

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz

Gorzów Wlkp., ul. Mieszka I 57 lok. Nr 6, tel. 95 724 19 08,

tel. kom 0 601 875 300, e-mail: janusz.mojsiewicz@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY



Przedmiot wyceny: lokal mieszkalny nr 4 stanowiący odrębną nieruchomość, o pow. użytkowej 62,05m² w budynku wielorodzinnym przy ul. Bogusławskiego 39 w Gorzowie Wlkp.

Lokalizacja : ul. Bogusławskiego 39/4, Gorzów Wlkp., woj. lubuskie

Właściciel nieruchomości: Małgorzata Monika i Cezary małż. Gurniewicz

Cel wyceny - określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny (KW GW1G/00111090/2) – jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego zapisanego w KW Nr GW1G/00111090/2
wg stanu rynku na dzień 01.12.2022r.**

$W_R = 403.200 \text{ zł}$

**Wartość likwidacyjna lokalu mieszkalnego zapisanego w KW nr
GW1G/00111090/2**

wg stanu rynku na dzień 01.12.2022r.

$W_L = 282.200 \text{ zł}$

Sporządził:



Gorzów Wielkopolski, 10 grudnia 2022r.

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

I. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest lokal mieszkalny nr 4 o pow. użytkowej 62,05m² stanowiący odrębną nieruchomość, usytuowany na parterze w budynku wielorodzinnym przy ul. Bogusławskiego 39 w Gorzowie Wlkp. położonym na działkach gruntu oznaczonych nr ewid. 2269/3 i 2269/5 obręb Górczyn. Do lokalu przynależy piwnica o pow. 1,90m². Lokal mieszkalny posiada urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp., VI Wydział Ksiąg Wieczystych GW1G/00111090/2.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości – prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym łącznie z udziałem 6396/497056 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr GW1G/00089125/3 bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem. Zakres wyceny nie obejmuje wyposażenia lokalu.

II. CEL WYCENY .

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny objęty księgą wieczystą nr GW1G/00111090/2 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

III. WSKAZANIE OSÓB KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI.

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr GW1G/00111090/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. VI Wydział Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego 10.12.2022r. ustalono, że współwłaścicielami lokalu mieszkalnego przy ul. Bogusławskiego 39/4 w Gorzowie Wlkp. są Katarzyna Monika i Cezary małż. Gurniewicz.

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI.

Nieruchomość lokalowa – lokal stanowiący odrębną nieruchomość położony w budynku wielorodzinnym .

V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego zapisanego w KW Nr GW1G/00111090/2
wg stanu rynku na dzień 01.12.2022r.**

$W_R = 403.200 \text{ zł}$

**Wartość likwidacyjna lokalu mieszkalnego zapisanego w KW nr GW1G/00111090/2
wg stanu rynku na dzień 01.12.2022r.**

$W_L = 282.200 \text{ zł}$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **282.200zł** odpowiada wartości likwidacyjnej nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny objęty KW nr GW1G/00111090/2 wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 01.12.2022r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej**. Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

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 operacie wartość 1m² wartości rynkowej i likwidacyjnej nie wydają się być wartością zawyżoną. Decydującymi czynnikami determinującymi tak niską wartość lokalu był jego stan i standard opisany w punkcie 5.2. oraz bardzo wysoki standard budynku w którym położony jest wyceniany lokal.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- data sporządzenia wyceny	-	10.12.2022r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	01.12.2022r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:		
- stan techniczny	-	01.12.2022r.
- stan prawny	-	10.12.2022r.
- data oględzin nieruchomości	-	01.12.2022r.

VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA.

- 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 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 KW nr GW1G/00111090/2 przeprowadzonego dnia 10.12.2022r.
- 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 jakiejkolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka, 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 Wlkp. 10 grudnia 2022r.

SPIS TREŚCI

1. przedmiot i zakres wyceny	5
2. Cel wyceny.	5
3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych.	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawa prawna	5
3.3. Podstawy metodologiczne	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. Daty istotne dla wyceny.	6
5. Określenie stanu nieruchomości.	6
5.1. Stan prawny nieruchomości	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	7
6. Przeznaczenie nieruchomości	8
7. Analiza rynku lokalnego.	9
8. Określenie sposobu wyceny	10
8.1. Określenie rodzaju wartości	10
8.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja	10
8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny	12
8.4. Procedura określenia wartości:	12
8.5. Definicja wartości likwidacyjnej	13
9. Wycena szczegółowa	13
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	13
9.2. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej	18
10. Uwagi końcowe	19

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- rzut kondygnacji parter, piwnice ,
- wydruk treści księgi wieczystej nr GW1G/00111090/2 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Wydział V Gospodarczy, sygnatura akt GW1G/GU/137/2022 z dnia 04.10.2022r.
- OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest lokal mieszkalny nr 4 o pow. użytkowej 64,00m² stanowiący odrębną nieruchomość, usytuowany na parterze w budynku wielorodzinnym przy ul. Bogusławskiego 39 w Gorzowie Wlkp. położonym na działkach gruntu oznaczonych nr ewid. 2269/3 i 2269/5 obręb Górczyn. Do lokalu przynależy piwnica o pow. 1,90m². Lokal mieszkalny posiada urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp., VI Wydział Ksiąg Wieczystych GW1G/00111090/2.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości – prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym łącznie z udziałem 6396/497056 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr GW1G/00089125/3 bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem. Zakres wyceny nie obejmuje wyposażenia lokalu.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny objęty księgą wieczystą nr GW1G/00111090/2 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). 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 Pani Katarzyny Moniki Gurniewicz.

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 Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

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/>. aktualnych na dzień wyceny

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne wyd. 3, wyd: Educaterra 2021,
- Andrzej Nowak Zasady sporządzania operatów szacunkowych, wyd: Educaterra 2020,
- Ewa Kucharska-Stasiak, Ekonomiczny wymiar nieruchomości, wyd: PWN 2017r.
- 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.
- Źróbek, Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 01.12.2022r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- Księga wieczysta nr GW1G/00111090/2 - badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 10.12.2022r.;
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie miasta Gorzów Wlkp.
- Geoportal Gorzowa Wlkp. <http://geoportal.wms.gorzow.pl/>,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Wydział V Gospodarczy, sygnatura akt GW1G/GU/137/2022 z dnia 04.10.2022r.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | | |
|---|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 10.12.2022r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 01.12.2022r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 01.12.2022r. |
| - stan prawny | - | 10.12.2022r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 01.12.2022r. |

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. Stan prawny nieruchomości.

