

## 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](mailto:janusz.mojsiewicz@wp.pl)

### OPERAT SZACUNKOWY



**Przedmiot wyceny:** nieruchomość gruntowa składająca się z działki gruntu nr 48/12 o pow. 926m<sup>2</sup> zabudowana wolnostojącym budynkiem mieszkalnym dla której prowadzona jest księga wieczysta ZG1E/00081112/5.

**Lokalizacja :** ul. Brzozowa 1a, Wilkanowo, gm. Świdnica, pow. zielonogórski, woj. lubuskie.

**Właściciel nieruchomości:** Anetta Krystyna Zientara w udziale 4/6 części, Miłosz Leszek Zientara w udziale 1/6 części, Kacper Zientara w udziale 1/6 części.

**Cel wyceny:** określenie wartości rynkowej udziału 4/6 części Pani Anetty Zientary w nieruchomości objętej KW nr ZG1E/00081112/5 jako podstawy do sprzedaży udziału w trybie przepisów prawa upadłościowego.

**Wartość rynkowa udziału 4/6 części Pani Anetty Zientary  
w nieruchomości objętej KW nr ZG1E/00081112/5  
wg stanu rynku na dzień 21.03.2024r.**

**W<sub>RU</sub> = 485.300zł**

Sporządził:

Gorzów Wielkopolski, 24 luty 2024r.



2024-03-27/FIC/124

sygn JurX. 21A-1/2023

Sk. z K / 0 PG Is. .... sk.

Is. sk. = Is. ORYG  Z Is. .... sk.

podpis *hw*

## PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

### 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest nieruchomości gruntowa objęta KW nr ZG1E/00081112/5 składająca się z działki gruntu nr 48/12 o pow. 926m<sup>2</sup> zabudowanej wolnostojącym budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 130m<sup>2</sup>, położona przy ulicy Brzozowej 1a, Wilkanowo, gm. Świdnica, pow. zielonogórski, woj. lubuskie.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności działki nr gruntu nr 48/12 o pow. 926m<sup>2</sup> oraz prawo własności budynków i budowli znajdujących się na ww. działce.
- b) określenie części składowych będących przedmiotem wyceny – działka gruntu 48/12 oraz znajdujące się na niej budynki
- c) określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny – wyposażenie domu.

### II. CEL WYCENY .

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 4/6 części Pani Anetty Zientary w nieruchomości objętej KW nr ZG1E/00081112/5 jako podstawy do sprzedaży udziału w trybie przepisów prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

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

Na podstawie badania zapisów KW nr ZG1E/00081112/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze przeprowadzonego 21.03.2024r. ustalono, że właścicielami nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr 48/12 o pow. 926m<sup>2</sup> oraz znajdującego się na niej budynku są: Anetta Krystyna Zientara w udziale 4/6 części, Miłosz Leszek Zientara w udziale 1/6 części, Kacper Zientara w udziale 1/6 części.

### IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI.

Teren będący przedmiotem szacowania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica oznaczony jest symbolem – MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

**Wartość rynkowa udziału 4/6 części Pani Anetty Zientary  
w nieruchomości objętej KW nr ZG1E/00081112/5  
wg stanu rynku na dzień 21.03.2024r.**

**W<sub>RU</sub> = 485.300zł**

**Wartość likwidacyjna udziału 4/6 części Pani Anetty Zientary  
w nieruchomości objętej KW nr ZG1E/00081112/5  
wg stanu rynku na dzień 21.03.2024r.**

**W<sub>LU</sub> = 242.700 zł**

#### Uzasadnienie:

Określone wyżej kwoty zdaniem autora odpowiadają wartości rynkowej oraz wartości likwidacyjnej nieruchomości wg. stanu rynku na dzień wyceny. W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Określona w procesie wyceny wartość jest średnią odzwierciedlającą

zachowania rynkowe i nie uwzględnia indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Wartość określona w wycenie dla stanu obecnego odpowiada typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu. Podstawą określenia wartości była analiza rynku transakcji nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi oraz rynku transakcji obiektami komercyjnymi - produkcyjnymi, magazynowymi, usługowymi.

W procesie wyceny wartości rynkową 1m<sup>2</sup> pow. zabudowy domu mieszkalnego określono na kwotę 5.600zł. Biorąc pod uwagę lokalizację w Wilkanowie, a zwłaszcza stan i standard budynku - nie wydaje się to być wartością zawyżoną.

#### VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- |   |              |
|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny  | 25.03.2024r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny                      | 21.03.2024r. |
| - data, na którą uwzględniono stan techniczny i prawny przedmiotu wyceny: | 21.03.2024r. |
| - data oględzin nieruchomości   | 21.03.2024r. |

#### VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA.

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciężających 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 oraz kosztów z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna-sprzedaży,
- 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 ksiąg wieczystych nr ZG1E/00081112/5 badanych w dniu 21.03.2024r.
- powierzchnię zabudowy budynku przyjęto na podstawie decyzji PINB.7112.437/08-1973 z dnia 03.10.2008r. – potwierdzenie przyjęcia obiektu budowlanego do użytkowania.
- 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 jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, nie dotyczy to syndyka i sędziego komisarza, którzy mogą powielać i udostępniać niniejsze opracowanie na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego,
- 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,

- 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. 25 marca 2024r.

## 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.....	10
7. Analiza rynku lokalnego.....	10
8. Określenie sposobu wyceny.....	12
8.1. Określenie rodzaju wartości.....	12
8.2. Definicja wartości rynkowej (WR).....	12
8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny.....	14
8.4. Procedura określenia wartości:.....	15
8.5. Definicja wartości likwidacyjnej.....	15
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.....	16
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej domem.....	16
9.2. Określenie wartości rynkowej udziału 4/6 części w nieruchomości.....	19
9.3. Określenie wartości udziału 4/6 części w nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).....	19
10. Uwagi końcowe.....	22

### Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- potwierdzenie przyjęcia obiektu budowlanego do użytkowania – decyzja PINB.7112.437/08-1973 z dnia 03.10.2008r.
- postanowienie Sądu Rejonowego w Zielonej Górze, V Wydział Gospodarczy, sygnatura akt ZG1E/GU/289/2023 z dnia 14.11.2023r.
- wydruk treści KW nr ZG1E/00081112/5 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest nieruchomości gruntowa objęta KW nr ZG1E/00081112/5 składająca się z działki gruntu nr 48/12 o pow. 926m<sup>2</sup> zabudowanej wolnostojącym budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 130m<sup>2</sup>, położona przy ulicy Brzozowej 1a, Wilkanowo, gm. Świdnica, pow. zielonogórski, woj. lubuskie.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności działki nr gruntu nr 48/12 o pow. 926m<sup>2</sup> oraz prawo własności budynków i budowli znajdujących się na ww. działce.
- b) określenie części składowych będących przedmiotem wyceny – działka gruntu 48/12 oraz znajdujące się na niej budynek
- c) określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny – wyposażenie domu.

