

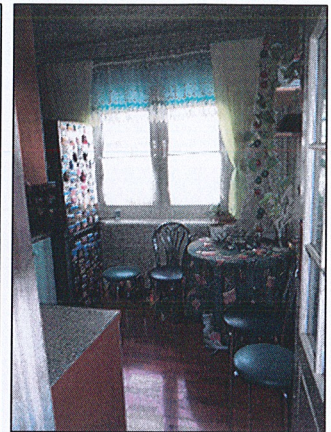
BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz

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

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

OPERAT SZACUNKOWY



Przedmiot wyceny: lokal mieszkalny nr 4 stanowiący odrębną nieruchomością, o pow. użytkowej 50,20m² w budynku wielorodzinnym przy ul. Osiedle Na Górcie 19 w Żaganiu, objęty księgą wieczystą Nr ZG1G/00045318/7

Lokalizacja : ul. Osiedle Na Górcie 19/4, Żagań, woj. lubuskie

Cel wyceny - określenie wartości rynkowej udziału 1/6 części Pani Anetty Zientary w nieruchomości lokalowej objętej KW nr ZG1G/00045318/7 – jako podstawy do sprzedaży udziału w trybie przepisów prawa upadłościowego.

**Wartość rynkowa udziału 1/6 części Pani Anetty Zientary
w nieruchomości lokalowej objętej KW nr ZG1G/00045318/7
wg stanu rynku na dzień 21.03.2024r.**

W_{RU} = 35.800zł

Sporządził:



Gorzów Wielkopolski, 24 marca 2024r.



2024-03-27/FIC/125

sygn. JurX

21A-1/2023

sk. z K / 0 PG Is. sk.

Is. sk. = Is. OBYG ZL Is. sk.

podpis *Jaw*

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

I. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest stanowiący odrębną nieruchomości lokal nr 4 o powierzchni użytkowej 50,20m² usytuowany na I piętrze (2 kondygnacji) wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 2,41m² w budynku wielorodzinnym przy ul. Osiedle Na Górcie 19 w Żaganiu położonym na działce gruntu oznaczonej nr ewid. 1745/2 obręb 1. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczystą ZG1G/00045318/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Żaganiu.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości – prawa własności lokalu mieszkalnego łącznie pomieszczeniem przynależnym oraz z udziałem 244/10000 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr ZG1G/00043126/0 bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem. Zakres wyceny nie obejmuje wyposażenia lokalu mieszkalnego.

II. CEL WYCENY .

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/6 części Pani Anetty Zientary w nieruchomości lokalowej objętej KW nr ZG1G/00045318/7 - wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do sprzedaży udziału w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

III. WSKAZANIE OSÓB KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI.

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr ZG1G/00045318/7, prowadzonej przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Żaganiu, przeprowadzonego 21.03.2024r. ustalono, że współwłaścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. Osiedle Na Górcie 19/4 w Żaganiu są Leszek Stanisław Gul i Krystyna Erna Gul na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. Na dzień sporządzenia wyceny w księdze wieczystej nie zostali ujawnieni spadkobiercy Pan Leszka Gul. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Żaganiu Wydział I Cywilny sygn. akt I.Ns 1185/14 z dnia 03.02.2015r. spadek po Leszku Stanisławie Gul nabyli: żona Krystyna Gul oraz córki . Anetta Krystyna Zientara oraz Monika Joanna Stasiak w udziałach po 1/3 części każda.

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI.

Nieruchomość lokalowa – lokal stanowiący odrębną nieruchomości położony w budynku wielorodzinnym. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żagań teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomości oznaczony jest symbolem MW – terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

Wartość rynkowa udziału 1/6 części Pani Anetty Zientary w nieruchomości lokalowej objętej KW nr ZG1G/00045318/7 - wg stanu rynku na dzień 21.03.2024r.

W_{RU} = 35.800zł

Wartość likwidacyjna udziału 1/6 części Pani Anetty Zientary w nieruchomości lokalowej objętej KW nr ZG1G/00045318/7 - wg stanu rynku na dzień 21.03.2024r.

W_{LU} = 17.900 zł

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **17.900zł** odpowiada wartości likwidacyjnej udziału 1/6 w nieruchomości lokalowej położonej w Żaganiu przy ul. Osiedle Na Górcie 19/4 objętej KW nr

ZG1G/00045318/7 - wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 21.03.2024r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej.** Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Określona w operacie wartość 1m² powierzchni użytkowej - 4.281 zł (wartość rynkowa) nie wydają się być wartością zawyżoną.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | |
|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | 24.03.2024r. |
| - 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,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa.
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność.
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej KW nr ZG1G/00045318/7 przeprowadzonego dnia 21.03.2024r.
- na dzień sporządzenia wyceny w księdze wieczystej nie zostali ujawnieni spadkobiercy Pan Leszka Gul. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Żaganiu Wydział I Cywilny sygn. akt I.Ns 1185/14 z dnia 03.02.2015r. spadek po Leszku Stanisławie Gul nabyli: żona Krystyna Gul oraz córki . Anetta Krystyna Zientara oraz Monika Joanna Stasiak w udziałach po 1/3 części każda.
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka, który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

Sporządził :

Gorzów Wlkp. 25 marca 2024r.



SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	5
2. Cel wyceny.....	5
3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych.	5
3.1. Podstawa formalna.....	5
3.2. Podstawa prawna.....	5
3.3. Podstawy metodologiczne.....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	6
4. Daty istotne dla wyceny.....	6
5. Określenie stanu nieruchomości.....	6
5.1. Stan prawny nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości.....	7
6. Przeznaczenie nieruchomości.....	8
7. Analiza rynku lokalnego.....	9
8. Określenie sposobu wyceny.....	10
8.1. Określenie rodzaju wartości.....	10
8.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja.....	10
8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny.....	13
8.4. Procedura określenia wartości:.....	14
8.5. Definicja wartości likwidacyjnej.....	14
9. Wycena szczegółowa.....	14
9.1. Określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości.....	14
9.2. Określenie wartości rynkowej udziału 1/6 części w nieruchomości.....	19
9.3. Określenie wartości udziału 1/6 części w nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).....	20
10. Uwagi końcowe.....	22

