

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: nieruchomość składająca się z działki gruntu nr 266/14 o pow. 3704 m², zabudowana budynkiem produkcyjnym z częścią administracyjno – socjalną, dla której prowadzona jest KW KO1W/00030639/1.

Lokalizacja : Dzikowo 56, gmina Wałcz, powiat walecki, woj. zachodniopomorskie.

Właściciel nieruchomości: Aleksandra Kasprzyk i Krzysztof Kudyba na prawach wspólności łącznej współników spółki cywilnej.

Cel wyceny : określenie wartości rynkowej i wartości likwidacyjnej nieruchomości jako podstawy do jej sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

**Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr KO1W/00030639/1
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

W_R = 939.000 zł

**Wartość likwidacyjna nieruchomości objętej KW nr KO1W/00030639/1
określona w trybie przepisów postępowania upadłościowego
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

W_L = 657.300 zł

Sporządził:

Barcode: 2024-08-09/FIC/010

sygn. JurX *KAK-1/2024-03.03.02.01*

sk. z K PG I s. sk.

I s. sk. = I s. ORYG Zł. sk.

Podpis: *Janusz Mojsiewicz*



Gorzów Wielkopolski, 05 sierpnia 2024r.

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest nieruchomości gruntowa dla której prowadzona jest KW nr KO1W/00030639/1, składająca się z działki gruntu nr 266/14 o pow. 3704m², zabudowana budynkiem produkcyjnym z częścią administracyjno – socjalną o pow. zabudowy 695m², położona w miejscowości Dzikowo 56, gmina Wałcz, powiat walecki, woj. zachodniopomorskie

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności działki gruntu nr 266/14 o pow. 3704m² zabudowanej budynkiem produkcyjnym z częścią administracyjno – socjalną,
- b) określenie części składowych będących przedmiotem wyceny – działka gruntu 266/14 oraz znajdujący się na niej budynek,
- c) określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny – maszyny i urządzenia, wyposażenie oraz pozostałe środki trwałe znajdujące się na nieruchomości lub w ewidencji księgowej zleceniodawcy, w szczególności widoczne na zdjęciach namioty które wcześniej zostały sprzedane za zgodą syndyka.

II. CEL WYCENY .

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej i wartości likwidacyjnej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KO1W/00030639/1 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do ich sprzedaży 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 KO1W/00030639/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wałczu przeprowadzonego 17.07.2024r. ustalono, że właścicielem działki gruntu nr 266/14 Obręb Dzikowo położonej w Dzikowie, gm. Wałcz, pow. walecki, woj. zachodniopomorskie są Aleksandra Kasprzyk i Krzysztof Kudyba na prawach wspólności łącznej współników spółki cywilnej.

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI.

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wałcz przyjętego uchwałą Nr XXIV/143/2012 Rady Gminy Wałcz dnia 29 listopada 2012, nieruchomość położona jest na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

**Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr KO1W/00030639/1
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

W_R = 939.000 zł

**Wartość likwidacyjna nieruchomości objętej KW nr KO1W/00030639/1
w trybie przepisów postępowania upadłościowego
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

W_L = 657.300 zł

Podane wyżej kwoty są wartościami netto i nie zawierają podatku VAT.

Uzasadnienie:

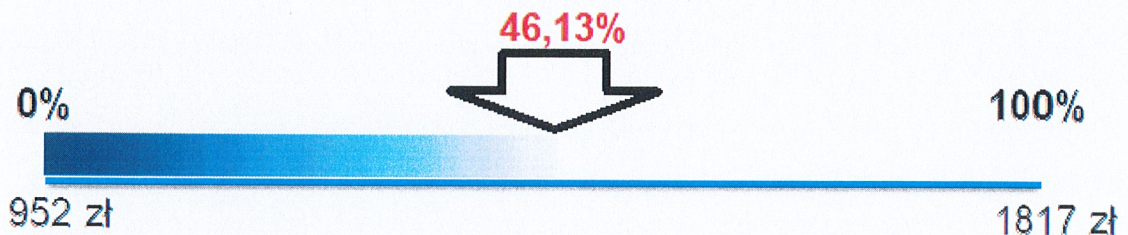
Określone wyżej kwoty zdaniem autora operatu odpowiadają wartości rynkowej nieruchomości i wartości likwidacyjnej nieruchomości wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 18.07.2024r. **określonej dla potrzeb sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego - Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.3. 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 procesie wyceny wartość jest średnią odzwierciedlającą zachowania rynkowe i nie uwzględnia indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Wartość określona w wycenie dla stanu obecnego odpowiadają typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu. Podstawą określenia wartości były analiza rynku lokalnego i analiza transakcji zabudowanych nieruchomości komercyjnych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy komercyjnej. Wartość określono w podejściu porównawczym na podstawie transakcji rynkowych.

Określona w procesie wyceny rynkowa wartość 1m² na kwotę 1.351zł pow. zabudowy zawiera się w przedziale zanotowanych cen transakcyjnych i nie wydaje się być wartością zawyżoną, w szczególności biorąc pod uwagę stan i standard wycenianego obiektu, istniejące uzbrojenie, zagospodarowanie nieruchomości, lokalizację szczegółową i otoczenie nieruchomości.

Pozycję wycenianej nieruchomości na tle rynku porównawczego obrazuje poniższy graf.



VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- data sporządzenia wyceny	-	05.08.2024r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	18.07.2024r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:		
- stan techniczny	-	18.07.2024r.
- stan prawny	-	18.07.2024r.
- data oględzin nieruchomości	-	18.07.2024r.

VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA.

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciężących na nieruchomości,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,

- wartości podane w operacie nie zawierają 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 KO1W/00030639/1 badanych w dniu 17.07.2024r.
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- 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. 05 sierpnia 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	11
8. Określenie sposobu wyceny	13
8.1. Określenie rodzaju wartości	13
8.2. Definicja wartości rynkowej (wr)	13
8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny	15
8.4. Procedura określenia wartości:	16
8.5. Definicja wartości likwidacyjnej	16
9. Wycena szczegółowa	16
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	16
9.2. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej	20
10. Uwagi końcowe	22

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- rzut parteru – szkic
- wydruk treści KW nr KO1W/00030639/1 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Koszalinie, Syg. akt KO1K/GU/229/2024/9
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest nieruchomości gruntowa dla której prowadzona jest KW nr KO1W/00030639/1, składająca się z działki gruntu nr 266/14 o pow. 3704m², zabudowana budynkiem produkcyjnym z częścią administracyjno – socjalną o pow. zabudowy 695m², położona w miejscowości Dzikowo 56, gmina Wałcz, powiat walecki, woj. zachodniopomorskie

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności działki gruntu nr 266/14 o pow. 3704m² zabudowanej budynkiem produkcyjnym z częścią administracyjno – socjalną,
- b) określenie części składowych będących przedmiotem wyceny – działka gruntu 266/14 oraz znajdujący się na niej budynek,
- c) określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny – maszyny i urządzenia, wyposażenie oraz pozostałe środki trwałe znajdujące się na nieruchomości lub w ewidencji księgowej zleceniodawcy, w szczególności widoczne na zdjęciach namioty które wcześniej zostały sprzedane za zgodą syndyka.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej i wartości likwidacyjnej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KO1W/00030639/1 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do ich sprzedaży 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 Pana Grzegorza Lenarta – Syndyka Masy Upadłości Pani Aleksandry Kasprzyk.

