

Wycena wartości udziałów stanowiących własność upadłej w Wera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Znak w aktach PO1P/GUp-s/279/2022/73

PROWADZĄCY AKTA

Organ pozasądowy **Agata Guzewicz**
Adres **Piotrowska 7A, 61-353 Poznań**

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji
autentyczności **krz-wer.ms.gov.pl**

Identyfikator dokumentu **2dff5017-b793-430f-a46e-0b05825ea21e**

Data pobrania dokumentu w
systemie teleinformatycznym **13.10.2023 11:10:36**

Weryfikacja autentyczności
poprzez kod QR



Dokument ma moc urzędowo poświadzonego 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.



Agata Guzewicz doradca restrukturyzacyjny (licencja zawodowa nr 537)
ul. Piotrowska 7a, 61-353 Poznań. Tel. kom. 501 869 632
www.guzewicz.net

Poznań, dnia 29 sierpnia 2023 roku

Syndyk
Danuty Gaszewskiej

PISMO SYNDYKA

DOT. WYCENY 50 UDZIAŁÓW POSIADANYCH PRZEZ DANUTĘ GASZEWSKĄ W WERA SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W SIENIAWCE

Działając jako syndyk Danuty Gaszewskiej, PESEL: 54022018905, zam. ul. Szarotkowa 161, 60-185 Skórzewo, wyznaczony postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział XI Gospodarczy – do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 26 września 2022 roku, składam do akt postępowania operat szacunkowy, określający wartość nieruchomości, stanowiącej składnik majątku Wera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 0000120617), z siedzibą w Sienawce (powiat zgorzelecki).

W toku postępowania upadłościowego syndyk wysłał, zgodnie z dyspozycją art. 491⁸ ust. 1 prawa upadłościowego, zapytanie dot. upadłej Danuty Gaszewskiej do Krajowego Rejestru Sądowego. Pismem z dnia 25 października 2022 roku KRS wskazał, że upadła jest między innymi właścicielką udziałów w Wera spółka z o.o. z siedzibą w Sienawce. Zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, do Danuty Gaszewskiej należy 50 udziałów (tj. 50%).

W związku z powzięciem wiedzy o fakcie, iż upadła jest udziałowcem w Wera spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, syndyk podjął czynności związane z ustaleniem wartości udziałów stanowiących własność Danuty Gaszewskiej. W toku czynności ustalono, że sądem rejestrowym właściwym dla m. Sieniawka jest Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Syndyk w dniu 10 listopada 2022 roku zawiadomił sąd rejestrowy o ogłoszeniu upadłości Danuty Gaszewskiej oraz wniósł o ujawnienie upadłości w rejestrze spółki. Postanowieniem z dnia 24 marca 2023 roku sąd rejestrowy przyjął do akt zawiadomienie o ogłoszeniu upadłości dłużniczki, wydając postanowienie.

Mając na uwadze powyższe, w dniu 10 lutego 2023 roku upoważniony pracownik kancelarii przeglądał w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej akta rejestrowe spółki. Powziął wiedzę, iż w skład majątku spółki wchodzi prawo własności nieruchomości gruntowej w m. Sieniawka, gmina Bogatynia, powiat zgorzelecki, numer działki 239/5, dla której Sąd

str. 1

[sygn. akt PO1P/GUp-s/279/2022]

Agata Guzewicz doradca restrukturyzacyjny (licencja zawodowa nr 537)
ul. Piotrowska 7a, 61-353 Poznań. Tel. kom. 501 869 632
www.guzewicz.net

Rejonowy w Zgorzelcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze: JG1Z/00033382/2.

Pismami z dnia 8 marca 2023 roku syndyk wezwał upadłą oraz p. Bogusława Żurowskiego (wiceprezesa zarządu spółki), do udzielenia informacji, o miejscu przechowywania dokumentów księgowych podmiotu oraz dotyczących działalności spółki, jej majątku i rozliczeń. Pan Bogusław Żurowski odpowiedzi nie udzielił (korespondencja doręczona w dniu 15 marca 2023 roku), natomiast upadła pismem z dnia 23 kwietnia 2023 roku, przesłanym za pośrednictwem poczty elektronicznej wskazała, że całość dokumentacji Wera spółka z o.o. pozostała we władaniu Bogusława Żurowskiego, pełniącego funkcję w zarządzie spółki. Według informacji z akt rejestrowych, ostatnie sprawozdanie finansowe spółki zostało złożone za rok 2001. Następnie sąd wielokrotnie wszczywał postępowania przymuszające, które jednak nie doprowadziły do uzupełnienia braków.

W 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu podjął z urzędu postępowanie o rozwiązanie Wera spółka z o.o. z rejestru bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego, na podstawie art. 25a ustawy o KRS (sygn. akt WR IX Ns Rej KRS 2236/19/741). Sąd tym samym potwierdził, że spółka nie prowadzi jakiegokolwiek działalności. Postanowieniem z dnia 3 października 2019 roku sąd umorzył przedmiotowe postępowanie po powzięciu wiedzy o fakcie posiadania przez spółkę prawa własności nieruchomości gruntowej. W tym miejscu syndyk podaje, iż z akt rejestrowych wynika, że na wezwanie sądu nie zgłosiły się żadne osoby albo podmioty, które posiadałyby majątek stanowiący własność Wera spółka z o.o.