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- wydruk treści księgi wieczystej nr ZG1G/00045318/7 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Zielonej Górze, V Wydział Gospodarczy, sygnatura akt ZG1E/GU/289/2023 z dnia 14.11.2023r.
- postanowienie Sądu Rejonowego w Żaganiu, Wydział I Cywilny sygn. akt I.Ns 1185/14 z dnia 03.02.2015r. o ustanowieniu spadkobierców Pana Leszku Stanisławie Gul.
- OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest stanowiący odrębną nieruchomości lokal nr 4 o powierzchni użytkowej 50,20m² usytuowany na I piętrze (2 kondygnacji) wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 2,41m² w budynku wielorodzinnym przy ul. Osiedle Na Górcie 19 w Żaganiu położonym na działce gruntu oznaczonej nr ewid. 1745/2 obręb 1. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczystą ZG1G/00045318/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Żaganiu.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości – prawa własności lokalu mieszkalnego łącznie pomieszczeniem przynależnym oraz z udziałem 244/10000 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr ZG1G/00043126/0 bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem. Zakres wyceny nie obejmuje wyposażenia lokalu mieszkalnego.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/6 części Pani Anetty Zientary w nieruchomości lokalowej objętej KW nr ZG1G/00045318/7 - wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do sprzedaży udziału w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

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

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Pana Grzegorza Lenarta - Syndyka Masy Upadłości Pani 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 ZG1G/00045318/7 - badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 21.03.2024r.;
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie miasta Żagań
- System Informacji Przestrzennej Urząd Gminy Żagań <https://zagan.e-mapa.net/>
- postanowienie Sądu Rejonowego w Zielonej Górze, V Wydział Gospodarczy, sygnatura akt ZG1E/GU/289/2023 z dnia 14.11.2023r
- postanowienie Sądu Rejonowego w Żaganiu Wydział I Cywilny sygn. akt I.Ns 1185/14 z dnia 03.02.2015r. o ustanowieniu spadkobierców Pana Leszku Stanisławie Gul.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | |
|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | 24.03.2024r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 21.03.2024r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | |
| - stan techniczny | 21.03.2024r. |
| - stan prawny | 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 ZG1G/00045318/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Żaganiu. Na podstawie badania zapisów księgi w dniu 21.03.2024r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie (numer porządkowy / województwo,- powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lubuskie, Żagański, Żagań, Żagań
Ulica, numer budynku, numer lokalu :	Osiedle Na Górcie 19/4
Opis lokalu :	pokój 3, kuchnia 1, łazienka 1, przedpokój 1, w.c. 1
Opis pomieszczeń przynależnych:	piwnica 1 ,
Kondygnacja :	2
Odrębność:	tak
Obszar:	52,61,20 m ² (lokal mieszkalny 50,20 m ² , piwnica 2,41m ² ,)

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

udział związany z własnością lokalu : 244/10000

nr księgi wieczystej z której wyodrębniono lokal: /00043126/

Dział II – Własność

Właściciel:

Leszek Stanisław Gul i Krystyna Erna Gul na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej

Uwaga:

Na dzień sporządzenia wyceny w księdze wieczystej nie zostali ujawnieni spadkobiercy Pan Leszka Gul. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Żaganiu Wydział I Cywilny sygn. akt I.Ns 1185/14 z dnia 03.02.2015r. spadek po Leszku Stanisławie Gul nabyli: żona Krystyna Gul oraz córki . Anetta Krystyna Zientara oraz Monika Joanna Stasiak w udziałach po 1/3 części każda.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

brak wpisów

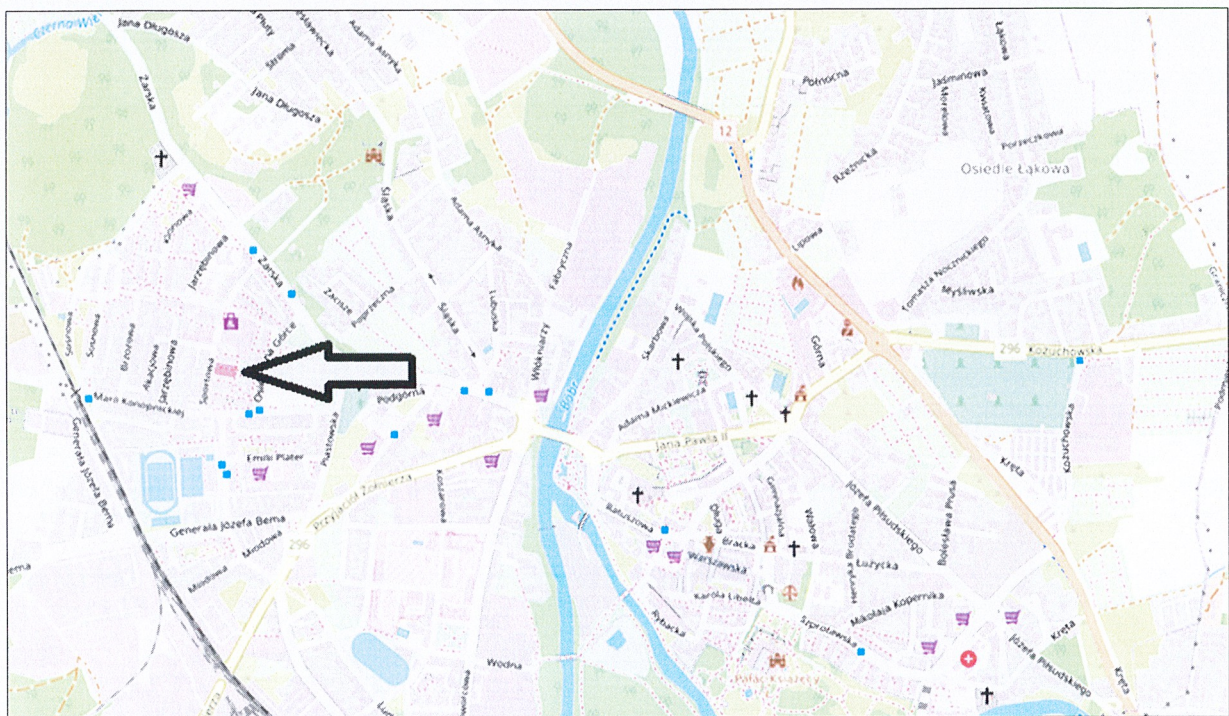
Dział IV – Hipoteki

brak wpisów

Wydruk z księgi wieczystej dołączono do operatu.