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr GW1G/00111090/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp., VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie badania zapisów księgi w dniu 10.12.2022r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie (numer porządkowy / miejscowość)

Lubuskie. m. Gorzów Wielkopolski, Gorzów Wielkopolski

Ulica, numer budynku, numer lokalu :
identyfikator lokalu:

Wojciecha Bogusławskiego 39/4
086104_1.0002.2269/3.1_bud.53lok

Przeznaczenie lokalu:

lokal mieszkalny

Opis lokalu :

3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc

Opis pomieszczeń przynależnych:

komórka lokatorska nr 20 o pow. 1,90m² M2-1

kondygnacja :

1,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej
(nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)

GW1G/00089125/3

Odrębność:

tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z
powierzchnią pomieszczeń przynależnych:

64,00 m²

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

udział związany z własnością lokalu

: 6396/497056

nr KW z której wyodrębniono lokal:

GW1G/00089125/3

Dział II – Własność**Właściciele:****wspólność ustawowa małżeńska:**

1. Cezary Gurniewicz, PESEL 84112606178
1. Katarzyna Monika Gurniewicz, PESEL 84090703063

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

inny wpis:

ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej – Katarzyny Gurniewicz

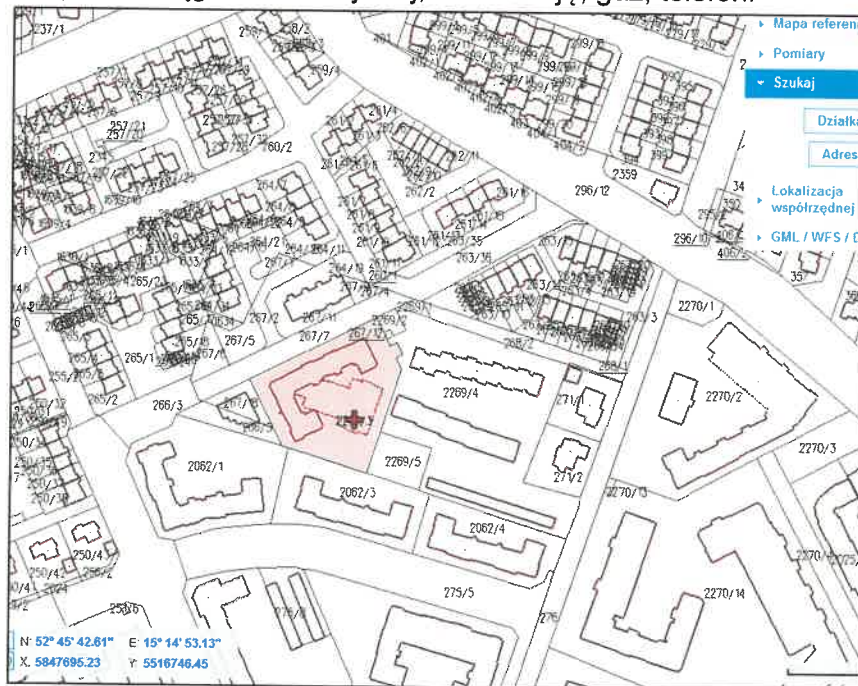
Dział IV – Hipoteki

rodzaj hipoteki	kwota	wierzyciel
umowna	82794,05 ZŁ	Getin Noble Bank S.A. Warszawa
umowna	397388,35 ZŁ	Getin Noble Bank S.A. Warszawa

5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w woj. lubuskim w Gorzowie Wlkp. w budynku mieszkalnym, wielorodzinnym przy ulicy Bogusławskiego 39 na działce gruntu nr ewid. 2269/3 os. Górczyn. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa, oraz tereny zielone. Nieruchomość położona jest w pobliżu obiektów użyteczności publicznej. Kształt działki regularny zbliżony do wielokąta, teren działki płaski. Dojazd do nieruchomości ulicą Bogusławskiego – drogami utwardzonymi – stanowiącymi część miejskiego układu komunikacyjnego.

Działka na której posadowiony jest budynek wyposażona jest w następujące media: energię elektryczną, wodociąg z sieci miejskiej, kanalizację, gaz, telefon.



Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal mieszkalny położony jest przy ul. Wojciecha Bogusławskiego 39, pow. gorzowski, woj. lubuskie. Budynek mieszkalny wielorodzinny nowo wybudowany, o czterech kondygnacjach nadziemnych, wykonany w technologii tradycyjnej, murowany, ocieplony, otynkowany zewnątrz. Dach wielospadowy,

wieżba dachowa drewniana, pokrycie dachówką. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Do budynku doprowadzono następujące media: woda, gaz, energia elektryczna, kanalizacja. Teren wokół budynku zagospodarowany zielenią, dojście do budynku droga gruntowa utwardzona.

OPIS WYCENIANEGO LOKALU

Wyceniany lokal położony jest na parterze, składa się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc. Układ pomieszczeń korzystny. Powierzchnię lokalu przyjęto zgodnie z zapisami księgi wieczystej 64,00m². Do lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne o pow. 1,90m².

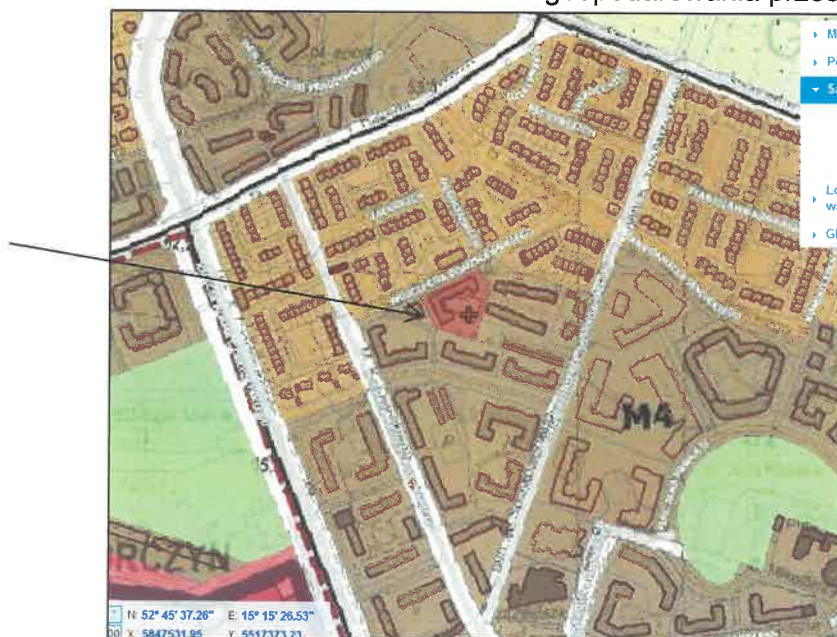
Do lokalu były doprowadzone media: instalacja wodna, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa. Centralne ogrzewanie i ciepła woda z dwufunkcyjnego pieca gazowego. W łazience ściany obłożone glazurą, podłoga z płytek terakota. W pozostałych pomieszczeniach na podłodze wykładzina PCV, ściany malowane, w kuchni fragmenty ścian wyłożone glazurą. Wg informacji uzyskanej od właściciela lokalu - lokal jest nie użytkowany od ok. roku. Standard lokalu określa się jako dobry. Stan lokalu i budynku pokazano na dokumentacji fotograficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego operatu.

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 przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest objęty ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021r. Zgodnie z ww. ustaleniami przedmiotowa nieruchomość leży w strefie o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (M4 – tereny mieszkaniowe wielorodzinne).

Fragment studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego



źródło: MSIP Miasta Gorzowa Wlkp. (<https://geoportal.um.gorzow.pl/>)

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – miasto Gorzów Wlkp. os Górczyn
- Okres analizy cen transakcyjnych – 01.2022 – 09.2022;
- Rynek prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych wybudowanych po 1990r..