Po zweryfikowaniu informacji o nieruchomości w elektronicznych księgach wieczystych, syndyk podjął czynności związane z uzyskaniem dostępu do przedmiotowej księgi wieczystej. W dniu 9 marca 2023 roku złożył w Sądzie Rejonowym w Zgorzelcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, wniosek o wyrażenie zgody na wgląd do księgi wieczystej numer JG1Z/00033382/2. Po uzyskaniu wymaganej zgody, w dniu 23 marca 2023 roku dokonano w Zgorzelcu przeglądu akt księgi wieczystej. Syndyk potwierdził, że nieruchomość jest własnością Wera spółka z o.o., ponadto, że na przedmiotowej nieruchomości ustanowione zostały zabezpieczenia hipoteczne na rzecz wierzycieli.

Mając na uwadze powyższe, syndyk uznał za konieczną wycenę prawa własności nieruchomości należącej do Wera sp. z o.o., jako istotnego (i jedynego) składnika majątku tej spółki. Wycena ta ma istotne znaczenie dla ustalenia wartości udziałów Danuty Gaszewskiej, posiadającej 50% wszystkich udziałów w spółce Wera. Zatem przy braku innych aktywów

Agata Guzewicz doradca restrukturyzacyjny (licencja zawodowa nr 537)
ul. Piotrowska 7a, 61-353 Poznań. Tel. kom. 501 869 632
www.guzewicz.net

syndyk przyjmuje założenie, że maksymalna wartość rynkowa spółki Wera (100% udziałów) równa jest wartości rynkowej nieruchomości, stanowiącej jej jedyny składnik majątku.

Wycena została zlecona rzeczoznawcy majątkowemu, który wraz z upoważnionym pracownikiem kancelarii syndyka przeprowadził wizję lokalną na nieruchomości w Sienawce. Rzeczoznawca majątkowy Michał Majchrzycki sporządził operat szacunkowy z dnia 26 czerwca 2023 roku, określający wartość nieruchomości stanowiącej własność Wera spółka z o.o. na 58.500 złotych.

Mając na względzie rzetelność wyceny wartości udziałów stanowiących własność upadłej w spółce, syndyk podjął działania mające na celu ustalenie wysokości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie na ww. nieruchomości. W związku z tym pismami z dnia 22 czerwca 2023 zwrócił się do wierzyciela hipotecznego tj. Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (oddziału ZUS w Wałbrzychu oraz Inspektoratu w Kamiennej Górze) z wnioskiem o udzielenie informacji, czy należności zabezpieczone hipotekami na nieruchomości stanowiącej własność spółki są nadal wymagalne a jeśli tak – to w jakiej wysokości. Wskazać należy, że podstawami wpisów dokonanych w księdze wieczystej nieruchomości są decyzje z 2002 i 2003 roku. Wobec upływu 2 – miesięcznego okresu i braku odpowiedzi, w dniu 29.08.2023 monitorowano o odpowiedź do adresatów ww. pism.

Reasumując, syndyk wskazuje, że skoro wartość rynkowa jedynego składnika majątku spółki Wera sp. z o.o. wynosi 58 500 zł, a upadła posiada 50% udziałów (50 z łącznej liczby 100 udziałów w spółce), syndyk określa maksymalną wartość rynkową udziałów stanowiących własność Danuty Gaszewskiej na 29 250 złotych.





OPERAT
SZACUNKOWY

WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN I URZĄDZEŃ
mgr inż. Michał Majchrzycki, tel. (51) 8 619 124, kom. 601 87 51 69,

KAWIT



Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej wg stanu na datę wizji wynosi:

$W_R = 58\ 500\ \text{zł}$

TEMAT:

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, POŁOŻONEJ W SIENIAWCE PRZY ULICY
BIEDRZYCHOWICKIEJ DZ. NR 239/5. KW JG1Z/00033382/2.

SPORZĄDZIŁ

mgr inż. Michał Majchrzycki nr.upr. 3971
Biegły sądowy ds. wyceny
nieruchomości i przedsiębiorstw.

Poznań 26 czerwca 2023 roku



KAWIT

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

mgr inż. Michał Majchrzycki



(61)8 619 124



601 875 169

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Przedmiotem operatu szacunkowego jest prawo własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Sieniawka przy ulicy Biedrzychowickiej. Przedmiotowa nieruchomość ma założoną księgę wieczystą JG1Z/00033382/2, prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgorzelcu. W ewidencji gruntów oznaczona jest, jako działka nr 239/5 o powierzchni 0.1074 ha. Pozostałe dane ewidencyjne gruntu: województwo – dolnośląskie, powiat – zgorzelecki, jednostka ewidencyjna Bogatynia obszar wiejski, obręb 0016 Sieniawka, mapa: arkusz 2. Przedmiotowa działka stanowi fragment wjazdu na stację paliw, działka nie jest ogrodzona, nie jest zabudowana w niewielkim fragmencie południowo wschodnim stanowi fragment wjazdu na teren stacji paliw utwardzonego kostką betonową. W pozostałej części jest niezagospodarowana.

Nieruchomość posiada wjazd usytuowany od strony ulicy Biedrzychowickiej o nawierzchni utwardzonej.

CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w związku z toczącym się postępowaniem upadłości konsumenckiej pani Danuty Gaszewskiej sygn. PO1P/GUp-s/279/2022 jako współdziałowca spółki WERA Sp z o.o.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej wg stanu na datę wizji
wynosi:

$W_R = 58\,500$ zł

Data sporządzenia operatu:

Podpis:

26 czerwiec 2023 roku



KAWIT

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

mgr inż. Michał Majchrzycki



(61)8 619 124



601 875 169

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. Przedmiot i zakres wyceny.
2. Cel wyceny.
3. Określenie podstaw opracowania operatu.
 - 3.1. Podstawa formalna.
 - 3.2. Uwarunkowania prawne.
 - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
 - 3.4. Materiały pomocnicze
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.
 - 5.1. Stan prawny.
 - 5.2. Przeznaczenie w m p z p.
 - 5.3. Lokalizacja i otoczenie.
 - 5.4. Opis gruntu.
6. Metodyka wyceny.
7. Analiza i charakterystyka rynku.
8. Określenie wartości nieruchomości.
9. Wnioski końcowe.
10. Klauzule i zastrzeżenia.
11. Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem operatu szacunkowego jest prawo własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Sieniawka przy ulicy Biedrzychowickiej. Przedmiotowa nieruchomość ma założoną księgę wieczystą JG1Z/00033382/2, prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgorzelcu. W ewidencji gruntów oznaczona jest, jako działki nr 239/5 o powierzchni 0.1074 ha. Pozostałe dane ewidencyjne gruntu: województwo – dolnośląskie, powiat – zgorzelecki, jednostka ewidencyjna Bogatynia obszar wiejski, obręb 0016 Sieniawka, mapa: arkusz 2..

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w związku z toczącym się postępowaniem upadłości konsumenckiej pani Danuty Gaszewskiej sygn. PO1P/GUp-s/279/2022 jako współudziałowca spółki WERA Sp z o.o.

3. Określenie podstaw opracowania operatu.

3.1. Podstawa formalna.

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości pani Danuty Gaszewskiej w upadłości konsumenckiej likwidacyjnej.

Uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nr 3971 w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez nadane przez UM i RM. Przeszkolenie specjalistyczne szacowania wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego organizowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Bank Pekao S.A., świadectwo nr 2454\XLII\03.

Biegły Sądu Okręgowego w Poznaniu w. dziedzinie wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw.

3.2. Podstawy i uwarunkowania prawne.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 r. z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości, oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

Wartość rynkową oszacowano zgodnie z art. 150 ust. 1 i 2, art. 152 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 z 2000 r., poz. 543, z późniejszymi zmianami) oraz § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w

sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109). Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania ustalana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Zgodnie z art. 4 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 z 1997 r., poz. 741, z późniejszymi zmianami) poprzez wycenę nieruchomości należy rozumieć postępowanie w wyniku, którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Powszechnych Krajowych Standardach Wyceny opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a w szczególności:

- Nota interpretacyjna NI 1: „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zwarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena. Przy szacowaniu nieruchomości Rzeczoznawca określa wartość rynkową prawa własności nieruchomości, a nie jego cenę sprzedaży.

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Księga wieczysta JG1Z/00033382/2, prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgorzelcu.
- Uchwała XLVIII/347/2002 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 5 sierpnia 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
- Mapa działki nr 239/5.
- Wypis z rejestru gruntów działki nr 239/5.
- Zaświadczenie z dnia 27 kwietnia 2023 roku.
- Oględziny nieruchomości w dniu 24 maja 2023 roku.
- Notowania cen transakcyjnych nieruchomości w obrocie - Starostwo Powiatowe w Zgorzelcu.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

3.4. Materiały pomocnicze

- Źróbek S., Cellmer R., Czerkies J., Muczyński A., „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” Wydawnictwo UM-M, Olsztyn 2001;
- Cymerman R., Hopfer A., „System i procedury szacowania nieruchomości”, Wydanie II, Z C O Zielona Góra 2000;
- Kucharska – Stasiak E., „Wartość rynkowa nieruchomości”, Twigger, Warszawa 2001.
- Mieczysław Prystupa. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2001.
- Materiały seminarium „Szacowanie Wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego” Warszawa 2003.
- Artykuły dotyczące problematyki wycen nieruchomości opublikowane w kwartalniku „Rzeczoznawca Majątkowy” wydawanym przez PFRM i „ Wycena” wydawanym przez AR-T w Olsztynie.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

- | | |
|---|---------------|
| - Data sporządzenia operatu szacunkowego: | 26.06.2023 r. |
| - Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 26.06.2023 r. |
| - Data, na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny: | 24.05.2023 r. |
| - Data oględzin nieruchomości: | 24.05.2023 r. |

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości zbadano na podstawie księgi wieczystej JG1Z/00033382/2, prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgorzelcu.

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Działka nr: 239/5

Obręb ewidencyjny (*numer, nazwa*). Sieniawka.

Położenie (*numer porządkowy / miejscowość*): Sieniawka

Sposób korzystania. Nieruchomość niezabudowana.

Obszar 0.1074 ha.

Dział I-SP (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów.

Dział II (własność)

1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, siedziba*). "WERA" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Sieniawka.

Dział III (ciężary i ograniczenia)

1. Rodzaj wpisu. Ostrzeżenie.

Treść wpisu. Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela: KREDYT BANK SA II o/Jelenia Góra ul. Piłsudskiego 47, 58-500 Jelenia Góra celem wyegzekwowania od dłużnika należności głównej w kwocie 1.470.788,53 zł (jeden milion czterysta siedemdziesiąt tysięcy siedemset osiemdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt trzy grosze) oraz odsetek i kosztów egzekucji.

