

## BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznik majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz  
tel. kom 0 601 875 300 , e- mail : [janusz.mojsiewicz@wp.pl](mailto:janusz.mojsiewicz@wp.pl)  
biuro: Gorzów Wlkp., ul. Mieszka I 57 lok. Nr 6 , tel. 95 724 19 08

# OPERAT SZACUNKOWY



**Przedmiot wyceny:** nieruchomość gruntowa zabudowana jednorodinnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, położona w Mierzęcinie nr 6, gm. Dobiegniew na działce nr 197/4 o pow. 1369m<sup>2</sup> zapisana w KW nr GW1K/00018493/9

**Lokalizacja:** Mierzęcin, gmina Dobiegniew, pow. strzelecko-drezdenecki, woj. lubuskie

**Współwłaściciele:** Czesława Teclaw, Tomasz Teclaw, Marcin Teclaw, Łukasz Teclaw,

**Cel wyceny:** określenie wartości rynkowej udziału 1/8 części Pana Marcina Teclawa w nieruchomości objętej KW nr GW1K/00018493/9 jako podstawy do sprzedaży udziału w nieruchomości w trybie przepisów prawa upadłościowego.

**Wartość rynkowa ( $W_R$ ) udziału 1/8 Pana Marcina Teclawa  
w nieruchomości zapisanej w KW Nr GW1K/00018493/9,  
wg stanu rynku na dzień 02.01.2025r.**

**$W_R$  udz. 1/8 = 37.900 zł**

**Wartość likwidacyjna ( $W_{LU}$ ) udziału 1/8 Pana Marcina Teclawa  
w nieruchomości zapisanej w KW Nr GW1K/00018493/9  
wg stanu rynku na dzień 02.01.2025r.**

**$W_{LU}$  udz. 1/8 = 18.950 zł**

Sporządził:



Gorzów Wielkopolski, 04 stycznia 2025r.

## PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

### 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest nieruchomość położona we wsi Mierzęcín, gmina Dobiegniew, pow. strzelecko-drezdenecki, woj. lubuskie, stanowiąca działkę oznaczoną nr ewid. 197/4 o pow. 1369m<sup>2</sup> zabudowaną budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej. Zabudowę działki stanowi także drewniany budynek gospodarczy. Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą prowadzoną Sąd Rejonowy w Strzelcach Krajeńskich IV Wydział Ksiąg Wieczystych numer GW1K/00018493/9.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności zabudowanej działki gruntu nr 197/4 obręb Mierzęcín,
- b) określenie części składowych – działka nr 197/4 obręb Mierzęcín, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodinnym oraz drewnianym budynkiem gospodarczym,
- c) określenie części składowych, które nie są przedmiotem wyceny - ruchomości stanowiące wyposażenie domu oraz inne ruchomości znajdujące się na terenie działki.

### 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/8 Pana Marcina Teclawa w nieruchomości zabudowanej zapisanej w księdze wieczystej KW nr GW1K/00018493/9 wg. stanu na dzień wizji lokalnej - mającej stanowić podstawę do sprzedaży udziału w nieruchomości w trybie przepisów prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

### 3. WSKAZANIE OSÓB KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej GW1K/00018493/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Strzelcach Krajeńskich, IV Wydział Ksiąg Wieczystych przeprowadzonego 30.12.2024r. ustalono, że współwłaścicielami zabudowanej działki numer 1974 o pow. 1369m<sup>2</sup>, obręb Mierzęcín, gmina Strzelce Krajeńskie, pow. strzelecko-drezdenecki, woj. lubuskie są Czesława Teclaw w udziale 5/8 części, Tomasz Teclaw w udziale 1/8 części, Marcin Teclaw w udziale 1/8 części, Łukasz Teclaw w udziale 1/8 części.

### 4. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość zlokalizowana jest na terenie, dla którego brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu ogólnego. Dla nieruchomości nie została wydania decyzja o warunkach zabudowy. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren ten oznaczony jest jako symbolem MU – obszary zabudowy mieszkaniowej. Mając na uwadze powyższe ustalenia oraz faktyczny sposób użytkowania nieruchomości przeznaczenie wycenianej nieruchomości określa się jako zabudowa mieszkaniowa.

### 5. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA

**Wartość rynkowa ( $W_R$ ) udziału 1/8 Pana Marcina Teclawa  
w nieruchomości zapisanej w KW Nr GW1K/00018493/9,  
wg stanu rynku na dzień 02.01.2025r.**

**$W_{R \text{ udz. } 1/8} = 37.900 \text{ zł}$**

**Wartość likwidacyjna ( $W_{LU}$ ) udziału 1/8 Pana Marcina Teclawa  
w nieruchomości zapisanej w KW Nr GW1K/00018493/9  
wg stanu rynku na dzień 02.01.2025r.**

**$W_{L \text{ udz. } 1/8} = 18.950 \text{ zł}$**

**Uzasadnienie:**

Określone wyżej kwoty zdaniem autora odpowiadają wartości rynkowej oraz wartości likwidacyjnej udziału 1/8 w nieruchomości wg. stanu rynku na dzień wyceny. W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Określona w procesie wyceny wartość jest średnią odzwierciedlającą zachowania rynkowe i nie uwzględnia indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Wartość określona w wycenie dla stanu obecnego odpowiada typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu. Podstawą określenia wartości była analiza rynku transakcji nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi.

W procesie wyceny wartości rynkową 1m<sup>2</sup> pow. zabudowy domu określono na kwotę 4.098zł. Biorąc pod uwagę lokalizację w Mierzęcinie, stan i standard budynku oraz możliwość zagospodarowania działki - nie wydaje się to być wartością zawyżoną.

**6. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.**

|                                                        |   |              |
|--------------------------------------------------------|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny                             | - | 04.01.2025r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny   | - | 02.01.2025r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny : |   |              |
| - stan techniczny                                      | - | 02.01.2025r. |
| - stan prawny                                          | - | 30.12.2024r. |
| - data oględzin nieruchomości                          | - | 02.01.2025r. |

**7. WARUNKI I OGRANICZENIA.**

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciężących na nieruchomości,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej GW1K/00018493/9 przeprowadzonego dnia 30.12.2024r.
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka i Sędziego Komisarza który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,

- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich,
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

Sporządził :



Gorzów Wielkopolski, 04 stycznia 2024 r.

## SPIS TREŚCI

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Przedmiot i zakres wyceny .....                                                      | 6  |
| 2. Cel wyceny .....                                                                     | 6  |
| 3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych ..... | 6  |
| 3.1. Podstawa formalna .....                                                            | 6  |
| 3.2. Podstawa prawna .....                                                              | 6  |
| 3.3. Podstawy metodologiczne .....                                                      | 6  |
| 3.4. Źródła danych merytorycznych .....                                                 | 7  |
| 4. Daty istotne dla wyceny .....                                                        | 7  |
| 5. Określenie stanu nieruchomości .....                                                 | 7  |
| 5.1. Stan prawny nieruchomości .....                                                    | 7  |
| 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości .....                             | 8  |
| 6. Przeznaczenie nieruchomości .....                                                    | 12 |
| 7. Analiza rynku lokalnego .....                                                        | 13 |
| 8. Określenie sposobu wyceny .....                                                      | 14 |
| 8.1. Określenie rodzaju wartości .....                                                  | 14 |
| 8.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja .....                              | 14 |
| 8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny .....                                      | 16 |
| 8.4. Procedura określenia wartości nieruchomości .....                                  | 16 |
| 8.5. Definicja wartości likwidacyjnej .....                                             | 17 |
| 9. Wycena szczegółowa - określenie wartości rynkowej nieruchomości .....                | 17 |
| 10. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej .....         | 22 |
| 11. Uwagi końcowe .....                                                                 | 25 |

### Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- wydruk treści księgi wieczystej nr GW1K/00018493/9 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- obwieszczenie postanowienia Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim Syg. akt GW1G/GU/84/2024
- OC rzeczoznawcy majątkowego.

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest nieruchomość położona we wsi Mierzęcín, gmina Dobiegniew, pow. strzelecko-drezdenecki, woj. lubuskie, stanowiąca działkę oznaczoną nr ewid. 197/4 o pow. 1369m<sup>2</sup> zabudowaną budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej. Zabudowę działki stanowi także drewniany budynek gospodarczy. Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą prowadzoną Sąd Rejonowy w Strzelcach Krajeńskich IV Wydział Ksiąg Wieczystych numer GW1K/00018493/9.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności zabudowanej działki gruntu nr 197/4 obręb Mierzęcín,
- b) określenie części składowych – działka nr 197/4 obręb Mierzęcín, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz drewnianym budynkiem gospodarczym,
- c) określenie części składowych, które nie są przedmiotem wyceny - ruchomości stanowiące wyposażenie domu oraz inne ruchomości znajdujące się na terenie działki

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/8 Pana Marcina Teclawa w nieruchomości zabudowanej zapisanej w księdze wieczystej KW nr GW1K/00018493/9 wg. stanu na dzień wizji lokalnej - mającej stanowić podstawę do sprzedaży udziału w nieruchomości w trybie przepisów prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

## 3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

### 3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Radcy Prawnego Pani Anity Pielin - Syndyka Masy Upadłości Pana Marcina Teclawa.

### 3.2. PODSTAWA PRAWNA

Za podstawę prawną wyceny przyjęto następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny,
- Ustawa z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Przy określeniu wartości kierowano się zasadami zawartymi w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Przy sporządzaniu niniejszego operatu korzystano z tekstów ustaw i rozporządzeń zamieszczonych na stronie - Internetowy System Aktów Prawnych <http://isap.sejm.gov.pl/>.

### 3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman *Wycena nieruchomości* wyd. 2 , wyd: Politechnika Koszalińska 2024,
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski *Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne* wyd. 3 , wyd: Educaterra 2022,
- Andrzej Nowak *Zasady sporządzania operatów szacunkowych*, wyd: Educaterra 2020,
- Dariusz Trojanowski *Dylematy wyceny nieruchomości komercyjnych w Polsce*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego 2019,
- Zdzisław Małecki, *Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*, wyd. PFSRZM 2016,
- *Przykłady wycen nieruchomości*, Wyd. IDM Warszawa styczeń 2011r

- Sabina Żróbek, *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości* (przykłady operatów szacunkowych)
- Hozer Józef, *Wycena nieruchomości*, wyd: US – Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 2006r.
- Ewa Kucharska –Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, PWN luty 2004r.
- M. Prystupa, *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, PFSRM, Warszawa 2003r.
- Żróbek, *Wycena wartości rynkowej nieruchomości*, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.