Gorzów Wielkopolski miasto na prawach powiatu w województwie lubuskim, siedziba wojewody lubuskiego. Jest prężnym ośrodkiem przemysłowym z rozwiniętym przemysłem chemicznym, elektronicznym, energetycznym, farmaceutycznym, lekkim, maszynowym, metalowym, motoryzacyjnym, spożywczym, włókienniczym. Istnieje wiele centrów handlowych oraz marketów wielko powierzchniowych, działa podstrefa Kostrzyńsko-Stubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Analizowany rejon charakteryzuje się dużą ilością transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości lokalowych w obrocie wtórnym. W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Zauważono, że rodzaj przysługującego prawa do lokalu nie ma wpływu na cenę lokalu. Największym popytem cieszą się mieszkania usytuowane w budynkach na osiedlach mieszkaniowych, w których systematycznie prowadzona jest gospodarka remontowa, jednopokojowe i dwupokojowe (do ok. 45m²), położone na I, II piętrze oraz na nowobudowanych osiedlach.

W analizie uwzględniono prawo własności do lokali mieszkalnych jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych (rynek lokalny nie rozróżnia tych praw) położonych w budynkach o zbliżonych latach budowy do budynku z wycenianym lokalem. Zauważono, że ceny nieruchomości podobnych do przedmiotowej w zależności od lokalizacji ogólnej, otoczenia i sąsiedztwa, stanu technicznego budynku, wielkości lokalu oraz położenia lokalu w budynku - zawierały się w przedziale 5.605zł/m² – 7.484zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Zaobserwowana znaczna rozbieżność cenowa tego typu lokali mieszkalnych (rynek wtórny) na badanym rynku lokalnym wynika z różnorodności standardu wykończenia lokalu, stanu technicznego budynków, położenia lokalu w budynku oraz wielkości lokalu. Zaobserwowana tendencja wzrostu cen na rynku lokalnym zdaniem autora operatu pokrywała się z odnotowanym wzrostem cen na rynku krajowym. Najprawdopodobniej przyczyną takiego stanu rzeczy była wcześniejsza pandemia oraz rosnąca inflacja. Aby prawidłowo określić współczynnik wzrostu cen należy dysponować bazą co najmniej kilkudziesięciu transakcji. W Gorzowie Wlkp. w badanym segmencie rynku takiej ilości nie zanotowano. Ponadto rynek lokali mieszkalnych w obrocie wtórnym składa się z kilku segmentów np. rynek lokali w budynkach z wielkiej płyty, rynek lokali w budynkach wybudowanych przed 1990r., rynek lokali w budynkach zrealizowanych przez developerów po roku 1990r., rynek lokali w budynkach z przed 1939 itp. Stąd zdaniem autora operatu każda próba określenia współczynnika wzrostu cen metodami analizy statystycznej może być obciążona dużym błędem. W tej sytuacji przyjęto do dalszej analizy ceny transakcyjne z daty ich zawarcia. Konsekwencją przyjęcia tego założenia jest przyjęcie do dalszej analizy cen nominalnych i trendu czasowego 0%.

Odnutowano na analizowanym obszarze rynku kilkadziesiąt transakcji, z czego do wyceny wybrano 11 transakcji dotyczących lokali mieszkalnych, które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość. (zestawienie p.9.1).

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości rynkowej lokalu nr 4 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Gorzowie Wlkp. przy ul. Bogusławskiego 39 objętego KW nr GW1G/00111090/2 – jako podstawy do sprzedaży w trybie postępowania likwidacyjnego (sprzedaż wymuszona). Wartość likwidacyjną (sprzedaż wymuszona) określa się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości.

8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA

Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce gruntami obowiązująca od 01.09.2017r. art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

Interpretacja pojęć użytych w definicji (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Standard KSWP- Wartość Rynkowa – Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych).

Pojęcie szacunkowa kwota

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Pojęcie „na warunkach rynkowych”

Oznacza, że upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznego.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji.

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień

wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie **strony nie znajdującej się w sytuacji przymusowej**

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

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

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 korygowania ceny średniej**.

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 korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

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 i sporządzania operatu szacunkowego 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:

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.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max} .
- Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{sr} ; C_{max}/C_{sr}]$
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

$$WR = C_{sr} * \sum u_i * K \quad i=1..n$$

gdzie:

- u_i – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
 n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości
 K – współczynnik korekcyjny $\in (0,9;1,1)$

Wartość rynkowa 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 9.2. niniejszego operatu.

9. WYCENA SZCZEGÓŁOWA.

9.1. 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 kilkudziesięciu nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 11 najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny (w budynkach wielorodzinnych, wybudowanych przed 1939r. usytuowanych w śródmieściu miasta) pod względem przeanalizowanych cech rynkowych mających największy wpływ na wartość.

Transakcje przyjęte do dalszych obliczeń zestawiono w poniższej tabeli.

Lp	Data transakcji	Adres	Powierzchnia i skład lokalu	Położenie na kondygnacji	Wartość lokalu [zł]	Cena 1m ² [zł]
1	2022.03.25	ul. Szarych Szeregów 32/5	49,14 m ² 1 pokój, pokój z aneksem kuchennym, łazienka z wc, przedpokój	III piętro	330.000	6 716

2	2022.03.16	ul. Plac IP II 48/4	44,86 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	I piętro	292.500	6 520
3	2022.03.19	ul. Padarewskiego 25/4	61,72 m ² 2 pokoje, pokój z aneksem kuchennym, łazienka z wc, przedpokój	III piętro	416.000	6 740
4	2022.03.19	ul. Szarych Szeregów 16/9	48,17 m² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	II piętro	270.000	5 605
5	2022.03.10	ul. Batalionów Chłopskich 28/15	62,45 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	II piętro	386.000	6 181
6	2022.03.04	ul. Andersa 6E/6	43,61 m ² 1 pokój, pokój z aneksem kuchennym, łazienka z wc, przedpokój	I piętro	300.000	6 879
7	2022.02.22	ul. Plac IP III 50/1	87,91 m ² 3 pokoje, pokój z aneksem kuchennym, łazienka z wc, przedpokój	parter	540.000	6 143
8	2022.02.15	ul. Sendlerowej 3/2	43,38 m ² 1 pokój, pokój z aneksem kuchennym, łazienka z wc, przedpokój	parter	300.000	6 916
9	2022.02.18	ul. KRN 4A/3	39,95 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	parter	250.000	6 258
10	2022.02.17	ul. Sosnkowskiego 48E/3	41,42 m ² 1 pokój, pokój z aneksem kuchennym, łazienka z wc, przedpokój	parter	250.000	6 036
11	2022.02.17	ul. Sendlerowej 6/17	42,76 m² 1 pokój, pokój z aneksem kuchennym, łazienka z wc, przedpokój	IV piętro	320.000	7 484
cena minimalna C_{min}					5.605 zł/m²	
cena maksymalna C_{max}					7.484 zł/m²	
cena średnia C_{śr}					6.498 zł/m²	

Źródło danych - Urząd Miasta w Gorzowie Wlkp. – system REJCEN

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których, z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Na podstawie rynku lokalnego określono cechy rynkowe lokali mieszkalnych (położonych w domach wielorodzinnych) oraz ich wagi. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

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.