2. Rodzaj wpisu. Ostrzeżenie.

Treść wpisu. Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela: Bielawski Wiesław, Bedryj Ryszard, Jerzy Świteński, Krzysztof Budnik "PRETOR B&B" S.C. ul. Słowackiego 20 b Wałbrzych, celem wyegzekwowania od dłużnika należności głównej w kwocie 3660 zł (trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt złotych) oraz odsetek, kosztów sądowych i kosztów egzekucji).

Dział IV (hipoteki)

1. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 144326,56 (sto czterdzieści cztery tysiące trzysta dwadzieścia sześć 56/100) zł.

Inne informacje. Koszty egzekucyjne, wierzytelność z tytułu nie opłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne, funduszu pracy i funduszu gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 02.2001 r. Do 07.2002 r.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład ubezpieczeń społecznych oddz. w Kamiennej Górze.

2. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 33094,02 (trzydzieści trzy tysiące dziewięćdziesiąt cztery 02/100) zł.

Inne informacje. Należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy, fundusz gwarantowanych świadczeń socjalnych i kosztów upomnienia

Wierzyciel hipoteczny. Zakład ubezpieczeń społecznych oddz. w Kamiennej Górze.

3. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 1386,12 (jeden tysiąc trzysta osiemdziesiąt sześć 12/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne i fundusz pracy

Wierzyciel hipoteczny. Zakład ubezpieczeń społecznych oddz. w Kamiennej Górze.

Ustalona w niniejszym opracowaniu wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej nie uwzględnia żadnych ewentualnych nieujawnionych obciążeń nieruchomości.

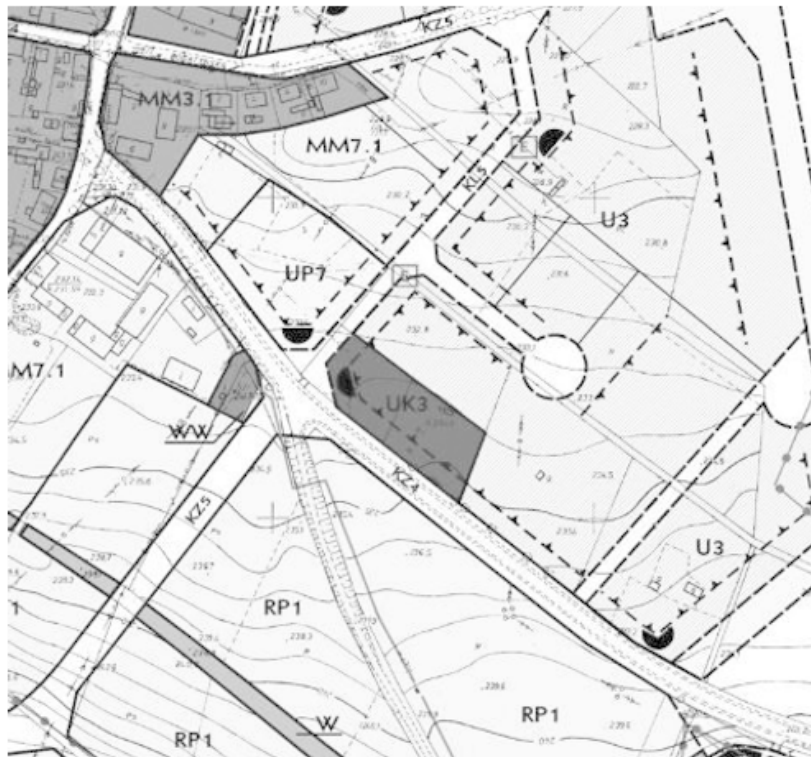
Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opis użytków	Oznaczenie uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
2	239/5		Pastwiska trwałe	Ps III	0,1074	0,1744	JG1Z/00033382/2
Razem						0,1744	

5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dla przedmiotowego terenu jest aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego. Uchwalony uchwałą XLVIII/347/2002 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 5 sierpnia 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia.

W m.p.z.p przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem **UK 3**, któremu wyznaczono funkcję – tereny usług komercyjnych.

Fragment załącznika graficznego uchwały.



nieruchomość jest zlokalizowana w peryferyjnej części Sieniawki przy drodze nr 332: granica państwa PL – D Sieniawka / Zittau Nord (B – 178) – Sieniawka (DW354) – granica państwa PL-CR Kopaczów Hradek nad Nisou (R-35).

W rejonie przedmiotowej lokalizacji znajdują się następujące sieci infrastruktury technicznej:

- energetyczna,
- wodociągowa
- kanalizacyjna

5.4. Opis gruntu

Działka nr 239/5 o powierzchni 1 074 m² ma kształt regularny, stanowi fragment wjazdu na stację paliw, nie jest ogrodzona, nie jest zabudowana w niewielkim fragmencie /południowo wschodnim/ stanowi fragment wjazdu na teren stacji paliw utwardzonego kostką betonową. W pozostałej części jest niezagospodarowana porośnięta roślinnością wysoką i niską.

Nieruchomość posiada wjazd usytuowany od strony ulicy Biedrzychowickiej o nawierzchni utwardzonej.

Uzbrojenie stanowi sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna.

