

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznik majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz
tel. kom 0 601 875 300 , e- mail : 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 budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, w granicach działki nr ewidencyjny 973 o pow. 448m² w Gorzowie Wlkp., ul. Grochowa 4, woj. lubuskie, dla której prowadzona jest księga wieczysta GW1G/00003669/2.

Lokalizacja : ul. Grochowa 4, Gorzów Wlkp., woj. lubuskie.

Współwłaściciel nieruchomości: Witold Tuszyński, Kazimiera Halina Tąpokiewicz, Krystyna Bielecka, Danuta Frihauf, Zbigniew Stasiewicz.

Cel wyceny- określenie wartości rynkowej udziału 1/5 części Pani Kazimieri Haliny Tąpokiewicz w nieruchomości objętej KW nr GW1G/00003669/2 – jako podstawy do sprzedaży tego udziału w trybie przepisów prawa upadłościowego.

Wartość rynkowa udziału 1/5 części Pani Kazimieri Haliny Tąpokiewicz w nieruchomości objętej KW nr GW1G/00003669/2 wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 08.01.2025r.

W_{Rudz.} = 28.600 zł

Wartość likwidacyjna udziału 1/5 części Pani Kazimieri Haliny Tąpokiewicz w nieruchomości objętej KW GW1G/00003669/2 wg stanu na dzień wizji lokalnej 08.01.2025r.

W_{Ludz.} = 14.300 zł

Sporządził:

Gorzów Wielkopolski – 19 stycznia 2025r.



PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr ewidencyjnym 973 o powierzchni 448m² obręb 0003, położonej w Gorzowie Wlkp., ul. Grochowej 4, zabudowanej jednorodzinny domem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej o pow. zabudowy 58m². Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą GW1G/00003669/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa - prawo własności działki gruntu nr 973 wraz z infrastrukturą oraz znajdującego się na nim budynku mieszkalnego,
- b) określenie części składowych będących przedmiotem wyceny - prawo własności działki nr 973 o pow. 448m² wraz z budynkiem mieszkalnym oraz naniesieniami na działkę,
- c) określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny - ruchomości stanowiące wyposażenie domu oraz inne ruchomości znajdujące się na terenie działki.

II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/5 części Pani Kazimiery Haliny Taporkiewicz w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GW1G/00003669/2 wg. stanu na dzień wizji lokalnej – mającej stanowić podstawę do sprzedaży tego udziału w trybie przepisów prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

III. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr GW1G/00003669/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp., przeprowadzonego 08.01.2025r. ustalono, że współwłaścicielami działki gruntu nr 973 o powierzchni 448m² położonej w Gorzowie Wlkp., ul. Grochowej 4, woj. lubuskie są Witold Tuszyński, Kazimiera Halina Taporkiewicz, Krystyna Bielecka, Danuta Frihauf, Zbigniew Stasiewicz w udziałach po 1/5 każdy.

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość gruntowa zabudowana domem jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej położona jest na terenie strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa udziału 1/5 części Pani Kazimiery Haliny Taporkiewicz
w nieruchomości objętej KW nr GW1G/00003669/2
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 08.01.2025r.

W_{Rudz.} = 28.600 zł

Wartość likwidacyjna udziału 1/5 części Pani Kazimiery Haliny Taporkiewicz
w nieruchomości objętej KW GW1G/00003669/2
wg stanu na dzień wizji lokalnej 08.01.2025r.

W_{Ludz.} = 14.300 zł



Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **28.600 zł** odpowiada wartości rynkowej, a kwota **14.300zł** wartości likwidacyjnej udziału 1/5 w nieruchomości stanowiącej budynek mieszkalny na działce gruntu nr 973 w Gorzowie Wlkp. przy ul. Grochowej 4, woj. lubuskie wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 08.01.2025r. Przy określaniu wartości uwzględniono lokalizację szczegółową, stan i standard wykończenia budynku, zagospodarowanie działki.

Podstawą określenia wartości była szczegółowa analiza rynku lokalnego. Wartość określono w oparciu o udokumentowane transakcje rynkowe kupna – sprzedaży domów jednorodzinnych na terenie miasta Gorzowa Wlkp. Podane wartości odzwierciedlają typowe zachowania rynkowe i nie uwzględniają indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Na rynku lokalnym istnieje wiele ofert sprzedaży domów jednorodzinnych. W tej sytuacji uznaje się wartość rynkową i wartość likwidacyjną określoną w niniejszym operacie za prawidłową – odpowiadającą realiom rynku lokalnego.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- data sporządzenia wyceny	-	19.01.2025r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	08.01.2025r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:		
- stan techniczny	-	08.01.2025r.
- stan prawny	-	08.01.2025r.
- data oględzin nieruchomości	-	08.01.2025r.

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/00003669/2 przeprowadzonego dnia 08.01.2025r.,
- 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,
- w trakcie procesu wyceny nie uzyskano informacji o ewentualnych skażeniach i zanieczyszczeniach terenu lub braku takich skażeń i zanieczyszczeń,

- 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 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 Wlkp. 19 stycznia 2025r.