### 3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 02.01.2025r.
- księga wieczysta nr GW1K/00018493/9,
- obwieszczenie postanowienia Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim Syg. akt GW1G/GU/84/2024
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży,
- internetowa strona - geoportal powiatowy

## 4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- |                                                        |   |              |
|--------------------------------------------------------|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny                             | - | 04.01.2025r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny   | - | 02.01.2025r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny : |   |              |
| - stan techniczny                                      | - | 02.01.2025r. |
| - stan prawny                                          | - | 30.12.2024r. |
| - data oględzin nieruchomości                          | - | 02.01.2025r. |

## 5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

### 5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

#### Księga wieczysta

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr GW1K/00018493/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Strzelcach Krajeńskich, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie badania zapisów księgi w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (<https://ekw.ms.gov.pl>) w dniu 30.12.2024 r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: nieruchomość gruntowa

#### **Dział I – Oznaczenie nieruchomości**

##### Działka ewidencyjna:

Numer działki: 197/4

Położenie: woj. lubuskie, pow. strzelecko-drezdenecki, gm. Dobiegniew, m. Mierzęcin

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana

Obszar całej nieruchomości: 0,1369 ha

##### Budynki:

Położenie: woj. lubuskie, pow. strzelecko-drezdenecki, gm. Dobiegniew, m. Mierzęcin

Przeznaczenie budynku: dom mieszkalny,

Położenie: woj. lubuskie, pow. strzelecko-drezdenecki, gm. Dobiegniew, m. Mierzęcin

Przeznaczenie budynku: dom gospodarczy,

#### **Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością**

brak wpisów

**Dział II – Własność**

- Lp.1 Czesław Teclaw w udziale 5/8 części,  
 Lp.2 Tomasz Teclaw w udziale 1/8 części,  
 Lp.3. Marcin Teclaw w udziale 1/8 części,  
 Lp. 4 Łukasz Teclaw w udziale 1/8 części.

**Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Lp. 1

Inny wpis – wszczęcie egzekucji z udziału w nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Strzelcach Krajeńskich Przemysław Gągało w sprawie GKm 3/24, z wniosku wierzyciela: Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z Siedzibą we Wrocławiu, przyłączenie do toczącej się egzekucji z nieruchomości: - w sprawie km 22/24, z wniosku wierzyciela: Eos 1 Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności z Siedzibą w Warszawie  
 przedmiot wykonania: udział numer 3 (podrubryka 2.2.1) do 1/8 części, należący w chwili zajęcia do Marcina Teclawa

**Dział IV – Hipoteki**

Brak wpisów

| Lp. | rodzaj hipoteki     | kwota hipoteki | wierzyciel                                   |
|-----|---------------------|----------------|----------------------------------------------|
| 1.  | hipoteka przymusowa | 16.437,33 zł   | Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego, |
| 2.  | hipoteka przymusowa | 16.266,14 zł   | Ziel-Bruk Spółka z o.o. w Gorzowie Wlkp.     |
| 3.  | hipoteka przymusowa | 28.407,48 zł   | Ziel-Bruk Spółka z o.o. w Gorzowie Wlkp.     |
| 4.  | hipoteka przymusowa | 38.190,42 zł   | Ziel-Bruk Spółka z o.o. w Gorzowie Wlkp.     |

Wydruk z KW oraz ww. postanowienie dołączono do niniejszego operatu.

**Ewidencja gruntów**

Na podstawie informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym w Strzelcach Krajeńskich oraz na podstawie geoportalu Informacja Katastralna Powiatu Strzelecko-Drezdeneckiego ustalono, że działka nr 197/4 o pow. 0,1369ha położona we wsi Mierzęcín, obręb Mierzęcín, gmina Dobiegniew, pow. strzelecko-drezdenecki, woj. lubuskie zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym z użytkowym poddaszem o powierzchni zabudowy 74 m<sup>2</sup>. Działka sklasyfikowana jest jako Br-RIVa – grunty rolne zabudowane i uzbrojona jest w energię elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.

**Dostęp do drogi publicznej**

Na podstawie wizji lokalnej ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej (droga gminnej – dz. nr 198).

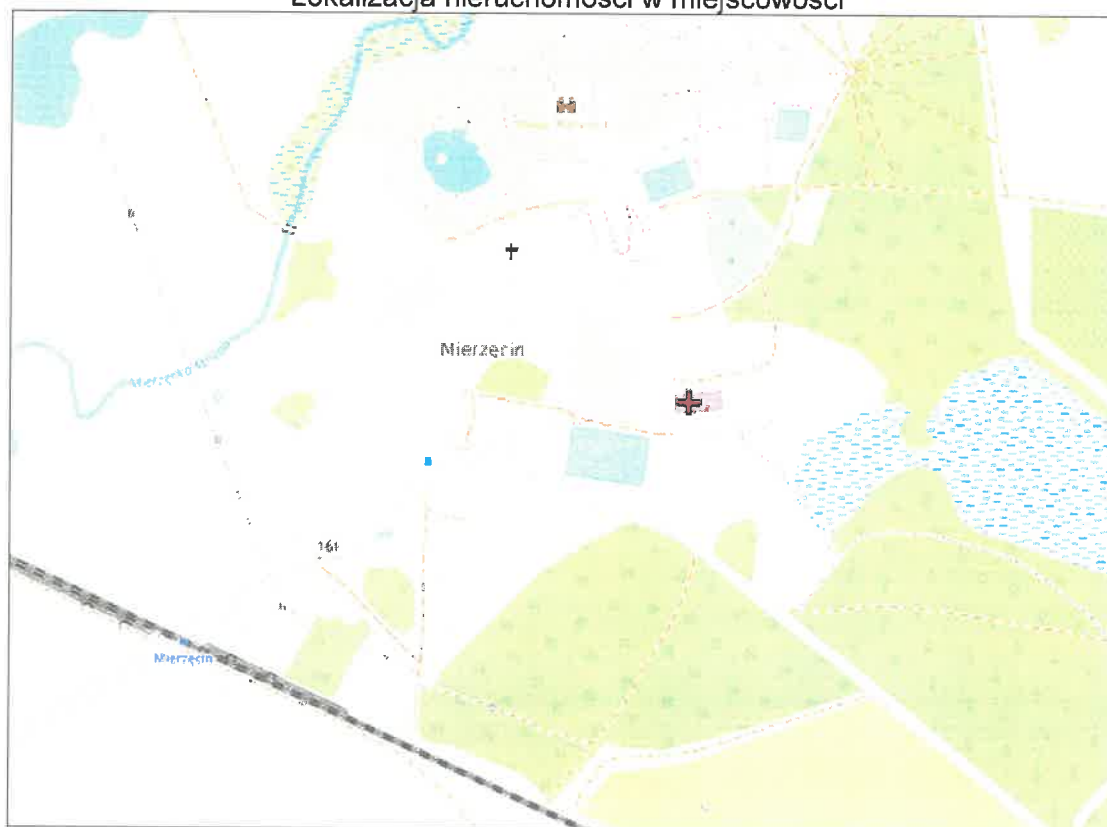
**5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI**

Wyceniana nieruchomość położona we wsi Mierzęcín w gminie Dobiegniew w powiecie strzelecko – drezdenecki w woj. lubuskie. Mierzęcín jest niewielką wsią, odległą o ok. 7 km od Dobiegniewa — najbliższego miasta z siedzibą gminnych władz samorządowych i całą infrastrukturą społeczną. We wsi jest tylko sklep spożywczy.

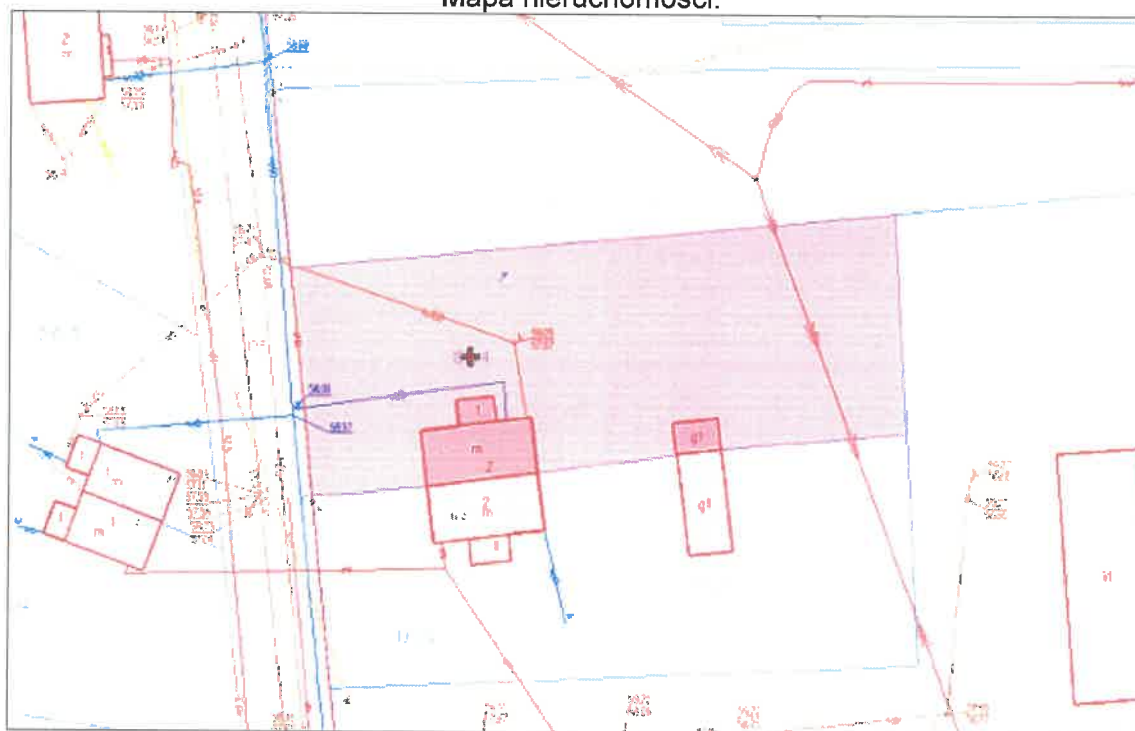
Nieruchomość usytuowana jest w południowej części wsi, w sąsiedztwie rozproszonych zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej oraz w otoczeniu terenów niezabudowanych, rolnych i leśnych. W odległości ok. 100 m w linii prostej znajduje się

historyczny zespół pałacowo — parkowy. Położenie i lokalizację nieruchomości określa się jako średnio korzystne dla mieszkalnictwa.