6. Metodyka wyceny.

Postępowanie w wyniku, którego określona zostaje wartość nieruchomości regulowane jest przepisami Działu IV „Wycena Nieruchomości” – ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. nr 46, poz. 543 z 2000 r.), Ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 141, poz. 1492 z 2004 r.), Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004 r.), oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny, (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości. Wybór metody do wyceny wartości rynkowej danej nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego. Powinien się on przy tym kierować wynikami analizy rynku.

Do wyznaczenia wartości nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami. Polega ona na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Ponieważ nieruchomość wyceniana jest nieruchomością gruntową niezabudowaną o funkcji usługowej, do porównań przyjęto nieruchomości podobne, pod względem cech rynkowych a które były przedmiotem obrotu rynkowego. Jako wyróżniki przyjęto cechy najbardziej charakterystyczne

dla aktualnych trendów rynkowych takie jak: lokalizacja, możliwa do realizacji funkcja zabudowy, powierzchnia, dostępna infrastruktura, dostępność komunikacyjna.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp.
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina, powiat);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);
- d) informacje o popycie i podaży, potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

Analiza rynku ma na celu ustalenie cech rynkowych nieruchomości oraz ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno - użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Przy zastosowaniu metody porównawczej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

7. Analiza i charakterystyka rynku.

W trakcie wyceny przeprowadzono badanie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji usługowej i mieszkalnej jednorodzinnej, położonych na terenie głównych miast powiatu zgorzeleckiego. Badaniami objęto ceny transakcyjne na podobne nieruchomości do nieruchomości wycenianej pod względem funkcji, ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości na których można realizować zabudowę komercyjną. Analizowano ceny transakcyjne na podobne nieruchomości do nieruchomości wycenianej pod względem funkcji i przede wszystkim pod względem atrybutów rynkowych, które mają największy wpływ na wartość czyli lokalizacji, funkcji ewentualnej zabudowy, powierzchni działki, dostępnej infrastruktury technicznej. Ze względu na sytuację na rynku nieruchomości ograniczono okres badania rynku do stycznia 2022 roku. Badania tak zdefiniowanego segmentu rynku nieruchomości wykazały, że w tym okresie, odnotowano ogólnie 4 transakcje nieruchomościami o podobnych parametrach rynkowych, które miały miejsce przede wszystkim na terenie Zgorzelca, Bogatyni. Z przeprowadzonej analizy rynku wynika że najwięcej transakcji i najwyższy poziom cen transakcyjnych odnotowano w Zgorzelcu, na terenie Bogatyni odnotowano zdecydowanie mniej transakcji i o niższym poziomie cenowym. Należy zwrócić uwagę że rynek tego segmentu nieruchomości jest słabo rozwinięty, nie odnotowano transakcji działkami o funkcji wyłącznie komercyjnej w związku z tym do porównań przyjęto transakcje działkami o funkcji mieszkalnej i usługowej. Wynika to przede wszystkim z niewielkiej liczby ofert nieruchomości podobnych położonych na w/ w terenie i bardzo słabo rozwiniętym rynkiem. Analiza transakcji wykazała że najczęściej dochodzi do sprzedaży nieruchomości o arealach w przedziale 800 – 1200 mkw. Z analizy wynika, iż na cenę w największym stopniu ma wpływ lokalizacja ogólna nieruchomości i funkcja. Analizy danych rynkowych dokonano na podstawie informacji uzyskanych z aktów notarialnych i oględzin szacowanej oraz podobnych nieruchomości. Analizę tak zdefiniowanego rynku nieruchomości zabudowanych dokonano na bazie dostępnych transakcji w starostwie powiatowym. Do porównań przyjęto trzy obiekty o najbardziej zbliżonych parametrach rynkowych do nieruchomości szacowanej.

Poniżej przytaczam próbkę transakcji nieruchomościami najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości szacowanej, położonymi na w/w terenie.

Lp	Data aktu	Powierzchnia działki w m ²	Lokalizacja	Cena transakcyjna nieruchomości w zł	Cena 1 m ² gruntu	Cena 1 m ² gruntu skorygowana ze wzg. na upływ czasu
1	II.2022	1 165	Bogatynia Nadrzeczna	69 900	60,00	62,20
2	II.2022	1 161	Zgorzelec Zielna	154 848	133,37	138,40
3	II.2022	1 327	Zgorzelec Górnowiejska	70 000	52,75	54,70
4	II.2022	1 502	Zgorzelec Bohaterów II Armii WP	135 000	89,88	93,20

W niniejszym opracowaniu analizowano poziom zmian cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu. W przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o podobnej funkcji, ustalenie w/w wpływu zmian poziomu cen ze względu na upływ czasu jest możliwe z szeroko pojętego lokalnego rynku, w przypadku którego dla nieruchomości podobnych odnotowano wzrosty około 3 - 5 % w skali roku. W niniejszym opracowaniu przyjęto 3 % trend czasowy.

8. Określenie wartości nieruchomości.

Nieruchomość 1

W lutym 2022 roku /Rep.A.417/2022/ w Bogatyni przy ulicy Nadrzecznej, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości o obszarze 1 165 m² niezabudowanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkalną z usługami. Działka nie jest ogrodzona i zagospodarowana, dostępna infrastruktura: sieć elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna. Sąsiedztwo domy mieszkalne jednorodzinne i działki niezabudowane, dojazd ulicami i drogami o nawierzchni utwardzonej. Lokalizacja lepsza od nieruchomości szacowanej /strefa centralna miasta/. Prawo własności.