## 2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 4/6 części Pani Anetty Zientary w nieruchomości objętej KW nr ZG1E/00081112/5 jako podstawy do sprzedaży 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 Grzegorza Lenarta - Syndyka Masy Upadłości Anetty Zientary.

### 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 21.03.2024r.,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Księga wieczysta nr ZG1E/00081112/5 - badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych;
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży,
- internetowa strona Geoportal powiatu zielonogórskiego.

### 4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- data sporządzenia wyceny 25.03.2024r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 21.03.2024r.
- data, na którą uwzględniono stan techniczny i prawny przedmiotu wyceny: 21.03.2024r.
- data oględzin nieruchomości 21.03.2024r.

### 5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

#### 5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr ZG1E/00081112/5 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze. Na podstawie badania zapisów księgi w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (<https://ekw.ms.gov.pl>) w dniu 21.03.2024r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: nieruchomość gruntowa

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

Działka ewidencyjna:

Lp. 1

Numer działki: 48/12

Położenie : woj. lubuskie, pow. zielonogórski, gm. Świdnica, m.Wilkanowo

Ulica: Wandy Komarnickiej

Sposób korzystania: BP – zurbanizowane tereny niezabudowane

Obszar całej nieruchomości: 0,0926 ha

*Uwaga:*

*aktualnie nieruchomość położona jest przy ul.Brzozowej 1a.*

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

brak wpisów

#### **Dział II –Własność**

1. udział 4/6 Anetta Krystyna Zientara
2. udział 1/6 Miłosz Leszek Zientara
3. udział 1/6 Kacper Zientara

#### **Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia**

brak wpisów

#### **Lp. 1 ostrzeżenie**

wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie km 1352/11 do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie km 1352/11 przyłączono egzekucję w sprawie Km 3106/11, Km 1853/12, Kms 3/14, Km 325/13, Km 511/12, Km 58/17, Km 1361/18.

**Lp. 2** inny wpis

ogłoszono upadłości osoby fizycznej – Anetty Zięтары, przedmiot wykonywania udział nr 1

**Dział IV – Hipoteki**

istnieje następujący wpis:

Lp.	rodzaj hipoteki	kwota	wierzyciel
1	umowna zwykła	323.221,80 zł	PKO BP S.A. Warszawa
2	umowna kaucyjna	161.610,90 zł	PKO BP S.A. Warszawa

Wydruk z KW stanowi załącznik do operatu.

**Ewidencja gruntów**

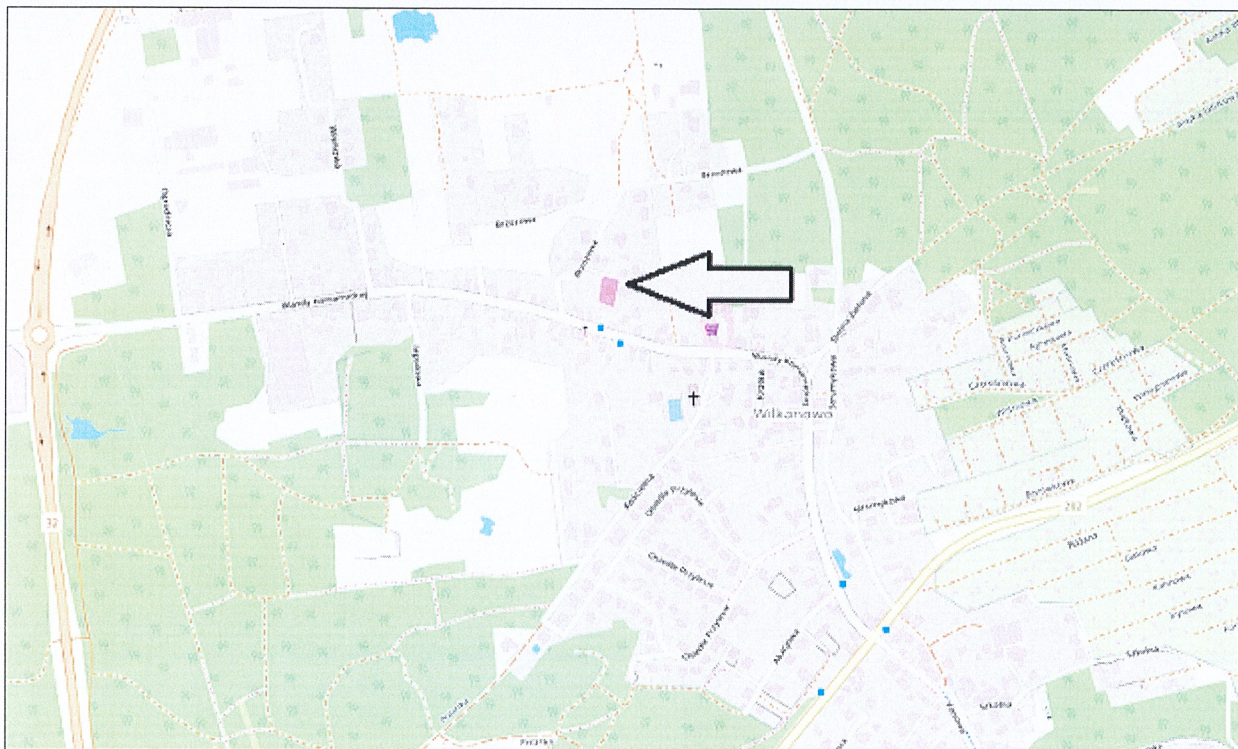
Na podstawie informacji otrzymanych w Urzędzie Gminy w Świdnicy ustalono, iż przedmiotowa działka ewidencyjna nr 48/12 o pow. 926m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta ZG1E/00081112/5, położona jest w Wilkanowie przy ul. Brzozowej 1A.

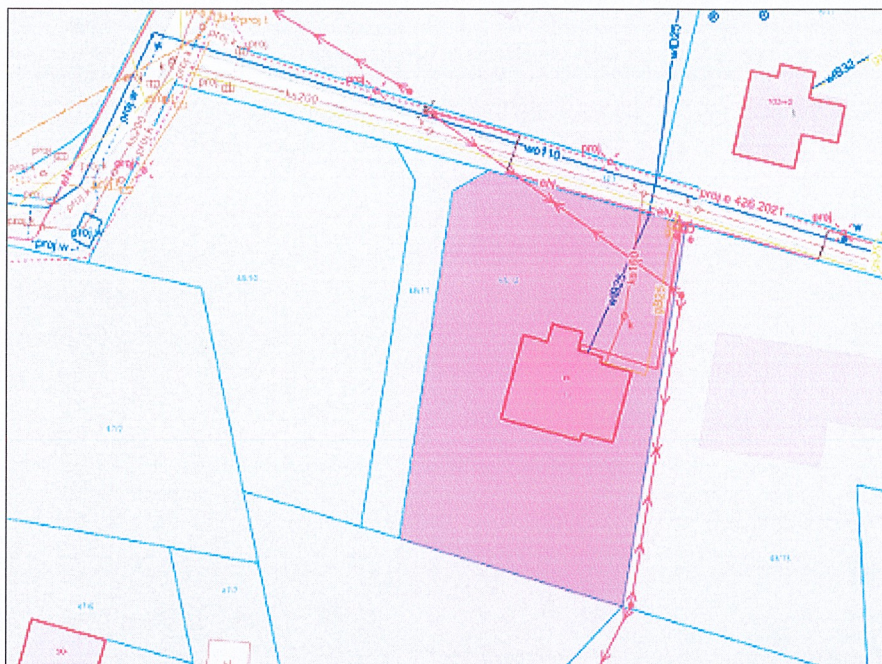
**Dostęp do drogi publicznej**

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy w Świdnicy oraz w trakcie wizji lokalnej w dniu 21.03.2024r. ustalono, iż nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul.Brzozowej połączonej z siecią dróg lokalnych.