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.	11
7. Analiza rynku lokalnego	12
8. Określenie sposobu wyceny	13
8.1. Określenie rodzaju wartości.	13
8.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja	14
8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny	16
8.4. Procedura określenia wartości nieruchomości	17
8.5. Definicja wartości likwidacyjnej	17
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	17
10. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona)	21
11. Uwagi końcowe	23

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- wydruk treści księgi wieczystej nr GW1G/00003669/2 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości Sygn. akt GW1G/GU/192/2024 z dnia 07.10.2024r.
- OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr ewidencyjnym 973 o powierzchni 448m² obręb 0003, położonej w Gorzowie Wlkp., ul. Grochowej 4, zabudowanej jednorodztynnym domem mieszkalnym w za budowie bliźniaczej o pow. zabudowy 58m². Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą GW1G/00003669/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa - prawo własności działki gruntu nr 973 wraz z infrastrukturą oraz znajdującym się na nim budynku mieszkalnego,
- b) określenie części składowych będących przedmiotem wyceny - prawo własności działki nr 973 o pow. 448m² wraz z budynkiem mieszkalnym oraz naniesieniami na działce,
- c) określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny - ruchomości stanowiące wyposażenie domu oraz inne ruchomości znajdujące się na terenie działki.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/5 części Pani Kazimierzy Haliny Tąporkiewicz w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GW1G/00003669/2 wg. stanu na dzień wizji lokalnej – mającej stanowić podstawę do sprzedaży tego udziału 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 Anity Pielin - Syndyka Masy Upadłości Kazimierzy Haliny Tąporkiewicz.

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/> aktualnych na dzień wyceny

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,
- 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 08.01.2025 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Gorzowa Wlkp.
- Księga wieczysta nr GW1G/00003669/2 - badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 04.01.2025r.;
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie miasta Gorzowa Wlkp.
- Geoportal Gorzowa Wlkp. <http://geoportal.wms.gorzow.pl/>,
- obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości Sygn. akt GW1G/GU/192/2024 z dnia 07.10.2024r.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- | | | |
|---|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 11.01.2025r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 08.01.2025r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 08.01.2025r. |
| - stan prawny | - | 08.01.2025r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 08.01.2025r. |

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Księga wieczysta

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr GW1G/00003669/2 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Na podstawie badania zapisów księgi w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (<https://ekw.ms.gov.pl>) w dniu 08.01.2025r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: nieruchomość gruntowa

Działka ewidencyjna

Lp.1.

Numer działki: 973

Położenie: Gorzów Wielkopolski

Ulica Grochowa ,

Sposób korzystania : nieruchomość zabudowana

Obszar całej nieruchomości 0,0448 ha

Dział I-SP Spis praw związanych z własnością

brak wpisów

Dział II własność:

Właściciel:

- Lp. 1 - udział 1/5 - Witold Tuszyński, s. Jerzy, Helena, PESEL 43101902417
Lp. 2 - udział 1/5 - Kazimiera Halina Tąporkiewicz, c.Franciszek, Helena, PESEL 49030415206
Lp. 3 - udział 1/5 - Krystyna Bielecka, , c.Franciszek, Helena, PESEL 51021509427
Lp. 4 - udział 1/5 - Danuta Frihauf, c. Franciszek, Helena, PESEL 55070818882
Lp. 5 - udział 1/5 - Zbigniew Stasiewicz, s.Franciszek, Helena, PESEL 53022814115

Dział III - prawa , roszczenia i ograniczenia

- Lp. 1 - inny wpis
- przyłączenie się kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 763/23, przedmiot wykonania udział w prawie własności nr 6 w wysokości 1/5 części należący do Zbigniewa Stasiewicza
Lp. 2 - inny wpis
ogłoszenie upadłości dłużniczki Kazimieri Tąporkiewicz - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej ; przedmiot wykonania - udział numer 3 w wysokości 1/5 części należący do Kazimieri Tąporkiewicz.

Dział IV - Hipoteki

hipoteka przymusowa: 8.787,93zł; wierzyciel - EOS 1 Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności w Warszawie.

Wydruk z księgi wieczystej dołączono do operatu.

Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Gorzowa Wlkp. ustalono, iż działka nr 973 o powierzchni 448m², obręb 0003, położona jest w Gorzowie Wlkp. przy ul. Grochowej 4, woj. lubuskie.

Dostęp do drogi publicznej

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Gorzowa Wlkp. oraz wizji lokalnej ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Grochowej. Ulica Grochowa – jest to ulica o nawierzchni bitumicznej, określona w ewidencji jako działka gruntu nr 965/3, oznaczona jako użytek symbolem dr. Ulica nie jest obciążona ruchem komunikacji miejskiej czy też tranzytem, kumuluje jedynie lokalny ruch okolicznych mieszkańców, przebiega w kierunku północ-południe jako tzw. ślepa drogowa odnoga ulicy Sadowej.

5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest we wschodniej Gorzowie Wlkp. przy ulicy Grochowej 4 na Osiedlu Janice. Dojazd do centrum miasta poprzez ulicę Sadową a następnie Sybiraków i Warszawską, która jest jedną z głównych osi komunikacyjnych Gorzowa Wlkp. Odległość od centrum miasta ok. 3,5km, przystanek komunikacji miejskiej w odległości około 600m – połączenie autobusowe do każdej części miasta.

Janice – dzielnica Gorzowa Wielkopolskiego położona w jego wschodniej części. Można tutaj dojechać autobusami MZK Gorzów linii 122, 113 i 114. Dzielnica jest dobrze skomunikowana z resztą miasta. Niedawno oddana do użytku po trwającym prawie pół roku remoncie ul. Podmiejska posiada teraz dwa pasy ruchu. Na skrzyżowaniu ulic Podmiejskiej i Pomorskiej wybudowano Rondo Solidarności. W dzielnicy swą siedzibę mają: Wojewódzki ośrodek ruchu drogowego, Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej, Oddział Celny Gorzów oraz Radiowy Ośrodek Nadawczy RON Podmiejska. Główne ulice dzielnicy to: Podmiejska, Sybiraków, Warszawska, Krańcowa, Sadowa, Korsaka, Żniwna, Grochowa i Krzywa.