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,
- Dariusz Trojanowski *Dylematy wyceny nieruchomości komercyjnych w Polsce*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego 2019,

- Zdzisław Małecki, *Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*, wyd. PFSRZM 2016,
- *Przykłady wycen nieruchomości*, Wyd. IDM Warszawa styczeń 2011r
- Sabina Żróbek, *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych)*
- Hozer Józef, *Wycena nieruchomości*, wyd: US – Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 2006r.
- Ewa Kucharska –Stasiak , *Nieruchomość a rynek*, PWN luty 2004r.
- M. Prystupa, *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, PFSRM, Warszawa 2003r.
- Żróbek, *Wycena wartości rynkowej nieruchomości*, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 18.07.2024r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wałcz,
- Księga wieczysta nr KO1W/00030639/1 - badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych;
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie powiatu wałeckiego oraz powiatów sąsiednich,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Koszalinie, Syg. akt KO1K/GU/229/2024/9
- internetowa strona SIP Gminy Wałcz.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | | |
|---|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 05.08.2024r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 18.07.2024r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 18.07.2024r. |
| - stan prawny | - | 18.07.2024r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 18.07.2024r. |

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Na podstawie badania zapisów KW nr KO1W/00030639/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wałczu, przeprowadzonego 17.07.2024r. ustalono, że właścicielem działki gruntu nr 266/14 Obręb Dzikowo położonej w Dzikowie, gm. Wałcz, pow. wałecki, woj. zachodniopomorskie są Aleksandra Kasprzyk i Krzysztof Kudyba na prawach wspólności łącznej współników spółki cywilnej.

Dział I-Sp – spis praw związanych z nieruchomością

brak wpisów.

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / KO1W / 2687 / 24 / 1 - 2024-07-01, 10:15:37 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

brak wpisów.

Dział IV – Hipoteki

istnieją następujące wpisy

Lp.	rodzaj hipoteki	suma hipoteki	wierzyciel
1.	umowna	780.000 zł	Spółdzielczy Bank Ludowy w Złotowie Oddział w Złotowie

wydruk z KW stanowi załącznik do operatu.

Biuro Obsługi Nieruchomości Janusz Mojsiewicz ul. Mieszka I 57/6, Gorzów Wlkp.	rzecoznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz upr. MGPB Nr 1077 (tel. 601-875-300) e-mail janusz.mojsiewicz@wp.pl	7
---	--	---

Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy w Wałczu ustalono, iż przedmiotowa działka ewidencyjne nr 266/14 o 3704m², dla której prowadzona jest księga wieczysta KO1W/00030639/1, położona jest we wsi Dzikowo gmina Wałcz, pow. wałecki, woj. zachodniopomorskie. Właścicielem ww. działki oraz zabudowań są Aleksandra Kasprzyk i Krzysztof Kudyba na prawach wspólności łącznej współników spółki cywilnej.

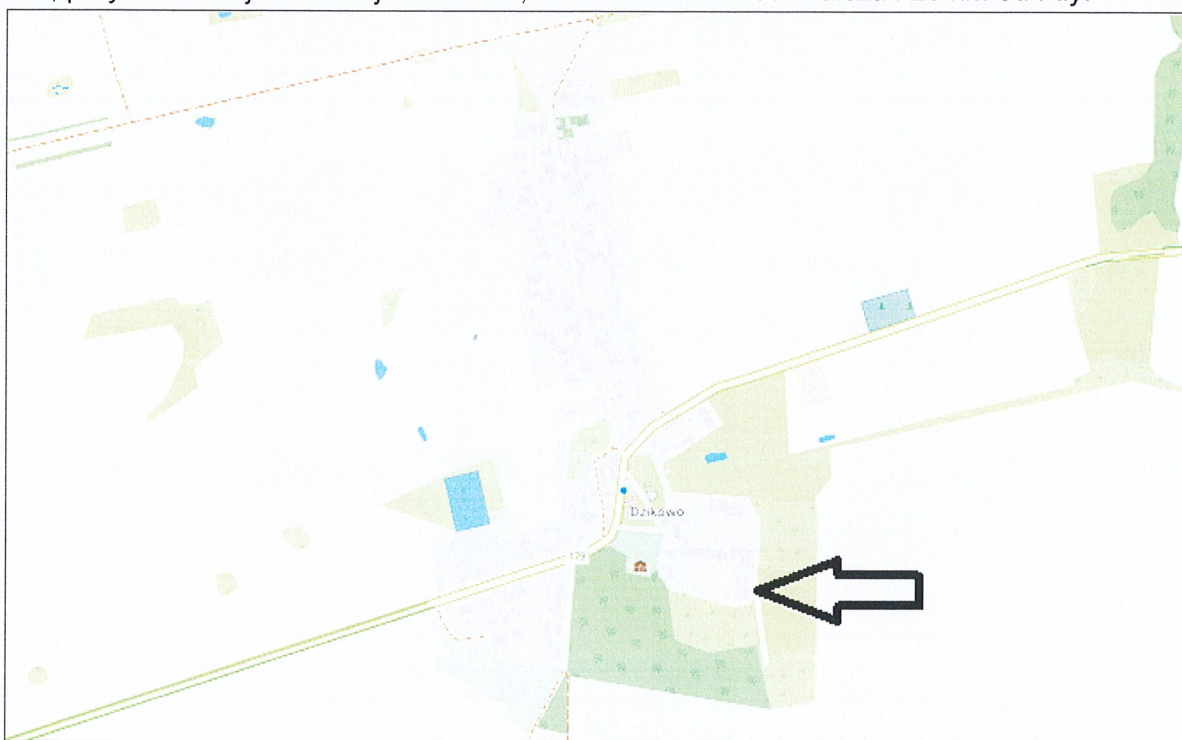
Dostęp do drogi publicznej

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy w Wałczu Miasta oraz w trakcie wizji lokalnej w dniu 18.07.2024r. ustalono, iż nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej działki 266/13 połączonej z siecią dróg wojewódzkich.

Wątpliwości budzi stan prawny fragmentu brukowej drogi przez, którą odbywa się faktyczny dojazd do wycenianej nieruchomości o długości ca 105m położonej na działce 266/17, która jest najprawdopodobniej własnością prywatną. W przypadku, gdy po sprzedaży nieruchomości przyszły właściciel będzie chciał kontynuować dotychczasowy sposób dojazdu najprawdopodobniej wystąpi konieczność ustanowienia odpowiedniej służebności.

5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest we wsi Dzikowo gmina Wałcz, powiat wałecki, woj. zachodniopomorskie. Dzikowo położone jest w południowej części gminy Wałcz, przy trasie wojewódzkiej numer 179, oddalona 15 km od Wałcza i 26 km od Piły.