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

Wyceniana nieruchomość stanowiąca zabudowaną działkę 48/12 o pow. 926m<sup>2</sup> położona jest w Wilkanowie przy ul. Brzozowej, gmina Świdnica, powiat zielonogórski, woj. lubuskie. W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajduje się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna średniej intensywności oraz niezabudowane działki budowlane przeznaczone pod zabudowę jednorodziną. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową – ulica Brzozowa odchodząca od drogi asfaltowej ulicy Wandy Komarnickiej. Odległość od drogi krajowej 32 (Zielona Góra – Gubin) wynosi ca 800m, odległość od centrum Zielonej Góry – ca 6 km.





Działka 48/12 zabudowana jest jednorodzinny budynek mieszkalny oddany do użytku w październiku 2008r., kształt działki regularny zbliżony do czworokąta. Nieruchomość posiada uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja sanitarna, gaz. Teren w całości ogrodzony, w pełni zagospodarowany.

Dom jednorodzinny wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej, jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, nie podpiwniczony. Zgodnie z potwierdzeniem przyjęcia obiektu budowlanego do użytkowania (decyzją PINB.7112.437/08-1973 z dnia 03.10.2008r.) :

- powierzchnia użytkowa 165,80m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy 130,50m<sup>2</sup>
- kubatura 645,00m<sup>3</sup>
- ilość izb / kond. 5/II

#### Program użytkowy

- parter: przedpokój, kuchnia z aneksem jadalnym, salon, pokój, pom. gospodarcze, w.c., garaż
- poddasze: 3 pokoje, łazienka z w.c., komunikacja,

Fundamenty – nie badano.

Ściany fundamentowe betonowe.

Ściany nadziemne z cegły ceramicznej ocieplone styropianem i otynkowane.

Ściany działowe z cegły ceramicznej.

Strop nad parterem płyty żelbetowe.

Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką ceramiczną.

Rynny i rury spustowe blaszane.

Tynki wewnętrzne wapienno – cementowe, w kuchni, w.c. i łazience glazura.

Stolarka okienna drewniana, stolarka drzwiowa drewniana.

Posadzki na parterze – płytki glazurowane, w pokoju i salonie panele, na poddaszu w pokojach i komunikacja panele, w łazience glazura

Schody na poddasze dębowe.

Drzwi zewnętrzne przeciwłamaniowe.

Budynek wyposażony jest w instalacje : wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralne ogrzewanie – piec gazowy dwufunkcyjny, dodatkowo w salonie kominek na paliwo stałe.

### Ocena stanu technicznego budynku mieszkalnego.

W trakcie oględzin nie stwierdzono spękań i zarysowań zagrażających bezpieczeństwu konstrukcji i użytkowników. Funkcja budynku i rozkład pomieszczeń korzystny. Stwierdzono wysoki standard wykończenia pomieszczeń przy użyciu dobrej jakości materiałów wykończeniowych. Ogółem stan budynku mieszkalnego określa się jako bardzo dobry.

Stan budynku pokazano na dokumentacji fotograficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego operatu.

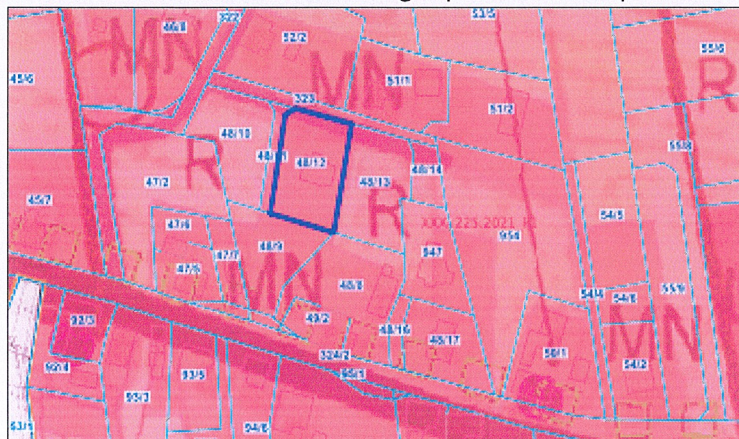
## **6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

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 gminy Świdnica przyjętym 30.06.2021r. uchwałą Nr XXXI/225/2021 Rady Gminy Świdnica - teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość oznaczony jest symbolem MN – terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Fragment studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego



<https://swidnica.e-mapa.net/>

## **7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.**

Wilkanowo – wieś położona w województwie lubuskim, w powiecie zielonogórskim, w gminie Świdnica, na dzień 31.12.2021r. liczyła 1178 mieszkańców.

Gmina Świdnica jest gminą wiejską położoną w województwie lubuskim, w powiecie zielonogórskim i stanowi 11,9% powierzchni powiatu. Siedzibą władz jest miejscowość Świdnica, która pełni funkcję ośrodka lokalnego o podstawowym wyposażeniu w zakresie usług, ochrony zdrowia, szkolnictwa podstawowego oraz administracyjnej obsługi ogólnej ludności. Od północnego zachodu graniczy z gminą Dąbie, od północnego wschodu – z gminą Czerwieńsk, od zachodu – z gminą o statusie miejskim Zielona Góra, a od południa i południowego wschodu – z

gminą Nowogród Bobrzański. Gmina ma korzystną lokalizację w systemie dróg łączących ją z regionem. Przebiegają tu następujące drogi o znaczeniu ponadlokalnym: droga krajowa nr 27 – Zielona Góra – Nowogród Bobrzański - Żary, droga krajowa nr 32 Zielona Góra – Gubin, droga wojewódzka nr 279 – Zielona Góra – Świdnica – Drzonów - Leśniów Wielki – Czerwieńsk i droga wojewódzka – Zielona Góra – Wilkanowo do drogi krajowej nr 27. Ponadto w granicach gminy przebiega linia kolejowa relacji Zielona Góra – Nowogród Bobrzański – Żary, obsługiwana przez szynobus. Funkcją podstawową gminy jest leśnictwo, mieszkalnictwo, rolnictwo. Funkcje uzupełniające to: działalność produkcyjna, budownictwo.