Województwo : LUBUSKIE
Powiat : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI
Jednostka ewidencyjna : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI
Nazwa obrębu : WAWRÓW
Numer obrębu : 0003

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 19-01-2025

Jednostka rejestrowa : G 583
Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasyfikacja	Pow. działki[ha]
973	UL. GROCHOWA 4	Oznaczenie	Pow. 0.0448
Id. działki	66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI	B	0.0448
036101_1.0003.973			

Układy budynków

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KST	Kondygn. n / p	Pow. zabud.
973.1	UL. GROCHOWA 4 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI	Budynki mieszkalne	2 / 1	58
Id. budynku: 036101_1.0003.973.1_BUD (jednostka rej. G 583)				
Materiał ścian: Mur				
Rok budowy: 1938				

Opis działki gruntu nr 973

Działka gruntu nr 973 o powierzchni 448 m² oznaczona jest w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów symbolem użytku B, oznaczającym: tereny mieszkaniowe. Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta, który od strony zachodniej przylega do ulicy Grochowej, a od strony południowej dłuższym bokiem, do ulicy Krzywej, od strony wschodniej działka sąsiaduje z działką gruntu nr 975 zabudowaną budynkiem jednorodzinny a od strony północnej z działką gruntu nr 972 zabudowaną domem jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wycenianym domem. Teren działki ze znacznym spadkiem w kierunku wschodnim, dość skromnie zagospodarowany, przeważa trawnik, występują również nieliczne nasadzenia roślin ozdobnych plus niepełny żywopłot z drzew iglastych. Działka ogrodzona płotem z siatki. Na dzień oględzin teren działki dość zaniedbany, widoczny brak bieżącej pielęgnacji całości, w niewielkiej części również zaśmiecony. Działka uzbrojona w sieć energetyczną, kanalizacyjną, gazową i wodną.

Opis budynku mieszkalnego położonego na działce gruntu nr 973 (nr ewid. 973;1)

Budynek o charakterze mieszkalnym, wybudowany systemem tradycyjnym, oddany do użytku przed okresem II wojny światowej, stanowi tzw. mienie poniemieckie, parterowy z użytkowym poddaszem, w całości podpiwniczony w zabudowie bliźniaczej. Wyceniany budynek wraz z budynkiem usytuowanym obok tworzy jednolitą bryłę.

Do budynku podłączona instalacja: elektryczna, wodna, gazowa i kanalizacyjna sieciowa.

Ogrzewanie budynku indywidualne – piece kaflowe i piec gazowy dwufunkcyjny. Wejście do budynku usytuowane od strony drogi dojazdowej przez murowany ganek.

Konstrukcja budynku

- fundamenty : nie badano
- ściany piwnic : bloczki betonowe,
- ściany nadziemna : konstrukcja murowana z cegły ceramicznej
- strop: belkowy, drewniany
- dach: dwuspadowy, konstrukcja drewniana, pokryty dachówką cementową
- elewacja – ściany zewnętrzne częściowo ocieplone wełną mineralną plus tynk strukturalny, malowany,
- stolarka okienna – PCV starego typu,
- stolarka drzwiowa zewnętrzna i wewnętrzna – drewniana przedwojenna,
- schody - do piwnicy i na poddasze – drewniane.

Parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 58,00 m² wg wypisu z kartoteki budynków
- liczba kondygnacji - 1,5 (parter plus zaadaptowany strych)
- podpiwniczenie – całkowite

Struktura pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych:

parter - ganek (wiatrołap), przedpokój, pokój i łazienka z wc,
poddasze – pokój, przedpokój , wnęka pod dachem
piwnica – 4 pomieszczenia piwniczne

Budynek wybudowany w roku 1938 , od początku swojego istnienia nie był remontowany i modernizowany. Tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną, częściowo tapetowane, tynki sufitu na stropie belkowym na trzcinie przytwierdzonej do deskowania. Podłogi drewniane w pokojach przykryte wykładziną. W łazience podłoga - ułożona terakota, ściany pomalowane farbą olejną (lamperia). Instalacja elektryczna aluminiowa w 100% do wymiany. Dach – pokrycie dachówką cementową z 1938r. – do remontu kapitalnego. W pomieszczeniach

piwnicznych wyczuwalny zapach wilgoci. Ściany piwnic w całości zawilgocone, miejscowo na całej swojej wysokości.

Ogółem stan i standard budynku określa się jako przeciętny na granicy złego wymagający kompleksowego remontu kapitalnego.

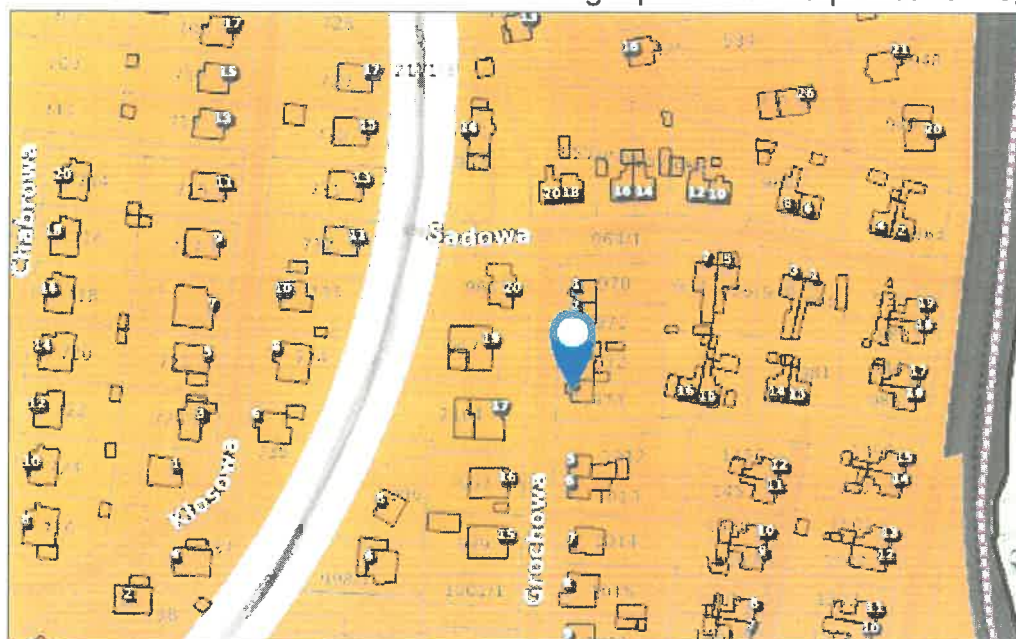
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

Zgodnie z aktualną treścią 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 ustawie 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 (...).

