny drogi dojazdowej

Na podstawie badania rejestru gruntów w Starostwie Powiatowym w Brzezinach stwierdzono, iż dojazd do wycenianej nieruchomości umożliwiony jest przez działkę stanowiącą drogę gminną.

5.5 Informacja o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków

Obecnie gmina Jeżów posiada gminną ewidencję zabytków, ale nie posiada jeszcze gminnego programu opieki nad zabytkami. Obiekty te bowiem stanowią wyznacznik lokalnej, historycznie ukształtowanej tradycji budowlanej tworząc dziedzictwo kulturowe, z którym harmonizować winna nowa zabudowa i jej układy przestrzenne.

Budynek o funkcji mieszkalnej znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości nie jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

5.6 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe¹

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie Jankowice w gminie Jeżów. W odległości ok 4,2 km od siedziby gminy, ok 16 km od miasta Brzeziny oraz ok. 36 km od miasta Łodzi. Gmina ta położona jest w południowo – wschodniej części województwa łódzkiego i graniczy z następującymi gminami: Rogów, Słupia, Głuchów, Żelechlinek, Koluszki, Brzeziny.

¹ Dane z tekstu SUIKZP Gminy Jeżów

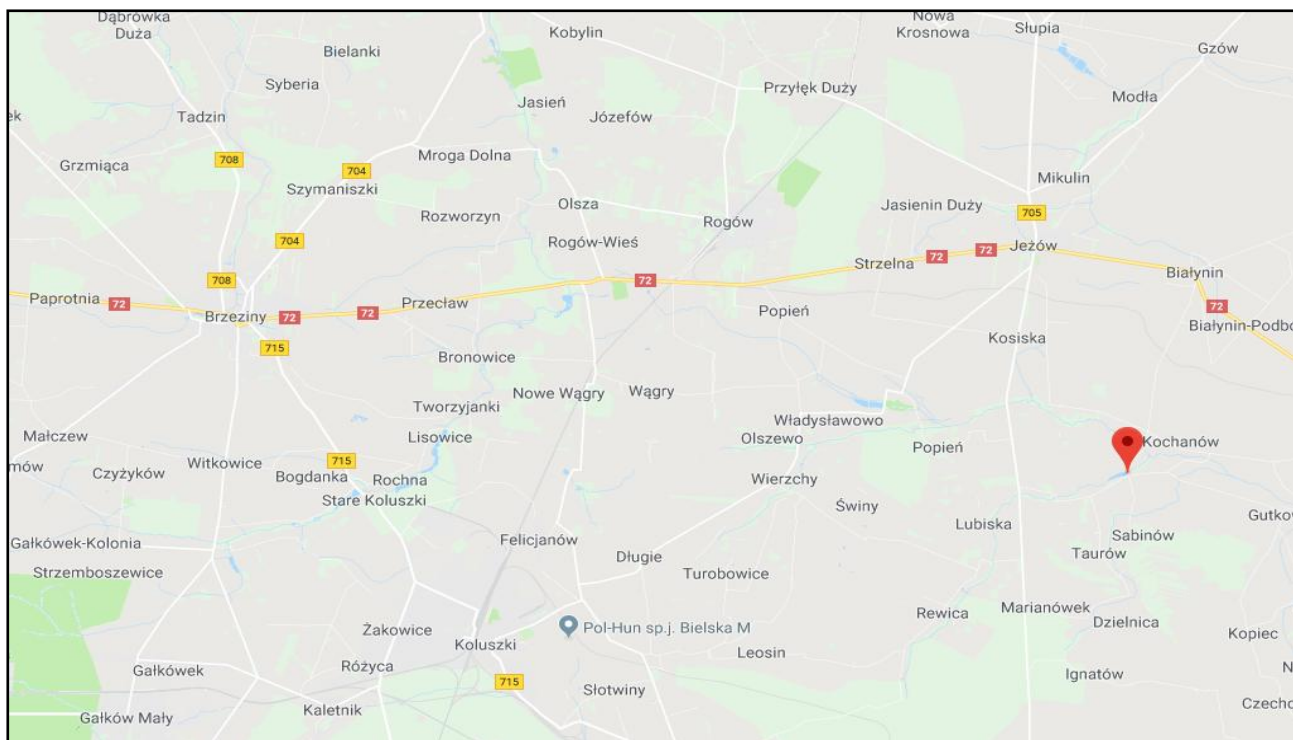
Gmina Jeżów podzielona jest na 21 sołectw: Jeżów, Góra, Jasienin Duży, Jasienin Mały, Jankowice, Jankowice Kolonia, Kosiska, Lubiska, Lubiska Kolonia, Mikulin, Mościska, Olszewo, Popień Parcela, Przybyszyce, Rewica, Rewica Kolonia, Rewica Szlachecka, Strzelna, Taurów, Wola Łokotowa, Zamłynie. W skład sołectw wchodzi 31 miejscowości: Brynica, Dąbrowa, Frydrychów, Góra, Jankowice, Jankowice Kolonia, Jasienin Duży, Jasienin Mały, Kosiska, Leszczyny Kolonia, Lubiska, Lubiska Kolonia, Marianówek, Mikulin, Mikulin Parcela, Stare Leszczyny, Mościska, Olszewo, Popień, Popień Parcela, Przybyszyce, Rewica, Rewica Kolonia, Rewica Królewska, Rewica Szlachecka, Strzelna, Taurów, Władysławowo, Wola Łokotowa, Zamłynie i Jeżów. Dotychczas podstawową funkcją gminy była produkcja rolnicza wraz z przetwórstwem rolno-spożywczym, obsługa produkcji rolnej oraz obsługa ludności.

