

## OPERAT SZACUNKOWY

**Udziału (1/2) w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Wandy Piekarskiej.**

**Oznaczenie:** Województwo pomorskie, powiat Nowodworski, jednostka ewidencyjna Ostaszewo, obręb ewidencyjny Ostaszewo (0005), dz. nr 485 o pow. 2600 m<sup>2</sup>, objęta KW nr GD2M/00039367/8

**Położenie:** Ostaszewo, ul. Kwiatowa 28

**Właściciel:** Wanda Piekarska w udziale do ½\*

**Wartość rynkowa przedmiotu wyceny (całość):** 406 000 zł

**Wartość rynkowa udziału (do 1/2) w nieruchomości:** 203 000 zł

**Autor opracowania:** mgr Paweł Michalski



**Data szacowania:** 07.10.2024 r.

**według stanu na dzień:** 07.10.2024 r.

- Bydgoszcz-



BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI „NASZ DOM” PAWEŁ MICHAŁSKI  
85-864 BYDGOSZCZ, UL. MODRAKOWA 48/6  
Tel. 608 449 743; email pawelmichalski79@gmail.com  
NIP 554- 215 24 -82

## WYPIS Z OPERATU

### I. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI:

1. **Położenie:** Ostaszewo, ul. Kwiatowa 28
2. **Oznaczenie:** Województwo pomorskie, powiat Nowodworski, jednostka ewidencyjna Ostaszewo, obręb ewidencyjny Ostaszewo (0005), dz. nr 485 o pow. 2600 m<sup>2</sup>, objęta KW nr GD2M/00039367/8
3. **Powierzchnia działek:** 2600 m<sup>2</sup>
4. **Zagospodarowanie:** Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodinnym w zabudowie wolnostojącej o pow. użytkowej 153,20 m<sup>2</sup>

### II. CEL WYCENY:

Wycenę nieruchomości zabudowanej sporządzono dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Wandy Piekarskiej.

### III. PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI:

**Właściciel:** Wanda Piekarska w udziale do 1/2\*

### IV. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI, JEJ RODZAJ, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE.

**Wartość:** rynkowa

**Podejście:** porównawcze

**Wartość rynkowa przedmiotu wyceny (całość):** 406 000 zł

**Wartość rynkowa udziału (do 1/2) w nieruchomości:** 203 000 zł

**V. DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI:** 07.10.2024 r.

**VI. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU:** 07.10.2024 r.

**VII. AUTOR OPERATU:** mgr Paweł Michalski



## **Spis zawartości OPERATU**

### **I. Dane wyjściowe**

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.
2. Cel wyceny.
3. Podstawy wyceny.
4. Określenie dat istotnych dla OPERATU.
5. Źródła danych merytorycznych i metodycznych.
6. Warunki i ograniczenia.

### **II. Charakterystyka przedmiotu wyceny**

1. Stan przedmiotu wyceny – wg KW i ewidencji gruntów
2. Przeznaczenie gruntu.
3. Stan użytkowy przedmiotowej nieruchomości.

### **III. Wycena.**

1. Określenie sposobu wyceny ze wskazaniem rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania.
2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej
3. Wynik końcowy wyceny.

### **IV. Zastrzeżenia, klauzule**

### **V. Załączniki**

## **I. Dane wyjściowe do wyceny.**

### **1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, położona w gminie Ostaszewo, we wsi Ostaszewo przy ulicy Kwiatowej 28, oznaczona geodezyjnie w jednostce ewidencyjnej Ostaszewo, w obrębie Ostaszewo (0005), oznaczona nr dz. 485, zapisana w księdze wieczystej nr GD2M/00039367/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Malborku, IX zamiejscowy wydział ksiąg wieczystych z siedzibą w Nowym Dworze Gdańskim, gdzie jako właściciele wpisani są Wanda Piekarska i Zdzisław Piekarski we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Przedmiotowa nieruchomość jest współwłasnością w udziale do 1/2 Wandy Piekarskiej – upadłej.

Oszacowaniu podlega prawo własności nieruchomości zabudowanej.

### **2. Cel wyceny.**

Wycenę nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, sporządzono dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

### **3. Podstawy wyceny.**

#### **3.1. Podstawy formalne.**

- Zlecenie Łukasza Marciniaka syndyka masy upadłości Wandy Piekarskiej.

#### **3.2. Podstawy prawne.**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r, poz. 1145 ze zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 1832 z dnia 8 września 2023).
- Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 roku, (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1610 ze zm.)