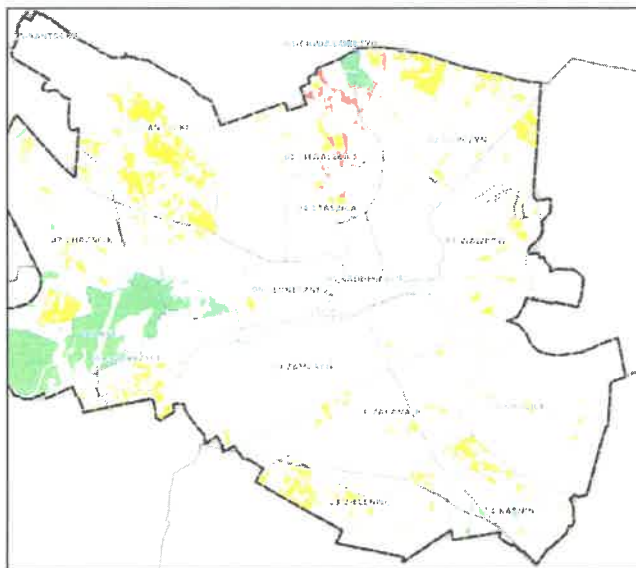
Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz przyjętym 24.02.2021r. uchwałą Nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego - budynek mieszkalny zlokalizowany jest na terenie strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Fragment studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego



7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

Wybór rodzaju rynku determinuje przeznaczenie nieruchomości rozumiane jako funkcja nieruchomości zapisana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem wycena w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Gorzów Wielkopolski jest miastem położonym nad rzeką Wartą, w północnej części województwa lubuskiego w otoczeniu lasów i jezior. Gorzów Wielkopolski jest miastem na prawach powiatu w zachodniej Polsce, położone jest 53 km od granicy z Niemcami, a większe miasta w pobliżu Gorzowa Wielkopolskiego to: Poznań (165 km), Szczecin (111 km) i Zielona Góra (113 km). Gorzów Wielkopolski jest siedzibą wojewody lubuskiego wraz z zespoloną administracją rządową na terenie województwa lubuskiego oraz powiatu gorzowskiego i drugie co do wielkości miasto w województwie. Według danych GUS na 31.06.2024 teren miasta Gorzowa Wielkopolskiego zamieszkiwało ok 110 tys. osób.

Gorzów Wielkopolski podzielony jest na 4 dzielnice urbanistyczne. Centralną część miasta, wokół historycznego rdzenia, zajmuje „Śródmieście” (Stare Miasto i Nowe Miasto), które wyróżnia się wyraźnie wśród innych dzielnic rodzajem i intensywnością zabudowy, gęstością sieci ulicznej i linii transportu publicznego. Na jego obszarze znajduje się największa liczba miejsc i obiektów istotnych dla całego miasta. Pozostałe dzielnice to „Zawarcie” (Zamoście, Zakanale, Siedlice, Zieleniec, Karnia), „Dzielnica Północna” (Górczyn, Manhattan, Zacisze, Dolinki) i „Dzielnica Zachodnia” (Staszica, Piaski, Słoneczne, Wieprzycze, Europejskie). Największe skupienie głównych przestrzeni publicznych w obszarze centrum miasta występuje w rejonie głównych osi komunikacyjnych: ul. Sikorskiego i ul. Chrobrego. W obszarze tym znajdują się elementy historyczne, identyfikujące i określające tożsamość Miasta: Katedra, mury obronne, estakada, budynki wpisane do rejestru zabytków, w tym charakterystyczne dla Nowego Miasta kamienice.

Rodzaj rynku - rynek domów mieszkalnych jednorodzinnych wybudowanych przed 1945r., forma transakcji – obrót pomiędzy osobami fizycznymi;

Obszar rynku – miasto Gorzów Wlkp.

Okres badania rynku – 2023r. – 2024r.

Stan prawny nieruchomości - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z nieruchomości do których właściciele posiadają prawo własności.

Ustalenia pzp - wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium kierunków i uwarunkowań oznaczone są jako tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej (MN).

Relacja między popytem a podażą - niniejsza opinia szacunkowa została poprzedzona dokonaniem analizy rynku lokalnego. Wartość określa się na podstawie cen transakcyjnych domów wybudowanych w ostatnim okresie czasu z uwzględnieniem – skorygowaniem wartości o stan techniczny budynku i standard jego wykończenia. Analizy rynku domów jednorodzinnych dokonano w oparciu o przeprowadzone i udokumentowane transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych. W jej wyniku stwierdzono, że istnieje dostatecznie duża liczba transakcji kupna – sprzedaży domów jednorodzinnych na obszarze będącym przedmiotem analizy. W roku 2024r. 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. Najprawdopodobniej wpływ na to miała polityka banku centralnego w sposób istotny ograniczająca zdolność kredytową obywateli. W związku z powyższym przyjęto ceny nominalne z przeprowadzonych transakcji. Analizując dane z biur obrotu nieruchomościami należy stwierdzić, że liczba nieruchomości- domów jednorodzinnych oferowanych do sprzedaży utrzymuje się na stałym poziomie.