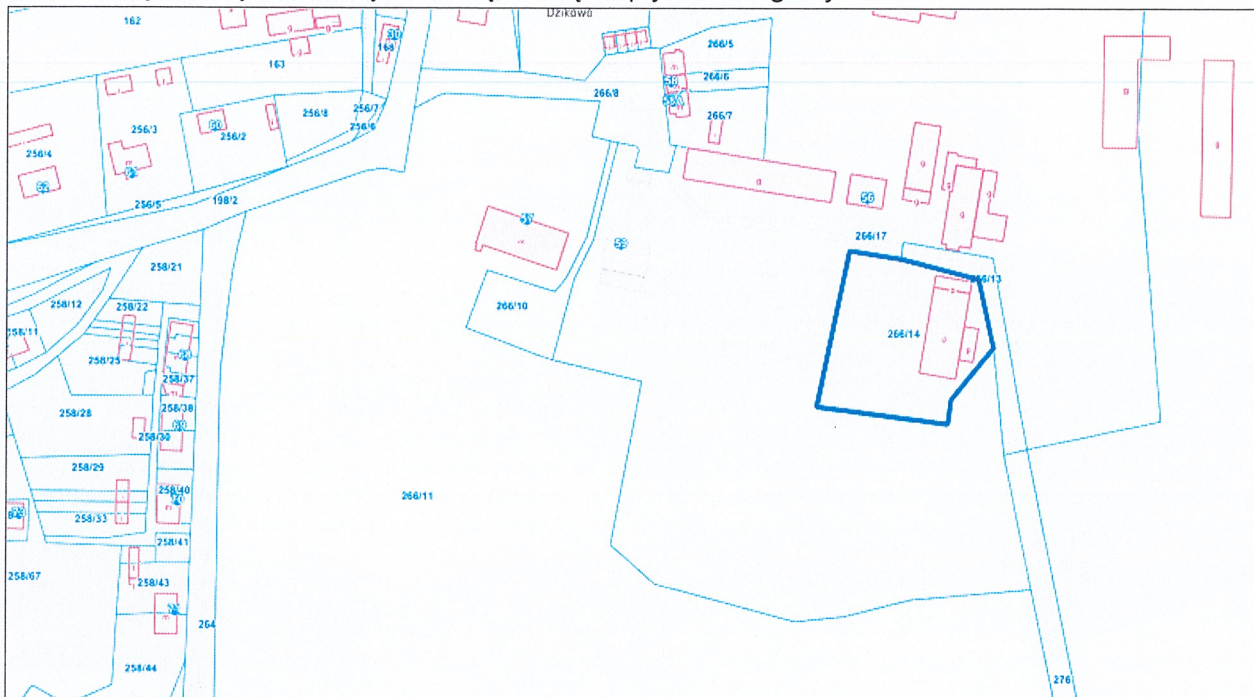
Nieruchomość położona jest w kompleksie zespołu budynków dawnego PGR, który powstał na bazie przedwojennego folwarku. Większość obiektów dawnego PGR została wzniesiona na przełomie XIX i XX wieku w technologii typowej dla ówczesnego budownictwa rolniczego (fundamenty i fragmenty ścian z kamienia, więźby dachowe drewniane podobnie jak wrota, stolarka okienna metalowa itp.).

Obecnie dojazd do wycenianej nieruchomości odbywa się drogą brukową „obsługującą” cały kompleks obiektów dawnego folwarku. *Wątpliwości budzi stan prawny fragmentu brukowej drogi przez, którą odbywa się faktyczny dojazd do wycenianej nieruchomości o długości ca 105m*

położonej na działce 266/17, która jest najprawdopodobniej własnością prywatną. W przypadku, gdy po sprzedaży nieruchomości przyszły właściciel będzie chciał kontynuować dotychczasowy sposób dojazdu najprawdopodobniej wystąpi konieczność ustanowienia odpowiedniej służebności.

Działka gruntu o numerze ewidencyjnym 266/14 o pow. 3704m² zabudowana jest budynkiem produkcyjnym z częścią administracyjno- socjalną o pow. zabudowy 695m². Dodatkowo na działce położone są pomieszczenia magazynowe: magazyn drewniany o powierzchni 80 m². oraz 3 namioty - każdy o powierzchni 100 m² – na dzień oględzin uzyskano informacje, że namioty zostały sprzedane.

Teren ogrodzono, monitorowany (na budynku zamontowano monitoring), plac przed budynkiem utwardzony: w części kostką brukową, w części płytami drogowymi.



Rozkład pomieszczeń:

Parter

- pomieszczenie biurowe wraz z komunikacją - 34,82 m²;
- pomieszczenie gospodarcze - 6,95 m²;
- WC - 2,22 m²;
- pomieszczenie biurowe - 17,67 m²;
- hala produkcyjna (wysokość 5,05m, szerokość 14,8 m, długość 27 m) - 384,23 m²
- pokój mistrza - 16,34 m²;
- pomieszczenie socjalne - 20,49 m²;
- WC i umywalnia - 23,03 m²;
- szatnia - 21,30 m²;
- magazyn podręczny - 7,96 m²;
- kotłownia - 27,02 m²;
- magazyn szkła - 55,19 m²;
- wiatrołap - 3,28 m²;

I piętro- część biurowa

- magazynek podręczny mistrza - 16,34 m²;
- gabinet - 20,28 m²;
- holl - 19,51 m²;

- pomieszczenie gospodarcze - 5 m².

W nieruchomości w części produkcyjne umiejscowione są 2 bramy wjazdowe: pierwsza brama: wysokość 2,825 m, szerokość 2,39 m; druga brama: wysokość 3,14 m, szerokość 2,93 m.

Media: energia elektryczna, kanalizacja, wodociągi, instalacja C.O. (w części biurowej kaloryfery konwektorowe, w dalszej części- instalacja miedziana). W nieruchomości istnieje również instalacja telefoniczna oraz alarmowa.

Opis techniczny:

- fundamenty betonowe;
- ściany zewnętrzne murowane z cegły na zaprawie cementowo- wapiennej;
- ściany wewnętrzne murowane z cegły pełnej i bloczków na zaprawie cementowo- wapiennej;
- dach dwuspadowy w części produkcyjnej kryty eternitem, w części administracyjnej kryty blachodachówką;
- posadzki: w hali produkcyjnej i magazynowej- cementowe, w pomieszczeniach socjalnych, biurowych - kafle i panele drewniane;
- tynki wewnętrzne- cementowo- wapienne, w pomieszczeniach biurowych- obłożone płytami kartonowo- gipsowymi;
- tynki zewnętrzne- cementowo- wapienne;
- stolarka okienna: PCV, w pomieszczeniach biurowych- okna dachowe "Velux".

Ocena stanu technicznego:

W trakcie oględzin obiektu wycenianego i jego otoczenia przyjęto z dużym prawdopodobieństwem, że budynek wchodził wcześniej w skład zabudowań gospodarczych dawnego PGR. Następnie budynek został zmodernizowany i przystosowany do produkcji stolarki okiennej. W trakcie oględzin ustalono, że kotłownia przystosowana do spalania odpadów drewnianych najprawdopodobniej będzie wymagać wymiany. Oczywistym jest fakt konieczności wymiany pokrycia dachowego z płyt eternitowych. Zastrzeżenia budzi stan rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich. Pomieszczenia biurowe, szatnie i łazienki wykończone w standardzie podstawowym. Hala produkcyjna wymaga odświeżenia i odmalowania. Ogółem stan techniczny i standard budynku określa się jako przeciętny.