Cena transakcyjna: 69 000 zł /cena skorygowana 62,20 zł/m² /

Nieruchomość 2

W lutym 2022 roku /Rep.A.1335/2022/ w Zgorzelcu przy ulicy Górnowiejskiej, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości o obszarze 1 327 m² niezabudowanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkalną z usługami. Działka nie jest ogrodzona i zagospodarowana, dostępna infrastruktura: sieć elektryczna, wodociągowa, gazowa. Sąsiedztwo domy mieszkalne jednorodzinne i działki niezabudowane, dojazd ulicami i drogami o nawierzchni utwardzonej. Lokalizacja lepsza od nieruchomości szacowanej /strefa peryferyjna miasto powiatowe/. Prawo własności..

Cena transakcyjna: 70 000 zł /cena skorygowana 54,70 zł/m² /

Nieruchomość 3

W lutym 2022 roku /Rep.A.2630/2022/ w Zgorzelcu przy ulicy Bohaterów II AWP, dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości o obszarze 1 502 m² niezabudowanej przeznaczonej pod zabudowę komercyjno - handlową. Działka nie jest ogrodzona i zagospodarowana, dostępna infrastruktura: sieć elektryczna, wodociągowa, gazowa i kanalizacyjna. Sąsiedztwo zabudowa o funkcji gospodarczej, dojazd ulicami i drogami o nawierzchni utwardzonej. Lokalizacja lepsza od nieruchomości szacowanej /strefa centralna miasto powiatowe/. Prawo własności..

Cena transakcyjna: 135 000 zł /cena skorygowana 93,20 zł/m² /

➤ Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne techniczne i użytkowe, które mają wpływ na jej wartość rynkową. Mają one z reguły charakter lokalny, i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im określonych wag na podstawie analizy rynku lokalnego.

Na potrzeby wyceny przyjęto, w ramach ustalonych cech rynkowych skalę ocen:

Lp.	CECHA	OCENA
1	Lokalizacja	Bardzo dobra / strefa centralna Zgorzelca i brak utrudnień wynikających z sąsiedztwa /, dobra / strefa pośrednia i peryferyjna Zgorzelca, Bogatyni i brak utrudnień wynikających z sąsiedztwa/, średnia /pozostałe lokalizacje/
2	Obszar gruntu	Dobry 1600 - 1000 m ² , średni 999 - 700 m ² , mały < 699 m ²
3	Uzbrojenie	P.W.G.K, P.W.K / P.W.G
4	Inne	Brak utrudnień w zagospodarowaniu, utrudnienia w zagospodarowaniu /wynikające z sąsiedztwa lub inne/ .

Ocena przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Porównanie obiektu wycenianego i obiektów porównawczych:

CECHA	CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI			
	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Lokalizacja	Średnia	Dobra	Dobra	Bardzo dobra
Obszar gruntu	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
Uzbrojenie	P.W.K	P.W.K	P.W.G	P.W.G.K
Inne	Utrudnienia w zagospodarowaniu	Brak utrudnień w zagospodarowaniu	Brak utrudnień w zagospodarowaniu	Brak utrudnień w zagospodarowaniu

Określenie wag cech rynkowych

Wartość poprawek ustalono na podstawie różnic wartości rynkowych dla nieruchomości podobnych, ale różniących się poszczególnym atrybutem na podstawie preferencji rynkowych. Przyjęto założenie, iż nieruchomości różnią się o ile to możliwe, tylko jednym atrybutem (atrybutem analizowanym). Najczęściej spotykanym sposobem pomiaru jest wykorzystywanie zasady ceteris paribus (pozostałe równe). Według tej zasady można określić, jak zmieni się cena nieruchomości, jeżeli zmieni się o pewną wielkość jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną C_{min} , a ceną maksymalną C_{max} , będziemy poszukiwać zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale $[C_{min}; C_{max}]$.

Na podstawie rynku lokalnego ustalono, że wśród zawartych transakcji sprzedaży, podobnych nieruchomości, cena /po skorygowaniu/ minimalna nieruchomości wynosi: 62,20 zł/m², a cena /po skorygowaniu/ maksymalna nieruchomości wynosi: 93,20 zł/m².

$$\Delta C = C_{max} - C_{min}$$

$$\Delta C = 31,00 \text{ zł}$$

Cechy rynkowe i ich wagi:

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga (%)	Zakres kwotowy (zł)
1	Lokalizacja	40	12,40
2	Obszar gruntu	20	6,20
3	Uzbrojenie	20	6,20
4	Inne	20	6,20
Razem		100	31,00 zł

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Para porównawcza X - 1

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja	Średnia	Dobra	40	12,40	-6,20
Obszar gruntu	Dobry	Dobry	20	6,20	0
Uzbrojenie	P.W.K	P.W.K	20	6,20	0
Inne	Utrudnienia w zagospodarowaniu	Brak utrudnień w zagospodarowaniu	20	6,20	-6,20
SUMA					-12,40

Obliczona wartość X_1 wynosi: $62,20 \text{ zł/m}^2 - 12,40 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{49,80 \text{ zł/m}^2}$