Cechy użytkowe - na podstawie analizy stwierdzono, że najwyższe ceny (w przeliczeniu na 1m²) osiągają domy o powierzchni zabudowy zawierającej się przedziale od 110 – 150m² po wykonanych remontach, położone na działkach o dużej powierzchni, wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną, z bardzo dobrym dojazdem i dostępem do infrastruktury społecznej. Występujące niewielkie rozbieżności w cenach transakcyjnych budynków mieszkalnych o podobnych parametrach technicznych i funkcjonalnych zawierają się w przedziale pomiędzy 1.600zł a 3.100zł za 1m² powierzchni zabudowy narzucają konieczność wybrania do porównań w wycenie nieruchomości o zbliżonych atrybutach. Do dalszej analizy przyjęto 6 transakcji nieruchomości.

Zaobserwowana znaczna rozbieżność cenowa tego typu nieruchomości (rynek wtórny) na badanym rynku lokalnym wynika z różnorodności standardu wykończenia domu, stanu technicznego budynków, lokalizacji nieruchomości oraz wielkości domu. 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 domów mieszkalnych w obrocie wtórnym składa się z kilku segmentów np. rynek domów mieszkalnych w budynkach wybudowanych przed 1939r., rynek domów mieszkalnych wybudowanych w okresie PRL-u (lata 1950-1989), rynek nowy domów mieszkalnych zarówno wolnostojących jak i w zabudowie szeregowej czy bliźniaczej. 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%.

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego – określenie wartości rynkowej udziału 1/5 części Pani Kazimiery Haliny Taporkiewicz w nieruchomości objętej KW nr GW1G/00003669/2 – jako podstawy do sprzedaży tego udziału w trybie przepisów prawa upadłościowego.

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 jakiekolwiek 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 jakiekolwiek 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 wartość 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

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, a także cechy tych 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 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 3 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.
- Określenie średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

$$W_R = C_{\text{śr}} \times P \times K$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena 1m² pow. zabudowy domu

P – powierzchnia zabudowy domu

K – współczynnik korekcyjny ϵ (0,85 - 1,15)

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. 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 9 najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych mających największy wpływ na wartość. Transakcje przyjęte do dalszych obliczeń zestawiono poniżej. W trakcie analizy rynku odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

Zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

Lp.	data transakcji	położenie	rodzaj zabudowy	pow. zabudowy domu [m ²]	pow. łączna zabudowy bud. gospodarczych [m ²]	pow. gruntu [m ²]	cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² p.zab. domu mieszkalnego [zł]
1.	14.03.2024	Kręta 7	dom mieszkalny wolnostojący 1934r.	52	20	1263	140000	2692
2.	01.03.2024	Poznańska 96D	dom mieszkalny wolnostojący	162	-	1349	420 000	2593
3.	07.09.2023	Wiejska 7	dom mieszkalny wolnostojący przed 1945	111	100+58	1784	300 000	2703
4.	20.07.2023	Kręta 15	dom w zabudowie bliźniaczej 1934	104	66	706	170 000	1635
5.	31.01.2023	Krzywa 6	dom w zabudowie bliźniaczej 1936r.	65	20	369	200 000	3077
6.	27.01.2023	Strażacka 48	dom mieszkalny wolnostojący 1940 gosp. rolne	92	93	11206	220 000	2391

cena maksymalna	$C_{\max}$	3077 zł/m ²
cena minimalna	$C_{\min}$	1635 zł/m ²
delta C	ΔC	1442 zł/m ²

Wszystkie nieruchomości przyjęte do analizy posiadają podobne przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa. Wszystkie budynki ujęte w powyższej tabeli zostały wybudowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej, jednokondygnacyjne z użytkowym poddaszem. **Z uwagi na brak wiarygodnych danych dotyczących powierzchni użytkowej budynków do obliczeń przyjęto jako parametr 1m² powierzchni zabudowy.**

Ustawodawca wprowadzając definicję nieruchomości podobnej miał świadomość, że z natury rzeczy nie ma dwóch identycznych nieruchomości, stąd rzeczoznawcy majątkowi mają obowiązek przy określaniu wartości uwzględnić wszystkie cechy, którymi nieruchomości różnią się. Jednocześnie uznano, że wszystkie opisane wyżej nieruchomości pomimo niewielkich różnic spełniają ustawową definicję nieruchomości podobnej.

Określenie cech rynkowych

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 nieruchomości zabudowanych (przeznaczonych w pzp lub studium) pod szeroko rozumiane funkcję mieszkaniową oraz ich wagi. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

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 zabudowanych domami jednorodzinnymi położonych na obszarach miasta Gorzowa Wlkp. oraz zastosowane kryteria różnicujące które przedstawia tabela:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Stopniowanie cech rynkowych
1	Lokalizacja	30%	– bardzo dobra – strefa w niewielkim oddaleniu od śródmieścia, lub osiedle mieszkaniowe z bardzo dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej. – dobra – strefa pośrednia o mniejszej atrakcyjności z dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej – średnia - strefa peryferyjna, utrudniony dostęp do obiektów użyteczności publicznej, źle skomunikowana.
2	Powierzchnia zabudowy budynku	15%	– bardzo dobra – zabudowa wolnostojąca, pow. zabudowy w przedziale 110m² - 150m² – dobra – zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza, pow. zabudowy w przedziale 80m²-110m², – średnia – pow. zabudowy poniżej 80m² i powyżej 150m²,
3	stan techniczny i standard budynku	30%	– przeciętny - dobra jakość materiałów wykończeniowych i prac budowlanych oraz standard wyposażenia sanitarnego – poniżej przeciętny – przestarzałe systemy grzewcze, zużyte i przestarzałe materiały wykończeniowe i elementy wyposażenia sanitarnego
4	Powierzchnia działki i stan zagospodarowania	25%	– bardzo dobra – wielkość pozwalająca na swobodną zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem, działka bardzo dobrze zagospodarowana, garaż na posesji , – dobra – wielkość pozwalająca na zagospodarowanie powierzchni zgodnie z przeznaczeniem, działka zagospodarowana, garaż na posesji – średnia – dostateczne wykorzystanie powierzchni, działka częściowo zagospodarowana, utrudnienia w zagospodarowaniu, brak garażu lub budynków. towarzyszących
5	Wyposażenia w media	-	pomija się – wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania są wyposażone lub posiadają dostęp do wszystkich mediów komunalnych

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

Tabela porównawcza.