Większość nowych mieszkań w gminie Świdnica powstało w budownictwie jednorodzinym, charakteryzującym się większą powierzchnią użytkową od mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Perspektywiczne potrzeby mieszkaniowe są ściśle powiązane ze skalą rozwoju ludności, istniejącym deficytem mieszkań samodzielnie zamieszkiwanych, jakością zasobów mieszkaniowych (wiek i stopień zużycia technicznego) oraz aspektami ekonomicznymi wynikającymi z polityki społeczno-gospodarczej państwa (zamożność społeczeństwa, dostępność do tanich kredytów hipotecznych, itp.). W przypadku gminy Świdnica czynnikami decydującymi w głównej mierze o potrzebie wyznaczenia i rezerwowania terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, pomimo prognozowanego malejącego przyrostu liczby ludności, będącej konsekwencją dotychczasowych procesów demograficznych jest widoczna migracja mieszkańców miasta Zielonej Góry na tereny wiejskie. Obrazuje to dążenie społeczeństwa do zamieszkiwania w budownictwie o niskiej intensywności, daleko od uciążliwości obecnych w zabudowie miejskiej.

#### Analiza rynku domów mieszkalnych

**Rodzaj rynku** - rynek domów mieszkalnych jednorodzinnych, forma transakcji – obrót pomiędzy osobami fizycznymi;

**Obszar rynku** – podzielonogórskie gminy Zabór i Świdnica

**Okres badania rynku** – 06.2023r. – 01.2024 (na dzień wyceny autor dysponował jedynie danymi do końca stycznia 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

**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 latach 2022r. – 2023r. sytuacja w segmencie cen nieruchomości podobnych ustabilizowała się, bez wyraźniejszego trendu spadkowego lub wzrostowego. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pomiędzy popytem i podażą, z tendencją do nadwyżki podaży nad efektywnym popytem. W związku z powyższym przyjęto ceny nominalne z przeprowadzonych transakcji. 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 1m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy) osiągają domy nowe o powierzchni zabudowy zawierającej się przedziale powyżej 150m<sup>2</sup> położone w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, z dobrym dojazdem do jego centrum, położone na działkach o dużej powierzchni, wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną, z bardzo dobrym dojazdem i dostępem do infrastruktury społecznej. Przedmiotem analizy było 37 transakcji. Odrzucono transakcje o cenach skrajnych oraz odbiegające od przeciętnych cech rynkowych. Do zbioru nieruchomości będącego podstawą określenia wartości przyjęto 11 transakcji nieruchomości. Występujące niewielkie rozbieżności w cenach transakcyjnych budynków mieszkalnych o podobnych parametrach technicznych i funkcjonalnych zawierają się w przedziale pomiędzy 4.100 zł/m<sup>2</sup>/p.z. a 6.700zł/m<sup>2</sup>/p.z.,

Na podstawie analizy rynku określono, iż aktualnie ceny domów mieszkalnych jednorodzinnych są na stałym poziomie i nie wykazują tendencji wzrostowej (czas nie ma wpływu na zmianę cen transakcyjnych). Określono trend czasowy 0%.

Szczegółowy opis cech i ich wag w pkt 9.1. niniejszego opracowania.

## 8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY.

### 8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego – określenie wartości rynkowej udziału 4/6 części Pani Anetty Zientary w nieruchomości objętej Kw ZG1E/00081112/5 położonej w Wilkanowie przy ul. Brzozowej 1A - jako podstawy do sprzedaży udziału w trybie przepisów prawa upadłościowego.

### 8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ (WR)

#### 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.

#### 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-hipotecznej.

#### 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 **nieruchomość**

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 zwykłą jej wartością 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 **między 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 rozezaniem 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 znajdują 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 korygowania ceny średniej**.

**Z uwagi na brak wiarygodnych danych dotyczących powierzchni użytkowej budynków przyjętych do analizy - do obliczeń przyjęto jako parametr 1m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy (powierzchnia zabudowy jest podana w ewidencji budynków prowadzonej przez poszczególne Starostwa Powiatowe).**

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

$$W_R = P * C_{sr} * \sum_{i=1..n} u_i * K$$

gdzie:

$p$  – powierzchnia zabudowy budynków

$C_{sr}$  – średnia cena 1m<sup>2</sup> p.z. określona na podstawie analizy zbioru transakcji nieruchomości przyjętych do porównania

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

$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

$K$  – współczynnik korekcyjny  $\epsilon$  (0,9:1,1).

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

### 9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ DOMEM

Zbiór transakcji będących podstawą określenia wartości nieruchomości.

Wszystkie domy będące podstawą określenia wartości nieruchomości zrealizowane jako wolnostojące wybudowane w ostatnich latach w wysokim standardzie wykończenia.

Lp.	data transakcji	położenie	pow. zabud. domu [m <sup>2</sup> ]	ilość kondyng.	pow. działki [m <sup>2</sup> ]	cena transakcyjna [zł]	cena 1m <sup>2</sup> p.zab. domu [zł]	uwagi
1	10.01.2024	Jeżynowa 17, Droszków gm. Zabór	110	1,0	1069	630 000	5727	brak garażu, dojazd drogą gruntową, uzbrojenie pełne, szambo ekologiczne
2	19.12.2023	Ceglana 17, Droszków gm. Zabór	153	1,5	2541	899 000	5876	garaż w bryle budynku, dojazd drogą gruntową, uzbrojenie pełne - woda, gaz, energia , szambo ekologiczne
3	30.10.2023	Łza 48c, gm. Zabór	98	1,0	500	620 000	6327	garaż w bryle budynku, dojazd drogą gruntową, uzbrojenie pełne - woda, gaz, energia , szambo ekologiczne
4	30.10.2023	Porzeczkowa 24, Droszków, gm. Zabór	113	1,0	1371	630 000	5575	brak garażu, dojazd drogą gruntową, uzbrojenie pełne, szambo ekologiczne
5	26.10.2023	Tęczowa 3b, Radomia, gm. Świdnica	120	1,0	931	679 000	5658	brak garażu, dojazd drogą gruntową, uzbrojenie pełne - woda, gaz, energia ,ks
6	19.10.2023	Tęczowa 3c, Radomia, gm. Świdnica	121	1,0	637	599 000	4950	brak garażu, dojazd drogą gruntową, uzbrojenie pełne - woda, gaz, energia ,ks
7	18.10.2023	Osiedle Przylesie 15, Wilkanowo, gm. Świdnica	307	1,5	917	1 270 000	4137	garaż w bryle budynku, dojazd drogą asfaltową, uzbrojenie pełne - woda, gaz, energia ,ks
8	16.10.2023	Akacyjowa 10, Wilkanowo, gm. Świdnica	165	1,5	754	1 100 000	6667	garaż w bryle budynku, dojazd drogą gruntową, uzbrojenie pełne - woda, gaz, energia , ks
9	09.10.2023	Lipowa 9, Droszków, gm. Zabór	144	1,5	946	879 000	6104	garaż wolnostojący, dojazd drogą asfaltową, uzbrojenie pełne - woda, gaz, energia , szambo ekologiczne
10	19.06.2023	Makowa 25, Przytok, gm. Zabór	140	1,5	1127	770 000	5500	garaż w bryle budynku, dojazd drogą asfaltową, uzbrojenie pełne - woda, gaz, energia , ks
11	16.06.2023	Ogrodowa 44d, Świdnica	134	1,0	939	740 000	5522	brak garażu, dojazd drogą gruntową, uzbrojenie pełne - woda, gaz, energia ,ks