#### **3.3. Podstawy metodologiczne.**

- „Wycena nieruchomości” – APPRAISAL INSTITUTE - wydanie polskie (PFSRz.M. Warszawa 2000r.)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – wyd. PFSRz.M. Warszawa
- „Szacowanie Nieruchomości” pod redakcją Jerzego Dydenki (wyd. Wolters Kluwer, Warszawa 2015 r.)
- „Wycena nieruchomości” Komentarz do ustawy ...., Jerzy Dedenko i Tomasz Telega (wyd. Wolters Kluwer, Warszawa 2016 r.)
- Materiały z Seminarium Sądowego (PFSRzM Warszawa, czerwiec 2020 rok)

### **4. Źródła danych merytorycznych.**

- wizja lokalna przedmiotu wyceny i jego otoczenia, wraz z pomiarami budynku, przeprowadzona w dniu 07.10.2024 r.
- badanie księgi wieczystej o numerze GD2M/00039284/2 z dnia 07.10.2024 r. (www.ekw.ms.gov.pl)
- wypisy z rejestru gruntów z dnia 07.10.2024 r.

- badanie przeznaczenia gruntu z dnia 07.10.2024 r.
- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości Wandy Piekarskiej z dnia 28 czerwca 2023 r. (sygn. Akt GD1G/GU/1111/2022)
- \*Wyrok Sądu Okręgowego z dnia 29 listopada 2018 roku (sygn. Akt IIC 1701/18) w sprawie rozwiązania związku małżeńskiego Wandy i Zdzisława Piekarskich przez rozwód

## 5. Warunki i ograniczenia.

Podstawowe informacje odnośnie praw do nieruchomości zostały uzyskane od zamawiającego. Przeprowadzono oględziny wraz z pomiarami budynku, w dniu **01.10.2024 r.** oraz przeprowadzono wywiady we właściwych urzędach.

W szczególności informacje na których oparto wycenę obejmują:

- adres i lokalizacja nieruchomości
- zagospodarowanie budynku i działki
- powierzchnię obiektu
- stan prawny nieruchomości
- informacje z wizji
- zagospodarowanie nieruchomości
- wyposażenia w urządzenia komunalne

Wycena uwzględnia stan techniczny zabudowy określony na podstawie oględzin. Wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości.

\*W księdze wieczystej wpisani są jako właściciele Wanda i Zdzisław Piekarscy we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Wspólność majątkowa małżeńska ustala wraz z wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 29 listopada 2018 roku (sygn. Akt IIC 1701/18) w sprawie rozwiązania związku małżeńskiego Wandy i Zdzisława Piekarskich przez rozwód.

\* W związku z powyższym wycenie podlega udział do ½ w prawie własności nieruchomości zabudowanej należącej do Wandy Piekarskiej.

## 6. Określenie dat istotnych dla operatu.

- |  |                      |
|--|----------------------|
| - data sporządzenia wyceny   | <b>07.10.2024 r.</b> |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny                       | <b>07.10.2024 r.</b> |
| - data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | <b>07.10.2024 r.</b> |
| - data dokonania oględzin nieruchomości                                    | <b>01.10.2024 r.</b> |

## II. Charakterystyka przedmiotu wyceny.

### 1. Stan przedmiotu wyceny.

#### 1.1. Stan prawny wg zapisów w księdze wieczystej.

Dla nieruchomości zabudowanej Sąd Rejonowy w Malborku IX wydział zamiejscowy wydział ksiąg wieczystych z siedzibą w Nowym Dworze Gdańskim założył i prowadzi GD2M/00039367/8

Na podstawie badania stwierdzono poniższe zapisy:

### DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2

#### Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	485		1, 2
Położenie ( <i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość</i> )	Lp. 1.	1	POMORSKIE, NOWODWORSKI, OSTASZEWO, OSTASZEWO
Sposób korzystania	UŻYTKI ROLNE ZABUDOWANE		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,02600 HA	1, 2

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

BRAK WPISÓW

### DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

#### Właściciele

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	1	1 / 1
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki</i> )	WANDA PIEKARSKA, MARCIN, MARTA		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	1	1 / 1
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki</i> )	ZDZISŁAW PIEKARSKI, ALBIN, BRONISŁAWA		

### DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		2
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>		
Treść wpisu	NALEŻNOŚĆ PRZYPADAJĄCA ZA NIERUCHOMOŚĆ NR 1 DZIAŁ I 0 W ILOŚCI 28,39 / DWADZIEŚCIA OSIEM 39/100 KWINTALI ŻYTA NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA - PODLEGAJĄCA SPŁACIE W DWUDZIESTU RÓWNYCH RATACH ROCZNYCH, STANOWIĄCYCH CIĘŻAR REALNY.		
Skarb Państwa ( <i>Nazwa</i> )	Lp. 1.	<b>SKARB PAŃSTWA</b>	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		---
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE</b>		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE PRZEJAZDU I PRZECHODU NA RZECZ ZAKŁADÓW ENERGETYCZNYCH OKRĘGU NADMORSKIEGO W GDAŃSKU, NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 31 PAŹDZIERNIKA 1952 R. NR 428/52, WPISANO DNIA 15 GRUDNIA 1952 R.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba</i> )	Lp. 1.	<b>ZAKŁADY ENERGETYCZNE OKRĘGU NADMORSKIEGO, GDAŃSK</b>	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4		1
Rodzaj wpisu	<b>PRAWO OSOBISTE</b>		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ MIESZKANIA NA RZECZ ANNY HERMAN OPISANA W § 2 UMOWY DAROWIZNY Z DNIA 29 KWIEŃNIA 1975 ROKU NR REP. A 3431/1975.		
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko</i> )	Lp. 1.	<b>ANNA HERMAN</b>	

### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>15,00 (PIĘTNAŚCIE) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1.	1   POŻYCZKA	

Pierwszeństwo	Lp. 1.	HIPOTECE NINIEJSZEJ PRZYSŁUGUJE USTAWOWE PIERWSZEŃSTWO PRZED WSZYSTKIMI INNYMI WIERZYTELNOŚCIAMI.
Inne informacje		HIPOTEKA Z 3,3% ODSETKAMI W STOSUNKU ROCZNYM. POŻYCZKA PODLEGA SPŁACIE W CIĄGU 30 LAT W RATACH KWARTALNYCH PŁATNYCH POCZĄWSZY OD 1-GO LIPCA 1982 ROKU.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	<b>BANK PKO NBP ODDZIAŁ W ELBLĄGU</b>

### 1.2. Stan w ewidencji gruntów.

Województwo: kujawsko - pomorskie  
 Powiat: Nowodworski  
 Jednostka ewidencyjna: Ostaszewo  
 Obręb ewidencyjny: Ostaszewo

Numer działki	Blizsze określenie położenia	Opis użytków	Oznaczenie użytków	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				Użytków w ha	Działki w ha	
485	Ostaszewo, ul. Kwiatowa 28	Br-RIVb – grunty rolne zabudowane RIVb – grunty orne S-RIVb - Sad	RIVB S-RIVb Br-RIVb	0,14 0,08 0,04	0,26	GD2M/00039284/2
Id. 221003_2.0005.485						
Działka zabudowana budynkami: 1						

### Budynki:

Identyfikator budynku	Działka	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kodygn. nad./pod.	Rok zakończenia Budowy	Pow. Zab. [m <sup>2</sup> ]
221003_2.0005.374_BUD	221003_2.0005.485		Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1		22

Identyfikator budynku	Działka	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kodygn. nad./pod.	Rok zakończenia Budowy	Pow. Zab. [m <sup>2</sup> ]
221003_2.0005.837_BUD	221003_2.0005.485	Ostaszewo, ul. Kwiatowa 28	Budynki mieszkalne	2		116

## 2. Przeznaczenie gruntu.

Na podstawie badania stwierdzono, że dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostaszewo (Uchwała nr XLVI/296/2023 Rady Gminy Ostaszewo z dnia 20 czerwca 2023 r.) i oznaczona jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej oraz potencjalne rozwojowe tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i usługowej.



## 3. Stan użytkowy przedmiotowej nieruchomości.

### 3.1 Lokalizacja, usytuowanie nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana położona jest we wsi Ostaszewo przy ulicy Kwiatowej 28.

Gmina Ostaszewo liczy około 2900 mieszkańców, ma powierzchnię 60,6 km<sup>2</sup>, gęstość zaludnienia wynosi 48 osób/km<sup>2</sup>.

W 2022 roku w gminie Ostaszewo oddano do użytku 14 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 4,77 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Ostaszewo to 979 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypadają zatem 334 mieszkania. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski.

W gminie Ostaszewo w roku 2023 w rejestrze REGON zarejestrowane były 304 podmioty gospodarki narodowej, z czego 234 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 23 nowe podmioty, a 16 podmiotów zostało wyrejestrowanych. Na przestrzeni lat 2009-2023 najwięcej (44) podmiotów zarejestrowano w roku 2017, a

najmniej (17) w roku 2019. W tym samym okresie najwięcej (31) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2014 roku, najmniej (14) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2022 roku.