Para porównawcza X - 2

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja	Średnia	Dobra	40	12,40	-6,20
Obszar gruntu	Dobry	Dobry	20	6,20	0
Uzbrojenie	P.W.K	P.W.K	20	6,20	0
Inne	Utrudnienia w zagospodarowaniu	Brak utrudnień w zagospodarowaniu	20	6,20	-6,20
SUMA					-12,40

Obliczona wartość X_2 wynosi: $54,70 \text{ zł/m}^2 - 12,40 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{42,30 \text{ zł/m}^2}$

Para porównawcza X - 3

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Waga (%)	Zakres kwotowy w zł	Poprawka
Lokalizacja	Średnia	Bardzo dobra	40	12,40	-12,40
Obszar gruntu	Dobry	Dobry	20	6,20	0
Uzbrojenie	P.W.K	P.W.G.K	20	6,20	-3,10
Inne	Utrudnienia w zagospodarowaniu	Brak utrudnień w zagospodarowaniu	20	6,20	-6,20
SUMA					-21,70

Obliczona wartość X_3 wynosi: $93,20 \text{ zł/m}^2 - 21,70 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{71,50 \text{ zł/m}^2}$

$W_{\text{śr}} = (X_1 + X_2 + X_3)/3 = (49,80 \text{ zł} + 42,30 \text{ zł} + 71,50 \text{ zł})/3 = \mathbf{54,53 \text{ zł/m}^2}$

$W_R = 54,53 \text{ zł/m}^2 \times 1\,074 \text{ m}^2 = \mathbf{58\,569 \text{ zł}}$

Przyjęto:

W_R = 58 500 zł

Słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych.

9. Wnioski końcowe.

Określona wartość rynkowa wycenianego prawa własności nieruchomości gruntowej, została określona na **58 500** złotych.

Przy określaniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość rynkową.

Ustalona wartość rynkowa nie obejmuje podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT.

10. Klauzule i zastrzeżenia.

- ◆ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- ◆ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane dla innego celu, aniżeli określonego w operacie.
- ◆ Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły dokumenty i materiały, które uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- ◆ Wycena opiera się na dokonanej wizji lokalnej nieruchomości, oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez zleceniodawcę.
- ◆ Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- ◆ Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów.
- ◆ Niedopuszczalne jest, bez porozumienia z autorem, wprowadzanie jakichkolwiek zmian w niniejszym opracowaniu.
- ◆ Zastrzega się wykluczenie odpowiedzialności rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony, ani w przypadku, gdy od daty wykonania operatu zaistniały przesłanki na rynku nieruchomości lub inne okoliczności na samej nieruchomości, które wpłynęły na wartość nieruchomości.

Poznań 26 czerwiec 2023 roku.

Opracował:

Załącznik nr 1.

Protokół

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ:

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Działka nr: 239/5

Obręb ewidencyjny (*numer, nazwa*). Sieniawka.

Położenie (*numer porządkowy / miejscowość*): Sieniawka

Sposób korzystania. Nieruchomość niezabudowana.

Obszar 0.1074 ha.

Dział I-SP (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów.

Dział II (własność)

1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1/1.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, siedziba*). "WERA" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Sieniawka.

Dział III (ciężary i ograniczenia)

1. Rodzaj wpisu. Ostrzeżenie.

Treść wpisu. Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela: KREDYT BANK SA II o/Jelenia Góra ul. Piłsudskiego 47, 58-500 Jelenia Góra celem wyegzekwowania od dłużnika należności głównej w kwocie 1.470.788,53 zł (jeden milion czterysta siedemdziesiąt tysięcy siedemset osiemdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt trzy grosze) oraz odsetek i kosztów egzekucji.

2. Rodzaj wpisu. Ostrzeżenie.

Treść wpisu. Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela: Bielawski Wiesław, Bedryj Ryszard, Jerzy Świteński, Krzysztof Budnik "PRETOR B&B" S.C. ul. Słowackiego 20 b Wałbrzych, celem wyegzekwowania od dłużnika należności głównej w kwocie 3660 zł (trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt złotych) oraz odsetek, kosztów sądowych i kosztów egzekucji).

Dział IV (hipoteki)

1. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 144326,56 (sto czterdzieści cztery tysiące trzysta dwadzieścia sześć 56/100) zł.

Inne informacje. Koszty egzekucyjne, wierzytelność z tytułu nie opłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne, funduszu pracy i funduszu gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 02.2001 r. Do 07.2002 r.

Wierzyciel hipoteczny. Zakład ubezpieczeń społecznych oddz. w Kamiennej Górze.

2. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 33094,02 (trzydzieści trzy tysiące dziewięćdziesiąt cztery 02/100) zł.



KAWIT

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

mgr inż. Michał Majchrzycki



(61)8 619 124



601 875 169

Inne informacje. Należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy, fundusz gwarantowanych świadczeń socjalnych i kosztów upomnienia

Wierzyciel hipoteczny. Zakład ubezpieczeń społecznych oddz. w Kamiennej Górze.

3. Hipoteka przymusowa zwykła. Suma (słownie), waluta 1386,12 (jeden tysiąc trzysta osiemdziesiąt sześć 12/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności / wierzytelność*). Składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne i fundusz pracy

Wierzyciel hipoteczny. Zakład ubezpieczeń społecznych oddz. w Kamiennej Górze.

Badania dokonał: Michał Majchrzycki.

Załącznik nr 2.