W analizowanym zbiorze transakcji rynkowych zanotowano:

zbiór transakcji	$C_{1...C_{11}}$
cena minimalna	$C_{\max} = 4.137 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}$
cena maksymalna	$C_{\min} = 6.667 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}$
cena średnia	$C_{\text{śr.}} = 5.640 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}$
mediana	$M = 5.658 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}$
delta C ( $C_{\max} - C_{\min}$ )	$\Delta C = 2.530 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}$

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

Określenie cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono:

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

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena i opis
1	dojazd i lokalizacja	20	korzystny – dojazd drogą asfaltową, dobra komunikacja do centrum Zielonej Góry, dobry dostęp do infrastruktury społecznej – administracja publiczna, oświata, służba zdrowia i handel, dobry – pośredni pomiędzy korzystnym i średnim, średni – dojazd drogą gruntową, w oddaleniu od centrum Zielonej Góry, utrudniony dostęp do infrastruktury społecznej,
2	pow. zabudowy domu	25	korzystana – 150m <sup>2</sup> - 200m <sup>2</sup> dobra – 100m <sup>2</sup> – 150m <sup>2</sup> średnia – do 100m <sup>2</sup> , pow. 200m <sup>2</sup>
3	ilość kondygnacji`	15	korzystana – budynek parterowy z poddaszem użytkowym, dobra – budynek parterowy,
4	budynki gospodarcze i garaże	10	korzystana – występują budynki gospodarcze, garaże wolnostojące niekorzystna – brak
5	wielkość działki	20	korzystana – powyżej 2000m <sup>2</sup> , dobra – 1000m <sup>2</sup> – 2000m <sup>2</sup> średnia – do 1000m <sup>2</sup>
6	stan i standard obiektów	0	pomija się, wszystkie domy przyjęte do porównania są wybudowane w ostatnich latach, w wysokim standardzie wykończenia,
7	uzbrojenie	10	pełne – wszystkie media komunalne w budynku – energia, woda, kanalizacja, gaz, częściowe – przyjęto, że wszystkie nieruchomości wyposażone są w energię elektryczną i wodę, poprawki z uwagi na brak kanalizacji sieciowej lub gazu

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

**Szacowanie wartości nieruchomości prawa własności**

Opis nieruchomości wycenianej oraz o granicznych cenach transakcyjnych w aspekcie cech rynkowych – podano w tabeli obiektów przyjętych do porównania C<sub>MIN</sub> - Lp. 7 i C<sub>MAX</sub> - Lp. 8.

Cechy rynkowe	Nieruchomość (C <sub>min</sub> )	Nieruchomość (C <sub>max</sub> )	Nieruchomość wyceniana
	Ocena I	Ocena II	Ocena III
dojazd i lokalizacja	dobra	dobra	dobra
pow. zabudowy domu	średnia	korzystna	dobra
ilość kondygnacji`	korzystna	korzystna	korzystna
budynki gospodarcze i garaże	brak	brak	brak
wielkość działki	średnia	średnia	średnia
uzbrojenie	pełne	pełne	pełne

**Określenie zakresu sumy współczynników korygujących**

Określenie dolnej granicy  $k_{\min}$  i górnej granicy  $k_{\max}$  sumy współczynników korygujących wg wzorów

$$k_{\min} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} \qquad k_{\max} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}}$$

$C_{\text{sr}}$  – średnia cena 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu określona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczbie  $n = 11$ , wynosi 5.640 zł/m<sup>2</sup>/p.z.

$C_{\min}$  – cena minimalna w próbce wynosi 4.137 zł/m<sup>2</sup>/p.z.

$C_{\max}$  – cena maksymalna w próbce wynosi 6.667 zł/m<sup>2</sup>/p.z.

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} = \frac{4.137 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}}{5.640 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}} = 0,734$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} = \frac{6.667 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}}{5.640 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}} = 1,182$$

A zatem zbiór wartości wskaźników korygujących  $U_i$  powinien znajdować się w przedziale:  
0,734 <  $U_i$  < 1,182

Określenie zakresu wartości poszczególnych wskaźników korygujących dla każdej cechy rynkowej

$u_{\min}$  - dolny zakres współczynnika korygującego cechy, wyznaczony wg wzoru:

$$u_{\min} = k_{\min} \cdot \text{waga cechy}$$

$u_{\max}$  - górny zakres współczynnika korygującego cechy, wyznaczony wg wzoru:

$$u_{\max} = k_{\max} \cdot \text{waga cechy}$$

Określeniu wielkości współczynników korygujących  $u_i$ , wynikających z ocen wycenianej nieruchomości w drodze interpolacji.

Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika.
		dolny	górny	
dojazd i lokalizacja	20%	0,147	0,236	0,192
pow. zabudowy domu	25%	0,184	0,296	0,240
ilość kondygnacji`	25%	0,184	0,297	0,297
budynki gospodarcze i garaże	10%	0,073	0,118	0,073
wielkość działki	10%	0,073	0,118	0,073
uzbrojenie	10%	0,073	0,118	0,118
<b>Suma:</b>	<b>1</b>	0,734	1,183	0,993

Uzasadnienie przyjętych wartości współczynników korygujących:

dojazd i lokalizacja – dobra (na tle zbioru nieruchomości przyjętych do porównania) dojazd drogą gruntową do drogi głównej, w pobliżu osiedla mieszkaniowego domów jednorodzinnych.

pow. zabudowy domu – 130m<sup>2</sup>, dobra zgodnie z przyjętymi kryteriami

ilość kondygnacji – korzystna, budynek jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem,

budynki gospodarcze i garaże - brak

wielkość działki – średnia, zgodnie z przyjętymi kryteriami;

wyposażenie w media – pełne, zgodnie z wizją lokalną

### **Obliczenie wartości prawa własności 1m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy domu**

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy domu:

$$W_{1m^2} = C_{\text{sr}} \times \sum u_i \times K_1$$

gdzie:

$C_{\text{sr}}$  – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

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

$K_1$  – współczynnik korekcyjny  $K_1 = 1,0$

$$W_j = C_{\text{sr}} \times \sum u_i \times K_1 = 5.640 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.} \times 0,993 \times 1,0 = 5\,600,52 \text{ zł/m}^2$$

przyjęto:

$$W_j = 5.600 \text{ zł/m}^2$$

### **Wartość rynkowa części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym objętej KW nr ZG1E/00081112/5 wg stanu rynku na dzień 20.02.2024r.**

$$W_{R1} = 130 \text{ m}^2/\text{p.z.} \times 5.600 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.} = 728.000 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_{R1} = 728.000 \text{ zł}}}$$

### **9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 4/6 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI**

Zgodnie z działem II księgi wieczystej Pani Anetta Krystyna Zientara jest współwłaścicielem nieruchomości w udziale 4/6 części.