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych nieruchomości dla lokali mieszkalnych porównywalnych pod względem lokalizacji i innych cech rynkowych z lokalem wycenianym.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena i opis
1	lokalizacja szczegółowa	0%	pomija się - przyjęte do analizy nieruchomości zlokalizowane są na osiedlu Górczyn lub w jego pobliżu z bardzo dobrą komunikacją do centrum miasta, dostępność do pełnej infrastruktury miejskiej (sklepy, usługi, kościół, szkoła, służba zdrowia, tereny zielone itp.)
2	położenie lokalu w budynku	10%	bardzo dobre - lokale położone na I i II piętro budynku dobre - pozostałe kondygnacje średnie - parter i ostatnia kondygnacja
3	stan techniczny budynku	20%	bardzo dobry - budynek wzniesiony po 2000r.. w technologii tradycyjnej lub mieszanej w okresie swojej eksploatacji prawidłowo konserwowany i utrzymywany, niewielki stopień zużycia budynku, budynek spełnia wymagania normy cieplnej dobry - budynek wzniesiony po 1990r. w technologii tradycyjnej lub mieszanej w okresie swojej eksploatacji był prawidłowo konserwowany i utrzymywany, w budynku występują niewielkie uszkodzenia eksploatacyjne nie zagrażające bezpieczeństwu konstrukcji, umiarkowany stopień zużycia, średni - budynek wzniesiony po 1980r.. w technologii tradycyjnej lub mieszanej lub wielkiej płyty w okresie swojej eksploatacji był prawidłowo konserwowany i utrzymywany, w budynku występują uszkodzenia eksploatacyjne nie zagrażające bezpieczeństwu konstrukcji, z uwagi na stopień zużycia poszczególnych elementów, wymagany remont bieżący
4	stan techniczny lokalu	40%	wysoki – bardzo dobra jakość materiałów i prac wykończeniowych, nowoczesna armatura i wyposażenie sanitarne dobry - pośredni pomiędzy niskim a wysokim, niski - mieszkanie wykończone przeciętnie, lokal do remontu kapitalnego,
5	powierzchnia lokalu	10%	korzystna - powierzchnia lokalu od 30m ² do 50 m ² średnia – pow. lokalu mieszcząca się w przedziale od 50m ² do 70 m ² zadowalająca - powierzchnia lokalu poniżej 30m ² i powyżej 70 m ²
6	układ funkcjonalny	10%	poprawny - wejście do wszystkich pomieszczeń z przedpokoju, bardzo dobra funkcja mieszkalna średni - częściowo ograniczona funkcja mieszkalna, wejście do części pomieszczeń przez inne pomieszczenia zły - pokoje przechodnie, złe rozmieszczenie pomieszczeń, brak przedpokoju
7	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	10%	dobry - wszystkie media w lokalu, co i ciepła woda z sieci miejskiej, wc i łazienka w lokalu średni - wszystkie media w lokalu, co etażowe, ciepła woda z podgrzewacza przepływowego lub termy

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

Szacowanie wartości nieruchomości lokalowej

Zgodnie z założeniami metody korygowania ceny średniej analizę przeprowadzono w odniesieniu do całej nieruchomości tj. lokal z udziałem w częściach wspólnych i w gruncie.

Charakterystyka i ocena nieruchomości o cenie minimalnej, maksymalnej i wycenianej oraz ocena nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

lokal o wartości min:

lokal mieszkalny nr 9 o pow. 48,17m² przy ul. Szarych Szeregów 16 położony na 2 piętrze w czterokondygnacyjnym budynku. Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju, sprzedany 19.03.2022r. za cenę 270.000zł – **5.605/m²**, stan i standard lokalu dobry. Budynek nowy.

lokal o wartości max:

lokal mieszkalny nr 17 o pow. 42,76m² przy ul. Sendlerowej 6 położony na 4 piętrze w pięciokondygnacyjnym budynku. Składa się z jednego pokoju, pokoju z aneksem kuchennym łazienki z wc, przedpokoju. Sprzedany 17.02.2022r. za cenę 320.000zł – **7.484zł/m²**, stan i standard lokalu wysoki. Stan i standard budynku dobry.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość (C _{min})	Nieruchomość (C _{max})	Nieruchomość wyceniana
		Ocena I	Ocena II	Ocena III
1	lokalizacja szczegółowa	pomija się – nieruchomości położone w podobnej lokalizacji		
2	położenie lokalu w budynku	bardzo dobre	średnie	średnie
3	stan techniczny budynku	dobry	dobry	dobry
4	stan techniczny lokalu	dobry	wysoki	dobry
5	powierzchnia lokalu	korzystna	korzystna	średnia
6	układ funkcjonalny	poprawny	poprawny	poprawny
7	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	dobry	dobry	dobry

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$C_{\min} = 5.605 \text{ zł/m}^2$; $C_{\max} = 7.484 \text{ zł/m}^2$; $C_{\text{śr}} = 6.498 \text{ zł/m}^2$; $\Delta C = 1.879 \text{ zł/m}^2$ transakcje C_{1-11}

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{5.605 \text{ zł/m}^2}{6.498 \text{ zł/m}^2} = 0,863$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{7.484 \text{ zł/m}^2}{6.498 \text{ zł/m}^2} = 1,152$$

Określenie wartości lokalu wg stanu rynku na dzień 01.12.2022r.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górny	
1	lokalizacja szczegółowa	0%	0,00	0,00	00,00
2	położenie lokalu w budynku	10%	0,086	0,115	0,086
3	stan techniczny budynku	20%	0,174	0,231	0,202
4	stan techniczny lokalu	40%	0,345	0,461	0,461
5	powierzchnia lokalu	10%	0,086	0,115	0,086
6	układ funkcjonalny	10%	0,086	0,115	0,115
7	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	10%	0,086	0,115	0,115
Suma:		1,00	0,863	1,152	1,065

Uzasadnienie przyjętych współczynników:

- lokalizacja szczegółowa – **pomija się** przyjęte do analizy lokale położone są w budynkach na tym samym osiedlu jak wyceniana nieruchomość,
- położenie na kondygnacji – **średnie** lokal położony na parterze ,
- stan techniczny budynku – **dobry** budynek nowy
- standard wykończenia lokalu – **wysoki**, zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej,
- wielkość lokalu - **korzystna** zgodnie z przyjętymi kryteriami,
- układ funkcjonalny - **dobry**– zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury – **dobry**– zgodnie z przyjętymi kryteriami.

Obliczenie wartości 1m² nieruchomości jest następujące:

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m² lokalu mieszkalnego:

$$W_{1m^2} = C_{sr} \times \sum u_i \times K$$

gdzie:

C_{sr} – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

u_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

$$W_j = 6.498 \text{ zł/m}^2 \times 1,065 = 6.920 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego zapisanego w KW Nr GW1G/00111090/2 wg stanu rynku na dzień 01.12.2022r.

$$W_R = 62,05m^2 \times 6.920 \text{ zł/m}^2 = 403.201 \text{ zł.}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_R = 403.200\text{zł}}}$$

9.2. 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 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.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęto dla sprzedaży wymuszonej całej nieruchomości współczynnik 0,70. Współczynnik ten zawiera zachętę dla inwestora aby spośród kilku podobnych wybrać nieruchomość najtańszą.