5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w zachodniej części miasta Żagań na osiedlu mieszkaniowym przy ulicy Osiedle Na Górcie w budynku czteroklatkowym w klatce nr 19, na działce gruntu nr ewid. 1745/5 o pow. 1489m². Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa, oraz szkolnictwo i przedszkole.

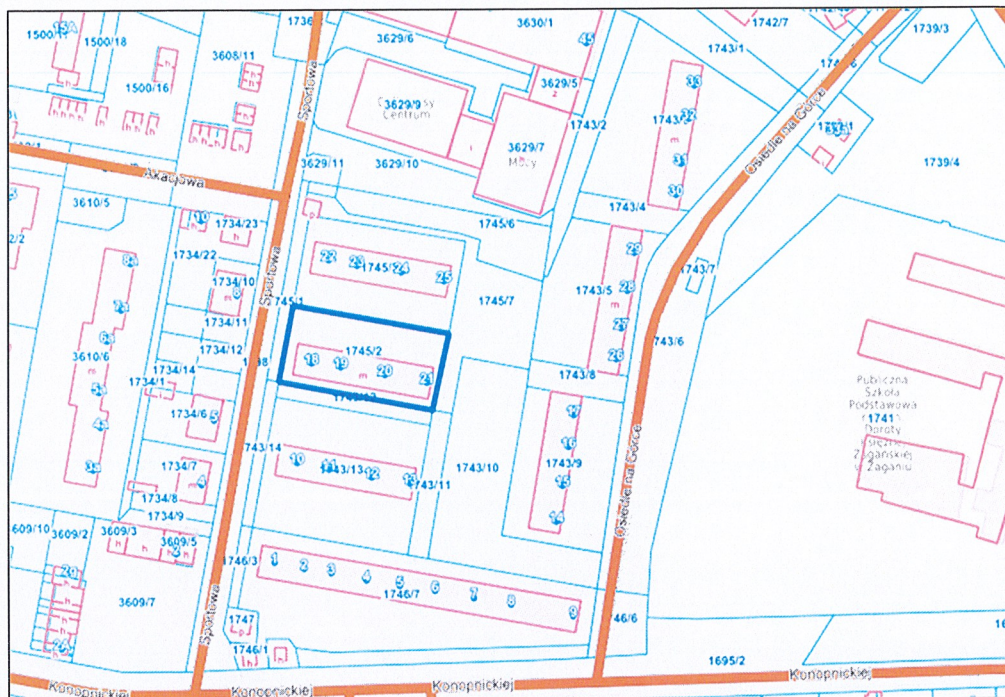


Kształt działki regularny zbliżony do prostokąta, teren działki płaski. Dojazd do nieruchomości ulicą Sportową odchodzącą od ul. Marii Konopnickiej – drogą utwardzoną (dwa pasy ruchu w obu kierunkach) – stanowiącą jedną z głównych osi miejskiego układu komunikacyjnego.

Działka na której posadowiony jest budynek wyposażona jest w następujące media: energię elektryczną, wodociągową, kanalizację, c.o., gaz, telefechniczna.

Na działce brak miejsc parkingowych (mała powierzchnia). Miejsca parkingowe dla mieszkańców wydzielone są w pasach drogowych.

Na działce znajdują się budynek mieszkalny wielorodzinny, o 4 klatkach schodowych i 5 kondygnacjach nadziemnych, 40 lokalach, podpiwniczony. W trakcie procesu wyceny nie ustalono szczegółowego roku budowy, przyjęto że budynek został wybudowany w latach 80 ubiegłego wieku. Budynek wykonany w technologii wielkiej płyty, z elementami technologii tradycyjnej. Budynek po modernizacji i rewitalizacji, ocieplony i otynkowany zewnętrznie. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się podobne zrealizowane w tym samym czasie budynki wielorodzinne.



OPIS WYCENIANEGO LOKALU

Wyceniany lokal położony jest na 1 piętrze budynku, składa się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc. Układ pomieszczeń korzystny, lokal dwustronny, brak pomieszczeń przechodnich, wejście do pomieszczeń z przedpokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu zgodnie z danymi zapisanymi w księdze wieczystej wynosi 50,20m². Do lokalu doprowadzone są następujące media: instalacja wodna, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, centralne ogrzewanie. W trakcie wizji lokalnej stwierdzono, że lokal jest zamieszkały. Standard lokalu określa się jako niski - mieszkanie wykończone przeciętnie, standard typowy. W pomieszczeniach na podłodze wykładzina PCV, ściany malowane i tapetowane, okna PCV wymienione w okresie ostatnich 15 lat. Stan lokalu pokazano na dokumentacji fotograficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego operatu.

Do lokalu przynależy piwnica zlokalizowana w przyziemiu, powierzchnia użytkowa piwnicy zgodnie z danymi zapisanymi w księdze wieczystej wynosi 2,41m².

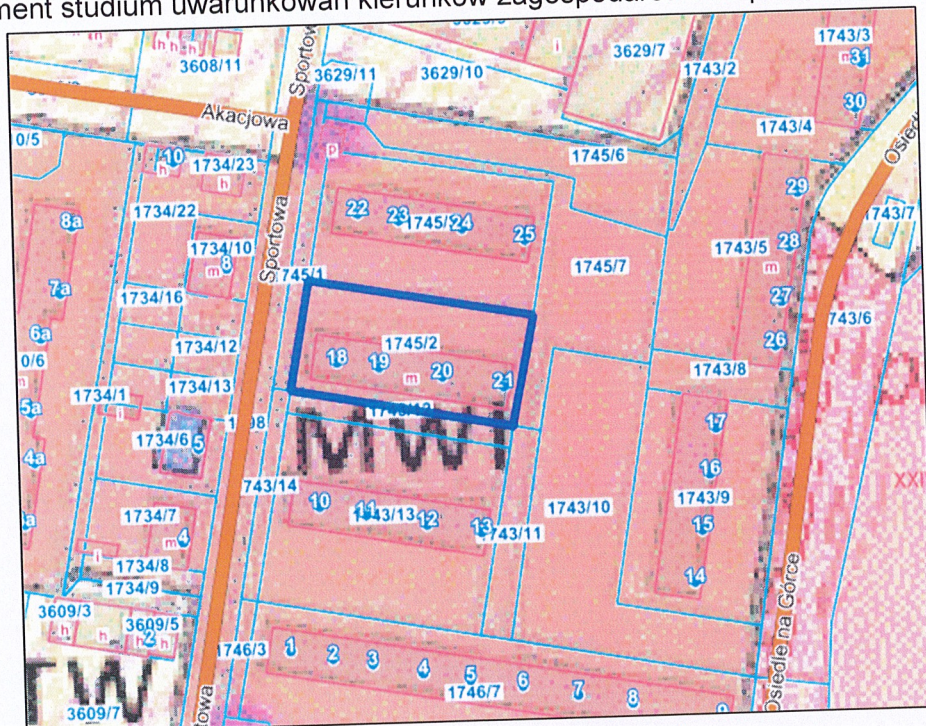
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