Przeważają gospodarstwa rolne małe o powierzchni nieprzekraczającej 5,0 ha. Wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie jest wysokie, chociaż aż 63% gleb można zaliczyć do dobrych. Funkcjami, które zaznaczają się w ostatnich latach są: rozwój mieszkalnictwa (głównie w postaci adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej i realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), funkcja rekreacji indywidualnej całorocznej, obsługa komunikacji i transportu oraz aktywizacja gospodarcza w zakresie przetwórstwa rolno-spożywczego.

Rosnąca aktywność gospodarcza pozarolnicza powiązana jest w znacznej mierze z dostępnością rynków zbytu w pobliskich dużych aglomeracjach miejskich Łodzi i Warszawy a także z dogodnym dostępem do przebiegającej przez obszar gminy drogi krajowej nr 72 i drogi wojewódzkiej nr 705 i dróg powiatowych łączącym obszar gminy z okolicznymi i wielkimi miejscami edukacji i pracy.

Na terenie powiatu brzezińskiego nie występują gleby zaliczane do I klasy bonitacyjnej. Gleby z klasy II i III stanowią niecałe 5% ogólnej powierzchni gruntów rolnych. Największy udział w gruntach rolnych Powiatu Brzezińskiego stanowią gleby klasy IV- ponad 52%. Cechą charakterystyczną gleb zlokalizowanych na terenie powiatu jest poziom ich kwasowości - ponad 80% z nich stanowią ziemie o odczynie kwaśnym lub bardzo kwaśnym. Gleby w gminie Jeżów w większości wykształciły się na czwartorzędowym podłożu ukształtowanym z osadów plejstoceniowych. Należą do nich przede wszystkim osady zwałowe zlodowacenia środkowopolskiego (stadiały Warty) rozwinięte w postaci piasków, żwirów i glin zwałowych oraz utworów akumulacji wodnej (związanych z działalnością glaciofluwialną oraz rzeczna). Dominującymi typami gleb na danym obszarze są gleby brunatno ziemne, bielicoziemne, czarnoziemne, pobagienne, bagienne i napływowe. Obszar charakteryzuje się dość korzystnymi warunkami produkcji rolnej, w związku z dominacją gleb II, III i IV klasy bonitacyjnej nad V i VI. Na większości obszarów występują gleby średnich klas bonitacyjnych, wykształcone na piaskach różnej genezy, a gleb dobrych wytworzonych z gliny lub pyłów zasobnych w składniki pokarmowe, zaliczanych do I – II klasy bonitacyjnej na terenie gminy jest bardzo niewiele (ok. 0,024 %). Udział gleb klasy III i IV wynosi 53,7% ogólnej powierzchni gruntów ornych i wiąże się z powierzchniowym występowaniem glin zwałowych. W dolinach rzek powszechnie występują grunty V i VI klasy na glebach pochodzenia organicznego. W obrębie gruntów ornych dominują kompleksy żytnie – 96,4%. Niewielką część stanowią kompleksy pszenne – 1,9% oraz zbożowo - pastewne – 1,7%.

Mapa 1: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości.



(źródło: <http://google.pl/maps>)

Mapa 2: Otoczenie przedmiotowej nieruchomości.

(źródło: <http://google.pl/maps>).

W bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajdują się działki niezabudowane przeznaczone do produkcji rolnej, tereny leśne oraz pojedyncza - rozproszona zabudowa mieszkaniowa. W dalszym sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa siedliskowa wieś Jankowice Kolonia oraz Kochanów.

Zdjęcia: 1-4. Otoczenie nieruchomości

W dniu wyznaczonych oględzin tj. 13 grudnia 2018 roku właściciel nieruchomości nie był obecny na przedmiotowej nieruchomości. W związku z powyższym dokonano oszacowania wartości rynkowej nieruchomości na podstawie oględzin zewnętrznych, wywiadu terenowego (w tym wywiadu z sąsiadami) a także zebranych danych z różnych organów administracyjnych.

Przedmiotową nieruchomość stanowi zabudowana działka gruntu o powierzchni 0,4200 ha. Działka posiada nieregularny kształt zbliżony do trapezu o wymiarach w przybliżeniu podanych na poniższej mapie nr 3.

Mapa 3: Kształt i granice działki nr 248/3.