#### Lokalizacja nieruchomości w miejscowości



#### Mapa nieruchomości:



|                                                          |                                       |                                                          |        |                  |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------|------------------|
| Województwo : lubuskie                                   |                                       |                                                          |        |                  |
| Powiat : strzelecko-drezdenecki                          |                                       |                                                          |        |                  |
| Jednostka ewidencyjna : Dobiegniew - obszar wiejski      |                                       |                                                          |        |                  |
| Nazwa obrębu : MIERZECIN                                 |                                       |                                                          |        |                  |
| Numer obrębu : 0014                                      |                                       |                                                          |        |                  |
| <b>INFORMACJA O DZIAŁCE</b><br>z dnia: 30-12-2024        |                                       |                                                          |        |                  |
| Jednostka rejestrowa : G 75                              |                                       |                                                          |        |                  |
| Grupa rejestrowa : 7                                     |                                       |                                                          |        |                  |
| Nr działki                                               | Położenie działki                     | Klasa użytki                                             |        | Pow. działki[ha] |
| 197/4                                                    |                                       | Oznaczenie                                               | Pow.   | 0.1369           |
| Id działki : 080601_5 0014 197/4                         |                                       | Bi-RV                                                    | 0 1369 |                  |
| <a href="#">Ukryj budynki</a>                            |                                       |                                                          |        |                  |
| Informacja o budynkach:                                  |                                       |                                                          |        |                  |
| Nr ewid. bud.                                            | Adres                                 | Rodzaj wg KŚT                                            |        | Kondygn. / p.    |
| 119                                                      | MIERZECIN 6/1<br>66-520<br>DOBIEGNIEW | Budynki mieszkalne                                       |        | 1,5 / 0          |
| Id. budynku: 080601_5 0014.119_BUD (jednostka rej. G 75) |                                       |                                                          |        |                  |
| 120                                                      | MIERZECIN 6/1<br>66-520<br>DOBIEGNIEW | Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa |        | 1 / 0            |
| Id. budynku: 080601_5 0014.120_BUD (jednostka rej. G 75) |                                       |                                                          |        |                  |

Dojazd do nieruchomości drogą trwale utwardzoną z polbruku. Chodniki wzdłuż ulicy mają nawierzchnie utwardzone z polbruku. Działka ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Jej kształt jest średnio korzystny (zbliżony do prostokąta), konfiguracja powierzchni zbliżona do płaskiej.

Stan zagospodarowania działki jest dobry, teren ogrodzony z elementów metalowych na słupkach murowanych, drewnianego parkanu oraz z siatki z bramą wjazdową przesuwaną oraz furtką wejściową metalową. Na działce rosną dość liczne drzewa i krzewy ozdobne, urządzony ogród warzywny, ogród kwiatowy i ogród rekreacji przydomowej z posadowioną szklarnią i wiatą dobudowaną do budynku gospodarczego (wiata konstrukcji drewnianej z dachem jednospadowym krytym blachą oraz papą, ściany osłonowe z desek, okna z profili PCV, drzwi metalowe i drewniane, posadzka z polbruku). Chodniki wewnętrzne wykonane są z polbruku i płyt betonowych, wzdłuż granic częściowo nasadzone iglaki. Ponadto na działce rosną pojedyncze drzewa owocowe, założone są trawniki oraz teren częściowo obsypany jest kamieniami ozdobnymi.

Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny i gospodarczy.

#### Charakterystyka budynku mieszkalnego:

Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, parterowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, wykonany w tradycyjnej konstrukcji i technologii budowy.

Powierzchnia zabudowy — 74,00 m<sup>2</sup> (ustalono na podstawie kartoteki budynków)

Powierzchnia użytkowa — 84,25 m<sup>2</sup> (ustalono na podstawie pomiarów)

Rok budowy — 1960r.

Składa się z:

- parter: pokój, kuchnia, przedpokój z klatką schodową, łazienka z wc, ganek;
- poddasze: 2 pokoje, korytarz z klatką schodową, strych;
- piwnica: jedno pomieszczenie.

Przed wejściem do budynku jest taras. Wejście do piwnicy z przedpokoju

## Opis elementów budynku:

- ściany murowane, ocieplone styropianem i wykończone tynkiem strukturalnym (oprócz ściany elewacji tylnej, nie wykończonych tynkiem strukturalnym – jest tylko siatka i klej);
  - dach jednospadowy, konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką, częściowo ocieplony wełną mineralną, częściowo nie ocieplony;
  - stropy żelbetowe;
  - rynny i rury spustowe z blachy oraz z profili PCV;
  - schody na poddasze drewniane, do piwnicy ceglane;
  - wykończenie ścian: ściany malowane farbami emulsyjnymi, w łazience z wc i w ciągu roboczym kuchni płytki glazurowane, częściowo tapety, w przedpokoju wykończone płytkami gipsowymi ozdobnymi i tynkiem mineralnym;
  - posadzki: panele podłogowe i płytki ceramiczne, w piwnicy betonowa;
  - drzwi: wejściowe metalowe, wewnętrzne płycinowe, ościeżnice drewniane;
  - okna z profili PCV, 2 sztuki zabezpieczone roletami zewnętrznymi otwieranymi ręcznie, połączone drewniane,
  - parapety z płyt MDF oraz płytek ceramicznych;
  - łazienka wyposażona w wannę, kabinę prysznicową i kompakt wc;
  - instalacje: energii elektrycznej (przewody aluminiowe i miedziane), wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania z piecem na pelet z podajnikiem w piwnicy (grzejniki panelowe i żeliwne, w łazience drabinkowy, rurą miedzianą), ciepłej wody ogrzewanej z pieca.
- Układ przestrzenno — funkcjonalny jest korzystny (wejścia do wszystkich pomieszczeń prowadzą z ogólnodostępnej komunikacji). Stan techniczny budynku określa się jako dobry. Standard wykończenia wewnątrz określa się jako średni, ostatni remont wewnątrz miał miejsce około 13 lat temu.

Zestawienie pomieszczeń i ich powierzchnie przyjęto zgodnie z operatem sporządzonym w maju 2024r. przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Krzysztofa Kwiatosza (za jego wiedzą i zgodą). Wymiary zostały zweryfikowane podczas oględzin nieruchomości przez autora niniejszego operatu.

| Lp.                  | nazwa pomieszczenia          | powierzchnia w m <sup>2</sup> |            |
|----------------------|------------------------------|-------------------------------|------------|
|                      |                              | parter                        | poddasze   |
| 1.                   | ganek                        | 5,72                          | -          |
| 2.                   | przedpokój z klatką schodową | 10,28                         | -          |
| 3.                   | łazienka z wc                | 3,35                          | -          |
| 4.                   | pokój                        | 20,63                         | -          |
| 5.                   | kuchnia                      | 16,44                         | -          |
| 6.                   | korytarz z klatką schodową   | -                             | 2,45       |
| 7.                   | pokój                        | -                             | 12,60      |
| 8.                   | pokój                        | -                             | 12,78      |
| 9.                   | strych                       | -                             | 0 (H<1,9m) |
| razem                |                              | 56,42                         | 27,83      |
| ogółem pow. użytkowa |                              | 84,25                         |            |

Charakterystyka budynku gospodarczego

Powierzchnia zabudowy — 15,00 m<sup>2</sup> (ustalono na podstawie kartoteki budynków)

Budynek jest w zabudowie szeregowej, parterowy bez poddasza, nie podpiwniczony, o tradycyjnej konstrukcji i technologii budowy. Składa się z jednego pomieszczenia.

## Opis elementów budynku:

- ściany murowane i otynkowane (na ścianach widoczne są pęknięcia zmęczeniowe pionowe);

- dach jednospadowy, konstrukcji drewnianej, kryty papą;
- posadzka z polbruk;
- drzwi i okien brak;
- instalacje: energii elektrycznej.

Stan techniczny budynku jest dobry (w skali: bardzo dobry, dobry, średni )

#### Ocena stanu technicznego i standardu obiektów.

Po dokonaniu wizji lokalnej połączonej ze szczegółowymi oględzinami poszczególnych elementów obiektów stwierdza się, że brak jest widocznych uszkodzeń, ugięć oraz innych symptomów świadczących o złej pracy elementów konstrukcyjnych. Stan i standard obiektów określa się jako dobry – adekwatny do ich wieku i okresu eksploatacji.

## **6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Na dzień wyceny brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu na którym położona jest wyceniana nieruchomość. Zgodnie art. 65 ust. 1 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe – stąd zgodnie z ww. przepisami przeznaczenie ustalono na podstawie aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań (...).



Teren będący przedmiotem szacowania nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegniew. Wyceniana nieruchomość zgodnie z przyjętą uchwałą Nr XLVIII/305/22 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dn. 6 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobiegniew, oznaczona jest na rysunku planu symbolem MU obszar zabudowy mieszkaniowej.

## 7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

Wybór rodzaju rynku determinuje przeznaczenie nieruchomości rozumiane jako funkcja nieruchomości zapisana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w przypadku braku na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy).

Mierzęcín – wieś w Polsce w województwie lubuskim, w powiecie strzelecko-drezdeneckim, w gminie Dobiegniew. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa gorzowskiego. Wieś leży koło Dobiegniewa (ok. 7 km na południowy wschód) nad rzeką Mierzęcka Struga, przez wieś przebiega droga wojewódzka 161, oraz linia kolejowa nr 351 Poznań – Szczecin.

Gmina Dobiegniew położona w północno-wschodniej części województwa lubuskiego na pograniczu Pojezierza Dobiegniewskiego i Równiny Drawskiej. W samym mieście jest Jezioro Wielgie z kąpieliskiem; rzeka Mierzecka Struga przepływająca przez miasto jest dopływem rzeki Drawy. W odległości 1 km od głównej trasy nr 22 (biegnącej z Berlina-Gdańsk-Królewiec) w północno-zachodniej części gminy leży grupa jezior z największym jeziorem Osiek (pow. 6,1 km, długość 10 km, głębokość do 35 m, długość brzegów 28 km). Na terenie gminy Dobiegniew znajduje się wiele zabytkowych budowli świeckich i sakralnych o dużym znaczeniu historycznym. Większość terenów osadniczych zachowała walory i wartości kulturowe. Walory architektoniczno-krajobrazowe posiada głównie zabudowa realizowana do 1936 r. wpisując się harmonijnie w krajobraz przyrodniczy i kulturowy. Historyczny układ przestrzenny z zespołami zabudowy historycznej występuje w obszarze Starego Miasta w Dobiegniewie oraz we wsiach Chomętowo, Ługi, Mierzęcín, Słonów i Słown.