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

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żagań przyjętym 11 grudnia 2020r. uchwałą Nr XXIV/70/2020 Rady Miasta Żagań - teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość oznaczony jest symbolem MW – terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Fragment studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego



źródło: <https://zagan.e-mapa.net/>

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

Żagań – miasto w południowo-zachodniej Polsce, na południowych krańcach województwa lubuskiego, w środkowo-zachodniej części powiatu żagańskiego, w środkowym biegu Bobru – lewobrzeżnego dopływu Odry. Według danych GUS z 31 grudnia 2021 r. Żagań liczył 23 444 mieszkańców. Miasto będące jednocześnie gminą miejską i siedzibą gminy wiejskiej Żagań, zlokalizowane w zachodniej Polsce, w województwie lubuskim, na pograniczu Niziny Śląsko-Łużyckiej i Wału Trzebnickiego, nad Bobrem i Czarną Wielką; siedziba powiatu żagańskiego. Usytuowane w odległości 40 km od granicy polsko-niemieckiej i 100 km od granicy polsko-czeskiej.

Żagań od północy, wschodu i południa graniczy z - gminą wiejską Żagań; od zachodu z gminą wiejską Żary a od południowego zachodu z gminą miejsko-wiejską Łłowa.

Żagań jest lokalnym ośrodkiem usługowo-przemysłowym, a także węzłem komunikacyjnym, w którym zbiega się droga krajowa nr 12 i dwie drogi wojewódzkie oraz kilka linii kolejowych. Miasto jest siedzibą dowództwa 11 Lubuskiej Dywizji Kawalerii Pancerniej oraz kilku innych jednostek wojskowych.

Żagań oficjalnie nie jest podzielony na dzielnice. Zwyczajowo jednak przyjęto nazwy Moczyń oraz Kolonia Laski. Dodatkowo w zakresie osiedli mieszkaniowych można wyróżnić osiedle Łąkowa, Kolonia, osiedle na Górcie, osiedle Bema, Rybaki i Lutnia.

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – miasto Żagań,
- Okres analizy cen transakcyjnych – 07.2023-2024 do dnia wyceny;
- Rynek wtórny prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych wybudowanych w latach 60-90 tych ubiegłego wieku w technologii podobnej do budynku, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem wyceny. Z analizy wyłącza się transakcje kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach zrealizowanych po roku 2020 lub w latach 50-tych i wcześniejszych ubiegłego wieku oraz transakcje z rynku pierwotnego.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W analizie uwzględniono prawo własności do lokali mieszkalnych położonych w budynkach o zbliżonych latach budowy do budynku z wycenianym lokalem. Zauważono, że największym popytem cieszą się mieszkania usytuowane w budynkach na osiedlach mieszkaniowych, w których systematycznie prowadzona jest gospodarka remontowa, jednopokojowe i dwupokojowe (do ok. 40m²) położone na I, II piętrze. Ceny nieruchomości lokalowych podobnych do wycenianej w zależności od wielkości lokalu oraz położenia lokalu w budynku, lokalizacji ogólnej, otoczenia i sąsiedztwa, stanu technicznego budynku - zawierały się w przedziale 2.200zł/m² – 7.000zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Zaobserwowana znaczna rozbieżność cenowa tego typu lokali mieszkalnych (rynek wtórny) na badanym rynku lokalnym wynika z różnorodności standardu wykończenia lokalu, stanu technicznego budynków, położenia lokalu w budynku oraz wielkości lokalu.

Na analizowanym obszarze rynku odnotowano kilkadziesiąt transakcji, z czego zostały odrzucone transakcje o cenach jednostkowych znacznie odbiegające od pozostałych oraz lokale poniżej 30m² oraz powyżej 70m². Ostatecznie do zbioru transakcji będących podstawą określenia wartości nieruchomości (zestawienie p.9.1) wybrano 34 transakcji lokali mieszkalnych, które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość. Cenę minimalną określono na poziomie 3.000zł/m², cenę maksymalną na poziomie 5.523zł/m², cena średnia to 4.264zł/m², a mediana 4.219zł/m².

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

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego – określenie wartości rynkowej udziału 1/6 części Pani Anetty Zientary w nieruchomości lokalowej objętej KW nr ZG1G/00045318/7 - wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do sprzedaży udziału w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Wartość likwidacyjną (sprzedaż wymuszona) określa się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości.

8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA

Definicja wartości rynkowej

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

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

Interpretacja pojęć użytych w definicji

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 eksponowania 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 wyższą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

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

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

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

Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie 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 **podjęcie porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Podjęcie 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 przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Stosownie do art.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na:

- położenie,
- stan prawny,
- przeznaczenie,
- sposób korzystania oraz
- inne cechy wpływające na jej wartość.

8.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI:

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max} .
- Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{sr} ; C_{max}/C_{sr}]$
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

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

gdzie:

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

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny ϵ (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 9.2. niniejszego operatu.

9. WYCENA SZCZEGÓŁOWA.**9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI**

W trakcie analizy rynku odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Spośród kilkudziesięciu nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 34 najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych mających największy wpływ na wartość.

Zbiór transakcji będących podstawą określenia wartości nieruchomości.