(źródło: <http://geoportal.lodzkie.pl/imap/>)

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd drogą asfaltową.

Opis zabudowań

Przedmiotowa działka od frontu zabudowana jest jednokondygnacyjnym z poddaszem nieużytkowym budynkiem o funkcji mieszkalnej. Budynek o konstrukcji tradycyjnej, z dachem dwuspadowym. Na działce posadowione również pozostałości po murowanym budynku gospodarczym. Budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy ok 75 m². Zabudowania w złym stanie technicznym, widoczne ślady zużycia technicznego. Na datę oględzin budynek niezamieszkały. Budynek powstały najprawdopodobniej w latach 30-tych.

Teren nieruchomości nieogrodzony (od frontu słupki betonowe), nierówny porośnięty trawami i krzakami. Wzdłuż południowej granicy rosną pojedyncze brzozy i sosny. Nieruchomość posiada dostęp do wodociągu oraz energii elektrycznej.

Zdjęcia: 5-10. Zagospodarowanie działki





Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Działka uzbrojona w infrastrukturę techniczną: elektryczną siecią, wodociągową siecią, ogrzewanie lokalne, kanalizacji z sieci brak.

6. OPIS I OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego – Uchwała nr XXXI/195/02 Rady Gminy Jeżów z dnia 14 marca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów w planie tym przedmiotowa działka gruntu 248/3 znajduje się w przeważającej części na terenie oznaczonym symbolem 4MRj,ZR oraz w niewielkim pasie na terenie oznaczonym symbolem R - tereny upraw rolnych.

Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy, jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowy rekreacyjnej i usług nieuciążliwych. Ustala się:

- Dojazd drogą gminną oznaczoną symbolem 16 KG.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą stację trafo oznaczoną symbolem 9 EE.
- Zakaz lokalizowania obiektów szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi.
- Maksymalny procent działki pod zabudowę oraz utwardzone dojścia i dojazdy – 30 %, pozostała powierzchnia działki jako biologicznie czynna w postaci zieleni towarzyszącej, w tym ogrodowej.
- Czasowe miejsca postojowe w obrębie działki, przy zachowaniu w/w wskaźnika terenów zielonych oraz przepisów szczególnych.
- Ogrodzenie działek - ażurowe, o wysokości nie większej niż 1,5 m.
- Na działce budowlanej może być zlokalizowane tylko jedno siedlisko lub jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy i gospodarczo-garażowy związany z gospodarstwem domowym lub rolnym.
- Istniejąca zabudowa znajdująca się w dobrym stanie technicznym - do adaptacji, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz innymi ustaleniami niniejszego planu.

Cały obręb wsi znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu i częściowo w obszarze rezerwatu "Rawka" oraz w obszarze ochrony wód podziemnych. Dla obszaru krajobrazu chronionego Górnej Rawki obowiązują ustalenia § 1 pkt. 1.5 h): W zakresie ochrony krajobrazu - dla terenów położonych w obszarze chronionego krajobrazu Mrogi i Mrożyca wprowadza się następujące zakazy:

- lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- lokalizowania, budowy i rozbudowy obiektów naruszających walory krajobrazowe, w szczególności przekraczających wysokość 10, 0 m ponad poziom terenu, chyba, że wysokość obiektów uzasadniona jest wymogami obronności, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego lub względami kompozycji przestrzennej,
- osuszania torfowisk, mokradł i oczek wodnych na gruntach ornych, leśnych i nie-użytkach,
- lokalizowania obiektów i urządzeń turystyczno-wypoczynkowych z wyjątkiem kąpielisk, przystani i pomostów oraz tymczasowych obiektów magazynowych na sprzęt wodny w odległości mniejszej niż 60,0 m od linii brzegowej wód powierzchniowych,
- lokalizowania urządzeń turystyczno – wypoczynkowych z wyjątkiem parkingów i szlaków turystycznych wraz z miejscami postoju i odpoczynku – na terenach leśnych oraz w odległości mniejszej niż 60,0 m od granicy lasu.

W obszarze chronionego krajobrazu ustala się ochronę przed wycinką istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, z wyjątkiem cięć sanitarnych oraz przypadków, gdy istniejący drzewostan stanowi zagrożenie bezpieczeństwa ruchu lub istniejących obiektów budowlanych.

W obszarze chronionego krajobrazu dopuszcza się adaptację istniejących siedlisk na cele agroturystyczne oraz przejmowania gospodarstw rolnych na cele indywidualnej rekreacji, pod warunkiem nieprzekraczania naturalnej odporności środowiska przyrodniczego na antropopresję, w szczególności realizacji w poszczególnych siedliskach nie więcej niż 5 miejsc noclegowych, przy zachowaniu poniższych zasad kształtowania zabudowy oraz przepisów szczególnych.