Lp.	Cechy porównawcze	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania		
			I – Ocena	II – Ocena	III – Ocena
1.	adres	ul. Grochowa 4 Gorzów Wlkp.	Kręta 7 Gorzów Wlkp.	Strażacka 48 Gorzów Wlkp.	Wiejska 7 Gorzów Wlkp.
2.	data transakcji	styczeń 2025	marzec 2024r.	styczeń 2023r.	wrzesień 2023
3.	cena 1m ² /p.z.	-	2692zł	2391zł	2703zł
4.	lokalizacja	dobra	dobra	dobra	dobra
5.	powierzchnia zabudowy budynku, rodzaj zabudowy	58m ² zab. bliźniacza średnia	52m ² zab. bliźniacza średnia	92m ² wolnostojący dobra	111m ² wolnostojący dobra
6.	stan techniczny i standard budynku	poniżej przeciętny	poniżej przeciętny	poniżej przeciętny	poniżej przeciętny
7.	powierzchnia działki i stan zagospodarowania	dobra	dobra	bardzo dobra	dobra

Szacowanie wartości nieruchomości prawa własnościObliczenie zakresu kwotowego cech rynkowych:

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy $C_{\min}$ a $C_{\max}$.

W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości zanotowano:

cenę minimalną $C_{\min} = 1.635 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}$; cenę maksymalną $C_{\max} = 3.077 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}$

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m^2 powierzchnię zabudowy budynku:

$$\Delta_C = 3.077 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.} - 1.635 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.} = 1.442 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}$$

przyjęto

$$\Delta_C = 1.440 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}$$

Po przeanalizowaniu rynku 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:

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy	Zakres kwotowy
1	lokalizacja	30%	432 zł/m ² /p.z.
2	powierzchnia zabudowy budynku, rodzaj zabudowy	15%	216 zł/m ² /p.z.
3	stan techniczny i standard budynku	30%	432 zł/m ² /p.z.
4	powierzchnia działki i stan zagospodarowania	25%	360 zł/m ² /p.z.
Ogółem:		100%	1.440 zł/m²/p.z.

Lp.	Cecha	Waga cechy	Zakres kwotowy cechy zł/m ²	Przyjęta poprawka zł/m ² /p.z.		
				X - 1	X - 2	X - 3
1	lokalizacja	30%	0 ÷ 432	0	0	0
2	powierzchnia zabudowy budynku, rodzaj zabudowy	15%	0 ÷ 216	0	-108	-108
3	stan techniczny i standard budynku	30%	0 ÷ 432	0	0	0
4	powierzchnia działki i stan zagospodarowania	25%	0 ÷ 360	0	-180	0
	Razem	100%	0 ÷ 1440	0	-288	-108

Obliczenie wartości cząstkowych:

CENA zł/1m ² / p.z.	2692	2391	2703
CENA zł/1m ² / p.z. SKORYGOWANEJ	2692	2103	2595
WARTOŚĆ ŚREDNIEJ zł/1m² pow. zabudowy budynku	2 463		

**Wartość rynkowa w nieruchomości objętej KW nr GW1G/00002042/4
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 11.07.2024r.**

$$W_R = 58\text{m}^2/\text{p.z.} \times 2463 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.} \times 1,0 = 142.854\text{zł}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_R = 143.000 \text{ zł}}}$$

Zgodnie z działem II księgi wieczystej Pani Kazimieri Haliny Taporkiewicz jest współwłaścicielem nieruchomości w udziale do 1/5 części.

**Wartość rynkowa udziału 1/5 części Pani Kazimieri Haliny Taporkiewicz
w nieruchomości objętej KW nr GW1G/00003669/2
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 08.01.2025r.**

$$W_{\text{Rudz.}} = 143.000 \text{ zł} \times 1/5 = 28.600 \text{ zł}$$

$$\underline{W_{\text{Rudz.}} = 28.600 \text{ zł}}$$

**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 (historyczne badania 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 1/5 części Pani Kazimieri Haliny Tąporkiewicz w nieruchomości objętej KW nr GW1G/00003669/2 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 $\frac{2}{3}$ sumy oszacowania.