Lp.	data transakcji	położenie lokalu	pow.uz. [m ²]	kond.	ilość izb	cena transakc. [zł]	cena jedn. [zł/m ²]
1	12.01.2024	Żagań, ul.Fredry 7/1	69,00	1	4	325000	4710
2	29.12.2023	Żagań, ul.Świerkowa 27/13	47,83	5	3	210000	4391
3	16.12.2023	Żagań, ul.Szprotawska 8/6	47,20	2	3	195000	4131

4	13.12.2023	Żagań, ul.Swierkowa 23/14	35,40	5	2	160000	4520
5	29.11.2023	Żagań, ul.Szprotawska 22a/6	47,50	1	3	192000	4042
6	27.11.2023	Żagań, ul.Szprotawska 15/12	49,20	4	3	240000	4878
7	22.11.2023	Żagań, ul.Kochanowskiego 16/3	59,90	2	4	280000	4674
8	17.11.2023	Żagań, ul.Szprotawska 22a/7	47,70	3	3	190000	3983
9	15.11.2023	Żagań, ul.Ratuszowa 3/16	43,65	4	3	165000	3780
10	08.11.2023	Żagań, ul.Długa 1B/19	37,00	5	3	170000	4595
11	25.10.2023	Żagań, ul.Klonowa 26/19	50,90	5	3	227500	4470
12	20.10.2023	Żagań, ul.Sosnowa 3/6	61,20	3	4	260000	4248
13	18.10.2023	Żagań, ul.Szprotawska 18/2	36,90	1	3	195000	5285
14	09.10.2023	Żagań, ul.Szprotawska 22a/1	47,50	1	3	190000	4000
15	06.10.2023	Żagań, ul.Szprotawska 14/13	40,20	3	3	140000	3483
16	04.10.2023	Żagań, ul.Ratuszowa 6a/10	41,67	3	3	185000	4440
17	03.10.2023	Żagań, ul.Szprotawska 14/19	37,60	4	3	180000	4787
18	20.09.2023	Żagań, ul.Osiedle na Górcie 27/6	50,70	3	4	276000	5444
19	18.09.2023	Żagań, ul.Osiedle na Górcie 27/8	50,70	4	4	280000	5523
20	18.09.2023	Żagań, ul.Kochanowskiego 14/1	59,90	1	4	270000	4508
21	12.09.2023	Żagań, ul.Kochanowskiego 12a/10	47,60	5	3	160000	3361
22	04.09.2023	Żagań, ul.Bracka 17/8	57,80	5	4	225000	3893
23	14.08.2023	Żagań, ul.Lubuska 10a/5	59,90	3	4	242000	4040
24	11.08.2023	Żagań, ul.Jarzebinowa 18/6	66,00	3	4	255000	3864
25	09.08.2023	Żagań, ul.Ratuszowa 7/1	50,78	1	4	220000	4332
26	08.08.2023	Żagań, ul.Klonowa 26/19	50,90	5	3	170000	3340
27	02.08.2023	Żagań, ul.Szprotawska 22a/19	47,70	5	3	230000	4822
28	28.07.2023	Żagań, ul.Ratuszowa 6A/15	46,86	5	3	195000	4161
29	21.07.2023	Żagań, ul.Szprotawska 22a/26	37,00	5	3	155000	4189
30	18.07.2023	Żagań, ul.Kochanowskiego 10/7	59,90	4	4	280000	4674
31	17.07.2023	Żagań, ul.Szprotawska 8/9	37,10	5	3	125000	3369
32	17.07.2023	Żagań, ul.gen. Bema 32/5	50,00	2	3	150000	3000
33	11.07.2023	Żagań, ul.Piłsudskiego 2A/9	50,70	5	4	210000	4142
34	03.07.2023	Żagań, ul.Ratuszowa 2/10	43,81	4	3	170000	3880

Źródło danych – Starostwo Powiatowe w Żaganiu

Cena min	$C_{\min} = 3000 \text{ zł/m}^2$
Cena max	$C_{\max} = 5523 \text{ zł/m}^2$
Cena średnia	$C_{\text{sr}} = 4264 \text{ zł/m}^2$
delta C	$\Delta C = 2523 \text{ zł/m}^2$
Mediana	$C_{\text{sr}} = 4219 \text{ zł/m}^2$

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

Określenie cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono:

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

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

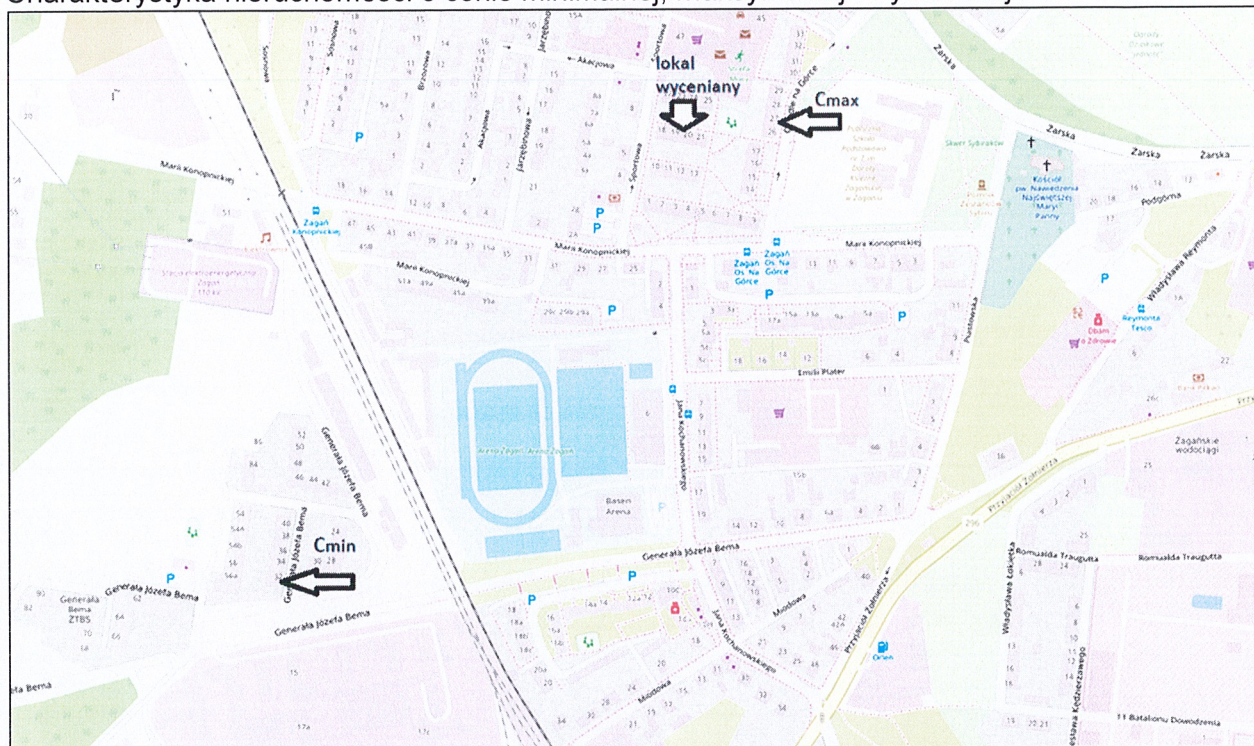
Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena i opis
1	lokalizacja szczegółowa	10%	bardzo dobra – osiedle zamknięte przy ulicy wewnątrz osiedlowej, bezpośredni dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oświatowych, dobra - przy głównym ciągu komunikacyjnym, bezpośredni dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oświatowych, średnia - przy głównym ciągu komunikacyjnym, znaczne oddalenie od komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oraz innych obiektów użyteczności publicznej,
2	położenie lokalu w budynku	10%	bardzo dobre - lokale położone na I i II piętro budynku dobre - pozostałe kondygnacje średnie - parter i ostatnia kondygnacja
3	stan techniczny budynku	15%	dobry - budynek w okresie swojej eksploatacji prawidłowo konserwowany i utrzymywany, w budynku wykonano wszystkie niezbędne remonty, niewielki stopień zużycia budynku średni - budynek w okresie swojej eksploatacji nie był prawidłowo konserwowany i utrzymywany, w budynku występują niewielkie uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu konstrukcji, umiarkowany stopień zużycia, wymagany częściowy remont kapitalny przeciętny - w elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, wymagany kompleksowy remont kapitalny, duży stopień zużycia
4	Stan techniczny lokalu	45%	wysoki – bardzo dobra jakość materiałów i prac wykończeniowych, nowoczesna armatura i wyposażenie sanitarne, średni - pośredni pomiędzy niskim a wysokim, niski - mieszkanie wykończone przeciętnie, standard typowy,
5	powierzchnia lokalu	10%	korzystna - od 30m ² do 45 m ² średnia – od 45m ² do 60 m ² zadowalająca - poniżej 30m ² i powyżej 60 m ²