W obszarze chronionego krajobrazu dopuszcza się adaptację istniejących dróg dojazdowych gospodarczych, polnych oraz ciągów pieszo-jezdnych na potrzeby realizacji szlaków turystycznych pieszych i rowerowych przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, a położonych w obszarze chronionego krajobrazu ustala się, przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz siedliskowej rolniczej i rekreacyjnej, zasadę kształtowania gabarytów zabudowy nie zakłócających harmonii krajobrazu oraz kontynuacji historycznie ukształtowanych układów przestrzennych zabudowy wsi oraz form zabudowy poprzez lokalizację budynku mieszkalnego szczytem lub frontem równolegle do linii rozgraniczającej teren drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, akcentowania wejścia do budynku portykiem wejściowym, zastosowania stromych dachów o spadkach 28-45 stopni, krytych dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną o kolorach dostosowanych do kolorów przeważających w zabudowie tradycyjnej poszczególnych wsi (terakota, ciemna zieleń, antracyt), elewacje tynkowane tynkiem mineralnym lub akrylowym, malowane na kolory pastelowe zharmonizowane z kolorystyką dachu lub elewacje z elementami wystroju z cegły klinicznej albo licowej. Ustala się, iż całkowita wysokość budynków jw. (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług) nie może przekroczyć wysokości 7,5 m ponad poziom terenu.

Dla obszaru chronionego położonego w rezerwacie "Rawka" obowiązują ustalenia § 1 pkt 1.5 i) niniejszej uchwały. W obszarze rezerwatu wodno- krajobrazowego "Rawka" obejmującego rzekę Rawkę od jej źródeł wraz z rozgałęzieniami koryta rzeki, starorzeczami oraz przybrzeżnymi pasami terenu o szerokości 10,0 m z każdej strony rzeki ustala się następujące wymogi ochrony dla terenów położonych w obszarze przedmiotowego rezerwatu, a stanowiących fragmenty obrębów wsi: Władysławowo, Popień PGR, Frydrychów, Zamłynie, Kosiska, Góra, Mościska, Jankowice, Taurów, Wola Łokotowa, Lubiska Kolonia, Rewica B (oznaczone odpowiednim symbolem graficznym na rysunkach planu dotyczących w/w wsi) objęte niniejszym planem:

- ustala się wymóg realizacji wszelkich prac inwestycyjnych w obrębie rezerwatu pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
- zabrania się wycinki drzew i pobierania użytków drzewnych z wyjątkiem przypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego,
- zabrania się zmiany stosunków wodnych naruszających w istotny sposób warunki ekologiczne,
- zabrania się niszczenia gleby i pozyskiwania kopalin i pobierania kruszywa z dna rzeki, przy dopuszczeniu usuwania namulów, zwalonych drzew oraz oczyszczania koryta rzeki pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
- zabrania się zanieczyszczania wód i terenu oraz realizacji zagospodarowania zmieniającego warunki klimatu akustycznego poprzez emisję hałasu i drgań ponad poziom tła i wskaźniki wymagane dla terenów szczególnie chronionych,
- zabrania się niszczenia drzew i innych roślin oraz niszczenia ostoi zwierząt i miejsc lęgowych, przy czym dopuszcza się sportowy połów ryb w sposób zgodny z przepisami szczególnymi,
- zabrania się wznoszenia budowli oraz urządzeń komunikacyjnych i technicznych, w tym regulacji koryta i wzmocnienia brzegów, przy dopuszczeniu realizacji obiektów małej retencji wodnej oraz innych urządzeń technicznych piętrzących wodę pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

W niniejszym operacie szacunkowy dokonano określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Zgodnie z artykułem 154.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępująć rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej”.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami oraz metodę korygowania ceny średniej.

Wyboru właściwego podejścia dokonano zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Uwzględniono również standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych PFSRM.

7.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- Zakres wyceny
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- Stan prawny nieruchomości

Oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

Art. 153. [Podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe]

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

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości: „Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.”.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane starszymi budynkami mieszkalnymi z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- lokalizacja i otoczenie

- powierzchnia działki – cecha ciągła
- warunki użytkowe nieruchomości.

Analiza porównawcza

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. W Tabeli 2, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

Tabela nr 2. Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Lokalizacja i sąsiedztwo	
Dobre	Nieruchomość położona wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, siedliskowej. Dogodny dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Dogodny, szybki dojazd do centrum gminy. W niedalekiej odległości Brzeziny, Koluszki. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, siedliskowa. Tereny zagospodarowane. Dostęp do zaplecza handlowo - usługowego. Lokalizacja ciesząca się zainteresowaniem potencjalnych nabywców, dobrze skomunikowana. Przyjmuje się otoczenie sprzyjające funkcji nieruchomości. Brak uciążliwości związanych z lokalizacją (np. hałasu, nieprzyjemnych zapachów, zapylenia, linii kolejowej etc.).
Średnie	Od dwóch cech ze stanu „db” powyżej, niespełnione.
Warunki użytkowe nieruchomości	
Dostateczne	Teren działki z zabudowaniami w całości zagospodarowany, ogrodzenie stan dst– elementy murowano-stalowe, komunikacja wewnętrzna, utwardzony podjazd w stanie dst, nasadzenia ozdobne. Różnorodność występującej zabudowy. Zabudowania w dostatecznym stanie wymagające poniesienia nakładów na prace modernizacyjne. Występują zabudowania gospodarcze w średnim stanie. Dojazd drogą asfaltową, dostęp do podstawowych mediów z sieci miejskiej. Kształt działki umożliwiający swobodne zagospodarowanie. Teren działki równy, uporządkowany. Przeznaczenie działki w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
Średnie	Od trzech cech wymienionych przy stanie cechy „dobry” są niespełnione.
Powierzchnia działki – cecha ciągła	
Górny zakres przedziału	5600 m ²
Dolny zakres przedziału	500 m ²