Przez gminę Ostaszewo przebiegają:

- międzynarodowa droga wodna rzeki Wisły E-40 (Gdańsk – Odessa tj. Bałtyk – Morze Czarne) – z ponadregionalnymi śródlądowymi szlakami wodnymi – kajakowym i żeglarskim
- międzynarodowa trasa rowerowa nr 2 – Wiślana Trasa Rowerowa prawobrzeżna / Bursztynowa R-9 (EuroVelo EV 9 Gdańsk – Pula tj. Bałtyk – Adriatyk)
- międzyregionalna trasa rowerowa nr 17 Szlak Menonitów Gdańsk – Stary Targ; na odcinku Ostaszewo – Lichnowy przebieg tożsamy z w/w trasą rowerową nr 2
- międzynarodowy kulturowo-pielgrzymkowy i turystyczny szlak „Droga Św. Jakuba”, biegnący od m. Kretinga na Litwie do Santiago de Compostela w Hiszpanii
- regionalny nadwiślański szlak pieszy (niebieski) Sztum – Mikoszewo
- napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV Grudziądz – Gdańsk o znaczeniu krajowym.

Poza obszarem Gminy Ostaszewo, ale wzdłuż jej północnej granicy przebiega droga krajowa nr 7 oraz w budowie droga krajowa ekspresowa S7. Niewielkie fragmenty pasa drogowego w liniach rozgraniczających budowanej drogi ekspresowej S7 znajdują się w gm. Ostaszewo.

W gminie Ostaszewo – położone są następujące jednostki osadnicze wg wykazu urzędowych nazw miejscowości:

- \_ wsie – Gniazdowo, Ostaszewo, Nowa Cerkiew, Nowa Kościelnica, Ostaszewo, Palczewo, Piaskowiec
- \_ część wsi Piaskowiec – Groblica
- \_ osady – Komarówka, Lubiszynek Pierwszy, Pułkownikówka.

W granicach administracyjnych gminy Ostaszewo położone są następujące wsie sołeckie:

- Gniazdowo
- Ostaszewo – z miejscowościami Ostaszewo, Komarówka, Lubiszynek Pierwszy
- Nowa Cerkiew
- Nowa Kościelnica – z miejscowościami Nowa Kościelnica i Pułkownikówka
- Ostaszewo
- Palczewo,
- Piaskowiec – z miejscowościami Piaskowiec i Groblica.

Jednocześnie w obszarze gminy Ostaszewo położone są następujące wsie będące obrębami:

Gniazdowo, Ostaszewo, Nowa Cerkiew, Nowa Kościelnica, Ostaszewo, Palczewo.

Piaskowiec jest wsią – niebędącą obrębem.

Wieś Ostaszewo położona jest we wschodniej części gminy Ostaszewo. Wieś Ostaszewo liczyła w 2021 roku 432 osób. W 2022 roku oddano do użytku 1 mieszkanie. We wsi zarejestrowane są 43 podmioty gospodarki narodowej.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanej wzdłuż asfaltowej drogi ulicy Kwiatowej..

### **3.2 Zagospodarowanie, funkcja, użytkowanie nieruchomości.**

Przedmiotowa działka numer 485 ma powierzchnię 2600 m<sup>2</sup> i kształt zbliżony do prostokąta. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem gospodarczym znajdującym się w części północno – wschodniej działki od frontu od ulicy Kwiatowej. W pozostałej części działka użytkowana jest jako przydomowy ogródek. Działka jest ogrodzona z dwóch stron, frontowej – zachodniej i północnej.

Do działki doprowadzone są instalacje:

- wodociągowa
- kanalizacyjna (szambo)
- energetyczna

Dojazd do nieruchomości odbywa się bezpośrednio z wyasfaltowanej drogi powiatowej.

### **3.3. Charakterystyka budynków, budowli i urządzeń stanowiących zabudowę.**

#### **3.3.1. Budynek mieszkalny jednorodzinny.**

##### **Opis ogólny budynku.**

Budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany o dwóch kondygnacjach nadziemnych (tzw. wysoki parter).

Konstrukcja budynku murowana w technologii tradycyjnej.

##### **Dane ogólne:**

- powierzchnia użytkowa (z pomiarów): 153,20 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy(\*dane z kartoteki budynku): 116 m<sup>2</sup>

##### **Konstrukcja.**

- Fundamenty żelbetonowe
- Ściany zewnętrzne piwnic murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo- wapiennej i kamienia polnego.
- Ściany wewnętrzne konstrukcyjne parteru i piwnic wykonane z elementów drobnowymiarowych.
- Kominy murowane
- Ściany działowe w piwnicy – murowane z elementów drobnowymiarowych.
- Stropy wylewane betonowe.
- Dach o konstrukcji betonowej kryty papą.