### **Wartość rynkowa udziału 4/6 części Pani Anetty Zientary w nieruchomości objętej KW nr ZG1E/00081112/5 wg stanu rynku na dzień 21.03.2024r.**

$$W_R = 728.000 \text{ zł} \times 4/6 = 485.333 \text{ zł.}$$

przyjęto

$$\underline{\underline{W_{RN} = 485.300 \text{ zł}}}$$

### **9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU 4/6 CZĘŚCI W 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 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 4/6 części Pani Anetty Zientary w nieruchomości objętej KW nr ZG1E/00081112/5 w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).**

#### Analiza:

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

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

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

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

Stąd wartość likwidacyjną udziału określa się wg formuły:

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

gdzie:

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

### **Wartość likwidacyjna udziału 4/6 części Pani Anetty Zientary w nieruchomości objętej KW nr ZG1E/00081112/5 wg stanu rynku na dzień 21.03.2024r.**

$$W_L = 728.000\text{zł} \times 4/6 \times 0,5 = 242.667\text{zł}$$

przyjęto :

$$\underline{\underline{W_L = 242.700 \text{ zł}}}$$

## 10. UWAGI KOŃCOWE.

**Wartość rynkowa udziału 4/6 części Pani Anetty Zientary  
w nieruchomości objętej KW nr ZG1E/00081112/5  
wg stanu rynku na dzień 21.03.2024r.**

**W<sub>RU</sub> = 485.300zł**

**Wartość likwidacyjna udziału 4/6 części Pani Anetty Zientary  
w nieruchomości objętej KW nr ZG1E/00081112/5  
wg stanu rynku na dzień 21.03.2024r.**

**W<sub>LU</sub> = 242.700 zł**

### Uzasadnienie:

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

W procesie wyceny wartości rynkową 1m<sup>2</sup> pow. zabudowy domu mieszkalnego określono na kwotę 5.600zł. Biorąc pod uwagę lokalizację w Wilkanowie, a zwłaszcza stan i standard budynku - nie wydaje się to być wartością zawyżoną.

### KLAUZULE

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT oraz kosztów z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna-sprzedaży,
- 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 ksiąg wieczystych nr ZG1E/00081112/5 badanych w dniu 21.03.2024r.
- powierzchnię zabudowy budynku przyjęto na podstawie decyzji PINB.7112.437/08-1973 z dnia 03.10.2008r. – potwierdzenie przyjęcia obiektu budowlanego do użytkowania.

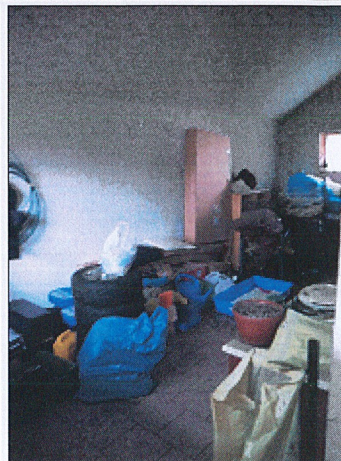
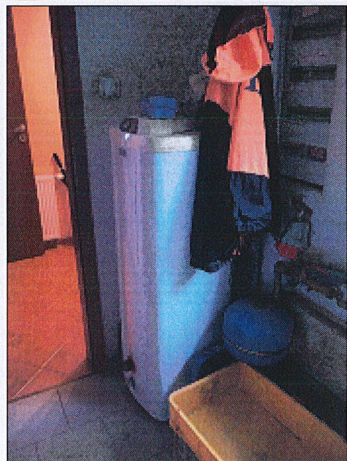
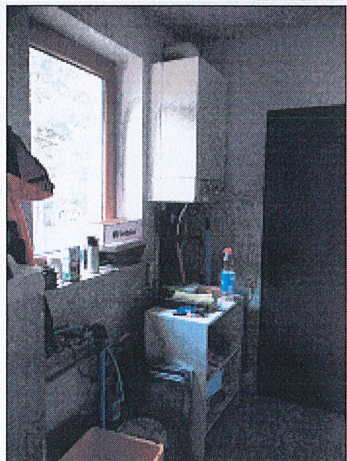
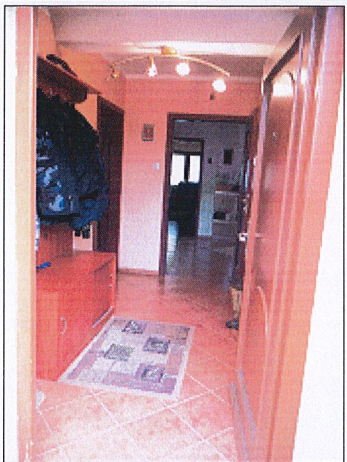
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- w trakcie procesu wyceny nie uzyskano informacji o ewentualnych 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 jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, nie dotyczy to syndyka i sędziego komisarza, którzy mogą powielać i udostępniać niniejsze opracowanie na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego,
- 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,
- 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

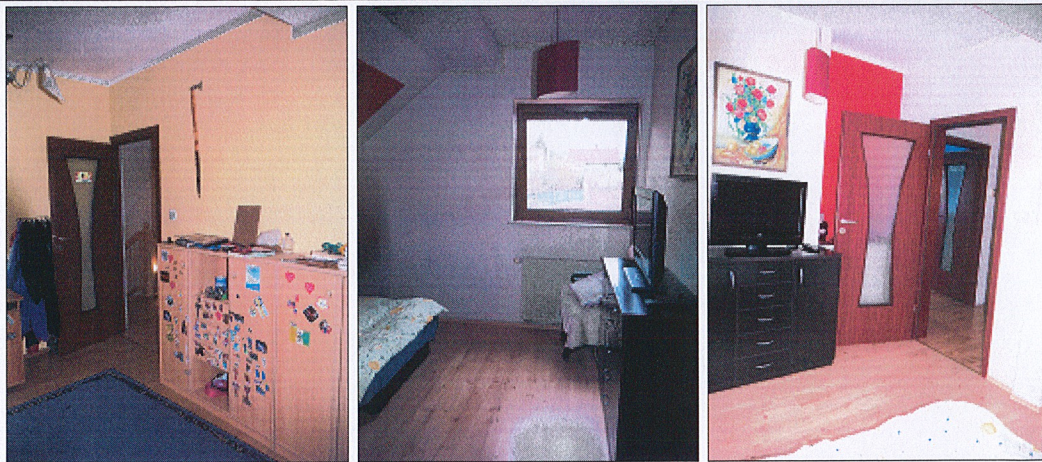
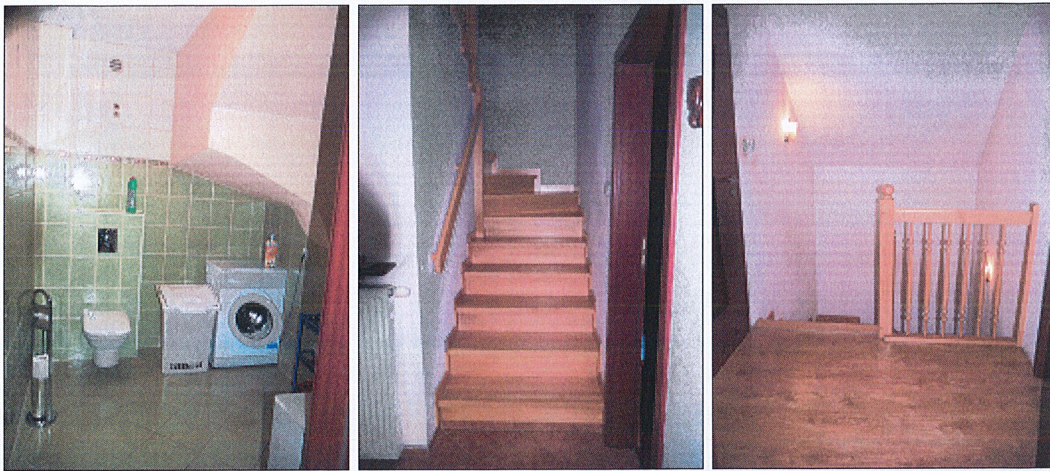
Sporządził :