Stąd :

$$\begin{aligned} &\text{Wartość całej nieruchomości przy sprzedaży likwidacyjnej} \\ &\text{w trybie przepisów postępowania upadłościowego} \\ &W_L = W_R \times 0,70 \end{aligned}$$

gdzie :

W_L – wartość likwidacyjna

W_R – wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00111090/2

0,70 – współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

stąd :

**Wartość lokalu mieszkalnego zapisanego w KW nr GW1G/00111090/2
wg stanu rynku na dzień 01.12.2022r.**

$$W_L = 403.200 \text{ zł} \times 0,70 = 282\,240 \text{ zł}$$

przyjęto po zaokrągleniu :

$$\underline{\underline{W_L = 282.200 \text{ zł}}}$$

10. UWAGI KOŃCOWE.

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego zapisanego w KW Nr GW1G/00111090/2
wg stanu rynku na dzień 01.12.2022r.**

$$\underline{\underline{W_R = 403.200 \text{ zł}}}$$

**Wartość likwidacyjna lokalu mieszkalnego zapisanego w KW nr GW1G/00111090/2
wg stanu rynku na dzień 01.12.2022r.**

$$\underline{\underline{W_L = 282.200 \text{ zł}}}$$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **282.200** odpowiada wartości likwidacyjnej nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny objęty KW nr GW1G/00111090/2 wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 01.12.2022r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej**. Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

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 operacie wartość 1m² wartości rynkowej i likwidacyjnej nie wydaje się być wartością zawyżoną. Decydującymi czynnikami determinującymi tak niską wartość lokalu był jego stan i standard opisany w punkcie 5.2. oraz bardzo niski standard budynku w którym położony jest wyceniany lokal.

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 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 KW nr GW1G/00111090/2 przeprowadzonego dnia 10.12.2022r.,
- 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 nie dotyczy Syndyka, 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 Wlkp., 10 grudnia 2022r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA







przynależna piwnica



dojazd i otoczenie



POSTANOWIENIE

Dnia 4 października 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim, V Wydział Gospodarczy, w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Milena Rogowska-Dębska

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2022 r. w Gorzowie Wielkopolskim,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej
z wniosku dłużniczki **Katarzyny Gurniewicz**

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużniczki - Katarzyny Gurniewicz, PESEL 84090703063, NIP 5992803933, miejsce zamieszkania: Gorzów Wielkopolski, adres Wojciecha Bogusławskiego 39/4, 66-400 Gorzów Wielkopolski, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłej 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: ulica Roosevelta 16/2, 66-400 Gorzów Wielkopolski;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłej, 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 ciążących na nieruchomości syndykowi: ulica Roosevelta 16/2, 66-400 Gorzów Wielkopolski;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Anita Pielin (numer licencji 1079);
 5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 Prawa upadłościowego;
 6. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił referendarz;
 7. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
 8. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Anita Pielin (numer licencji 1079) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2500,00 zł (słownie: dwa tysiące pięćset złotych) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim na rachunek bankowy syndyka.

UZASADNIENIE

Dłużniczka Katarzyna Gurniewicz wniosła o ogłoszenie w stosunku do niej upadłości jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, tj. w trybie uregulowanym w tytule V części trzeciej ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228, dalej: p.u.). Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że w okresie od 2 maja 2015 roku do 5 sierpnia 2022 roku prowadziła działalność gospodarczą pod firmą MEBLE4YOU Katarzyna Gurniewicz. Przedmiotem działalności była sprzedaż mebli. Działalność początkowo przynosiła zysk i wnioskodawczyni realizowała bieżące zobowiązania. Sytuacja dłużniczki uległa zmianie w czasie trwania pandemii COVID-19, kiedy to nastąpił spadek zainteresowania zakupem mebli, a te już zamówione, nie znajdowały nabywców. Klienci zaczęli także rezygnować z zamówionego towaru, co wiązało się z koniecznością zwrotu zaliczek. Po ustaniu pandemii sytuacja wnioskodawczyni uległa tymczasowej poprawie. Niemniej jednak, wybuch wojny w Ukrainie w lutym 2022 roku, spowodował ponowny radykalny spadek sprzedaży mebli. Brak kontrahentów oraz konieczność zwrotu zaliczek spowodowały utratę płynności finansowej i powstanie u dłużniczki stanu niewypłacalności. Aktualnie Katarzyna Gurniewicz posiada 181 wierzycieli, których suma wierzytelności wynosi 1.350.964,95 zł.

Sąd zważył, co następuje:

wniosek podlegał uwzględnieniu.

Postępowanie upadłościowe wobec osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej uregulowane zostało w art. 491¹ i nast. p.u. Na mocy odesłania z art. 491² ust. 1 p.u., w postępowaniu tym - w zakresie nieuregulowanym w tytule V części trzeciej p. u., stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące upadłości przedsiębiorców

W niniejszej sprawie spełniona została przesłanka podmiotowa zastosowania przepisów tytułu V części trzeciej ustawy Prawo upadłościowe. Postępowanie to prowadzi się bowiem wobec:

- 1) osób fizycznych, które nigdy nie były przedsiębiorcami ani współnikami w spółkach prawa handlowego,
- 2) osób fizycznych, które najpóźniej dzień przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości konsumenckiej zostały wykreślone z właściwego rejestru (ewidencji działalności gospodarczej lub KRS w odniesieniu do współników),
- 3) osób fizycznych, które nie były wpisane do właściwego rejestru przedsiębiorców, ale faktycznie wykonywały działalność gospodarczą - w okresie od zaprzestania jej prowadzenia,
- 4) osób fizycznych, prowadzących gospodarstwo rolne, a nieprowadzących jednocześnie innej działalności gospodarczej lub zawodowej (A. Machowska, *Upadłość konsumencka*, wyd. Wolters Kluwer, Warszawa 2020, str. 25-26).

Dłużniczka przed złożeniem wniosku o upadłość prowadziła działalność gospodarczą - do dnia 5 sierpnia 2022 roku. Podkreślić należy jednak, że obecnie upadłość konsumencka może być ogłoszona wobec osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej także wtedy, gdy osoby te były poprzednio przedsiębiorcami. Nie ma przy tym konieczności, aby osoby, które zakończyły działalność gospodarczą oczekiwały upływu jednego roku od zakończenia działalności, by móc złożyć wniosek. Co więcej, oddłużeniem mogą zostać objęte zobowiązania pochodzące z byłej działalności gospodarczej. Nie ma jakichkolwiek proporcji dla zobowiązań pochodzących z uprzednio prowadzonej działalności – w relacji do zobowiązań konsumenckich – aby nadawały się one do oddłużenia.

W ocenie sądu w niniejszej sprawie wystąpiła pozytywna przesłanka przedmiotowa ogłoszenia w stosunku do dłużnika upadłości jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej. Brak jednocześnie przesłanek negatywnych, uzasadniających oddalenie wniosku o orzeczenie upadłości w tym trybie.

Zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 10 p.u., upadłość ogłasza się w stosunku do dłużnika, który stał się niewypłacalny. Dłużnik jest niewypłacalny, jeżeli utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych (art. 11 ust. 1 p.u.). Domniemywa się przy tym, że dłużnik utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, jeżeli opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza trzy miesiące (art. 11 ust. 1a p.u.). W piśmiennictwie wskazuje się, że w odniesieniu do konsumentów niewypłacalność rozumieć należy jako stan, gdy z każdym upływającym miesiącem stan zadłużenia takiej osoby z tytułu niewykonywanych zobowiązań pieniężnych będzie się pogłębiał, niezależnie od podejmowanych przez dłużnika działań zmierzających do spłaty zadłużenia (uzasadnienie do rządowego projektu o zmianie ustawy Prawo upadłościowe oraz niektórych innych ustaw, VIII

kadencja, druk sejm. nr 3480, s. 32). Tzw. utrata płynności dotyczy przy tym zarówno zobowiązań prywatnoprawnych, jak i publicznoprawnych.