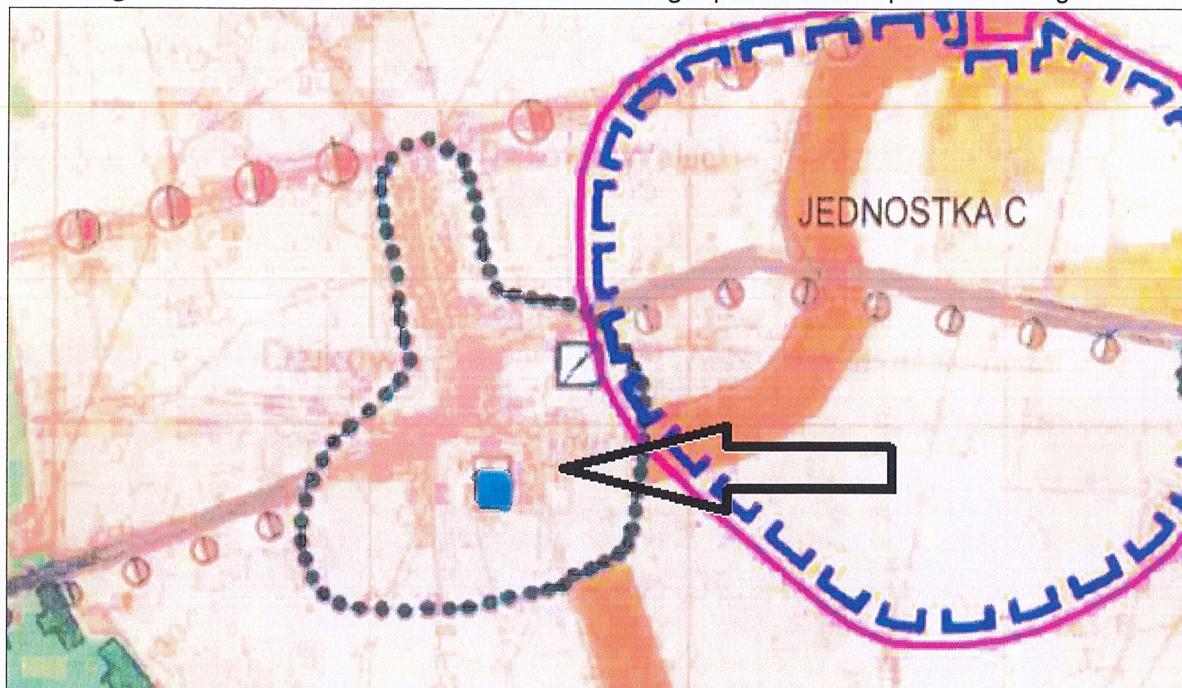
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

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

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz przyjętym 26.06.2018r. uchwałą Nr VII/SLII/330/18 Rady Miasta Wałcz - teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość oznaczony jest symbolem MU – terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Fragment studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego



źródło: <https://bip.gminawalcz.pl/>

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

Wybór rodzaju rynku determinuje przeznaczenie nieruchomości rozumiane jako funkcja nieruchomości zapisana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dzikowo położone jest w południowej części gminy Wałcz, przy trasie wojewódzkiej numer 179, oddalona 15 km od Wałcza i 26 km od Piły. Na koniec 2022r. wieś liczyła 370 mieszkańców.

Gmina Wałcz to gmina wiejska, położona na południowo-wschodnim krańcu województwa zachodniopomorskiego. Pod względem obszarowym jest to największa gmina w Polsce – zajmuje powierzchnię 575,3km² i liczy 12.090 mieszkańców (stan na 31.12.2023r.). Pod względem fizycznogeograficznym gmina Wałcz położona jest na Pojezierzu Wałeckim i Równinie Wałeckiej.

Przez gminę przebiegają także drogi krajowe i międzyregionalne, z których najważniejsze to: Szczecin – Wałcz – Bydgoszcz – Warszawa (droga krajowa nr 10), Kostrzyn – Gorzów Wlkp. – Wałcz – Starogard Gdański – Gdańsk – Elbląg (droga krajowa nr 22) oraz Kołobrzeg – Wałcz (droga wojewódzka nr 163), Wałcz – Oborniki (droga wojewódzka nr 178). Wymienione trasy pełnią ważne funkcje w przemieszczaniu się turystów. Gmina Wałcz jest jedną z pięciu jednostek samorządu terytorialnego wchodzącego w skład powiatu wałeckiego. Do gminy należy trzydzieści trzy sołectwa: Chude, Chwiram, Czechyń, Dębołęka, Dobino, Dzikowo, Golce, Gostomia, Górnica, Karsibór, Kłębowiec, Kolno, Kłosowo, Laski Wałeckie, Lubno, Łąki, Ługi Wałeckie, Nakielno, Ostrowiec, Prusinowo, Przybkowo, Rudki, Rutwica, Różewo, Strączno, Szwecja, Świętosław, Wałcz II, Wiesiołka, Witankowo, Zdbice, Popowo i Brzezinki.

Wsie wchodzące w skład gminy okalają wieńcem tereny miasta Wałcz. Ponadto od południowego wschodu obszar gminy graniczy z gminą Szydłowo, od południa z gminą Trzcianka, od południowego zachodu z gminą Człopa, od zachodu z gminami Tuczno i Mirosławiec, od północy z gminami Wierzchowo i Czaplonek, a od wschodu z gminą Jastrowie. Siedziba władz gminy znajduje się w mieście Wałcz.

Gmina Wałcz znajduje się w rejonie zdefiniowanym jako: obszar wymagający rozwiązań systemowych w makroskali ze względu na wysokie bezrobocie strukturalne będące konsekwencją przekształceń własnościowych Państwowych Gospodarstw Rolnych, obszar wysokiej depresji społecznej wynikającej z wysokiego bezrobocia i jak dotychczas małych perspektyw na większą poprawę w tej dziedzinie, obszar najatrakcyjniejszy dla rozwoju turystyki, obszar, w obrębie którego są tereny do podniesienia rangi ochrony (Wałęcki Park Krajobrazowy), obszar w obrębie którego są tereny o wysokich walorach rolniczej przestrzeni produkcyjnej predysponowane dla rozwoju rolnictwa – rejon Dębołęki i rejon Różewa, obszar, w obrębie którego są tereny dla utrzymania istniejącego stanu dobrze zachowanego środowiska przyrodniczego, obszar w obrębie którego są tereny do zalesień.

Rodzaj rynku – rynek nieruchomości zabudowanych budynkami użytkowymi, produkcyjne, biurowe, handlowo – usługowe, magazynowe, inne o przeznaczeniu komercyjnym, obrót pomiędzy osobami fizycznymi, osobami prawnymi;

Obszar rynku – obszar analizy obejmuje powiat wałecki oraz powiaty ościenne, z uwagi na niewielką ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych, rynek poszerzono o powiaty położone w północnej części woj. lubuskiego, zachodniej części woj. wielkopolskiego i powiaty położone w woj. zachodniopomorskim z wyłączeniem dużych obszarów miejskich (Szczecin, Gorzów Wlkp.,)

Okres badania rynku - analizą objęto okres od 10.2022r. – 2024r.do dnia wyceny.

Stan prawny nieruchomości - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z nieruchomości, do których właściciele posiadają prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu i własności znajdujących się na tym gruncie budynku. W trakcie analizy nie zauważono różnic pomiędzy zakupem (sprzedażą) nieruchomości do których właściciele posiadają prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków posadowionych na tym gruncie.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego planu miejscowego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium kierunków i uwarunkowań oznaczone są jako tereny przeznaczone na cele szeroko rozumianej zabudowy komercyjnej.

Relacja między popytem a podażą – po analizie ustalono, że rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych przeznaczonych na cele zabudowy komercyjnej jest rynkiem stabilnym. Na rynku lokalnym istnieje dostateczna liczba ofert oraz notuje się względnie niewielką ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości o szeroko rozumianym przeznaczeniu komercyjnym, w podobnym stanie i standardzie jak nieruchomość wyceniana.

Cechy użytkowe – po analizie rynku stwierdzono, że dla nieruchomości zabudowanych najwyższe ceny uzyskują nieruchomości posiadające korzystną lokalizację i dostępnością komunikacyjną (dobry dojazd, parking, widoczne logo z ulicy), o dobrym stanie technicznym budynków oraz korzystnej powierzchni.

Na podstawie analizy rynku i preferencji potencjalnych nabywców stwierdzono, że największy wpływ na wartość mają takie cechy jak:

- lokalizacja,
- stan techniczny i standard budynku,
- dostępność komunikacyjna i parking,
- powierzchnia budynku.