Gorzów Wlkp., 25 marca 2024r.

## Dokumentacja fotograficzna wg stanu na 21.03.2024r.





dojazd i otoczenie



PINB.7112/437/08-1973

Zielona Góra, 03 października 2008 r.

**POTWIERDZENIE PRZYJĘCIA OBIEKTU BUDOWLANEGO  
DO UŻYTKOWANIA**

Po przyjęciu zawiadomienia **Anetty i Konrada Zientara** z dnia 24 września 2008 r. o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w m. Wilkanowo gm. Świdnica

**Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Zielonej Górze**

na podstawie art. 54 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami) nie zgłasza sprzeciwu do ww. zawiadomienia-przystąpienia do użytkowania – wybudowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usytuowanego na terenie dz. nr 48/12 przy ul. Brzozowej w m. Wilkanowo gm. Świdnica

Budynek mieszkalny jednorodzinny:

Powierzchnia użytkowa (w tym garaż 20,00 m <sup>2</sup> )	165,80 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy	130,50 m <sup>2</sup>
Kubatura	645,00 m <sup>3</sup>
Ilość izb / kond.	5/11

Investycja została zrealizowana na podstawie pozwoleń na budowę:

Decyzja nr	UAN-S/7351/41/06	z dnia	08.06.2006 r.
Decyzja nr	AB-Św/7351/41-I/06/08	z dnia	21.07.2008 r.

Jednocześnie informuję, że w sprawie nadania numeru porządkowego należy zwrócić się do właściwej Gminy, ponadto informuję, że budynek podlega obowiązkowemu ujawnieniu w Sądzie Rejonowym w Wydz. Ksiąg Wieczystych.

Andrzej Szymczak  
Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego

**Otrzymują:**

1. **Anetta i Konrad Zientara ul. Krasińskiego 2A/5 , 65-001 Zielona Góra**
2. Urząd Gminy Świdnica
3. Wydział Architektury i Budownictwa Starostwo Powiatowe
4. a a /bb

Jednocześnie przypomina się, że:

- ▲ Stosownie do art. 63 prawa budowlanego właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą oraz inne dokumenty dotyczące obiektu.
- ▲ Obiekt budowlany należy użytkować zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym.
- ▲ Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego bez zgody organu pociąga za sobą odpowiedzialność
- ▲ art. 93 prawa budowlanego.



sygn. akt ZG1E/GU/289/2023

## Postanowienie

Dnia 14 listopada 2023 r.

Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, V Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia Ewa Maślanka

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2023 r. w Zielonej Górze,

na posiedzenie niejawne

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Anetta Zientara,

### postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Anetta Zientara, PESEL 72020902363, NIP 9241060184, miejsce zamieszkania: Wilkanowo, adres Brzozowa 1A, 66-008 Wilkanowo, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Doradca Restrukturyzacyjny ul. Podmiejska 21 A 66-400 Gorzów Wielkopolski ;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń

- ciążących na nieruchomości syndykowi: Doradca Restrukturyzacyjny ul. Podmiejska 21 A 66-400 Gorzów Wielkopolski ;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Grzegorz Lenart (numer licencji 809);
  5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 1 Prawa upadłościowego;
  6. 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;
  7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Grzegorz Lenart (numer licencji 809) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 800,00 (osiemset złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Zielonej Górze na rachunek bankowy syndyka o numerze: 37 1090 1900 0000 0001 4855 5028.

Podpis:

sędzia Ewa Maślanka

Signed by / Podpisano przez:

Ewa Zofia Maślanka  
Skarb Państwa - Sąd Rejonowy  
w Zielonej Górze

Date / Data: 2023-11-14 11:51



## 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	ZG1E/00081112/5
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH ZIELONA GÓRA
Data zapisania księgi wieczystej	2006-01-25
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	LUBUSKIE, ZIELONOGÓRSKI, ŚWIDNICA, WILKANOWO, WANDY KOMARNICKIEJ
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	ZIENTARA KACPER ZIENTARA MIŁOSZ LESZEK ZIENTARA ANETTA KRYSZYNA

## Przeglądanie treści księgi wieczystej

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)KAPITAŁ LUDZKI  
CZŁOWIEK - NAJLEPSZA INWESTYCJAMINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCIUNIA EUROPEJSKA  
EUROPEJSKI  
FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

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

Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości. Deklaracja dostępności

Wersja 3.19.3.1, 25-05-2023

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR ZG1E/00081112/5, STAN Z DNIA 2024-03-25 18:38

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

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

## Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	48/12		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 LUBUSKIE, ZIELONOGÓRSKI, ŚWIDNICA, WILKANOWO	
Ulica		WANDY KOMARNICKIEJ	
Sposób korzystania		BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		ZG1E / 00003197 / 4, 0,0926 HA	

Obszar całej nieruchomości	0,0926 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2000-11-29, STAROSTA ZIELONOGÓRSKI, ZIELONA GÓRA; 4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00000439/06/001, 2006-01-18 09:22:17, 2006-01-25-16.39.06.865762, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
-------------------	---	--

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00081112/5**, STAN Z DNIA 2024-03-25 18:38

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

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

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR ZG1E/00081112/5, STAN Z DNIA 2024-03-25 18:38

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

## Właściciele

				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			2, 3, 20
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	4 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANETTA KRZYSTYNA ZIENTARA, LESZEK, KRZYSTYNA, 72020902363			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MIŁOSZ LESZEK ZIENTARA, KONRAD, ANETTA, 92092806257			20
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KACPER ZIENTARA, KONRAD, ANETTA, 99081704158			20