Powiat strzelecko-drezdenecki – powiat w Polsce (województwo lubuskie), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Strzelce Krajeńskie. Powiat położony jest w następujących regionach fizycznogeograficznych: Kotlina Gorzowska z Puszcą Notecką, Równina Gorzowska, Równina Drawska oraz Pojezierze Dobiegniewskie. Północno-zachodni skraj powiatu zajmuje południowa część Drawieńskiego Parku Narodowego, a w okolicach Strzelce Krajeńskich mały fragment Barlinecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego.

- a) **Rodzaj rynku** – rynek zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i zagrodowej wraz z zabudową towarzyszącą; forma transakcji – obrót pomiędzy osobami fizycznymi oraz prawnymi;
- b) **Obszar rynku** - przedmiotem analizy jest obszar wiejski gminy Dobiegniew, jednak ze względu na liczbę transakcji nieruchomości podobnych poszerzono analizę na rynek powiatowy, o podobnych preferencjach potencjalnych nabywców,
- c) **Okres badania rynku** – marzec 2023r. – 2024 do dnia wyceny.
- d) **Stan prawny nieruchomości** - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z nieruchomości do których właściciele posiadają prawo własności.
- e) **Ustalenie przeznaczenia**- wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium kierunków i uwarunkowań oznaczone są jako tereny istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (mieszkalnej jednorodzinnej lub zagrodowej).
- f) **Relacja między popytem a podażą** - niniejsza opinia szacunkowa została poprzedzona dokonaniem analizy rynku lokalnego. Analizy dokonano w oparciu o przeprowadzone i udokumentowane transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych. W jej wyniku

stwierdzono, że istnieje dostatecznie duża liczba transakcji kupna – sprzedaży zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz zagrodowej (wraz z zabudową towarzyszącą) na terenie wiejskim gmin powiatu strzelecko-drezdeneckiego. W okresie ostatnich 2 lat do dnia wyceny sytuacja w segmencie cen nieruchomości podobnych ustabilizowała się, bez wyraźniejszego trendu spadkowego lub wzrostowego. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pomiędzy popytem i podażą, z tendencją do nadwyżki podaży nad efektywnym popytem. W związku z powyższym przyjęto ceny nominalne z przeprowadzonych transakcji.

**g) Cechy użytkowe** - na podstawie analizy stwierdzono, że porównywalne ceny osiągają domy nowe oraz domy wybudowane w latach wcześniejszych w dobrym stanie technicznym, po wykonanych remontach, oraz położone w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, z dobrym dojazdem do jego centrum, położone na działkach o powierzchni umożliwiającej swobodne zagospodarowanie, wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną, z bardzo dobrym dojazdem i dostępem do infrastruktury społecznej. Jako podstawowy parametr, z uwagi na brak szczegółowych danych o powierzchni użytkowej domów, przyjęto 1m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy domu mieszkalnego. Zanotowane ceny transakcyjne w analizowanym segmencie rynku (zabudowa mieszkalna jednorodzinna) zawierają się w przedziale pomiędzy od 3.500 zł/m<sup>2</sup> do 6.000 zł/m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy domu mieszkalnego.

Na podstawie analizy stwierdzono, że w badanym okresie wpływ czasu nie miał wpływu na ceny nieruchomości. Stąd przyjęto współczynnik korygujący, uwzględniający zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu  $K=1,0$ . W dalszej analizie współczynnik ten pomija się.

## 8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

### 8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego – określenie wartości rynkowej udziału 1/8 Pana Mąrcina Teclawa w nieruchomości zabudowanej zapisanej w księdze wieczystej KW nr GW1K/00018493/9 wg. stanu na dzień wizji lokalnej - mającej stanowić podstawę do sprzedaży udziału w trybie przepisów prawa upadłościowego. Wartość likwidacyjną (sprzedaż wymuszona) określa się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości.

### 8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA

#### Definicja wartości rynkowej

Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna szacunkowa cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

#### Interpretacja definicji wartości rynkowej

1. Pojęcie jej najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu (zazwyczaj w miejscowej walucie) kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.

2. Pojęcie możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.
3. Pojęcie w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza.

Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym.

Aby określona wartość stanowiła jej najbardziej prawdopodobną cenę, powinny być spełnione następujące warunki:

1. strony umowy są od siebie niezależne – czyli strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.
2. nie działają w sytuacji przymusowej – każda ze stron ma motywację do zawarcia transakcji i nie jest do niej zmuszona przez szczególne okoliczności. Zawarcie transakcji bez przymusu wymaga także przyjęcia założenia, że zarówno kupujący, jak i sprzedający nieruchomość działają z rozeznaniem i że postępują rozważnie.  
Przyjmuje się, że są oni wystarczająco poinformowani o charakterze i cechach przedmiotu transakcji, jego aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Ponadto zakłada się, że każda strona wykorzystuje te informacje, działając we własnym interesie, oraz że w sposób rozważny dąży do uzyskania najlepszej dla siebie ceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.
3. kupujący ma stanowczy zamiar zawarcia umowy – oznacza to osobę, która chce dokonać zakupu i która nie jest zmuszona do kupna. Określenie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i który nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku.  
Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować nierealnych założeń dotyczących warunków panujących na rynku ani też zakładać, że wartość rynkowa jest większa aniżeli cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na rynku.
4. sprzedający ma stanowczy zamiar zawarcia umowy – oznacza to osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku, jakkolwiek byłaby to cena. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego właściciela.
5. upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku – sformułowanie to oznacza, że składnik mienia jest zaprezentowany na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia go po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania

może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców.

Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

**Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.**

### 8.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o cenach transakcyjnych i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

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

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Stosownie do paragrafu 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Stosownie do art.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na: położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

### 8.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny,

- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych,
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- Wybór do porównań 4 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi,
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

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

## 8.5. DEFINICJA WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni ) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu. Szczegółowe omówienie uwarunkowań prawnych i metody określania wartości likwidacyjnej podano w punkcie 10. niniejszego operatu.

## 9. WYCENA SZCZEGÓŁOWA - OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W trakcie analizy rynku odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Spośród kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 10 najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych mających największy wpływ na wartość.

Transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych na terenie wiejskim gmin powiatu strzelecko-drezdeneckiego zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i zagrodowymi wraz z zabudową towarzyszącą przyjęte do dalszych obliczeń zestawiono w poniższej tabeli.

Zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

1. **Nieruchomość** położona we wsi Ługi , gm. Dobiegniew sprzedana w dniu 12.10.2023r. za cenę 450.000zł - **3 571zł/m<sup>2</sup> p.z.** w obrocie wtórnym. Działka nr 208/1 o powierzchni 2990m<sup>2</sup>, budynek mieszkalny wolnostojący, jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem o powierzchni zabudowy 126m<sup>2</sup>, działka wyposażona w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacją, bezpośredni dojazd do działki drogą o nawierzchni szutrowej. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa siedliskowa wsi oraz grunty rolne. Kształt działki regularny, teren płaski ogrodzony, zagospodarowany.

2. **Nieruchomość** położona w Zwierzyniu przy ul. Wojska Polskiego, gm. Zwierzyn sprzedana w dniu 23.11.2023r. za cenę 470 000zł - **3 644 zł/m<sup>2</sup> p.z.** w obrocie wtórnym. Działka nr 369/5 o powierzchni 1095m<sup>2</sup>, budynek mieszkalny wolnostojący, jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy 129m<sup>2</sup> wybudowany w 2020r., działka wyposażona w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacja, bezpośredni dojazd do działki drogą o nawierzchni szutrowej. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa oraz tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Kształt działki regularny, teren płaski ogrodzony, zagospodarowany.
3. **Nieruchomość** położona w Rokitnie, gm. Stare Kurowo sprzedana w dniu 06.11.2023r. za cenę 450 000zł - **4 327 zł/m<sup>2</sup> p.u.** zbyta w obrocie wtórnym. Działki nr 6/2 i 6/3 o łącznej powierzchni 1870m<sup>2</sup>, budynek mieszkalny wolnostojący, jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem o powierzchni zabudowy 104m<sup>2</sup> wybudowany w 1995r., 3 budynki gospodarcze o łącznej pow. użytkowej 111m<sup>2</sup>, działka wyposażona w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacja szambo, bezpośredni dojazd do działki drogą o nawierzchni szutrowej. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa siedliskowa wsi mieszkaniowa oraz tereny leśne. Kształt działki regularny, teren płaski ogrodzony, zagospodarowany.
4. **Nieruchomość** położona w Górkach Noteckich przy ul. Kurowskiej, gm. Zwierzyn sprzedana w dniu 10.08.2023r. za cenę 510 000zł - **5 258 zł/m<sup>2</sup> p.z.** w obrocie wtórnym. Działka nr 254 o powierzchni 2369m<sup>2</sup>, budynek mieszkalny wolnostojący, dwukondygnacyjny o powierzchni zabudowy 97m<sup>2</sup>, pięć budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy 266m<sup>2</sup>, działka wyposażona w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacja - szambo, bezpośredni dojazd do działki drogą o nawierzchni utwardzonej. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa siedliskowa wsi. Kształt działki regularny, teren płaski ogrodzony, zagospodarowany.
5. **Nieruchomość** położona we wsi Długie ul. Poranna, gm. Strzelce Kraj. sprzedana w dniu 30.03.2023r. za cenę 613 000zł - **5 951 zł/m<sup>2</sup> p.z.** w obrocie wtórnym. Działki nr 16/147, 16/32 i 302/8 o łącznej powierzchni 838m<sup>2</sup>, budynek mieszkalny wolnostojący, jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem o powierzchni zabudowy 103m<sup>2</sup>, nieruchomość wyposażona w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, bezpośredni dojazd do działki drogą o nawierzchni gruntowej. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa siedliskowa mieszkaniowa oraz tereny leśne. Kształt działki regularny, ogrodzony, zagospodarowany.
6. **Nieruchomość** położona we wsi Lipie Góry przy ul. Ludowej, gm. Strzelce Kraj. sprzedana w dniu 26.08.2024r. za cenę 370 000zł - **4 353 zł/m<sup>2</sup> p.z.** w obrocie wtórnym. Działka nr 109/10 o powierzchni 1136m<sup>2</sup>, budynek w zabudowie bliźniaczej, jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem o powierzchni zabudowy 85m<sup>2</sup>, budynki gospodarcze o łącznej pow. zabudowy 151m<sup>2</sup>, nieruchomość wyposażona w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacja - szambo, bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni szutrowej. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa siedliskowa wsi oraz grunty niezabudowane, kształt działki regularny, ogrodzony, zagospodarowany.
7. **Nieruchomość** położona we wsi Przylęg, gm. Strzelce Kraj. sprzedana w dniu 31.07.2024r. za cenę 360 000zł - **5 806 zł/m<sup>2</sup> p.z.** w obrocie wtórnym. Działka nr 77/4 o powierzchni 1238m<sup>2</sup>, budynek w wolnostojący z 2016r., jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem o powierzchni zabudowy 62m<sup>2</sup>, nieruchomość wyposażona w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacja - szambo, bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni szutrowej. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa siedliskowa wsi oraz grunty niezabudowane, kształt działki regularny, ogrodzony, zagospodarowany.
8. **Nieruchomość** położona we wsi Zagórze, gm. Drezdenko, sprzedana w dniu 03.07.2024r. za cenę 380 000zł - **5 429 zł/m<sup>2</sup> p.z.** w obrocie wtórnym. Działka nr 41/18 o powierzchni 285m<sup>2</sup>, budynek w wolnostojący z 2003r., jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy 70m<sup>2</sup>, budynek gospodarczy o pow. zabudowy 17m<sup>2</sup>, nieruchomość wyposażona w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacja - szambo, bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni szutrowej. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa jednorodzinna oraz grunty niezabudowane, kształt działki regularny, ogrodzony, zagospodarowany.