Stąd oczywisty wniosek, że aby sprzedaż była skuteczna współczynnik dla sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, musi być niższy niż $\frac{2}{3}$ 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 1/5 części Pani Kazimiery Haliny Tąpokiewicz
w nieruchomości objętej KW nr GW1G/00003669/2
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 08.01.2025r.**

$$W_{Rudz.} = 143.000 \text{ zł} \times 1/5 \times 0,50 = 14.300 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{W_{Rudz.} = 14.300 \text{ zł}}$$

11. UWAGI KOŃCOWE.

**Wartość rynkowa udziału 1/5 części Pani Kazimiery Haliny Tąpokiewicz
w nieruchomości objętej KW nr GW1G/00003669/2
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 08.01.2025r.**

$$\underline{W_{Rudz.} = 28.600 \text{ zł}}$$

**Wartość likwidacyjna udziału 1/5 części Pani Kazimiery Haliny Tąpokiewicz
w nieruchomości objętej KW GW1G/00003669/2
wg stanu na dzień wizji lokalnej 08.01.2025r.**

$$\underline{W_{Ludz.} = 14.300 \text{ zł}}$$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **28.600 zł** odpowiada wartości rynkowej, a kwota **14.300zł** wartości likwidacyjnej udziału 1/5 w nieruchomości stanowiącej budynek mieszkalny na działce gruntu nr 973 w Gorzowie Wlkp. przy ul. Grochowej 4, woj. lubuskie wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 08.01.2025r. Przy określaniu wartości uwzględniono lokalizację szczegółową, stan i standard wykończenia budynku, zagospodarowanie działki.

Podstawą określenia wartości była szczegółowa analiza rynku lokalnego. Wartość określono w oparciu o udokumentowane transakcje rynkowe kupna – sprzedaży domów jednorodzinnych na terenie miasta Gorzowa Wlkp. Podane wartości odzwierciedlają typowe zachowania rynkowe i nie uwzględniają indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Na rynku lokalnym istnieje wiele ofert sprzedaży domów jednorodzinnych. W tej sytuacji uznaje się wartość rynkową i wartość likwidacyjną określoną w niniejszym operacie za prawidłową – odpowiadającą realiom rynku lokalnego.

KLAUZULE

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, 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,
- przy określaniu wartości nie uwzględniono obciążeń hipotecznych zapisanych w Dziale IV księgi wieczystej KW nr GW1G/00003669/2.
- 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/00003669/2 przeprowadzonego dnia 09.07.2024r.,
- 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 Wlkp. 11 stycznia 2025r.



**Dokumentacja fotograficzna
wg stanu na dzień 08.01.2025r.**





poddasze



piwnica





ogród



dojazd i otoczenie





Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20241007/00451
Sygnatura postępowania	GW1G/GU/192/2024
Data obwieszczenia	07.10.2024

PODMIOT

Imię	Kazimiera
Nazwisko	Taporkiewicz
Miejsce zamieszkania	Gorzów Wielkopolski, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	49030415206

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim, V Wydział Gospodarczy, ul. Fryderyka Chopina 52 blok 10 i 15, 66-400 Gorzów Wielkopolski, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 7 października 2024 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Kazimierzy Taporkiewicz, PESEL 49030415206, sygnatura akt GW1G/GU/192/2024, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużniczki Kazimierzy Taporkiewicz, PESEL 49030415206, miejsce zamieszkania: Gorzów Wielkopolski, adres Grochowa 4, 66-400 Gorzów Wielkopolski - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- 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: ul. Roosevelta 16/2, 66 - 400 Gorzów Wlkp. ;
- 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 ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Roosevelta 16/2, 66 - 400 Gorzów Wlkp. ;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Anita Pielin (numer licencji 1079);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
- 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.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: GW1G/GUp-s/144/2024.

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 Wielkopolskim, V Wydział Gospodarczy.

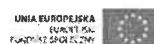
**Ministerstwo
Sprawiedliwości****A A A**[Strona główna](#)[Elektroniczne Księgi Wieczyste](#)[Wyszukiwanie Księgi Wieczystej](#)

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	GW1G/00003669/2
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH GORZÓW WIELKOPOLSKI
Data zapisania księgi wieczystej	2007-09-14
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	GORZÓW WLKP., GROCHOWA
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	STASIEWICZ ZBIGNIEW
	FRIHAUF DANUTA
	BIELECKA KRYSZYNA
	TĄPORKIEWICZ KAZIMIERA HALINA

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](#)

PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/cfs>

Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości Deklaracja dostępności

Wersja 3.19.3.1, 25-05-2023

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1G/00003669/2**, STAN Z DNIA 2025-01-19 13:30
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	3	Nr podstawy wpisu	---
-----------------------------	---	-------------------	-----

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer działki	973	Nr podstawy wpisu	1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 GORZÓW WLKP.		
Ulica	GROCHOWA		
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA		

Obszar całej nieruchomości	0,0448 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH; 24-25 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00016801/95/, 1995-11-10 00:00:00, 1997-12-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1G/00003669/2**, STAN Z DNIA 2025-01-19 13:30

prowadzonej przez **SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G**

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Komentarz do migracji

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

0

Nr podstawy
wpisu

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR GW1G/00003669/2, STAN Z DNIA 2025-01-19 13:31

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	2 1 / 5 ---	
	WITOLD TUSZYŃSKI, JERZY, HELENA, 43101902417	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	3 1 / 5 ---	
	KAZIMIERA HALINA TĄPORKIEWICZ, FRANCISZEK, HELENA, 49030415206	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	4 1 / 5 ---	
	KRYSTYNA BIELECKA, FRANCISZEK, HELENA, 51021509427	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	5 1 / 5 ---	
	DANUTA FRIHAUF, FRANCISZEK, HELENA, 55070818882	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	6 1 / 5 ---	
	ZBIGNIEW STASIEWICZ, FRANCISZEK, HELENA, 53022814115	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	DECYZJA O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI, GN. 7229/986/98, 2000-03-01, PREZYDENT MIASTA GORZÓWA WLKP., GORZÓW WLKP.; 41 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00003626/19/004, 2019-03-01 11:50:00, 2019-04-09-15.25.41.752859, NIE, 54-60 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU, X NS 552/17, 2018-02-19, SĄD REJONOWY W GORZOWIE WLKP. X WYDZIAŁ CYWILNY, GORZÓW WLKP.; 44 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00003626/19/004, 2019-03-01 11:50:00, 2019-04-09-15.25.41.752859, NIE, 54-60 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR GW1G/00003669/2, STAN Z DNIA 2025-01-19 13:31