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE

Rynek nieruchomości zabudowanych

Najniższe ceny osiągane są za domy do generalnego remontu, czy wyburzenia – postawione na wsiach. Dane GUS a także informacje od deweloperów potwierdzają jedno zjawisko: minęła moda na duże domy wielopokoleniowe. Dziś takie obiekty stawia się znacznie rzadziej, niż jeszcze kilkanaście lat temu. Popularnością cieszą się natomiast domy stosunkowo małe – tzn. 120 – 130 metrowe. Coraz częściej zresztą spotyka się i mniejsze obiekty. Deweloperzy chętnie realizują w miastach projekty zabudowy szeregowej, gdzie mieszkania będące pewnym kompromisem między domem a budynkiem wielorodzinnym mają zazwyczaj nie więcej niż 100 mkw. Tendencję odchodzenia od dużych metraży potwierdza GUS. Zakup domu spowodowany jest wyborem określonego stylu życia. Osoby decydujące się na dom z reguły mają rozbudowane poczucie własności i wolności osobistej. Kupując dom, chcą mieć wpływ na swoje najbliższe otoczenie. Ważnym elementem związanym z wyborem domu jest własny ogród oraz izolacja od sąsiadów dająca poczucie prywatności. W przypadku działek zabudowanych starszymi domami oraz budynkami gospodarczymi wartość nieruchomości generuje właściwie sam grunt. Jest to segment rynku szybko rozwijający się w ostatnich czasach i liczba transakcji dotyczących tańszych nieruchomości przewyższa ilość sprzedawanych domów nowych. Z analizy rynku domów jednorodzinnych wynika również że obecnie na każdym jego segmencie jest znaczna przewaga podaży nad popytem. Analizie poddano rynek nieruchomości o charakterze podobnym do nieruchomości szacowanej. Na wartość nieruchomości znaczący wpływ ma lokalizacja, której wyznacznikiem jest dobry dostęp dla potencjalnych mieszkańców. Na ocenę lokalizacji wpływ ma również możliwość dojazdu do nieruchomości środkami komunikacji miejskiej, jak i samochodem a także intensywność ruchu kołowego na ulicach bezpośrednio przylegających do nieruchomości. Na badanym rynku lokalnym istnieje niewielki poziom obrotu. Zanotowano kilka transakcji kupna sprzedaży, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane spełniające założone kryteria porównywalności. Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, pod względem, lokalizacji, otoczenia, stanu zagospodarowania, powierzchni budynku jak i

powierzchni działki. Analiza uwzględnia transakcje zawarte w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Informacje o transakcjach uzyskano z aktów notarialnych w Ewidencji Gruntów. Oceny preferencji kupujących dokonano na podstawie analizy rynku, informacji z biur obrotu nieruchomościami oraz prasy lokalnej.

Segment rynku:

Nieruchomości gruntowe zabudowane starszymi budynkami mieszkalnymi o zbliżonej powierzchni użytkowej. Należy zaznaczyć, że w przypadku działek zabudowanych starszymi budynkami- wymagającymi znacznych nakładów na remont, nośnikiem wartości nieruchomości jest właściwie sam grunt a zabudowania w złym stanie stanowią uciążliwość w możliwości zagospodarowania terenu.

Wybrany obszar geograficzny:

Analizą objęto najbliższą okolicę nieruchomości wycenianej - gminę Jeżów.

Okres badania cen transakcyjnych:

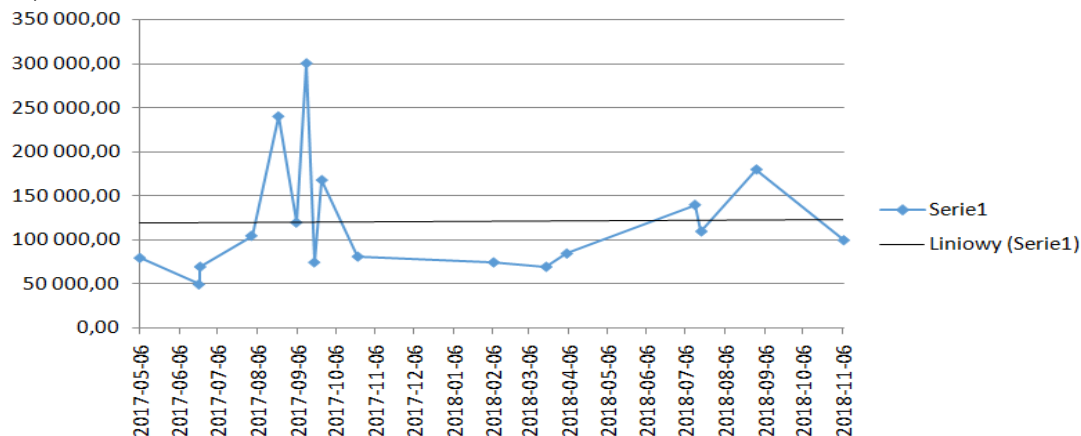
Pod uwagę wzięto transakcje z ostatnich 20 miesięcy od daty wyceny.