**9. Nieruchomość** położona we wsi Gardzko, gm. Strzelce Kraj., sprzedana w dniu 23.05.2024r. za cenę 490 000zł - **3 858 zł/m<sup>2</sup> p.z.** w obrocie wtórnym. Działka nr 261/11 o powierzchni 1600m<sup>2</sup>, budynek w wolnostojący, jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy 127m<sup>2</sup>, nieruchomość wyposażona w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacja - szambo, bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni szutrowej. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa rozproszona wsi oraz grunty niezabudowane, kształt działki regularny, ogrodzony, zagospodarowany.

**10. Nieruchomość** położona we wsi Trzebiecz Nowy, gm. Drezdenko, sprzedana w dniu 08.02.2024r. za cenę 333 000zł - **4 500 zł/m<sup>2</sup> p.z.** w obrocie wtórnym. Działka nr 58/6 o powierzchni 633m<sup>2</sup>, budynek w wolnostojący z 2005r., jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy 74m<sup>2</sup>, nieruchomość wyposażona w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacja, bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni szutrowej. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa jednorodzinna oraz grunty niezabudowane, kształt działki regularny, ogrodzony, zagospodarowany.

W analizowanym zbiorze transakcji rynkowych zanotowano:

|                  |                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------|
| cena maksymalna  | $C_{\max} = 5\,951 \text{ zł/m}^2 \text{ p.z.}$ |
| cena minimalna   | $C_{\min} = 3\,571 \text{ zł/m}^2 \text{ p.z.}$ |
| delta C          | $\Delta C = 2\,380 \text{ zł/m}^2 \text{ p.z.}$ |
| zbiór transakcji | $C_1 \dots C_{10}$                              |

Na podstawie zebranych transakcji trudno jest ustalić trend czasowy. Obecnie na niektórych segmentach rynku nieruchomości nastąpiła stabilizacja cen. Na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i zagrodowymi wraz z zabudową towarzyszącą w ocenie autora operatu występuje równowaga popytu i podaży. Stąd w dalszej analizie przyjęto ceny nominalne – trend czasowy przyjęto w wysokości 1,0.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Po przeanalizowaniu rynku lokalnego oraz zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalono następujące cechy rynkowe i wagi tych cech, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem wyceny:

#### Określenie cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono:

- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynku lokalnego,
- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynków równoległych,
- na podstawie preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości,
- na podstawie konsultacji z innymi rzeczoznawcami majątkowymi,
- na podstawie wywiadów w biurach obrotu nieruchomościami.

| Lp. | Rodzaj cechy                                 | Waga cechy | Stopniowanie cech rynkowych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|----------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lokalizacja                                  | 20%        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– bardzo dobra – strefa w niewielkim oddaleniu od centrum miejscowo z bardzo dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej.</li> <li>– dobra – strefa pośrednia o mniejszej atrakcyjności z dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej</li> <li>– średnia - strefa peryferyjna, utrudniony dostęp do obiektów użyteczności publicznej, źle skomunikowana.</li> </ul>                                                                       |
| 2   | Wielkość budynku<br>Rodzaj zabudowy          | 20%        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– bardzo dobry – zabudowa wolnostojąca lub szeregowa, pow. użytkowa w przedziale 120m<sup>2</sup> - 200m<sup>2</sup></li> <li>– dobry – zabudowa wolnostojąca, pow. użytkowa w przedziale 80m<sup>2</sup>-120m<sup>2</sup>,</li> <li>– średni – pow. użytkowa poniżej 80m<sup>2</sup> i powyżej 200m<sup>2</sup>,</li> </ul>                                                                                                                              |
| 3   | stan techniczny i standard budynku           | 40%        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– bardzo dobry - bardzo dobra jakość materiałów i prac wykończeniowych, nowoczesna armatura i wyposażenie sanitarne</li> <li>– dobry - dobra jakość materiałów wykończeniowych i prac budowlanych oraz standard wyposażenia sanitarnego</li> <li>– średni – przestarzałe systemy grzewcze, zużyte i przestarzałe materiały wykończeniowe i elementy wyposażenia sanitarnego</li> </ul>                                                                    |
| 4   | Wyposażenia w media                          | 20%        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– bardzo dobre – pełna infrastruktura</li> <li>– dobre – brak kanalizacji ogólnospławnej lub gazu</li> <li>– dostateczne – brak kanalizacji i gazu</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5   | Powierzchnia działki i stan zagospodarowania | 10%        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– bardzo dobra – wielkość pozwalająca na swobodną zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem, działka b. dobrze zagospodarowana, garaż w bryle budynku lub wolnostojący</li> <li>– dobra – wielkość pozwalająca na zagospodarowanie powierzchni zgodnie z przeznaczeniem, działka zagospodarowana, garaż w bryle budynku,</li> <li>– średnia – dostateczne wykorzystanie powierzchni, działka częściowo zagospodarowana, brak garażu</li> </ul> |

Przedmiotowe cechy różnicujące nie mają charakteru uniwersalnego i dotyczą przede wszystkim nieruchomości porównywalnych z przedmiotem oszacowania:

### Szacowanie wartości nieruchomości prawa własności

Na analizowanym rynku nie zaobserwowano różnic w cenach transakcyjnych dotyczących zabudowanych nieruchomości jako prawo własności i prawo użytkowania wieczystego.

Do dalszej analizy przyjęto nieruchomości:

- I. – nieruchomość opisana pod pozycją 1,
- II. – nieruchomość opisana pod pozycją 3,
- III. – nieruchomość opisana pod pozycją 6,
- IV. – nieruchomość opisana pod pozycją 7,

**Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych**

| Lp. | cechy porównawcze                     | Nieruchomość wyceniana                    | Nieruchomości przyjęte do porównania |                                      |                                      |                                      |
|-----|---------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|     |                                       |                                           | I                                    | II                                   | III                                  | IV                                   |
| 1.  | Lokalizacja                           | Mierzęcin, gm. Dobiegniew dobra           | Ługi, gm. Dobiegniew dobra           | Rokitno gm. Stare Kurowo dobra       | Lipie Góry gm. Strzelce Kr. dobra    | Przyłęg gm. Strzelce Kr. dobra       |
| 2.  | Data transakcji lub wyceny            | styczeń 2025r.                            | październik 2023                     | listopad 2023                        | sierpień 2024                        | lipiec 2024                          |
| 3.  | Powierzchnia zabudowy domu            | 74m <sup>2</sup> średnia                  | 126m <sup>2</sup> bardzo dobra       | 104m <sup>2</sup> dobra              | 85m <sup>2</sup> średnia             | 62m <sup>2</sup> średnia             |
| 4.  | Cena 1m <sup>2</sup> pow. zabudowy    | -                                         | 3.571zł                              | 4.327zł                              | 4.353zł                              | 5.806zł                              |
| 5.  | Stan techniczny i standard budynku    | dobry                                     | dobry                                | dobry                                | dobry                                | bardzo dobry                         |
| 6.  | Wypożażenie w media                   | dobre (brak gazu)                         | dobre (brak gazu)                    | dobre (brak gazu)                    | dobre (brak gazu)                    | dobre (brak gazu)                    |
| 7.  | Powierzchnia działki i stan zagospod. | pow. 1369m <sup>2</sup> brak garażu dobra | pow. 2990m <sup>2</sup> bardzo dobra | pow. 1870m <sup>2</sup> bardzo dobra | pow. 1136m <sup>2</sup> bardzo dobra | pow. 1238m <sup>2</sup> bardzo dobra |

W zbiorze transakcji nieruchomości będących podstawą określenia wartości nieruchomości zanotowano:

|                  |                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------|
| cena maksymalna  | $C_{\max} = 5\,951 \text{ zł/m}^2 \text{ p.z.}$ |
| cena minimalna   | $C_{\min} = 3.571 \text{ zł/m}^2 \text{ p.z.}$  |
| delta C          | $\Delta C = 2.380 \text{ zł/m}^2 \text{ p.z.}$  |
| zbiór transakcji | $C_1 \dots C_{10}$                              |