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	<b>UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI</b> , 321/2006, 2006-01-12, ADRIANA MIŚKIEWICZ, ZIELONA GÓRA; 1-2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00000439/06/001, 2006-01-18 09:22:17, 2006-01-25-16.39.06.865762, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
3	<b>WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 263/2006, 2006-01-12, ADRIANA MIŚKIEWICZ, ZIELONA GÓRA; 3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00000439/06/001, 2006-01-18 09:22:17, 2006-01-25-16.39.06.865762, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
20	<b>POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU</b> , I NS 307/20, 2020-10-27, SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE I WYDZIAŁ CYWILNY, ZIELONA GÓRA; 182 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00019430/22/001, 2022-12-30 11:43:00, 2023-01-18-12.53.50.044951, NIE, 216 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZG1E/00081112/5, STAN Z DNIA 2024-03-25 18:38

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

## 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	2	6, 7, 8, 11,
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	12, 14, 15,
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1352/11	19
Rodzaj zmiany	Lp. 1. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1352/11 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 3106/11	
	Lp. 2. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1352/11 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1853/12	
	Lp. 3. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1352/11 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KMS 3/14	
	Lp. 4. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1352/11 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 325/13	
	Lp. 5. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1352/11 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 511/12	
	Lp. 6. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1352/11 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 58/17	
	Lp. 7. DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 1352/11 PRZYŁĄCZONO POSTĘPOWANIE W SPRAWIE KM 1361/18	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	21
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>	
Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADAŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ - ANETTY ZIĘTARY	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 1	

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 1352/11, 2011-07-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE ZBIGNIEW SZYMKOWIAK; 31 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00007213/11/001, 2011-07-19 13:22:17, 2011-07-21-10.16.17.534364, NIE, 27-30 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 3106/11, 2012-04-05, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE ZBIGNIEW SZYMKOWIAK; 41 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00003769/12/001, 2012-04-05 11:06:41, 2012-04-11-08.58.07.925162, NIE, 37-40 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 1853/12, 2012-09-06, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE ZBIGNIEW SZYMKOWIAK; 52 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00009224/12/001, 2012-09-07 11:58:52, 2012-09-11-08.34.45.685947, NIE, 48-51 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI</b> , KMS 3/14, 2014-01-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ GAUZA; 82 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00000800/14/001, 2014-01-24 13:35:16, 2014-01-27-14.59.53.249473, NIE, 79-80 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 325/13, 2014-07-30, ASESOR PIOTR SZYMAŃSKI Z-CA KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE ZBIGNIEWA SZYMKOWIAKA; 93 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00008567/14/001, 2014-07-31 13:37:00, 2014-08-01-13.44.20.791562, NIE, 88-92 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 511/12, 2015-04-15, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE ZBIGNIEW SZYMKOWIAK; 112 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00004099/15/001, 2015-04-16 10:37:58, 2015-04-20-11.56.14.952931, NIE, 108-111 (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 58/17, 2017-04-26, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE ZBIGNIEW SZYMKOWIAK; 131  
*(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*  
DZ. KW./ZG1E/00006739/17/001, 2017-04-26 14:55:00, 2017-05-08-14.45.40.348510, NIE, 128-129  
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
- 19 **WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU**, KM 1361/18, 2019-12-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE MARCIN KRZYSZTOF SZCZEPANSKI; 170  
*(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*  
DZ. KW./ZG1E/00044508/19/001, 2019-12-18 15:15:00, 2019-12-30-12.19.36.200873, NIE, 167  
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
- 21 **POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI**, ZG1E/GU/289/2023, 2023-11-14, SĄD REJONOWY WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, ZIELONA GÓRA; 234-235  
*(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)*  
DZ. KW./ZG1E/00018154/23/001, 2023-12-08 10:56:00, 2023-12-18-14.35.21.299128, NIE, 232-233  
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR ZG1E/00081112/5, STAN Z DNIA 2024-03-25 18:38

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

## DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	323221,80 (TRZYSTA DWADZIEŚCIA TRZY TYSIĄCE DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA JEDEN 80/100) ZŁ			
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 5,61%			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT	
Termin zapłaty	2036-07-01			
Inne informacje	UMOWA NR 203-1212711/433/2006 Z DNIA 17 LIPCA 2006R.			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A., WARSZAWA		Nr podstawy wpisu
Lp. 2.	---			4
Numer hipoteki (roszczenia)	2			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	161610,90 (STO SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SZEŚCSET DZIESIĘĆ 90/100) ZŁ			
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 5,61%			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY ODSETEK	
Termin zapłaty	2036-07-01			
Inne informacje	UMOWA NR 203-1212711/433/2006 Z DNIA 17 LIPCA 2006R.			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A., WARSZAWA		

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE BANKU, 2006-07-17, PKO BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ 2 W ZIELONEJ GÓRZE; 12 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00006528/06/001, 2006-07-18 14:26:20, 2006-08-11-14.26.15.444810, NIE, 10 (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 03.06.2023 r. do 02.06.2024 r.**

**2 Ubezpieczający: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ**  
Adres siedziby: MIESZKA I 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI REGON: 211000198  
E-mail: Nieustalony Telefon: +48601875300

**3 Ubezpieczony: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ**  
Adres siedziby: MIESZKA I 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI REGON: 211000198  
E-mail: Nieustalony Telefon: +48601875300

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

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

**6 Składka łączna: 1 379,45 PLN**

	Jednorazowo
Termin płatności	15.06.2023
Kwota w PLN	1 379,45

**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 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.

2. 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 obywatelskich, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

**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 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 rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata;  
2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:  
a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody;  
b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.

**10 Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

4.  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. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

7.  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).

8.  Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informację za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

9.  Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.

10. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych

1020288189/pc:100000485630033/BE20 PIN: 2199





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. Informacje udostępniono również pod adresem [www.pzu.pl](http://www.pzu.pl).

11. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres [kontakt@pzu.pl](mailto:kontakt@pzu.pl) albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

\*  w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego

4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TF1 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. 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, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres [reklamacje@pzu.pl](mailto:reklamacje@pzu.pl) lub wypełniając formularz na [www.pzu.pl](http://www.pzu.pl).
- 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:
  - niewyświetlenia 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](http://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 Konsumenta.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy Internetowego systemu rozstrzygnięcia 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](mailto: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 Polską

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

### Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ

E-mail: Nie ustalono

Telefon: +48601875300

Data zawarcia umowy: 01.06.2023 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

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI  
 Janusz Mojsiewicz (1)  
 66-400 Gorzów Wilk., ul. Mieszka I 57 lok. 6  
 Regon 211000198, NIP 539-108-84-05

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA  
  
 Kuznicki Ubezpieczeniowy PZU z o.o.  
 Kuznicki-Waranda  
 tel: 502 55 36 00  
 email: [biuro@iubezpieczenia.pl](mailto:biuro@iubezpieczenia.pl)  
[www.iubezpieczenia.pl](http://www.iubezpieczenia.pl)

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI  
 Janusz Mojsiewicz (1)  
 66-400 Gorzów Wilk., ul. Mieszka I 57 lok. 6  
 Regon 211000198, NIP 539-108-84-05

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

1020288189/pc:10000485630033/BE20 PIN: 2199

801 102 102 pzu.pl