Z materiału dowodowego załączonego do wniosku wynika, że dłużniczka nie jest w stanie regulować swoich zobowiązań, a stan ten utrzymuje się od co najmniej trzech miesięcy. Należy zauważyć, że pierwsze problemy finansowe dłużniczki pojawiły się już w okresie pandemii Covid-19. Po wybuchu wojny w Ukrainie, wnioskodawczyni całkowicie utraciła natomiast płynność finansową. Aktualnie Katarzyna Gurniewicz nie prowadzi już działalności gospodarczej. Posiada przy tym 181 wierzycieli, których suma wierzytelności wynosi 1.350.964,95 zł. Nie jest to kwota, którą dłużniczka mogłaby uregulować samodzielnie.

W sprawie nie zaistniały również przesłanki negatywne ogłoszenia tzw. upadłości konsumenckiej:

- posiadanie statusu przedsiębiorcy
- brak niewypłacalności dłużnika.

Sąd określił, że postępowanie upadłościowe wobec dłużniczki będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 p.u.

Zgodnie z treścią art. 491¹ ust. 2 p.u., w postanowieniu o ogłoszeniu upadłości sąd może postanowić, że postępowanie upadłościowe wobec osób, o których mowa w ust. 1, będzie prowadzone zgodnie z przepisami części pierwszej, czyli w tzw. trybie dla przedsiębiorców, jeżeli jest to uzasadnione znacznym rozmiarem majątku dłużnika, znaczną liczbą wierzycieli lub innymi uzasadnionymi przewidywaniami co do zwiększonego stopnia skomplikowania postępowania. W piśmiennictwie podkreśla się przy tym, że sytuacja majątkowa niektórych osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej jest na tyle rozbudowana i skomplikowana, że uproszczenia określone w przepisach o upadłości konsumenckiej mogłyby nie przystawać do zadania stojącego przed organami postępowania. Dotyczy to szczególnie byłych przedsiębiorców, zwłaszcza w krótkim okresie po zakończeniu działalności. Wtedy sytuacja w zasadzie nie różni się od sytuacji przedsiębiorcy, wobec którego ogłoszono upadłość (tak: P. Filipiak [w:] *Upadłość konsumencka. Komentarz*, red. A. Hrycaj, Warszawa 2020, art. 491(1)). Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w odniesieniu do dłużniczki, która prowadzenie działalności gospodarczej zakończyła w sierpniu 2022 roku. Nadto podkreślenia wymaga, że Katarzyna Gurniewicz posiada 181 wierzycieli - co stanowi znaczną ilość, jeśli porównać ją do typowych postępowań konsumenckich. W okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi również wątpliwości ocena, że postępowanie upadłościowe wnioskodawczyni będzie postępowaniem skomplikowanym - Katarzyna Gurniewicz posiada bowiem wartościowy majątek, chociażby w postaci nieruchomości (zabezpieczonej hipoteką), czy towaru. Sprzedaż wchodzących w skład masy upadłości składników majątkowych będzie przy tym wymagała przeprowadzenia pracochłonnego i złożonego postępowania likwidacyjnego przez syndyka.

Mając powyższe na uwadze, postępowanie bezwzględnie musi być prowadzone wedle przepisów ogólnych.

Sąd syndykiem wyznaczył Anitę Pielin, przyznając jej zaliczkę w wysokości 2.500 zł. Zgodnie bowiem z treścią art. 491⁷ ust. 3 p.u., jednocześnie z ogłoszeniem upadłości sąd przyznaje syndykowi zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania oraz zarządza jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa, chyba że majątek upadłego pozwala na bieżące pokrywanie kosztów postępowania. W niniejszej sprawie przyznanie zaliczki jest niezbędne, albowiem w początkowej fazie postępowania wystąpi konieczność poniesienia przez syndyka wydatków p związanych chociażby z wysyłką licznej korespondencji (dłużniczka ma 181 wierzycieli), czy też zleceniem wyceny majątku.

Uzasadnienie co do wskazania podstawy jurysdykcji

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Dla rozstrzygnięcia wniosku niezbędne jest ustalenie, czy polski sąd posiada jurysdykcję krajową do rozpoznania sprawy. W tym celu konieczne jest określenie właściwej dla rozpoznawanej sprawy normy jurysdykcyjnej z uwzględnieniem faktu, że kwestia jurysdykcji krajowej jest uregulowana zarówno w prawie krajowym jak i w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.Urz.UE.L Nr 141, str. 19). Rozporządzenie unijne obowiązuje w całości i bezpośrednio w polskim systemie prawnym. Zgodnie z pkt 9 Preambuły rozporządzenie znajduje zastosowanie do wszystkich postępowań upadłościowych, które spełniają warunki określone w rozporządzeniu, niezależnie od tego, czy dłużnik jest osobą fizyczną czy osobą prawną, przedsiębiorcą czy osobą niewykonującą działalności gospodarczej. Postępowania te są wymienione wyczerpująco w załączniku A. W odniesieniu do krajowych postępowań wymienionych w załączniku A rozporządzenie 2015/848 powinno mieć zastosowanie bez dalszego badania przez sąd państwa członkowskiego, czy spełnione są warunki określone w rozporządzeniu. Postępowanie, którego dotyczy wniosek jest wymienione w załączniku A do Rozporządzenia.

Zgodnie z pkt 23 Preambuły rozporządzenia nr 2015/848 pozwala ono na wszczęcie głównego postępowania upadłościowego w państwie członkowskim, w którym dłużnik posiada główny ośrodek swojej podstawowej działalności. Postępowanie to ma zakres uniwersalny, jego celem jest objęcie całego majątku dłużnika. W celu ochrony różnych interesów rozporządzenie 2015/848 pozwala na wszczęcie równoległe z głównym postępowaniem upadłościowym wtórnych postępowań upadłościowych. Wtórne postępowanie upadłościowe może zostać wszczęte w państwie członkowskim, w którym dłużnik ma swój oddział. Skutki wtórnego postępowania upadłościowego ograniczone są tylko do majątku dłużnika znajdującego się w tym państwie. Bezwzględnie obowiązujące przepisy dotyczące koordynacji z głównym postępowaniem upadłościowym gwarantują

niezbędną jednolitość postępowania w ramach Unii. Takie uregulowanie eliminuje z zakresu zastosowania rozporządzenia dłużników, których główny ośrodek podstawowej działalności znajduje się poza obszarem Unii Europejskiej mimo, że na jej obszarze znajduje się siedziba lub miejsce zamieszkania dłużnika albo jego majątek. W konsekwencji, jeżeli główny ośrodek dłużnika znajduje się w Polsce to jurysdykcja zawsze będzie wynikała z przepisów rozporządzenia 2015/848, a konkretnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia. Zgodnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia nr 2015/848 sądy państwa członkowskiego, na którego terytorium znajduje się główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika, posiadają jurysdykcję do wszczęcia postępowania upadłościowego („główne postępowanie upadłościowe”). Głównym ośrodkiem podstawowej działalności jest miejsce, w którym dłużnik regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich. W przypadku spółki lub osoby prawnej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem ich podstawowej działalności jest miejsce siedziby statutowej. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy siedziba statutowa nie została przeniesiona do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej niezależną działalność gospodarczą lub zawodową domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest główne miejsce wykonywania tej działalności. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy główne miejsce wykonywania działalności nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku każdej innej osoby fizycznej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest miejsce zwykłego pobytu tej osoby. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy miejsce zwykłego pobytu nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego.

W niniejszej sprawie główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce. Oznacza to, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/949 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (Dz.Urz.UE L 141 z 5.06.2015r., s. 19-72), a wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego.