**Obliczenie zakresu kwotowego cech rynkowych:**

$$\Delta C = 2.380 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech

| lp.            | cecha rynkowa                                | waga cechy | zakres kwotowy                     |
|----------------|----------------------------------------------|------------|------------------------------------|
| 1              | lokalizacja ogólna                           | 10%        | 238 zł/m <sup>2</sup> /p.z.        |
| 2              | wielkość budynku, rodzaj zabudowy            | 20%        | 476 zł/m <sup>2</sup> /p.z.        |
| 3              | stan techniczny i standard budynku           | 40%        | 952 zł/m <sup>2</sup> /p.z.        |
| 4              | wypożażenie w media                          | 20%        | 476 zł/m <sup>2</sup> /p.z.        |
| 5              | powierzchnia działki i stan zagospodarowania | 10%        | 238 zł/m <sup>2</sup> /p.z.        |
| <b>Ogółem:</b> |                                              | <b>100</b> | <b>2.380 zł/m<sup>2</sup>/p.z.</b> |

**Określenie wartości poprawek i określenie wartości rynkowej nieruchomości**

| Lp.                                                | cecha rynkowa                                | Udział cechy w $\Delta C$ (waga cech) | Zakres kwotowy cechy zł/m <sup>2</sup> /p.z. | Nieruchomość |         |         |         |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|--------------|---------|---------|---------|
|                                                    |                                              |                                       |                                              | I            | II      | III     | IV      |
| 1.                                                 | lokalizacja ogólna                           | 10%                                   | 238,00 zł                                    | 0,00         | 0,00    | 0,00    | 0,00    |
| 2.                                                 | wielkość budynku, rodzaj zabudowy            | 20%                                   | 476,00 zł                                    | -476,00      | -238,0  | 0,00    | 0,00    |
| 3.                                                 | stan techniczny i standard budynku           | 40%                                   | 952,00 zł                                    | 0,00         | 0,00    | 0,00    | -476,00 |
| 4.                                                 | wyposażenie w media                          | 20%                                   | 476,00 zł                                    | 0,00         | 0,00    | 0,00    | 0,00    |
| 5.                                                 | powierzchnia działki i stan zagospodarowania | 10%                                   | 238,00 zł                                    | -119,00      | -119,00 | -119,00 | -119,00 |
| razem                                              |                                              | 100%                                  | 2380,00 zł                                   | -595,00      | -357,00 | -119,00 | -595,00 |
| <b>Obliczenie wartości cząstkowych:</b>            |                                              |                                       |                                              |              |         |         |         |
| cena 1m <sup>2</sup> p.z [zł]                      |                                              |                                       |                                              | 3571,00      | 4327,00 | 4353,00 | 5806,00 |
| suma poprawek 1m <sup>2</sup> p.z [zł]             |                                              |                                       |                                              | -595,00      | -357,00 | -119,00 | -595,00 |
| cena 1m <sup>2</sup> p.z skorygowana [zł]          |                                              |                                       |                                              | 2976,00      | 3970,00 | 4234,00 | 5211,00 |
| wartość średnia 1m <sup>2</sup> pow. zabudowy [zł] |                                              |                                       |                                              | 4 098,00     |         |         |         |

**Wartość rynkowa nieruchomości zapisanej w KW Nr GW1K/00018493/9  
wg stanu rynku na dzień 02.01.2025r.**

$$W_R = 74\text{m}^2\text{p.z.} \times 4098 \text{ zł/m}^2\text{/p.z.} = 303.252\text{zł}$$

$$\underline{W_R = 303.250 \text{ zł}}$$

Zgodnie z działem II księgi wieczystej Pan Marcin Teclaw jest współwłaścicielem nieruchomości w udziale 1/8 części.

**Wartość rynkowa udziału 1/8 części Pana Marcina Teclawa  
w nieruchomości objętej KW nr GW1K/00018493/9**

**wg stanu rynku na dzień 02.01.2025r.**

$$W_R = 303.250 \text{ zł} \times 12/768 = 37\,906 \text{ zł.}$$

przyjęto

$$\underline{W_{RU} = 37.900 \text{ zł}}$$

## 10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY LIKWIDACYJNEJ (SPRZEDAŻ WYMUSZONA)

Definicja :

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni ) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Uwagi :

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, relacji pomiędzy sprzedawcą i kupującym, oraz faktu, że jedna ze stron znajduje się w sytuacji przymusowej.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określenia wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni;
- zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);

**- presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych;**

- presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych,

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie:

- dla nieruchomości: do  $\frac{3}{4}$  dla I licytacji i do  $\frac{2}{3}$  dla drugiej licytacji,
- dla ruchomości: do  $\frac{3}{4}$  dla I licytacji i do  $\frac{1}{2}$  dla drugiej licytacji
- oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do  $\frac{1}{2}$ .

Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowić będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (WL) w trybie przetargowym.

W celu ustalenia zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością sprzedaży wymuszonej w ramach badań własnych autora operatu przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji rynkowych oraz przeprowadzono wywiady z komornikami sądowymi. Po analizie stwierdzono, że brak jest jednoznacznych zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością przy sprzedaży wymuszonej. Zanotowane są przypadki iż ostateczna cena znacznie przekroczyła w wyniku licytacji wartość oszacowania nieruchomości - przy cenie wywoławczej wynoszącej  $\frac{3}{4}$  kwoty oszacowania. Zanotowane są też przypadki gdzie np. syndyk masy upadłościowej sprzedawał nieruchomości za cenę wynoszącą poniżej 50% kwoty oszacowania. Wszystko zależy od rodzaju nieruchomości, jej „atrakcyjności” rynkowej, stanu lokalnego rynku nieruchomości, istnienia nieruchomości alternatywnych oraz wielu innych czynników często istotnych tylko dla danego obiektu. Stąd wniosek, że brak jest uniwersalnych reguł i zależności pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a wartością przy sprzedaży wymuszonej.

Wg dostępnych źródeł (badania historyczne firmy RealExperts z Warszawy) współczynnik relacji pomiędzy wartościami rynkowymi a cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży wymuszonej dla obszaru Warszawy oraz obszaru woj. śląskiego wynosi:

- 0,7396 - przy sprzedaży likwidacyjnej tzw. z wolnej ręki,
- 0,6860 - przy sprzedaży likwidacyjnej w trybie przetargu.

**Określenie wartości udziału 1/8 części Pana Marcina Teclawa w nieruchomości objętej KW nr GW1K/00018493/9, w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).**

Analiza:

W celu określenia wartości udziału w nieruchomości przy sprzedaży egzekucyjnej autor operatu analizował przetargi komornicze oraz odbył kilka rozmów z komornikami działającymi na rynku lokalnym. Na podstawie informacji uzyskanych od komorników ustalono, że egzekucja z udziałów w nieruchomości jest dość często prowadzona. Jej skuteczność jest względnie wysoka w przypadku nieruchomości niezabudowanych, gdzie zniesienie współwłasności nie stanowi większego problemu.

Natomiast w przypadku sprzedaży udziałów w lokalach mieszkalnych, domach jednorodzinnych i innych nieruchomości zabudowanych do transakcji dochodzi niezwykle rzadko. Większość egzekucji jest bezskuteczna, pomimo obniżenia ceny wywoławczej do 2/3 sumy oszacowania.

**Stąd oczywisty wniosek, że aby sprzedaż była skuteczna współczynnik dla sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, musi być niższy niż 2/3 tj. niższy niż 66,66% wartości oszacowania (wartości rynkowej).**

Aby skutecznie zbyć udział w nieruchomości zabudowanej, przyjęto po analizie współczynnik 0,50, który określa (zdaniem autora niniejszego operatu) relację pomiędzy wartością rynkową a możliwą do zbycia wartością udziału przy sprzedaży wymuszonej.

Stąd wartość likwidacyjną udziału określa się wg formuły:

$$W_{LU} = W_R \times U \times K$$

gdzie:

- $W_{LU}$  – wartość likwidacyjna udziału w nieruchomości
- $W_R$  – wartość rynkowa nieruchomości
- $U$  – udział upadłego w nieruchomości
- $K$  – współczynnik korygujący, dla sprzedaży udziału – przyjęto 0,50

**Wartość likwidacyjna udziału 1/8 części Pana Marcina Teclawa  
w nieruchomości objętej KW nr GW1K/00018493/9  
wg stanu rynku na dzień 02.01.2025r.**

$$W_L = 303.250 \text{ zł} \times 1/8 \times 0,5 = 18\,953 \text{ zł.}$$

przyjęto :

$$\underline{\underline{W_{Ludz.1/8} = 18.950 \text{ zł}}}$$

## 11. UWAGI KOŃCOWE.

**Wartość rynkowa ( $W_R$ ) udziału 1/8 Pana Marcina Teclawa  
w nieruchomości zapisanej w KW Nr GW1K/00018493/9,  
wg stanu rynku na dzień 02.01.2025r.**

**$W_R$  udz. 1/8 = 37.900 zł**

**Wartość likwidacyjna ( $W_{LU}$ ) udziału 1/8 Pana Marcina Teclawa  
w nieruchomości zapisanej w KW Nr GW1K/00018493/9  
wg stanu rynku na dzień 02.01.2025r.**

**$W_{LU}$  udz. 1/8 = 18.950 zł**

### Uzasadnienie:

Określone wyżej kwoty zdaniem autora odpowiadają wartości rynkowej oraz wartości likwidacyjnej udziału 1/8 w nieruchomości wg. stanu rynku na dzień wyceny. W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Określona w procesie wyceny wartość jest średnią odzwierciedlającą zachowania rynkowe i nie uwzględnia indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Wartość określona w wycenie dla stanu obecnego odpowiadają typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu. Podstawą określenia wartości była analiza rynku transakcji nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi.

W procesie wyceny wartości rynkową 1m<sup>2</sup> pow. zabudowy domu określono na kwotę 4.098zł. Biorąc pod uwagę lokalizację w Mierzęcinie, stan i standard budynku oraz możliwość zagospodarowania działki - nie wydaje się to być wartością zawyżoną.

### KLAUZULE

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- dane otrzymane od Zlecniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,

- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej GW1K/00018493/9 przeprowadzonego dnia 30.12.2024r.
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie to nie dotyczy Syndyka i Sędziego Komisarza, którzy na potrzeby postępowania upadłościowego mogą operat powielać i udostępniać,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych

Sporządził :



Gorzów Wielkopolski, 04 stycznia 2025r.