6	układ funkcjonalny	10%	poprawny - wejście do wszystkich pomieszczeń z przedpokoju, bardzo dobra funkcja mieszkalna niepoprawny - częściowo ograniczona funkcja mieszkalna, wejście do części pomieszczeń przez inne pomieszczenia, ciemna kuchnia
---	--------------------	-----	---

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

Szacowanie wartości nieruchomości lokalowej

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej, maksymalnej i wycenianej



Cena min – 3.000 zł/m ²	cena Max – 5.523 zł/m ²
lokalizacja szczegółowa – gen. J. Bema 32/5 lokal o pow. 50,00m ² położony na 1 piętrze w 5 kondygnacyjnym budynku w średnim stanie technicznym, lokal składający się z 3 izb, układ funkcjonalny poprawny,	lokalizacja szczegółowa – Os. na Górcie 27/8 lokal o pow. 50,70m ² położony na 3 piętrze w 5 kondygnacyjnym budynku, w dobrym stanie technicznym, lokal składający się z 4 izb, korzystny układ funkcjonalny,

Ocena nieruchomości C_{min}, C_{max} oraz nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość (C _{min})	Nieruchomość (C _{max})	Nieruchomość wyceniana
		Ocena I	Ocena II	Ocena III
1	lokalizacja szczegółowa	gen. J. Bema 32 średnia	Os. Na Górcie 27 bardzo dobra	Os. Na Górcie 19 bardzo dobra
2	położenie lokalu w budynku	bardzo dobre	dobre	bardzo dobre
3	stan techniczny budynku	średni	dobry	dobry
4	Stan techniczny lokalu	niski	wysoki	niski

5	powierzchnia lokalu	średnia	średnia	średnia
6	układ funkcjonalny	prawidłowy	prawidłowy	prawidłowy

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

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

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

C_{sr} – średnia cena 1m² powierzchni użytkowej obiektu określona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczbie $n = 34$, wynosi **4.264 zł/m²**

C_{\min} – cena minimalna w próbce wynosi **3.000 zł/m²**

C_{\max} – cena maksymalna w próbce wynosi **5.523 zł/m²**

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\min}}{C_{sr}} = \frac{3.000 \text{ zł/m}^2}{4.264 \text{ zł/m}^2} = 0,711$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\max}}{C_{sr}} = \frac{5.523 \text{ zł/m}^2}{4.264 \text{ zł/m}^2} = 1,295$$

A zatem zbiór wartości wskaźników korygujących U_i powinien znajdować się w przedziale:

$$0,711 < U_i < 1,295$$

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.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górny	
1	lokalizacja szczegółowa	10%	0,071	0,130	0,130
2	położenie lokalu w budynku	10%	0,071	0,130	0,130
3	stan techniczny budynku	15%	0,107	0,193	0,193
4	Stan techniczny lokalu	45%	0,320	0,582	0,320
5	powierzchnia lokalu	10%	0,071	0,130	0,101
6	układ funkcjonalny	10%	0,071	0,130	0,130
Suma:		100%	0,711	1,295	1,004

Uzasadnienie przyjętych współczynników:

- lokalizacja szczegółowa - bardzo dobra, budynek położony przy ul. Osiedle Na Górcie, osiedle zamknięte przy ulicy wewnątrz osiedlowej, bezpośredni dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oświatowych,
- położenie na kondygnacji – bardzo dobre - 2 kondygnacja,
- stan techniczny budynku –dobry, budynek wybudowany w 1980r. w okresie swojej eksploatacji prawidłowo konserwowany i utrzymywany,
- stan techniczny lokalu – niski - zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej, mieszkanie wykończone przeciętnie, standard typowy,
- wielkość lokalu - średnia – zgodnie z przyjętymi kryteriami,
- układ funkcjonalny – poprawny – zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej – wejście do pomieszczeń z przedpokoju, rozkład dwustronny,

Obliczenie wartości 1m² nieruchomości jest następujące:

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

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

gdzie:

C_{sr} – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

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

$$W_j = C_{sr} \times \sum u_i = 4.262 \text{ zł/m}^2 \times 1,004 = 4.281 \text{ zł/m}^2$$

przyjęto :

$$W_j = 4.281 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego zapisanego w KW Nr ZG1G/00045318/7 wg stanu rynku na dzień 21.03.2024r.

$$W_R = 50,20\text{m}^2 \times 4.281 \text{ zł/m}^2 = 214.906 \text{ zł.}$$

przyjęto

$$\underline{\underline{W_R = 214.900\text{zł}}}$$

9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/6 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Żaganiu Wydział I Cywilny sygn. akt I.Ns 1185/14 z dnia 03.02.2015r. spadek po Leszku Stanisławie Gul nabyli: żona Krystyna Gul oraz córki . Anetta Krystyna Zientara oraz Monika Joanna Stasiak w udziałach po 1/3 części każda. Zatem Pani Anecie Zientara przypada udział $\frac{1}{3}$ z $\frac{1}{2}$ czyli $\frac{1}{6}$.