Z tych przyczyn należało orzec jak w stosownym punkcie postanowienia.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:

Milena Rogowska-Dębska

Date / Data: 2022-10-04 09:48

Województwo : LUBUSKIE
Powiat : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI
Jednostka ewidencyjna : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI
Nazwa obrębu : GÓRCZYN
Numer obrębu : 0002

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 10-12-2022

Jednostka rejestrowa : G.2224

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
2269/3 Id działki : 086101_1.0002.2269/3	UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 33 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI	Klasoużytek	Pow.	0,4673
	UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 35 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI	B	0,4673	
	UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 37 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI			
	UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 39 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI			
	UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 41 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI			
	UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 33-41 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI			

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
2269/3;1	UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 33 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI	Budynki mieszkalne	4 / 1	1155
	UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 35 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI			
	UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 37 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI			
	UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 39 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI			
	UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 41 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI			
	UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 33-41 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI			
	Id. budynku: 086101_1.0002.2269/3.1_BUD (jednostka rej.: G.2224) Powierzchnia wyodrębnionych lokali: 4737,16			
2269/3;2	UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI	Budynki transportu i łączności	0 / 1	906
Id. budynku: 086101_1.0002.2269/3.2_BUD (jednostka rej.: G.2224)				

Adres

Miejscowość: GORZÓW WIELKOPOLSKI
Nazwa pełna ulicy: BOGUSŁAWSKIEGO
Nr domu: 39

Budynek ewidencyjny

Identyfikator budynku: 086101_1.0002.2269/3.1_BUD
Rodzaj budynku według KŚT: Budynki mieszkalne
Powierzchnia zabudowy [m2]: 1155
Kondygnacje nadziemne / podziemne: 4 / 1

Adres:

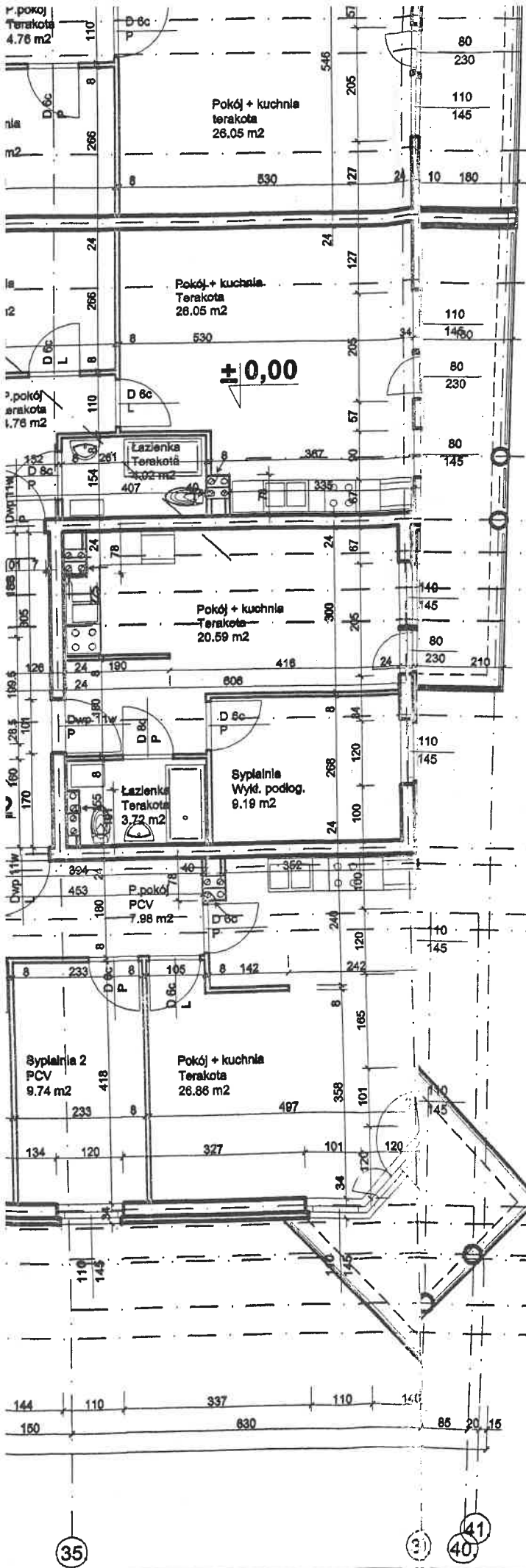
UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 33
66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI
UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 35
66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI
UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 37
66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI
UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 39
66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI
UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 41
66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI
UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO 33-41
66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI

Budynek ewidencyjny

Identyfikator budynku: 086101_1.0002.2269/3.2_BUD
Rodzaj budynku według KŚT: Budynki transportu i łączności
Powierzchnia zabudowy [m2]: 906
Kondygnacje nadziemne / podziemne: 0 / 1

Adres:

UL. WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO
66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI



MIESZKANIE M2/9*
Pu = 46,21 m2

MIESZKANIE M2/8*
Pu = 46,21 m2

MIESZKANIE M2/7
Pu = 33,50 m2

MIESZKANIE M4/4
Pu = 61,92 m2

Użytkownik musi przylegać do
higienicznych i zdrowotnych
wymagań.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

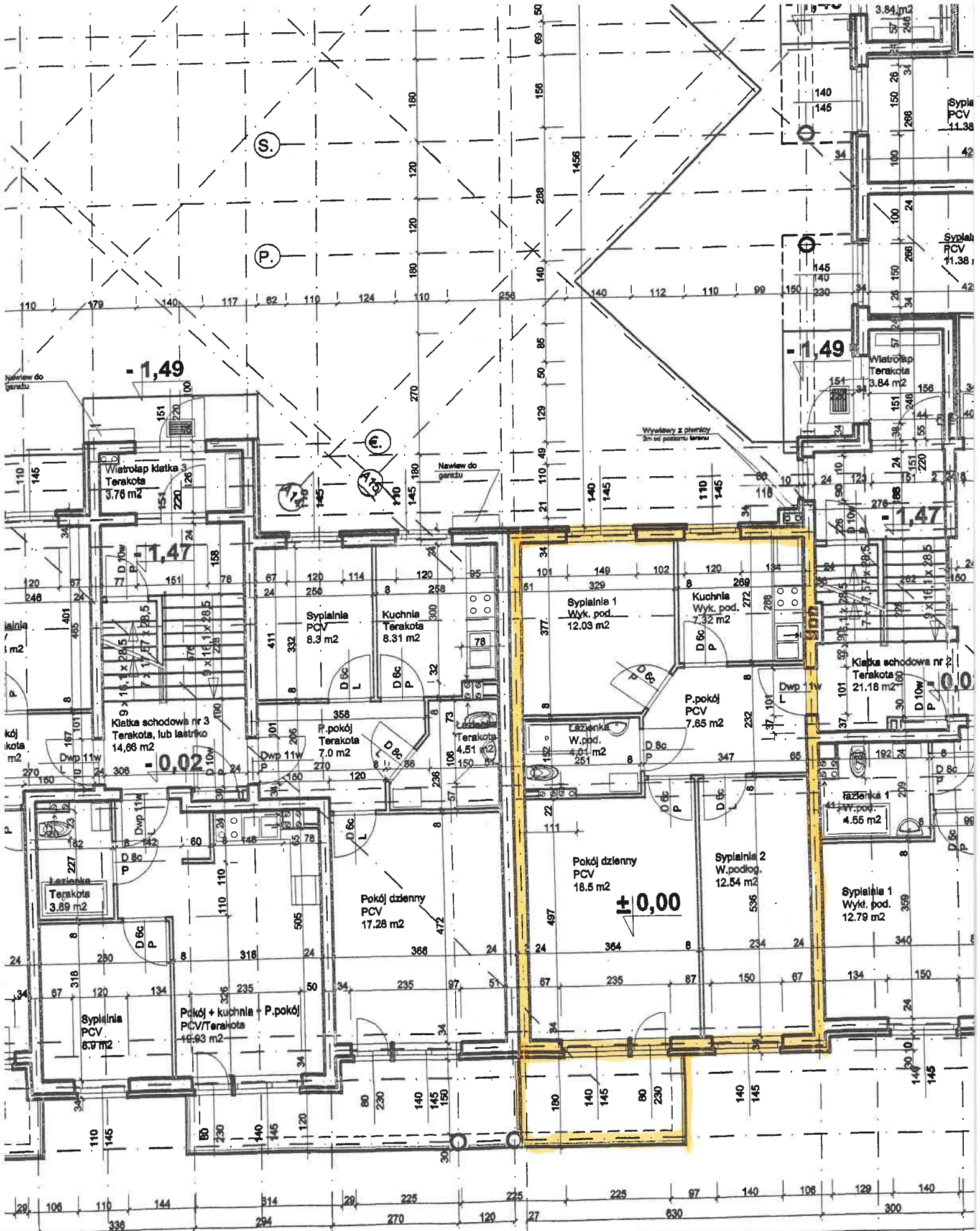
[Handwritten signature]