Przedział cen - jak wynika z analizy rynku ceny nieruchomości zabudowanych podobnych do wycenianej zawarte były w przedziale od 950 zł/m² do 1900 zł/m². Analiza transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej wykazała 12 tego typu transakcji nieruchomości. W analizowanym okresie obserwuje się stabilizację cen na lokalnym rynku nieruchomości. W związku z czym nie aktualizuje się cen transakcyjnych na skutek upływu czasu, przyjmując współczynnik korygujący z uwagi na trend czasu w wysokości 1,0. Szczegółowy opis cech i ich wag w pkt 9.1. niniejszego opracowania.

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Określenie wartości rynkowej i wartości likwidacyjnej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KO1W/00030639/1 położonej we wsi Dzikowo gmina Wałcz, powiat wałecki, woj. zachodniopomorskie wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do ich sprzedaży 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 nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą 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 zdeteminowany 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 rozeznaniami 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 i sporządzania operatu szacunkowego przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Stosownie do art.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na:

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

8.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI:

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

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

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

gdzie:

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

Wartość 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 NIERUCHOMOŚCI

W celu ustalenia wartości budynków przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na szeroko rozumiane cele komercyjne zabudowanych budynkami użytkowymi (przemysłowe, magazynowe, inne). Analizą objęto transakcje rynkowe zanotowane w ostatnim okresie czasu dotyczące sprzedaży prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi.

Aktualnie transakcje nieruchomości komercyjnych charakteryzują się dużą różnorodnością. Do porównań przyjęto nieruchomości o cechach jak najbardziej zbliżonych do nieruchomości wycenianej.

W celu ustalenia wartości przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi, przeznaczonych na szeroko rozumiane cele komercyjne (przemysłowe, magazynowe, inne). Analizą objęto transakcje rynkowe zanotowane w ostatnim okresie czasu dotyczące sprzedaży prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi.

Wobec braku szczegółowych i wiarygodnych danych o powierzchniach użytkowych poszczególnych obiektów przyjętych do analizy **jako parametr przyjęto 1m² powierzchni zabudowy** uznając go za najbardziej wiarygodny i obiektywny dla celów niniejszej wyceny.

Zbiór transakcji nieruchomości podobnych będących podstawą określenia wartości

Lp.	data transakcji	położenie (powiat, obręb, nr działki(ek))	powierzchnia działki(ek) [m ²]	powierzchnia zabudowy [m ²]	cena transakcyjna netto [zł]	cena 1m ² zabudowy [zł]
1.	04.06.2024	Człuchowski, Człuchów dz. 4/15, 4/16	5723	787	900.000	1 144
2.	09.02.2024	Międzyrzecki, Skwierzyna dz. 223/8	2573	1123	1.500.000	1 336
3.	30.06.2023	Goleniowski; Nowogard; dz. 75/23, 58/3, 72 75/9 i 73	6055	1897	2.320.000	1 223
4.	14.06.2023	Gryfiński; Piaseczno; dz. 280/16	3781	617	800.000	1 297
5.	06.06.2023	Koszalin; Koszalin; dz. 68/22	1593	602	620.000	1 030
6.	23.02.2023	Sulęciński, Sulęcín dz. 59 i 60	12434	1817	3.739.200	1 817
7.	30.01.2023	Koszalin; Koszalin; dz. 42,43/23	5266	2691	2.800.000	1 041
8.	26.01.2023	Obornicki, Rogoźno dz. 2352/5	849	445	750.000	1 685
9.	30.12.2022	Policki; Police; dz. 2230/1	9053	2146	2.042.653	952
10.	16.12.2022	Wałecki; Wołowe Lasy; dz. 345/3	47200	1718	2.350.000	1 368
11.	17.11.2022	Stargardzki; Dobrzany; dz. 73/2, 102, 95/1, 99/2, 127, 103, 128/4	38639	7790	7.566.782	971
12.	20.10.2022	Wałecki, Wałcz; dz. 3635/7, 3635/13, 3635/16, 3635/4, 3635/3	31186	7303	8.500.000	1 164

W analizowanym zbiorze transakcji rynkowych zanotowano:

cena minimalna	$C_{\min} = 952 \text{ zł/m}^2$
cena maksymalna	$C_{\max} = 1.817 \text{ zł/m}^2$
cena średnia	$C_{\text{śr}} = 1.252 \text{ zł/m}^2$
zbiór transakcji	$C_1 \dots C_{12}$

Poza stanem, nieruchomości te różnią się lokalizacją, sąsiedztwem, dojazdem, uzbrojeniem i wielkością. Wielkość jest cechą ocenianą indywidualnie na rynku. W zależności od potrzeb inwestorzy poszukują nieruchomości zabudowanych obiektami (lokalami), których wielkość odpowiada ich potrzebom (a potrzeby są różne).

Na podstawie zebranych transakcji trudno jest ustalić trend czasowy. Obecnie na niektórych segmentach rynku nieruchomości nastąpiła stabilizacja cen. Na rynku nieruchomości zabudowanych obiektami produkcyjno-magazynowymi w ocenie autora operatu występuje równowaga popytu i podaży. Oferta sprzedaży nieruchomości komercyjnych jest zróżnicowana lecz nie zawsze odpowiada indywidualnym potrzebom inwestorów.

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

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

Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena
lokalizacja szczegółowa	35%	<p>bardzo dobra – istniejące uwarunkowania planistyczne i urbanistyczne nie ograniczają rodzaju działalności - położenie względem osiedli mieszkaniowych, logo firmy widoczne z oddali, swobodny dojazd umożliwiający wjazd dużych samochodów ciężarowych</p> <p>dobra – pośrednia pomiędzy bardzo dobrą a dostateczną, dostateczna – możliwa jedynie produkcja nieuciążliwa, utrudniony dojazd, w szczególności dla samochodów ciężarowych, obiekt niewidoczny z głównych tras komunikacyjnych</p>
stan techniczny i standard budynku,	35%	<p>bardzo dobry – budynek nowy zrealizowany wg obowiązujących norm, wysoki standard wykończenia, klimatyzacja przystosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych, winda itp.</p> <p>dobry – budynek wybudowany w latach 60 i nowszy, dobry stan techniczny i standard, obiekt przystosowany do wynajęcia,</p> <p>przeciętny – przeciętny stan techniczny i niski standard, obiekt wymaga remontów bieżących i kapitalnych</p>
powierzchnia zabudowy budynku	10%	<p>mała – do 1000m²</p> <p>średnia – 1000m² – 2000m²</p> <p>duża – powyżej 2000 m²</p>
dostępność komunikacyjna	20%	<p>bardzo dobra – położenie przy głównych trasach komunikacyjnych, swobodny dojazd z każdej części miasta, duży parking na nieruchomości</p> <p>dobra – pośrednia między bardzo dobrą a średnią,</p> <p>średnia – utrudniony dojazd, zły stan techniczny drogi dojazdowej, brak parkingu na nieruchomości lub w jej pobliżu</p>

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

Opis nieruchomości wycenianej oraz o granicznych cenach transakcyjnych w aspekcie cech rynkowych

	min	max	wyceniana
Lokalizacja	Policki; Police; dz. 2230/1 dobra	Sulęciński, Sulęcín dz. 59 i 60 bardzo dobra	Dzikowo gm. Wałcz dobra
Powierzchnia zabudowy budynku	zespół budynków produkcyjnych łączna pow. zabudowy 2146m ² duża	budynek produkcyjny pow. zabudowy 1817m ² średnia	budynek produkcyjny o pow. zabudowy 695m ² mała
Data transakcji lub wyceny	grudzień 2022r.	luty 2023r.	lipiec 2024r.
Cena 1m ² pow. zabudowy	952 zł/m ²	1.817 zł/m ²	-
Stan techniczny i standard budynku	przeciętny	dobry	przeciętny
Dostępność komunikacyjna	dobra	bardzo dobra	dobra