Wartość rynkowa udziału 1/6 części Pani Anetty Zientary w nieruchomości lokalowej objętej KW nr ZG1G/00045318/7 wg stanu rynku na dzień 21.03.2024r.

$$W_R = 50,20\text{m}^2 \times 4.281 \text{ zł/m}^2 \times 1/6 = 35.818 \text{ zł.}$$

przyjęto

$$\underline{\underline{W_{RN} = 35.800\text{zł}}}$$

9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU 1/6 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 $\frac{1}{2}$.

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

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

W celu ustalenia zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością sprzedaży wymuszonej w ramach badań własnych autora operatu przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji rynkowych oraz przeprowadzono wywiady z komornikami sądowymi. Po analizie stwierdzono, że

brak jest jednoznacznych zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością przy sprzedaży wymuszonej. Zanotowane są przypadki iż ostateczna cena znacznie przekroczyła w wyniku licytacji wartość oszacowania nieruchomości - przy cenie wywoławczej wynoszącej 3/4 kwoty oszacowania. Zanotowane są też przypadki gdzie np. syndyk masy upadłościowej sprzedawał nieruchomości za cenę wynoszącą poniżej 50% kwoty oszacowania. Wszystko zależy od rodzaju nieruchomości, jej „atrakcyjności” rynkowej, stanu lokalnego rynku nieruchomości, istnienia nieruchomości alternatywnych oraz wielu innych czynników często istotnych tylko dla danego obiektu. Stąd wniosek, że brak jest uniwersalnych reguł i zależności pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a wartością przy sprzedaży wymuszonej.

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

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

Określenie wartości udziału 1/6 części Pani Anetty Zientary w nieruchomości lokalowej objętej KW nr ZG1G/00045318/7 w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).

Analiza:

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

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

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

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

Stąd wartość likwidacyjną udziału określa się wg formuły:

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

gdzie:

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



**Wartość likwidacyjna udziału 1/6 części Pani Anetty Zientary
w nieruchomości lokalowej objętej KW nr ZG1G/00045318/7
wg stanu rynku na dzień 21.03.2024r.**

$$W_L = 214.900 \text{ zł} \times 1/6 \times 0,5 = 17.908 \text{ zł}$$

przyjęto :

W_L = 17.900 zł

10. UWAGI KOŃCOWE.

**Wartość rynkowa udziału 1/6 części Pani Anetty Zientary
w nieruchomości lokalowej objętej KW nr ZG1G/00045318/7
wg stanu rynku na dzień 21.03.2024r.**

W_{RU} = 35.800zł

**Wartość likwidacyjna udziału 1/6 części Pani Anetty Zientary
w nieruchomości lokalowej objętej KW nr ZG1G/00045318/7
wg stanu rynku na dzień 21.03.2024r.**

W_{LU} = 17.900 zł

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **17.900zł** odpowiada wartości likwidacyjnej udziału 1/6 w nieruchomości lokalowej położonej w Żaganiu przy ul. Osiedle Na Górcie 19/4 objętej KW nr **ZG1G/00045318/7** - wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 21.03.2024r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej**. Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Określona w operacie wartość 1m² powierzchni użytkowej - 4.281 zł (wartość rynkowa) nie wydają się być wartością zawyżoną.

KLAUZULE

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

- się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej KW nr ZG1G/00045318/7 przeprowadzonego dnia 21.03.2024r.
 - na dzień sporządzenia wyceny w księdze wieczystej nie zostali ujawnieni spadkobiercy Pan Leszka Gul. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Żaganiu Wydział I Cywilny sygn. akt I.Ns 1185/14 z dnia 03.02.2015r. spadek po Leszku Stanisławie Gul nabyli: żona Krystyna Gul oraz córki . Anetta Krystyna Zientara oraz Monika Joanna Stasiak w udziałach po 1/3 części każda.
 - niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
 - autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
 - zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka, który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
 - przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich,
 - niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

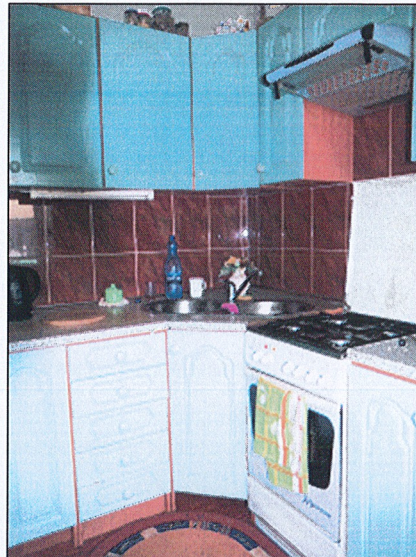
Sporządził :

Gorzów Wlkp., 25 marca 2024r.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
wg stanu na dzień 21.03.2024.







piwnica



dojazd i toczenie





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

- 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;
- wzwać 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 ;
- wzwać 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 pełnił: Grzegorz Lenart (numer licencji 809);
 5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ 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 pełnił: 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

POSTANOWIENIE

Dnia 03 lutego 2015 r.

Sąd Rejonowy w Żaganiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Joanna Zawrotniak

Protokolant : sekr. sąd. Łukasz Kusior

Po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 03 lutego 2015 r. w Żaganiu sprawy z wniosku Krystyny Gul

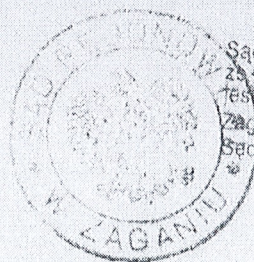
p/u Moniki Stasiak i Anetty Zientara

o stwierdzenie nabycia spadku po Leszku Stanisławie Gul

postanawia

stwierdzić, że spadek po Leszku Stanisławie Gul, zmarłym dnia 09 czerwca 2013 roku w Żaganiu, ostatnio stale tam zamieszkałym, na podstawie ustawy nabyli:

- żona **Krystyna Erna Gul** - w 1/3 części,
- córka **Anetta Krystyna Zientara z domu Gul** - w 1/3 części,
- córka **Monika Joanna Stasiak z domu Gul** - w 1/3 części.