Zakres cenowy, analiza cen transakcyjnych:

Stwierdzono, że ceny w zależności od lokalizacji i otoczenia, warunków użytkowych nieruchomości, stanu technicznego zabudowań, powierzchni budynku mieszkalnego i wielkości działki, wahają się od 70 000 zł – 110 000 zł.

Trendy zmian cen na rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Na terenie gminy Jeżów na przestrzeni ostatnich dwóch lat odnotowano kilkanaście transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych. W wyniku analizy lokalnego rynku otrzymano informację, że ceny wzrosły o ok 4,7%.



Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych starszymi budynkami mieszkalnymi, zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w największym stopniu spełniające kryteria porównywalności na terenie gminy Jeżów:

Tabela 3: Ceny transakcyjne gruntów zabudowanych starszymi budynkami mieszkalnymi w lokalizacjach porównywalnych na terenie gminy Jeżów.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia działek [m ²]	Cena [zł]	Skorygowana o trend zmiany cen Cena [zł]
1.	2017-08-01	5 - Jeżów	1 400	105 000,00	109 575,81
2.	2017-09-19	10 - Mościska	1 000	75 000,00	78 161,58
3.	2017-10-23	5 - Jeżów	600	81 500,00	84 831,01
4.	2018-02-06	5 - Jeżów	500	75 000,00	77 589,96
5.	2018-03-19	7 - Lubiska Kolonia	4 000	70 000,00	72 148,22
6.	2018-04-04	7 - Lubiska Kolonia	5 600	85 000,00	87 456,18
7.	2018-07-18	5-Jeżów	1 000	110 000,00	111 245,76
		MIN	500	70 000,00	72 148,22
		MAX	5 600	110 000,00	111 245,76
		ŚREDNIA	2 014	85 928,57	88 715,50
		MEDIANA	1 000	81 500,00	84 831,01

Opis transakcji wziętych do porównania:

Transakcja nr 2 w tabeli 3 - prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Jeżów w obrębie Mościska

Lokalizacja, otoczenie - średnia - nieruchomość położona w spokojnej okolicy, w otoczeniu zabudowy siedliskowej. Ograniczony dostęp do zaplecza handlowo - usługowego. Dojazd do siedziby gminy dalekim objazdem. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. W bezpośrednim sąsiedztwie tereny rolne.

Powierzchnia działki: 1000 m²

Warunki użytkowe nieruchomości - dostateczne- budynek mieszkalny wymagający poniesienia nakładów na prace modernizacyjne stanowiący uciążliwość w możliwości ponownego zagospodarowania terenu . Budynek o konstrukcji murowanej. Teren nieruchomości słabo zagospodarowany, uporządkowany ogrodzony. Dojazd drogą asfaltową, dostęp do podstawowych mediów. Nieruchomość o przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową. Kształt działki regularny, płaski.

Transakcja nr 5 w tabeli 3 - prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Jeżów w obrębie Lubiska Kolonia

Lokalizacja, otoczenie - średnia - nieruchomość położona w spokojnej okolicy, w otoczeniu zabudowy siedliskowej. Ograniczony dostęp do zaplecza handlowo - usługowego. Dojazd do siedziby gminy dalekim objazdem. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. W bezpośrednim sąsiedztwie tereny rolne.

Powierzchnia działki: 4000 m²

Warunki użytkowe nieruchomości - budynek mieszkalny wymagający poniesienia znacznych nakładów na prace modernizacyjne stanowiący uciążliwość w możliwości ponownego zagospodarowania terenu . Budynek o konstrukcji murowanej. Teren nieruchomości słabo zagospodarowany ogrodzony. Dojazd drogą asfaltową, dostęp do podstawowych mediów. Nieruchomość o zróżnicowanym przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej oraz upraw rolnych. Kształt działki regularny, płaski.

Transakcja nr 6 w tabeli 3 - prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Jeżów w obrębie Lubiska Kolonia

Lokalizacja, otoczenie - średnia - nieruchomość położona w spokojnej okolicy, w otoczeniu zabudowy siedliskowej. Ograniczony dostęp do zaplecza handlowo - usługowego. Dojazd do siedziby gminy dalekim objazdem. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. W bezpośrednim sąsiedztwie tereny rolne.