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

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

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

$C_{\min} - 952 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}$, $C_{\max} - 1.817 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}$, $C_{sr} - 1.252 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}$, transakcje $C_1 \dots C_{12}$

$$\text{granica dolna } G_D - \frac{C_{\min}}{C_{sr}} = \frac{952 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}}{1.252 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}} = 0,760$$

$$\text{granica górna } G_G - \frac{C_{\max}}{C_{sr}} = \frac{1.817 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}}{1.252 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}} = 1,451$$

Zbiór wartości wskaźników korygujących U_i powinien znajdować się w przedziale:
 $0,760 < U_i < 1,451$

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	35%	0,266	0,508	0,387
2	stan techniczny i standard budynku	35%	0,266	0,508	0,326
3	powierzchnia zabudowy budynku	10%	0,076	0,145	0,145
4	dostępność komunikacyjna, parking	20%	0,152	0,290	0,221
Suma:		1,00	0,760	1,451	1,079

Uzasadnienie przyjętych wartości współczynników korygujących:

lokalizacja szczegółowa – dobra (na tle zbioru nieruchomości przyjętych do porównania),
nieruchomość położona w oddaleniu od głównych dróg, druga linia zabudowy,
stan techniczny i standard budynku – przyjęto pośredni pomiędzy dobrym a przeciętnym,
budynek po modernizacji, do wymiany pokrycie dachu, wymagane remonty bieżące,
powierzchnia budynków – mała, zgodnie z przyjętymi kryteriami.
dostępność komunikacyjna – dobra, dojazd drogą brukową, niewidoczny z głównych tras komunikacyjnych, parking na nieruchomości.

Określenie wartości 1m² nieruchomości zabudowanej budynkiem hali

Określenie wartości rynkowej 1m² powierzchni zabudowy wycenianej nieruchomości jako iloczynu średniej ceny transakcyjnej powierzchni zabudowy i sumy współczynników korygujących.

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

gdzie:

C_{sr} – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

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

K – współczynnik korekcyjny $K = 1,0$

$$W_j = C_{sr} \times \sum u_i \times K = 1.252 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.} \times 1,079 \times 1,0 = 1\,350,91 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}$$

przyjęto:

$$W_j = 1.351 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr KO1W/00030639/1
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.

$$W_{R1} = 695 \text{ m}^2/\text{p.z.} \times 1.351 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.} = 938\,945 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_R = 939.000 \text{ zł}}}$$

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

Definicja :

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

Uwagi :

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, relacji pomiędzy kupującym i sprzedawcą oraz sytuacji przymusowej sprzedawcy.

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 Real Experts z Warszawy) współczynnik relacji pomiędzy wartościami rynkowymi a cenami uzyskiwanymi: dla obszaru Warszawy oraz obszaru woj. śląskiego wynosi:

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

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

Stąd :

**Wartość całej nieruchomości przy sprzedaży likwidacyjnej
w trybie przepisów postępowania upadłościowego**

$$W_L = W_R \times 0,70$$

gdzie :

W_L – wartość likwidacyjna

W_R – wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr KO1W/00030639/1

0,70 – współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

stąd :

**Wartość likwidacyjna nieruchomości objętej KW nr KO1W/00030639/1
w trybie przepisów postępowania upadłościowego**

wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.

$$W_L = 939.000 \text{ zł} \times 0,70 = 657 \text{ 300 zł}$$

$$\underline{\underline{W_L = 657.300 \text{ zł}}}$$

10. UWAGI KOŃCOWE .

**Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr KO1W/00030639/1
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

$$\underline{\underline{W_R = 939.000 \text{ zł}}}$$

**Wartość likwidacyjna nieruchomości objętej KW nr KO1W/00030639/1
w trybie przepisów postępowania upadłościowego
wg stanu rynku na dzień 18.07.2024r.**

$$\underline{\underline{W_L = 657.300 \text{ zł}}}$$

Podane wyżej kwoty są wartościami netto i nie zawierają podatku VAT.

Uzasadnienie:

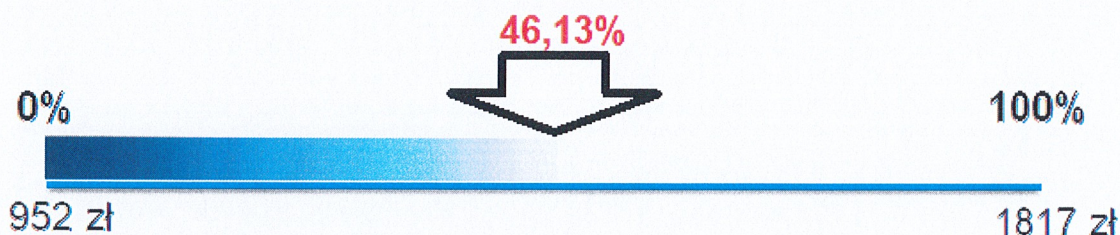
Określone wyżej kwoty zdaniem autora operatu odpowiadają wartości rynkowej nieruchomości i wartości likwidacyjnej nieruchomości wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 18.07.2024r. **określonej dla potrzeb sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego - Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.3. 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 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 lokalnego i analiza transakcji zabudowanych nieruchomości komercyjnych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy komercyjnej. Wartość określono w podejściu porównawczym na podstawie transakcji rynkowych.

Określona w procesie wyceny rynkowa wartość 1m² na kwotę 1.351zł pow. zabudowy zawiera się w przedziale zanotowanych cen transakcyjnych i nie wydaje się być wartością zawyżoną, w szczególności biorąc pod uwagę stan i standard wycenianego obiektu, istniejące uzbrojenie, zagospodarowanie nieruchomości, lokalizację szczegółową i otoczenie nieruchomości.

Pozycję wycenianej nieruchomości na tle rynku porównawczego obrazuje poniższy graf.



KLAUZULE

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciężących na nieruchomości,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają kosztów z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- dane otrzymane od zleceniodawcy bieżyły 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 KO1W/00030639/1 badanych w dniu 17.07.2024r.
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- 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 :

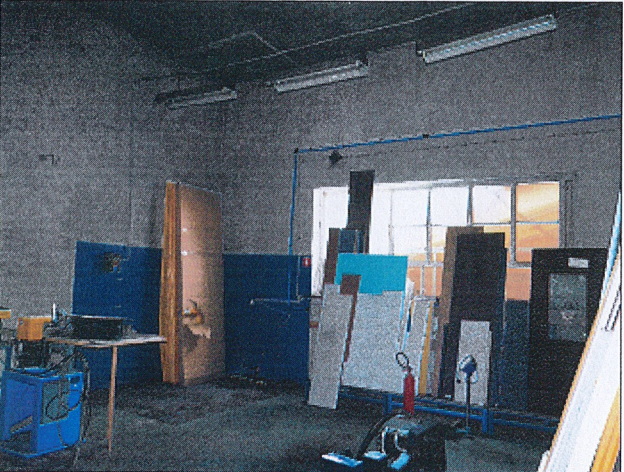


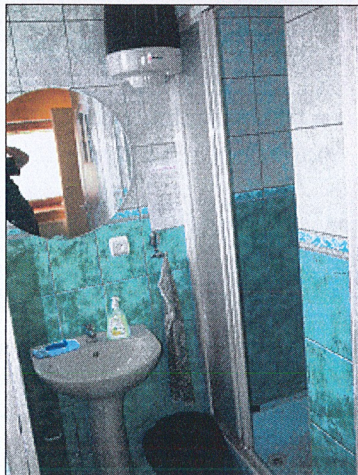
Gorzów Wlkp., 05 sierpnia 2024r.