**Dokumentacja fotograficzna  
wg stanu na 02.01.2025r.**







**Ministerstwo  
Sprawiedliwości**

A A A

[Strona główna](#)[Elektroniczne Księgi Wieczyste](#)[Wyszukiwanie Księgi Wieczystej](#)

## Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

|                                                   |                                                                    |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Numer księgi wieczystej                           | GW1K/00018493/9                                                    |
| Typ księgi wieczystej                             | NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA                                              |
| Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą | IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH STRZELCE KRAJEŃSKIE                   |
| Data zapisania księgi wieczystej                  | 2010-12-21                                                         |
| Data zamknięcia księgi wieczystej                 | ---                                                                |
| Położenie                                         | LUBUSKIE, STRZELCKO-DREZDENECKI, DOBIEGNIĘW,<br>MIERZĘCIN          |
| Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony    | TECŁAW ŁUKASZ<br>TECŁAW MARCIN<br>TECŁAW TOMASZ<br>TECŁAW CZESŁAWA |

## Przeglądanie treści księgi wieczystej

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)**KAPITAŁ LUDZKI**  
KAPITAŁ LUDZKI - INICJATYWA**MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI****UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI  
FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.19.3.1, 25-05-2023

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1K/00018493/9**, STAN Z DNIA 2024-12-30 15:59  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH KRAJEŃSKICH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

|           |            |          |           |          |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
| Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

|                             |   |                   |   |
|-----------------------------|---|-------------------|---|
| Numer bieżący nieruchomości | 1 | Nr podstawy wpisu | 1 |
|-----------------------------|---|-------------------|---|

Działki ewidencyjne

|                                                                        |                                                                  |                   |   |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|---|
| Lp. 1.                                                                 | ---                                                              | Nr podstawy wpisu |   |
| Numer działki                                                          | 197/4                                                            |                   | 1 |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) | Lp. 1. 1 LUBUSKIE, STRZELECKO-DREZDENECKI, DOBIEGNIEW, MIERZĘCIN |                   |   |
| Sposób korzystania                                                     | NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA                                          |                   |   |
| Przyłączenie (obszar)                                                  | 0,1369 HA                                                        |                   |   |

|                            |           |                   |   |
|----------------------------|-----------|-------------------|---|
| Obszar całej nieruchomości | 0,1369 HA | Nr podstawy wpisu | 1 |
|----------------------------|-----------|-------------------|---|

Budynki

|                                                                        |                                                                  |                   |   |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|---|
| Lp. 1.                                                                 | ---                                                              | Nr podstawy wpisu |   |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) | Lp. 1. 1 LUBUSKIE, STRZELECKO-DREZDENECKI, DOBIEGNIEW, MIERZĘCIN |                   | 1 |
| Przeznaczenie budynku                                                  | DOM MIESZKALNY                                                   |                   |   |
| Lp. 2.                                                                 | ---                                                              | Nr podstawy wpisu |   |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) | Lp. 1. 1 LUBUSKIE, STRZELECKO-DREZDENECKI, DOBIEGNIEW, MIERZĘCIN |                   | 1 |
| Przeznaczenie budynku                                                  | DOM GOSPODARCZY                                                  |                   |   |

Komentarz do migracji

|                                                                                                    |   |                   |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|-----|
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej | 1 | Nr podstawy wpisu | --- |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|-----|

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                      |
| 1                 | OPIS I MAPA; 1<br>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>//00006452/94/, 1994-11-08 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu) |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1K/00018493/9**, STAN Z DNIA 2024-12-30 15:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH KRAJEŃSKICH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1K

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

|                  |                   |                 |                  |                 |
|------------------|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| <b>Dział I-O</b> | <b>Dział I-Sp</b> | <b>Dział II</b> | <b>Dział III</b> | <b>Dział IV</b> |
|------------------|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**

**Powrót**

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1K/00018493/9**, STAN Z DNIA 2024-12-30 15:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH KRAJEŃSKICH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

|           |            |          |           |          |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
| Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

| Właściciele                                                                                  |     |                                             |   |       |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------|---|-------|---------------------------|
| Lp. 1.                                                                                       | --- |                                             |   |       | Nr podstawy wpisu<br>2, 4 |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1.                                      | 1 | 5 / 8 | ---                       |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)                               |     | CZESŁAWA TECLAW, STANISŁAW, MARIA           |   |       |                           |
| Lp. 2.                                                                                       | --- |                                             |   |       | Nr podstawy wpisu<br>4    |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1.                                      | 2 | 1 / 8 | ---                       |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)                        |     | TOMASZ TECLAW, JERZY, CZESŁAWA, 74052610375 |   |       |                           |
| Lp. 3.                                                                                       | --- |                                             |   |       | Nr podstawy wpisu<br>4    |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1.                                      | 3 | 1 / 8 | ---                       |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)                        |     | MARCIN TECLAW, JERZY, CZESŁAWA, 78010909514 |   |       |                           |
| Lp. 4.                                                                                       | --- |                                             |   |       | Nr podstawy wpisu<br>4    |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1.                                      | 4 | 1 / 8 | ---                       |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)                        |     | ŁUKASZ TECLAW, JERZY, CZESŁAWA, 86010808313 |   |       |                           |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2                 | UMOWA SPRZEDAŻY, 1997-12-23<br>(wskazanie podstawy, data wydania)<br>//00000100/98/, 1998-07-31 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4                 | AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA, 7994/2017, 2017-10-17, CEZARY ROMUALD GABRYELÓW, STRZELCE KRAJ.; 42<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GW1K/00000487/18/001, 2018-02-02 09:00:00, 2018-02-22-14.01.21.273678, NIE, 39-41<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt) |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1K/00018493/9**, STAN Z DNIA 2024-12-30 16:00

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH KRAJEŃSKICH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

|           |            |          |           |          |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
| Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                     |  |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                     |  | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                                                                                   | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                     |  | 16, 17            |
| Rodzaj wpisu                                                                                  | INNY WPIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                     |  |                   |
| Treść wpisu                                                                                   | WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W STRZELCACH KRAJEŃSKICH PRZEMYSŁAW GAGAŁO W SPRAWIE GKM 3/24, Z WNIOSKU WIERZYTELA: PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU, PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI:<br>- W SPRAWIE KM 22/24, Z WNIOSKU WIERZYTELA: EOS 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE |                                                                                                     |  |                   |
| Przedmiot wykonywania                                                                         | UDZIAŁ NUMER 3 (PODRUBRYKA 2.2.1) DO 1/8 CZĘŚCI, NALEŻĄCY W CHWILI ZAJĘCIA DO MARCINA TECLAWA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                     |  |                   |
| Rodzaj zmiany                                                                                 | Lp. 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ZMIANA W POLU 3.4.1.2 W ZWIĄZKU Z UJAWNieniem WZMIANKI O EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 22/24               |  |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429 |  |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | EOS 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, WARSZAWA, 221596987          |  |                   |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 16                | WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 3/24, 2024-01-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W STRZELCACH KRAJEŃSKICH PRZEMYSŁAW GAGAŁO; 117<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GW1K/00000187/24/001, 2024-01-18 10:36:00, 2024-02-08-14.00.48.556282, NIE, 114-115<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| 17                | WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 22/24, 2024-05-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W STRZELCACH KRAJEŃSKICH PRZEMYSŁAW GAGAŁO; 124<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GW1K/00001932/24/001, 2024-05-21 14:45:00, 2024-10-24-13.09.05.399363, NIE, 121-122<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

Powrót

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1K/00018493/9**, STAN Z DNIA 2024-12-30 16:00  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH KRAJEŃSKICH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

|                                                                                                    |        |                                                                        |                                                                                                                                                                                             |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Lp. 1.                                                                                             |        | ---                                                                    |                                                                                                                                                                                             | Nr podstawy wpisu         |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                        |        | 2                                                                      |                                                                                                                                                                                             | 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                       |        | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                                                    |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Suma (słownie), waluta                                                                             |        | 16437,33 (SZESNAŚCIE TYSIĘCY CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI SIEDEM 33/100) ZŁ   |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Udział (numer udziału w prawie)                                                                    | Lp. 1. | 3                                                                      |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)            | Lp. 1. | 1                                                                      | NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI, W TYM NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY UPOMNIENIA I KOSZTY EGZEKUCYJNE LICZONE NA DZIEŃ 31.01.2018 R., ADMINISTRACYJNE TYTUŁY WYKONAWCZE |                           |
| Inne informacje                                                                                    |        |                                                                        | NINIEJSZA HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ DO 1/8 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO MARCINA TECLAWA                                                                                                                 |                           |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>                                                                       |        |                                                                        |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)                                            | Lp. 1. |                                                                        | SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, DREZDENKO, 00102088400120, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA                                                                                  |                           |
| Lp. 2.                                                                                             |        | ---                                                                    |                                                                                                                                                                                             | Nr podstawy wpisu         |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                        |        | 3                                                                      |                                                                                                                                                                                             | 13                        |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                       |        | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                                                    |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Suma (słownie), waluta                                                                             |        | 16266,14 (SZESNAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE SZESZCZDZIESIĄT SZESZ 14/100) ZŁ |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Udział (numer udziału w prawie)                                                                    | Lp. 1. | 3                                                                      |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)            | Lp. 1. | 1                                                                      | NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, TYTUŁ WYKONAWCZY: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI                                                                   |                           |
| Inne informacje                                                                                    |        |                                                                        | HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ NALEŻĄCY DO MARCINA TECLAW                                                                                                                                          |                           |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>                                                                       |        |                                                                        |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) | Lp. 1. |                                                                        | ZIEL-BRUK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GORZÓW WIELKOPOLSKI, 970020566, 0000164443                                                                                               |                           |
| Lp. 3.                                                                                             |        | ---                                                                    |                                                                                                                                                                                             | Nr podstawy wpisu         |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                        |        | 4                                                                      |                                                                                                                                                                                             | 14                        |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                       |        | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                                                    |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Suma (słownie), waluta                                                                             |        | 28407,48 (DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY CZTERYSTA SIEDEM 48/100) ZŁ        |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Udział (numer udziału w prawie)                                                                    | Lp. 1. | 3                                                                      |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)            | Lp. 1. | 1                                                                      | NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, TYTUŁ WYKONAWCZY: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI                                                                   |                           |
| Inne informacje                                                                                    |        |                                                                        | HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ NALEŻĄCY DO MARCINA TECLAW                                                                                                                                          |                           |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>                                                                       |        |                                                                        |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) | Lp. 1. |                                                                        | ZIEL-BRUK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GORZÓW WIELKOPOLSKI, 970020566, 0000164443                                                                                               |                           |
| Lp. 4.                                                                                             |        | ---                                                                    |                                                                                                                                                                                             | Nr podstawy wpisu         |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                        |        | 5                                                                      |                                                                                                                                                                                             | 15                        |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                       |        | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                                                    |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Suma (słownie), waluta                                                                             |        | 38190,42 (TRZYDZIEŚCI OSIEM TYSIĘCY STO DZIEWIEĆDZIESIĄT 42/100) ZŁ    |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Udział (numer udziału w prawie)                                                                    | Lp. 1. | 3                                                                      |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)            | Lp. 1. | 1                                                                      | NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, TYTUŁ WYKONAWCZY: WYROK Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI                                                                                                       |                           |
| Inne informacje                                                                                    |        |                                                                        | HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ NALEŻĄCY DO MARCINA TECLAW                                                                                                                                          |                           |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>                                                                       |        |                                                                        |                                                                                                                                                                                             |                           |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) | Lp. 1. |                                                                        | ZIEL-BRUK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GORZÓW WIELKOPOLSKI, 970020566, 0000164443                                                                                               |                           |