Powierzchnia działki: 5600 m²

Warunki użytkowe nieruchomości - dostateczne- budynek mieszkalny wymagający poniesienia nakładów na prace modernizacyjne. Widoczne ślady zużycia. Budynek o konstrukcji murowanej. Teren nieruchomości zagospodarowany ogrodzony. Występują zabudowania gospodarcze w średnim stanie. Dojazd drogą asfaltową, dostęp do podstawowych mediów. Nieruchomość o zróżnicowanym przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej oraz upraw rolnych. Kształt działki regularny, płaski.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Na podstawie danych zawartych w tabeli nr 3 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena min [zł]	72 148,22
Cena max [zł]	111 245,76
Δ C = Cena max [zł] - Cena min [zł]	39 097,54
Średnia [zł]	88 715,50

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 4. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Lokalizacja i sąsiedztwo	35%	13 684,14	1	13 684,14
Warunki użytkowe nieruchomości	40%	15 639,01	2	7 819,51
Powierzchnia działki - cecha ciągła	25%	9 774,38	c. ciągła	-
Suma	100%	39 097,54		

Opis nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych jest podany w Tabeli 5, poniżej.

Tabela 5. Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	7 - Lubiska Kolonia	10 - Mościska	7 - Lubiska Kolonia
Lokalizacja i sąsiedztwo	średnia	średnia	średnia	średnia
Warunki użytkowe nieruchomości	średnie	średnie	dostateczne	dostateczne
Powierzchnia działki - cecha ciągła	4200	4 000,00	1 000,00	5 600,00

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej jest przedstawiona w tabeli nr 6.

Tabela 6. Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	7 - Lubiska Kolonia	10 - Mościska	7 - Lubiska Kolonia
Lokalizacja i sąsiedztwo	35%	13 684,14	13 684,14	0,00	0,00	0,00
Warunki użytkowe nieruchomości	40%	15 639,01	7 819,51	0,00	-7 819,51	-7 819,51
Powierzchnia działki - cecha ciągła	25%	9 774,38	-	390,98	6 255,61	-2 736,83
Suma	100%	39 097,54		390,98	-1 563,90	-10 556,33
Cena łączna transakcyjna (zł)				72 148,22	78 161,58	87 456,18
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				72 539,20	76 597,68	76 899,85
Wartość wycenianego prawa własności nieruchomości (zł)				75 345,57		

$$W_{RN} = (72\,539,20 \text{ zł} + 76\,597,68 \text{ zł} + 76\,899,85 \text{ zł}) / 3 = 75\,345,57 \text{ zł.}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym posadowionym na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 248/3 w obrębie Jankowice o powierzchni 0,42 ha, położonej w gminie Jeżów dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, oszacowana według stanu i cen na dzień 13 grudnia 2018 roku, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

75 000 zł

słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Przedmiotem analizy były nieruchomości gruntowe zabudowane starszymi budynkami mieszkalnymi o zbliżonej powierzchni użytkowej w dostatecznym i złym stanie technicznym. Należy zaznaczyć, że w przypadku działek zabudowanych budynkami wymagającymi znacznych nakładów na remont, nośnikiem wartości nieruchomości jest właściwie sam grunt (zwłaszcza w przypadku działek o dużej powierzchni) a zabudowania w złym stanie stanowią uciążliwość w możliwości zagospodarowania terenu.
2. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw. Różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami porównywalnymi zostały skorygowane w oparciu o cechy korygujące, których stopień oddziaływania określono na podstawie analizy rynku.
3. Analizą objęto teren gminy Jeżów.
4. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy wykonano w sześciu jednobrzmiących egzemplarzach – wydano zleceńodawcy egz. 1 - 5, natomiast egz. 6 został u autora celem archiwizacji.
2. Operat szacunkowy został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

3. Niniejsze opracowanie może zostać wykorzystane wyłącznie do celu , w jakim został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu 12 miesięcy od daty jego wykonania po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził przedmiotowy operat (art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).
5. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności w związku z wykorzystaniem operatu w innym celu, aniżeli został sporządzony.
6. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększona o podatki i opłaty, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
7. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, a w operacie przedstawiono wyniki z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Poszczególne wartości przedstawione w niniejszym operacie mogą nieznacznie różnić się od rzeczywistych, co jest rzeczą naturalną, wynikającą z zaokrągleń. Wynik końcowy jest dokładnym wynikiem uzyskamy na drodze obliczeń.
8. W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5 kwietnia 2012r. (IICSK 369/11).
9. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 13 grudnia 2018 roku.
10. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 13 grudnia 2018 roku podczas dokonania wizji lokalnej nieruchomości.
11. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Biegły nie miał możliwości wejścia na teren nieruchomości, do środka budynku mieszkalnego z uwagi na nie udostępnienie nieruchomości do czynności przez właściciela.
12. Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku wchodzącego w skład nieruchomości.
13. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
14. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego i o posiadanym obowiązkowym ubezpieczeniu (polisa w załączeniu).
15. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych Zleceniodawcy dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
16. Operat zawiera 17 (słownie: siedemnaście) ponumerowanych stron oraz załączniki.