Dokumentacja fotograficzna

18.07.2024r.









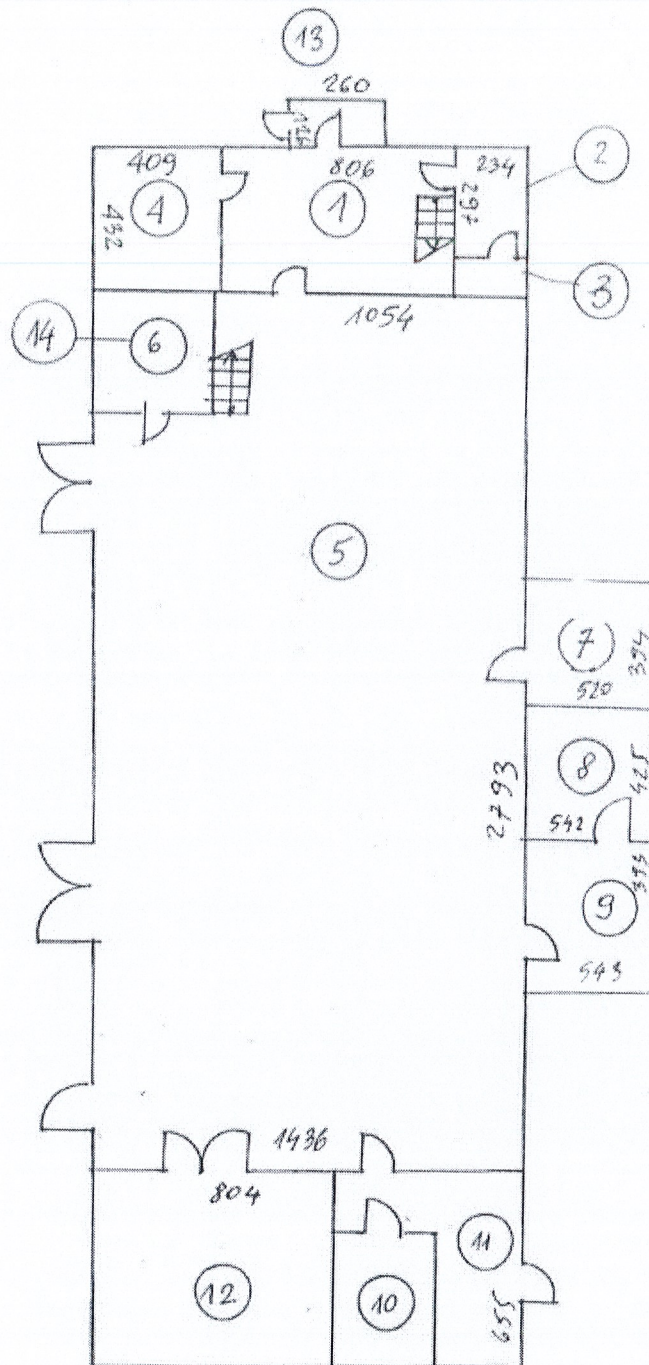
dojazd i otoczenie



Budynek produkcyjny z częścią administracyjno – socjalną - Dzikowo 56

Program użytkowy:
Parter:

Lp	Nazwa	Pow. (m ²)
1.	Pomieszczenie biurowe + komunikacja	34,82
2.	Pomieszczenie gospodarcze	6,95
3.	W.C.	2,22
4.	Pomieszczenie biurowe	17,67
5.	Hala produkcyjna	384,23
6.	Pokój mistrza	16,34
7.	Pomieszczenie socjalne	20,49
8.	W.C. i umywalnia	23,03
9.	Szatnia	21,30
10.	Magazyn podręczny	7,96
11.	Kotłownia	27,02
12.	Magazyn szkła	55,19
13.	Wiatrolap	3,28
14.	Magazynek podręczny Mistrza/piętro!	16,34
Razem		636,84





Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

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

Numer księgi wieczyste	KO1W/00030639/1
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH WAŁCZ
Data zapisania księgi wieczyste	2009-12-16
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	ZACHODNIOPOMORSKIE, WAŁECKI, WAŁCZ, DZIKOWO
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	KUDYBA KRZYSZTOF KASPRZYK ALEKSANDRA

Przeglądanie treści księgi wieczyste

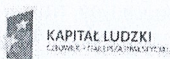
[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚĆ](#)

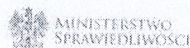
[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

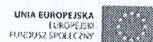
[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



KAPITAŁ LUDZKI
CZŁOWIEK - FINANSUJMY SIĘ



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI



UNIA 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

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, 2
-----------------------------	---	---------------------------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 1, 2
Numer działki	266/14	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, WAŁECKI, WAŁCZ, DZIKOWO	
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU ZABUDOWANA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00014753 /	

Obszar całej nieruchomości	0,3704 HA	Nr podstawy wpisu 1, 2
----------------------------	-----------	---------------------------

Budynki

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 1, 2
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, WAŁECKI, WAŁCZ, DZIKOWO	
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK WARSZTATU MECHANICZNEGO	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE	

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; ZB. DOK. NR 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00003293/00/, 2000-08-08 00:00:00, 2001-01-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	MAPA; 60 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00001501/05/, 2005-04-12 12:15:00, 2005-06-29 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	3, 4, 5, 19, 20, 21, 22
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WSPÓLNOŚĆ ŁĄCZNA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI CYWILNEJ ALEKSANDRA KASPRZYK, CZESŁAW, EWA, 77102408023			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	3, 4, 5, 19, 20, 21, 22
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WSPÓLNOŚĆ ŁĄCZNA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI CYWILNEJ KRZYSZTOF KUDYBA, KAZIMIERZ, KAZIMIERA, 62030210138			

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej II.	DNIA 30 SIERPNIĄ 2013 ROKU Z URZĘDU KOOMENTARZ MIGRACYJNY WYKREŚLONO JAKO BEZPRZEDMIOTOWY, PO DOKONANIU ZMIAN W DZIALE	Nr podstawy wpisu 19, 20, 21, 22
--	--	-------------------------------------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY , 2593/2000, 2000-08-03, B KASPRZAK, WAŁCZ; ZB. DOK. NR 2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003293/00/, 2000-08-08 00:00:00, 2001-01-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	ODPIS SKRÓCONY AKTU MAŁŻEŃSTWA , NR 113/2004, 2005-08-12, URZĄD STANU CYWILNEGO W WAŁCZU; 89 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003137/05/, 2005-08-12 10:40:00, 2005-08-29 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	ODPIS SKRÓCONY AKTU MAŁŻEŃSTWA , NR 113/2004, 2007-08-01, URZĄD STANU CYWILNEGO W WAŁCZU; 115 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003075/07/, 2007-08-07 13:24:00, 2007-08-28 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
19	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI , 4910/2013, 2013-07-08, BOGUSŁAW TARKA, WAŁCZ; 210-211 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KO1W/00002659/13/001, 2013-07-09 13:23:48, 2013-08-30-11.31.59.742143, NIE, 210-211 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	UMOWA SPRZEDAŻY , 2593/2000, 2000-08-03, BERNARD KASPRZAK, WAŁCZ; 3-7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KO1W/00002659/13/001, 2013-07-09 13:23:48, 2013-08-30-11.31.59.742143, NIE, 210-211 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
21	ODPIS SKRÓCONY AKTU MAŁŻEŃSTWA , NR 113/2004, 2005-08-12, URZĄD STANU CYWILNEGO W WAŁCZU; 89 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KO1W/00002659/13/001, 2013-07-09 13:23:48, 2013-08-30-11.31.59.742143, NIE, 210-211 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
22	ODPIS SKRÓCONY AKTU MAŁŻEŃSTWA , NR 113/2004, 2007-08-01, URZĄD STANU CYWILNEGO W WAŁCZU; 115 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KO1W/00002659/13/001, 2013-07-09 13:23:48, 2013-08-30-11.31.59.742143, NIE, 210-211 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		11		32, 33
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		780000,00 (SIEDEMSET OSIEMDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK, ODSETEK OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJI I OPŁAT ORAZ PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, UMOWA KREDYTU NR 157/Z/2023 Z DNIA 02.08.2023 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		SPÓŁDZIELCZY BANK LUDOWY W ZŁOTOWIE ODDZIAŁ W ZŁOTOWIE , ZŁOTÓW, 000498916, 0000107610	