Cow. Włk. 20.10.

*Zgodnie z projektem i
wymaganiami*

[Handwritten signature]

Jednostka projektowa: PROJEKTOWANIE I NADZÓR		ul. Dąbrowskiego 9 00-480 Warszawa		tel. (020) 7261 440, 0055 797963		ZAMÓWNIENIE Budowa	
mgr inż. arch. Piotr Wiśniewski		00-480 Warszawa		tel. (020) 7261 440, 0055 797963			
PROJEKTOWAŁ:		mgr inż. arch. Piotr Wiśniewski		UPRAWNIENIA NR:		DATA:	POPISE:
OPRAWDZIŁ:		mgr inż. arch. Marek Kryszczuk		UPRAWNIENIA NR:		DATA:	POPISE:
PROJEKT NR:		05/2007		FAZA:		P.3.	
DATA I MIEJSCE OPRACOWANIA:		Gorzów Wlkp. 25.07.2007r.		BRANŻA:		Architektura	
Tytuł rysunku:		RZUT PARTERU					



M2/4 MIESZKANIE M2/5
Pu = 32,72 m²

MIESZKANIE M2/6
Pu = 45,41 m²

MIESZKANIE M4/3
Pu = 62,05 m²

22

23

24

25

26

28

30

31

32

33

34



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	GW1G/00111090/2
Typ księgi wieczystej	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH GORZÓW WIELKOPOLSKI
Data zapisania księgi wieczystej	2012-01-10
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	LUBUSKIE, M. GORZÓW WIELKOPOLSKI, GORZÓW WIELKOPOLSKI M., GORZÓW WIELKOPOLSKI, WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO , 39 /4
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	GURNIOWICZ KATARZYNA MONIKA GURNIOWICZ CEZARY

Przeglądanie treści księgi wieczystej

PRZEGŁĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW

PRZEGŁĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW

PRZEGŁĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ

WROĆ DO STRONY GŁÓWNEJ

WROĆ DO KRYTERIÓW



KAPITAŁ LUDZKI
GRODZIŁO - NAUCZAŁO - INNOWACYJNOŚĆ



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 3.9.2.1 , 13-04-2022

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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, 3
-----------------------------	---	-------------------	------

Lokał

					Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	LUBUSKIE, M. GORZÓW WIELKOPOLSKI, GORZÓW WIELKOPOLSKI M., GORZÓW WIELKOPOLSKI	1, 3
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	WOJCIECHA BOGUSŁAWSKIEGO	39	4
Identyfikator lokalu			086101_1.0002.2269/3.1_BUD.53_LOK		
Przeznaczenie lokalu			LOKAŁ MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1		
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)			KOMÓR.LOKAT.NR 20 O POW. 1,90 M2 - 1		
Kondygnacja			1,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	GW1G / 00089125 / 3		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			64,0000 M2		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY REPERTORIUM A NR 37/2012, 2012-01-03, NOTARIUSZ BEATA ZWIERNIK-ADAMISZYN, GORZÓW WLKP.; 2-7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00000248/12/001, 2012-01-04 14:22:00, 2012-01-10-11.00.23.521165, NIE, 2-7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2011-12-29, PREZYDENT MIASTA GORZOWA WLKP., GORZÓW WLKP.; 8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00000248/12/001, 2012-01-04 14:22:00, 2012-01-10-11.00.23.521165, NIE, 2-7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

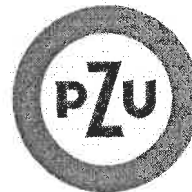
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			2
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	6396 / 497056		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	GW1G / 00089125 / 3	6	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY , 37/2012, 2012-01-03, BEATA ZWIERNIK ADAMISZYN, GORZÓW WLKP.; 2-7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00000248/12/001, 2012-01-04 14:22:00, 2012-01-10-11.00.23.521165, NIE, 2-7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1020288189

1	Okres ubezpieczenia: od 03.06.2022 r. do 02.06.2023 r.	
2	Ubezpieczający: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ Adres siedziby: MIESZKA I 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI E-mail: Nieustalony	REGON: 211000198 Telefon: +48601875300
3	Ubezpieczony: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ Adres siedziby: MIESZKA I 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI E-mail: Nieustalony	REGON: 211000198 Telefon: +48601875300
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
Składka łączna: 1 376,68 PLN		
6	Termin płatności	Jednorazowo 15.06.2022
Kwota w PLN		1 376,68
Numer rachunku bankowego do zapłaty składki		
7	68 1240 6960 3014 0110 1644 0026 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1020288189	
Warunki ubezpieczenia		
8	1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu; z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. z dnia 7 czerwca 2016 r. z dnia 7 czerwca 2016 r. 2. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia mają zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
Postanowienia dodatkowe		
Ubezpieczenie obowiązkowe		
9	Klauzula dodatkowych kosztów prawnych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej: 1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu; a) uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody; b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub 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.	
Oświadczenia		
10	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. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 5. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 6. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 7. ☒ * 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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych	

1020288189/pc:100000412152335/BE20 PIN: 2527





osobowych.

10. ☐ * 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).
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 albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacja, 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 lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 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.
- 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.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo 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.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- 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.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

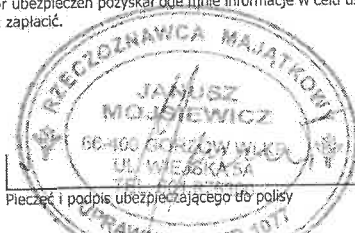
BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ
E-mail: Nie ustalono
Telefon: +48601875300

Data zawarcia umowy: 01.06.2022 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/sklonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ
Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Kuźmicki Ubezpieczenia Sp. z o.o.
Kuźmicki Mariusz
tel.: 502 95 35 08
e-mail: biuro@ubezpieczenia.pl
www.kuzmickiubezpieczenia.pl

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

1020288189/pc:10000412152335/BE20 PIN: 2527

801 102 102 pzu.pl