12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Wypełnienie dyspozycji art. 948 kpc;
2. Polisa OC;
3. Wydruk księgi wieczystej;
4. Wypis z rejestru gruntów;
5. Mapa zasadnicza;
6. Kopia pisma informującego o terminie oględzin strony postępowania wraz z potwierdzeniami odbioru.

Podpis autora operatu

Załącznik 1.**Wypełnienie dyspozycji art. 948 § 2 k.p.c.**

Zgodnie art. 948. § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Przedmiotem analizy były nieruchomości gruntowe zabudowane starszymi budynkami mieszkalnymi o zbliżonej powierzchni użytkowej w dostatecznym i złym stanie technicznym. Należy zaznaczyć, że w przypadku działek zabudowanych budynkami wymagającymi znacznych nakładów na remont, nośnikiem wartości nieruchomości jest właściwie sam grunt (zwłaszcza w przypadku działek o dużej powierzchni) a zabudowania w złym stanie stanowią uciążliwość w możliwości zagospodarowania terenu i z taką sytuacją mamy doczynienia w przypadku przedmiotowej nieruchomości.

W poniższej tabeli przedstawione zostały transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, których analiza pokazuje, że wartość gruntu przedmiotowej nieruchomości gdyby nie była zabudowana budynkiem w złym stanie technicznym była by wyższa. Z uwagi na niewielką ilość transakcji odnotowanych na lokalnym rynku rozszerzono analizę na 2016 rok.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia gruntu	Cena nieruchomości	CENA 1M
2016-06-29	Strzelna	2 610	75 000,00	28,74
2017-01-24	Jeżów	4 300	85 000,00	19,77
2017-01-24	Jeżów	1 288	45 960,00	35,68
2017-02-27	Jeżów	100	1 000,00	10,00
2017-06-20	Rewica B	4 300	32 000,00	7,44
2018-07-05	Jankowice	7 700	150 000,00	19,48
		ŚREDNIA		20,18
		MEDIANA		19,62

Biorąc pod uwagę nieregularny kształt, nierówny teren, brak zagospodarowania (ogrodzenia, utwardzenia terenu), po uwzględnieniu uciążliwości w postaci istniejących zabudowań oraz kosztu ich rozbiórki wartość nieruchomości była by zbliżona do określonej wartości rynkowej jako gruntu zabudowanego budynkiem w złym stanie technicznym - wartość działki nr 248/3 wyniosłaby w granicach ok. 17-19 zł/m² co daje wartość ok 77 000 zł.

W związku z powyższym wypełnienie dyspozycji art. 948 § 2 k.p.c. jest bezzasadne.

Załącznik 2.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1027956037


1	Okres ubezpieczenia: od 02.02.2018 r. do 01.02.2019 r.	
2	Ubezpieczający: VERITA RENATA KENDZIORSKA Adres siedziby: AL. KS. KARD. STEFANA WYSZYŃSKIEGO 83 m. 9, 94-051 ŁÓDŹ E-mail: Klient odmówił	Telefon: Klient odmówił REGON: 369187722
3	Ubezpieczony: VERITA RENATA KENDZIORSKA Adres siedziby: AL. KS. KARD. STEFANA WYSZYŃSKIEGO 83 m. 9, 94-051 ŁÓDŹ E-mail: Klient odmówił	Telefon: Klient odmówił REGON: 369187722
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		
		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		250 000 EUR 250 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
Postanowienia dodatkowe Klauzula dodatkowych kosztów prawnych		
		Suma gwarancyjna: 10 000 PLN
Składka łączna: 1 000,43 PLN		
5	Jednorazowo Kwota w PLN: 1 000,43 Termin płatności: 15.02.2018	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 09 1020 1026 2881 0110 1911 2079 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1027956037
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,	
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula dodatkowych kosztów prawnych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej: 1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu: a) uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody, b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra	
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.	

DSP/P/1027956037/8187/pc:100000137770427/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

10

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. Reklamacja 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 odpowiedzi, 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 Konsumentów.
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

VERITA RENATA KENDZIORSKA
E-mail: Klient odmówił
Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 01.02.2018 r.

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy PZU SA Renata Łach
E-mail: rlach@agentpzu.pl tel.: +48 602360055

VERITA Renata Kendziorska*Rzecznikowa Majątkowy***Al. ks. kard. S. Wyszyńskiego 83 lok. 9**

01-644 1442

MIP: 72/2530112

VERITA RENATA KENDZIORSKA

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

AGENCJA "ARGOT"*Renata Łach***94-239 Łódź, ul. Łubinowa 47**

NIP 726-001-16-42, REG.100169724

tel. 602 360 055

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/1027956037/8187/pc:100000137770427/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2