Komentarz do migracji

Nr podstawy wpisu

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej

1

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5                 | <p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, 0812-SPV.723.657.2017, 2017-10-02, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W DREZDENKU; 29<br/> <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./GW1K/00000467/18/001, 2018-01-31 14:13:00, 2018-02-22-15.06.11.169255, NIE, 25-27<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>                                                                                          |
| 6                 | <p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, 0812-SPV.723.656.2017, 2017-10-02, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W DREZDENKU; 30-31<br/> <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./GW1K/00000467/18/001, 2018-01-31 14:13:00, 2018-02-22-15.06.11.169255, NIE, 25-27<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>                                                                                       |
| 7                 | <p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, 0812-SPV.723.466.2017, 2017-08-21, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W DREZDENKU; 32-33<br/> <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./GW1K/00000467/18/001, 2018-01-31 14:13:00, 2018-02-22-15.06.11.169255, NIE, 25-27<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>                                                                                       |
| 8                 | <p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, 0812-SPV.723.179.2017, 2017-06-06, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W DREZDENKU; 34<br/> <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./GW1K/00000467/18/001, 2018-01-31 14:13:00, 2018-02-22-15.06.11.169255, NIE, 25-27<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>                                                                                          |
| 9                 | <p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, 0812-PPSW.522.45.2017, 2017-01-24, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W DREZDENKU; 35<br/> <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./GW1K/00000467/18/001, 2018-01-31 14:13:00, 2018-02-22-15.06.11.169255, NIE, 25-27<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>                                                                                          |
| 10                | <p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, 0812-PPSW.522.44.2017, 2017-01-24, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W DREZDENKU; 36<br/> <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./GW1K/00000467/18/001, 2018-01-31 14:13:00, 2018-02-22-15.06.11.169255, NIE, 25-27<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>                                                                                          |
| 11                | <p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, 0812-PPSW.522.43.2017, 2017-01-24, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W DREZDENKU; 37<br/> <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./GW1K/00000467/18/001, 2018-01-31 14:13:00, 2018-02-22-15.06.11.169255, NIE, 25-27<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>                                                                                          |
| 12                | <p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, 0812-PPSW.522.42.2017, 2017-01-24, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W DREZDENKU; 38<br/> <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./GW1K/00000467/18/001, 2018-01-31 14:13:00, 2018-02-22-15.06.11.169255, NIE, 25-27<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>                                                                                          |
| 13                | <p><b>NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI</b>, V GNC 2222/16, 2016-12-27, SĄD REJONOWY V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, GORZÓW WLKP.; 64-65<br/> <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./GW1K/00003430/18/001, 2018-10-19 09:00:00, 2018-10-26-12.35.05.596086, NIE, 55-60<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p> |
| 14                | <p><b>NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI</b>, V GNC 2194/16, 2016-12-27, SĄD REJONOWY V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, GORZÓW WLKP.; 74-75<br/> <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./GW1K/00003432/18/001, 2018-10-19 09:00:00, 2018-10-26-12.45.45.864726, NIE, 69-73<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p> |
| 15                | <p><b>WYROK ZAOCZNY W SPRAWIE O ZAPŁATĘ Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI</b>, V GC 1090/16, 2017-05-09, SĄD REJONOWY V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, GORZÓW WLKP.; 87-88<br/> <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br/>           DZ. KW./GW1K/00003433/18/001, 2018-10-19 09:00:00, 2018-10-26-13.05.05.455129, NIE, 82-86<br/> <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>          |

**Powrót**

## Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

### METRYKA OBWIESZCZENIA

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Numer obwieszczenia    | 20240704/00322  |
| Sygnatura postępowania | GW1G/GU/84/2024 |
| Data obwieszczenia     | 04.07.2024      |

### PODMIOT

|                      |                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------|
| Imię                 | Marcin                                                 |
| Nazwisko             | Teclaw                                                 |
| Miejsce zamieszkania | Mierzęcín, Polska / POLAND                             |
| Rodzaj podmiotu      | Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej |
| PESEL                | 78010909514                                            |
| NIP                  | 5941403000                                             |

### TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy w Gorzowie, V Wydział Gospodarczy, ul. Fryderyka Chopina 52 blok 10 i 15, 66-400 Gorzów, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 4 lipca 2024 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Marcin Teclaw, PESEL 78010909514, sygnatura akt GW1G/GU/84/2024, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika Marcina Teclawa, PESEL 78010909514, NIP 5941403000, adres Mierzęcín 6/1, 66-520 Mierzęcín, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Roosevelta 16/2, 66-400 Gorzów Wlkp. ;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Roosevelta 16/2, 66-400 Gorzów Wlkp. ;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Anita Pielin (numer licencji 1079);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 1 Prawa upadłościowego;
- przyznać syndykowi Anicie Pielin zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 700,00 (siedemset złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gorzowie.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: GW1G/GUP-s/97/2024.

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości wnieść zażalenie wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Dla wierzyciela, którego siedziba lub miejsce zwykłego pobytu w dniu otwarcia postępowania znajdowały się za granicą termin do wniesienia zażalenia wynosi trzydzieści dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zażalenie podlega opłacie w wysokości 200,00 zł. Sąd odrzuci zażalenie jeżeli będzie ono spóźnione, nieopłacone lub dotknięte brakami, które nie zostaną usunięte mimo wezwania. Zażalenie należy



skierować do Sądu Okręgowego w Szczecinie, VIII Wydział Gospodarczy za pośrednictwem Sądu Rejonowego w Gorzowie, V Wydział Gospodarczy.



# POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1020288189

|   |                                                                                                                                                       |                             |                  |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| 1 | Okres ubezpieczenia: od 03.06.2024 r. do 02.06.2025 r.                                                                                                |                             |                  |
| 2 | Ubezpieczający: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ<br>Adres siedziby: MIESZKA I 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI<br>E-mail: Nieustalony | Telefon: Klient nie posiada | REGON: 211000198 |
| 3 | Ubezpieczony: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ<br>Adres siedziby: MIESZKA I 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI<br>E-mail: Nieustalony   | Telefon: Klient nie posiada | REGON: 211000198 |

| Zakres ubezpieczenia obowiązkowego                                                                                                                                |                                                                                           | Suma gwarancyjna   |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|
|                                                                                                                                                                   |                                                                                           | Na jedno zdarzenie | Na wszystkie zdarzenia |
| 4                                                                                                                                                                 | Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego | 25 000 EUR         | 25 000 EUR             |
| Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta. |                                                                                           |                    |                        |
| Postanowienia dodatkowe                                                                                                                                           |                                                                                           |                    |                        |
| Klauzula dodatkowych kosztów prawnych                                                                                                                             |                                                                                           | Suma gwarancyjna:  | 10 000 PLN             |

| Zakres ubezpieczenia dobrowolnego |                                                                                                                                                  | Suma gwarancyjna                 |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
|                                   |                                                                                                                                                  | Na jeden wypadek ubezpieczeniowy | Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe |
| 5                                 | Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe | 1 000 000 PLN                    | 1 000 000 PLN                        |

|   |                              |   |                                                 |
|---|------------------------------|---|-------------------------------------------------|
| 6 | Składka łączna: 1 369,10 PLN | 7 | Numer rachunku bankowego do zapłaty składki     |
|   | Jednorazowo                  |   | 68 1240 6960 3014 0110 1644 0026                |
|   | Kwota w PLN                  |   | W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1020288189 |
|   | Termin płatności             |   |                                                 |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8 | Warunki ubezpieczenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|   | 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:<br>1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).<br>2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych. |  | 2. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/2:1/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 9 | Postanowienia dodatkowe                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|   | Ubezpieczenie obowiązkowe                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|   | 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 okolicznościach zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody,                                                                                                                                                                                           |  |  |
|   | b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra |  |  |
|   | Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata;                                                                                                                                                     |  |  |
|   | 2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:                                                                                                                                               |  |  |
|   | a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody;                                                                                                             |  |  |
|   | b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.                                                                                                                             |  |  |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 10 | Oświadczenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|    | 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|    | 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|    | 3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|    | 4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|    | 5. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|    | 6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|    | 7. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.                                                                                                                                                                                              |  |  |
|    | 8. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. |  |  |
|    | 9. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |

1020288189/pc:100000562984427/BE20 PIN: 2944

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DPOCZA/24F04\_06/20240529.1451/prodppu03-31853069.3/FILE/pc:100000562984427

1/2





przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem [www.pzu.pl](http://www.pzu.pl).

10. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumentacji Informacja o Administratorze danych osobowych.
11. 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](mailto: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, Rondo Ignacego Daszyńskiego

4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAQ SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żobry 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres [reklamacje@pzu.pl](mailto:reklamacje@pzu.pl) lub wypełniając formularz na [www.pzu.pl](http://www.pzu.pl).

3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w której:

- wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
- wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
- określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.

5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:

- w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
- w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.

6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługują prawa wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:

- niewywiązania roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
- niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.

8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.

10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy; którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).

11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.

12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres pocztowy elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: [reklamacje@pzu.pl](mailto:reklamacje@pzu.pl).

13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.

14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwały nośnik, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

## Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ

E-mail: Nie ustalono

Telefon: Klient nie posiada

## Dodatkowych informacji udzieli:

Agencja Ubezpieczeniowa Mariusz Kuźmicki, Działalność Kuźmicki

ul. MIESZKA I 14/1, 65-400 GÓRZÓW WIELKOPOLSKI

Data zawarcia umowy: 08.06.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl  
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1020288189/pc:100000562984427/BE20 PIN: 2944

801 102 102 pzu.pl