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	4	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
32	OŚWIADCZENIE , 2023-08-02, SPÓŁDZIELCZY BANK LUDOWY W ZŁOTOWIE ODDZIAŁ W ZŁOTOWIE; 289 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KO1W/00002988/23/001, 2023-08-02 11:42:00, 2023-08-10-10.05.26.537539, NIE, 287-288 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
33	OŚWIADCZENIE , 2023-08-02, KRZYSZTOF KUDYBA, ALEKSANDRA KASPRZYK; 290 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KO1W/00002988/23/001, 2023-08-02 11:42:00, 2023-08-10-10.05.26.537539, NIE, 287-288 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KO1W/00030639/1, STAN Z DNIA 2024-07-17 22:47

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WAŁCZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KO1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / KO1W / 2687 / 24 / 1 - 2024-07-01, 10:15:37 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
BRAK WPISÓW

Powrót

Postanowienie KO1K/GU/229/2024/9

PROWADZĄCY AKTA

Sąd Sąd Rejonowy w Koszalinie, VII Wydział Gospodarczy
Adres ul. gen. Władysława Andersa 34, 75-950 Koszalin

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji
autentyczności

krz-wer.ms.gov.pl

Identyfikator dokumentu

c14553fa-3a49-4ab9-99b6-b96d2ac3ace9

Data pobrania dokumentu w
systemie teleinformatycznym

26.06.2024 11:05:48

Weryfikacja autentyczności
poprzez kod QR



Dokument ma moc urzędowo poświadczonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.

sygn. akt KOLK/GU/229/2024

Postanowienie

Dnia 26 czerwca 2024 roku

Sąd Rejonowy w Koszalinie, VII Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia Dariusz Szymczak

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2024 roku w Koszalinie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej
z wniosku dłużnika, którym jest Aleksandra Kasprzyk,

postanawia

1. oddalić wniosek o łączne rozpoznanie wniosku z wnioskiem Krzysztofa Kudyby, rozpoznawanym przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu;
2. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Aleksandra Kasprzyk, PESEL 77102408023, NIP 7651476322, miejsce zamieszkania: Lubno, adres: Lubno 56, 78-600 Lubno, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
3. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Wojska Polskiego 24-26, 75-712 Koszalin;
4. 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



- rygiorem 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: ul. Wojska Polskiego 24-26, 75-712 Koszalin;
5. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Grzegorz Lenart (numer licencji 809);
 6. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 Prawa upadłościowego;
 7. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił referendarz sądowy;
 8. stwierdzić, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił sędzia;
 9. 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;
 10. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Grzegorz Lenart (numer licencji 809) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1500,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Koszalinie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 37 1090 1900 0000 0001 4855 5028;
 11. wskazać, że wobec zaniechania przez upadłego założenia konta w systemie teleinformatycznym Krajowego Rejestru Zadłużonych pisma dla niego przeznaczone pozostawiać w aktach ze skutkiem doręczenia (art.220 ust.6 prawa upadłościowego).

UZASADNIENIE

Wnioskodawca domagał się ogłoszenia upadłości jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Jak stanowi art.491¹ ust.1 ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (j.t. Dz.U. z 2024 r., poz.794), przepisy o postępowaniu upadłościowym wobec osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej stosuje się do osób, wobec których nie można ogłosić upadłości zgodnie z przepisami działu II tytułu I części pierwszej ustawy.

Upadłość ogłasza się w stosunku do dłużnika, który stał się niewypłacalny (art.10).

Dłużnik jest niewypłacalny, jeżeli utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych (art.11 ust.1).

Treść wniosku wraz ze spisem wierzycieli i oświadczeniem dłużnika o prawdziwości danych zawartych we wniosku, jak też załączniki wniosku uprawdopodobniają, że dłużnik jest niewypłacalny.

Dłużnik nie jest też obecnie przedsiębiorcą, co przesądza o bezzasadności wniosku o łączne prowadzenie postępowania wraz z byłym współnikiem Krzysztofem Kudybą.

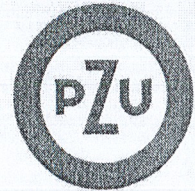
Z uwagi na miejsce zamieszkania dłużnika sąd posiada jurysdykcję w rozumieniu art.3 ust.1 akapit 1 i 4 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 2015/848 z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (wersja przekształcona), (Dz. Urz. UE L 141 z 5 czerwca 2015 r., s.19, z późn. zm.).

Sąd orzeczono jak wyżej na podstawie art.491⁵ oraz art.491² ust.1 w zw. z art.51 ust.2 a pr. upadł.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:
Dariusz Marek Szymczak
Date / Data: 2024-06-26 10:39

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1020288189



1 Okres ubezpieczenia: od 03.06.2024 r. do 02.06.2025 r.

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

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

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.

Postanowienia dodatkowe

	Suma gwarancyjna:	
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych		10 000 PLN

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego

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

6 Składka łączna: 1 369,10 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	1 369,10
Termin płatności	12.06.2024

7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
 68 1240 6960 3014 0110 1644 0026
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1020288189

8 **Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

2. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

9 **Postanowienia dodatkowe**
Ubezpieczenie obowiązkowe

Klauzula dodatkowych kosztów prawnych

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej:

1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:

a) uzasadnionych 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 otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

5. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

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

7. * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

8. * Wyrażam zgodę na 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 informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

9. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbedności podania danych do

1020288189/pc:100000562984427/BE20 PIN: 2944



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

10. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
11. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

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

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

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) 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);
 - 2) 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;
 - 3) 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;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej 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.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

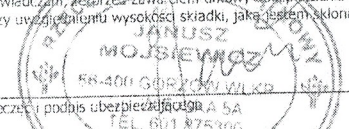
BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ

E-mail: Nie ustalono


Telefon: Klient nie posiada


Data zawarcia umowy: 22.05.2024 r.

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


Pieczęć i podpis ubezpieczającego
BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy
RZECZNIK FINANSOWY
JANUSZ MOJSIEWICZ
66-400 GORZÓW WIELKI
UL. WILGOSA 5A
UPRAWNIENIA NR 1077


Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA
Kuzmicki Ubezpieczenia
Mariusz Kuzmicki
TEL. 22 95 36 08
biuro@ubezpieczenia.pl

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

1020288189/pc:100000562984427/BE20 PIN: 2944

801 102 102 pzu.pl

2/2