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

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	3	14, 15, 17
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	- PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 763/23	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ W PRAWIE WŁASNOŚCI NR 6 W WYSOKOŚCI 1/5 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO ZBIGNIEWA STASIEWICZA	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 763/23	
	Lp. 2. WYKREŚLONO WSZCZĘCIE EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 1426/18	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. KREDYT INKASO I NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, WARSZAWA, 140791094	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4	18
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI DŁUŻNICZKI KAZIMIERY TĄPORKIEWICZ - OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NUMER 3 W WYSOKOŚCI 1/5 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO KAZIMIERY TĄPORKIEWICZ	

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	
14	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1426/18, 2024-04-10, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM ARTUR MAC; 77 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00005255/24/001, 2024-04-11 10:07:00, 2024-04-16-08.37.55.719646, NIE, 73-75 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 763/23, 2024-04-26, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM ARTUR MAC KANCELARIA KOMORNICZA NR III W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM; 85 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00006256/24/001, 2024-04-26 09:55:00, 2024-04-29-11.09.00.877986, NIE, 80-82 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KM 1426/18, 2024-07-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM ARTUR MAC; 131 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00017758/24/001, 2024-12-03 11:00:00, 2024-12-10-11.43.15.905847, NIE, 127-129 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, GW1G/GU/192/2024, 2024-10-07, SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, GORZÓW WIELKOPOLSKI; 139-140 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00018302/24/001, 2024-12-12 14:14:00, 2024-12-17-12.41.58.176694, NIE, 134-138 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1G/00003669/2**, STAN Z DNIA 2025-01-19 13:31

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

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)		3		16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		8787,93 (OSIEM TYSIĘCY SIEDEMSET OSIEMDZIESIĄT SIEDEM 93/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	6		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY NA KTÓRĄ SKŁADAJĄ SIĘ: - KWOTA 3.400ZŁ TYTUŁEM NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, -KWOTA 57,75ZŁ TYTUŁEM ODSETEK DO DNIA 17 MAJA 2024 ROKU, -KWOTA 2.400,00ZŁ TYTUŁEM KOSZTÓW ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO ORAZ KWOTA OBLICZONA ZGODNIE Z ART. 110 (1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECZ	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		EOS 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, WARSZAWA, 221596987	

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej			W ŁAMIE 4 DO NUMERU BIEŻĄCEGO 1 WPIS: WPISANO 3 LUTEGO 1960R. PO ODŁĄCZENIU Z KW 7394 PRZENIESIONO TUTAJ NA PODSTAWIE § 78 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z 18 MARCA 1992R. (DZ.U. Z 6 KWIETNIA 1992R, NR 29 POZ. 128 Z PÓŻN. ZM) WPISANO Z URZĘDU 28 WRZEŚNIA 1999R. W ŁAMIE 4 DO NUMERU BIEŻĄCEGO 2 WPIS: WPISANO 3 LUTEGO 1960R. NA PODSTAWIE § 78 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z 18 MARCA 1992R. (DZ.U. Z 6 KWIETNIA 1992R, NR 29 POZ. 128 Z PÓŻN. ZM) WPISANO Z URZĘDU 28 WRZEŚNIA 1999R.	Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		2		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu		
16	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, VI NC-E 960/19, 2019-02-12, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY; 118-118 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00008902/24/001, 2024-06-18 08:07:00, 2024-06-25-11.09.24.173021, NIE, 97-102 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

Powrót



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 Adres siedziby: MIESZKA 1 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI E-mail: Nieustalony		REGON: 211000198 Telefon: Klient nie posiada										
3	Ubezpieczony: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ Adres siedziby: MIESZKA 1 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI E-mail: Nieustalony		REGON: 211000198 Telefon: Klient nie posiada										
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego <table><thead><tr><th></th><th>Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie</th><th>Na wszystkie zdarzenia</th></tr></thead><tbody><tr><td>Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego</td><td>25 000 EUR</td><td>25 000 EUR</td></tr></tbody></table> 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 <table><thead><tr><th></th><th>Suma gwarancyjna:</th></tr></thead><tbody><tr><td>Klauzula dodatkowych kosztów prawnych</td><td>10 000 PLN</td></tr></tbody></table>				Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR		Suma gwarancyjna:	Klauzula dodatkowych kosztów prawnych	10 000 PLN
	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia											
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR											
	Suma gwarancyjna:												
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych	10 000 PLN												
5	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego <table><thead><tr><th></th><th>Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy</th><th>Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe</th></tr></thead><tbody><tr><td>Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe</td><td>1 000 000 PLN</td><td>1 000 000 PLN</td></tr></tbody></table>				Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	1 000 000 PLN	1 000 000 PLN				
	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe											
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 Jednorazowo Kwota w PLN 1 369,10 Termin płatności 12.06.2024		7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 68 1240 6960 3014 0110 1644 0026 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1020288189										
8	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych. 2. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 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 ogólnie 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 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. ☐ * 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 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. ☒ * 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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać 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 niezbedności podania danych do												

1020288189/pc:100000562984427/BE20 PIN: 2944





przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

10. Oświadczam, że otrzymałam/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie 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 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; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Kopuścińska 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 obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamacja, skarga lub zażalenie składa się w każdej jednostce. PZU obsługuje klienta.

2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:

- na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać 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.

3. 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.

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.

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 przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:

- niewykonania 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.

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

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

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 Ubezpieczonemu 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 Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła 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 Marusz Kuźmicki, Zdzisław Kuźmicki

ul. MIESZKA I 14/1, 66-400 GORZÓW 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 oraz uwzględnienia wysokości składki, jaką jestem skłonny/skonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ
Ubezpieczający

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

2/2