Sąd Rejonowy w Żaganiu stwierdza
za wyrok - postanowienie
ten prawomocne 25.02.2015r.
Żagań dnia 06.04.2016r.
Sędzia



Za zgodność z oryginałem

Żagań, dnia 2016-04-06

Podpis St. sekretarz sądowy

Patrycja Szandrowska



2024-01-30/KUB/066

sygn. JurX 21A.11023

sk. z K: 0 PG ts sk

ts sk = ts. ORYG ts sk

podpis *K-D*



Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

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

Numer księgi wieczystej	ZG1G/00045318/7
Typ księgi wieczystej	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH ŻAGAŃ
Data zapisania księgi wieczystej	2011-05-06
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	LUBUSKIE, ŻAGAŃSKI, ŻAGAŃ M., ŻAGAŃ, OSIEDLE NA G 19 /4
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	GUL KRYSZYNA ERNA GUL LESZEK STANISŁAW

Przeglądanie treści księgi wieczystej

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



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 WIECZYTEJ NR ZG1G/00045318/7, STAN Z DNIA 2024-03-24 14:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻAGANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1G

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 1
Numer prawa	1			
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	244 / 10000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00043126 /	---	

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu 1	USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI, 2725/05, 2005-05-18, JANUSZ GONDEK, ŻAGAŃ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba) DZ. KW.//00002129/05/, 2005-05-19 14:00:00, 2005-10-13 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
------------------------	---

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1G/00045318/7**, STAN Z DNIA 2024-03-24 14:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻAGANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1G

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	---

		Nr podstawy wpisu
Lokal		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 LUBUSKIE, ŻAGAŃSKI, ŻAGAŃ M., ŻAGAŃ	2, 3
Ulica Numer budynku Numer lokalu	OSIEDLE NA GÓRCIE 19 4	
Identyfikator lokalu	081002_1.0001.1695_BUD.2_LOK	
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1	
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)	PIWNICA - 1	
Kondygnacja	2,0	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1. / 00043126 /	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	52,6100 M2	

		Nr podstawy wpisu
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGIB)	B 2011-05-05 15:30:32, 1.3_SOM-EG	---

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 (OPIS I MAPA) WPISANO: - PIWNICA O POWIERZCHNI - 2,41 M2 W ŁAMIE 6 (OBSZAR) WPISANO: - LOKAL MIESZKALNY O POWIERZCHNI - 50,20 M2	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu		
2	ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ O POŁOŻENIU LOKALU , 2013-11-12, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŻAGANIU, ŻAGAŃ; 12 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)	
3	DZ. KW./ZG1G/00004618/13/001, 2013-10-28 15:04:23, 2013-11-19-08.21.39.503283, NIE, 7-9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
	WYPIS Z REJESTRU LOKALI , 2017-12-15, STAROSTA ŻAGAŃSKI, ŻAGAŃ; 20 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)	
	DZ. KW./ZG1G/00000397/18/001, 2018-01-12 12:00:00, 2018-01-16-14.45.18.306735, NIE, 19 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR ZG1G/00045318/7, STAN Z DNIA 2024-03-24 14:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻAGANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1G

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp.	Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				LESZEK STANISŁAW GUL, JÓZEF, JADWIGA, 45102602112	1
Lp. 2.	Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				KRYSTYNA ERNA GUL, WOJCIECH, ANNA, 46041703744	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	1	USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI, 2725/05, 2005-05-18, JANUSZ GONDEK, ŻAGAŃ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba) DZ. KW./00002129/05/, 2005-05-19 14:00:00, 2005-10-13 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
-------------------	---	---

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1G/00045318/7**, STAN Z DNIA 2024-03-24 14:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻAGANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1G

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1G/00045318/7**, STAN Z DNIA 2024-03-24 14:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻAGANIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1G

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

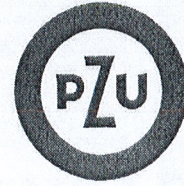
[Dział III](#)

[Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[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
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48601875300

REGON: 211000198

3 Ubezpieczony: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ

Adres siedziby: MIESZKA I 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48601875300

REGON: 211000198

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

4 Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula dodatkowych kosztów prawnych

Suma gwarancyjna: 10 000 PLN

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego

Suma gwarancyjna	
Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
1 000 000 PLN	1 000 000 PLN

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe

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

Warunki ubezpieczenia

- 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.
- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność

w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805),
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Postanowienia dodatkowe

Ubezpieczenie obowiązkowe

Klauzula dodatkowych kosztów prawnych

- Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
- PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej:
 - obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:
 - uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody,
 - 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;
- obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:
 - uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody;
 - kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.

Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- 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.
- 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).
- Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych,

zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

- 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).
- Wyrażam zgodę na przesłanie 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 otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
- 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. Informację udostępniono również pod adresem 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 albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

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

4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Allor Bank SA - Allor 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 obowiązującego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzecznictwa 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 lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.

11

- 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:
 - nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

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

- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników 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.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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

Pieczczę i podpis ubezpieczającego
 BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ
 Ubezpieczający

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI
 Janusz Mojsiewicz (1)
 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Miaszka 1 57 lok. 6
 Regon 211000198, NIP 509-108-84-05

Pieczczę i podpis ubezpieczającego do polisy

Kuzmicki Ubezpieczeniowy PZU S.A. z o.o.
 Kuzmicki Młaz 12
 tel. 502 05 84 1 3
 email: biuro@tubepzu.com.pl
www.tubebezpieczenia.pl
 Pezczę i podpis przedstawiciela PZU SA

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI
 Janusz Mojsiewicz (1)
 66-400 Gorzów Wlkp., ul. Miaszka 1 57 lok. 6
 Regon 211000198, NIP 509-108-84-05

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

1020288189/pc:100000485630033/BE20 PIN: 2199

801 102 102 pzu.pl