STAROSTA ZGORZELECKI		Województwo: dolnośląskie Powiat: zgorzelecki Jednostka ewidencyjna: Bogatynia - obszar wiejski (id. 022503_5) Obręb ewidencyjny: 022503_5.0016, SIENIAWKA Miejscowość: SIENIAWKA (idTERYT: 0188890)					
GK.6621.1246.2023							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów							
według stanu na dzień: 2023-05-15 14:56:55							
Jednostka rejestrowa gruntów: 022503_5.0016.G140							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15.1							
„WERA”SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Siedziba: SIENIAWKA UL. BOGATYŃSKA							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Polozenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
2	239/5		Pastwiska trwałe	PsIII	0.1074	0.1074	JG1Z/00033382/2
Identyfikator działki: 022503_5.0016.AR_2.239/5							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.1074							

W dniu: 15.05.2023
dokument sporządzony przez: Sylwia Reślińska

Zgorzelec, dnia: 15.05.2023

Z up. STAROSTY
Magdalena Sosnowska
Dyrektor Wydziału Geodezji i Kartografii

(złota, niebieska i czerwona osoba upoważniona)



Signed by /
Podpisano przez:
Magdalena Alicja
Sosnowska
Starostwo
Powiatowe

Date / Data: 2023-
05-16 08:50

KAWIT WYCENA NIERUCHOMOŚCI
mgr inż. Michał Majchrzycki (61)8 619 124 601 875 169

Załącznik nr 3.



KAWIT WYCENA NIERUCHOMOŚCI
mgr inż. Michał Majchrzycki (61)8 619 124 601 875 169

Załącznik nr 4.

Urząd Miasta i Gminy w Bogatyni
Wydział Nieruchomości
i Zagospodarowania Przestrzennego
ul. Daszyńskiego 1, 59-920 Bogatynia

Bogatynia, dn. 27 kwietnia 2023 r.

NZP.6727.110.2023.KK

Michał Majchrzycki
Ul. Gwiaździsta 25A
60-149 Poznań

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775) zaświadcza się, iż:
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bogatynia, zatwierdzonym uchwałą nr XLVIII/347/2002 Rady Gminy i Miasta w Bogatyni z dnia 5 sierpnia 2002 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 218, poz. 3000 z dnia 16 października 2002 r.) działka nr 239/5, AM 2, obr. 5.0016 Sieniawka oznaczona jest symbolem UK3 - Tereny usług komercyjnych.

Dodatkowe informacje:

Działka nr 239/5, AM 2, obr. Sieniawka znajduje się w:

- granica obszaru górniczego Turoszów - Bogatynia I,
- granica udokumentowanych złóż węgla brunatnego,
- granica terenu górniczego Turoszów - Bogatynia I.


BURMISTRZ
Miasta i Gminy Bogatynia
Katarzyna Kisiel

Pobrano opłatę za zaświadczenie - 17 zł

Otrzymują:

1. Adresat
2. NZP a/a

Sprawy prowadzi:
Katarzyna Kisiel
Inspektor
Wydział Nieruchomości i Zagospodarowania Przestrzennego
ul. 1 Maja 29, 59-920 Bogatynia, pok. nr 5
tel. +48 75 77 25 351
e-mail: katarzyna.kisiel@bogatynia.pl

Urząd Miasta i Gminy w Bogatyni
ul. Daszyńskiego 1
59-920 Bogatynia



KAWIT

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

mgr inż. Michał Majchrzycki



(61)8 619 124



601 875 169

Załącznik nr 5.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1022637442



1	Okres ubezpieczenia: od 30.08.2022 r. do 29.08.2023 r.	
2	Ubezpieczający: MICHAŁ MAJCHRZYCKI Adres korespondencyjny: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601875169 PESEL: 62030901159
3	Ubezpieczony: MICHAŁ MAJCHRZYCKI Adres zamieszkania: GWIAZDZISTA 25A, 61-149 POZNAŃ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601875169 PESEL: 62030901159
4	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek / Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe / ubezpieczeniowe
	Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)	100 000 PLN / 100 000 PLN
5	Składka łączna: 332,50 PLN Termin płatności: Jednorazowo 07.09.2022 Kwota w PLN: 332,50	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 3014 0110 0983 1945 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1022637442
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r., ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.	
8	Postanowienia dodatkowe Ubezpieczenie dobrowolne Klauzula nr 72 Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.	2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wyliczenia czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przeoczenia waluty.
9	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 uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input type="checkbox"/> * 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, PDKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 4. <input type="checkbox"/> * 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. 5. <input type="checkbox"/> * 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, PDKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 6. <input type="checkbox"/> * 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 przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się wskazać moje dane, czego skutkiem będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. Oświadczam, że otrzymałem/łam informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawarte w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorców danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informacje o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 9. <input type="checkbox"/> * 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, PDKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 10. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgodą, 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 18b, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * B] w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PDKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 33/37, 00-850 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 30D, 02-232 Warszawa; TUJW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.	

DSP/P/1022637442/7831/pc:100000428564056/BE20

PLAN SYTUACYJNY



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok ogólny.



Widok ogólny.



Teren działki.



Teren działki.



Teren działki.



Droga dojazdowa.

Podpisano przez/ Signed by:
MICHAŁ
MAJCHRZYCKI
Data/ Date: 07.07.2023 08:01
mSzoFIR