##### **Wykończenie.**

- Elewacja wykonana z tynku cementowo – wapiennego
- Stolarka drzwiowa drewniana
- Stolarka okienna PCV

## ➤ Schody zewnętrzne betonowe

## Wykończenie pomieszczeń według rozkładu funkcjonalnego:

nazwa pomieszczenia	pow. [m2]	podłoga	ściany
Wiatrołap	3	płytki ceramiczne	farba emulsyjna
Pom. gosp	2,9	płytki ceramiczne	farba emulsyjna
Łazienka	4,7	płytki ceramiczne	płyty ktg/płytki ceramiczne
Wc	0,9	płytki ceramiczne	płytki ceramiczne
Pokój	14,1	panele podłogowe	farba emulsyjna
Pokój	13,3	panele podłogowe	farba emulsyjna
Pokój	11,6	panele podłogowe	farba emulsyjna
Pokój	16,4	panele podłogowe	farba emulsyjna
Kuchnia	8,3	wykładzina pcv	farba emulsyjna
Przedpokój	6,8	płytki ceramiczne	farba emulsyjna
<b>suma</b>	<b>82</b>		
Wiatrołap	1,7	płytki ceramiczne	farba emulsyjna
kuchnia	12,1	płytki ceramiczne	farba emulsyjna/panele ściennie
Łazienka z wc	2,9	płytki ceramiczne	płytki ceramiczne
Pokój	14,7	panele podłogowe	farba emulsyjna
Pokój	12,8	panele podłogowe	farba emulsyjna
Pokój	13,4	panele podłogowe	farba emulsyjna
Garaż	13,6	posadzka cementowa	tynk cementowo - wapienny/niemalowany
<b>suma</b>	<b>71,2</b>		
<b>razem</b>	<b>153,2</b>		

**Stan techniczny budynku.**

Budynek w dobrym stanie technicznym. Budynek wymaga odświeżenia a także modernizacji.

**Stan funkcjonalny budynku.**

W budynku znajdują się dwie kondygnacje nadziemne. Na kondygnację wysokiego parteru prowadzą schody zewnętrzne. Wejście do części przyziemia znajdują się od tyłu budynku. Na parterze i piętrze budynku znajdują się pomieszczenia mieszkalne budynku i garaż.

**Instalacje:**

- elektryczna (dostawca zewnętrzny)
- wodociągowa (komunalna)
- kanalizacyjna (szambo)
- centralne ogrzewanie i ciepła woda zasilane z kotła węglowego na paliwo stałe

### III. Wycena.

#### 1. Określenie sposobu wyceny ze wskazaniem rodzaju określonej wartości wyboru podejścia, metody, techniki szacowania.

Przedmiotem wyceny jest udział w w/w nieruchomości należącego do upadłej Wandy Piekarskiej w udziale do 1/2.

Oszacowaniu podlega wartość rynkowa nieruchomości, definiowana jako szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, w transakcji sprzedaży zawieranej w warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działa z rozeznaniem i postępują rozważnie i nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

W związku z powyższymi założeniami określony sposób użytkowania jest prawnie dopuszczalny, fizycznie możliwy i istnieje popyt na tego rodzaju nieruchomości, dlatego w wycenie przyjęto go jako najkorzystniejszy sposób użytkowania nieruchomości uwzględniając potencjał nieruchomości.

Podana wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów transakcji, w tym podatków i opłat.

Zgodnie z przepisami prawa, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu porównawczym oraz w podejściu dochodowym. Ze względu na cel wyceny, charakter nieruchomości i analizę cen rynkowych, wartość nieruchomości zostanie oszacowana za pomocą podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, według aktualnego sposobu zagospodarowania.

Podejście porównawcze - stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny oraz warunki dokonanych transakcji są znane.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przyjęcia do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata. Może to mieć miejsce, gdy określony rynek jest słabo rozwinięty, czyli, że transakcje kupna sprzedaży określonych rodzajów nieruchomości występująca nim sporadycznie.

Podejście porównawcze stosuje się do nieruchomości gruntowych wraz z ich częściami składowymi także wówczas, gdy budynki lub lokale stanowią na mocy przepisów szczególnych odrębną nieruchomość. W szczególnych przypadkach podejście porównawcze stosuje się także do wyceny gruntu bez jego części składowych.

Wartość rynkową nieruchomości zabudowanej, dokonano podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

Wyceny nieruchomości dokonano podejściem porównawczym metodą porównywania parami, która polega na określeniu 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 dla każdej z porównanych par nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

## **OBLICZENIA.**

### **2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej.**

#### **2.1. Określenie rynku nieruchomości zabudowanej poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.**

##### **2.1.1. Rodzaj, obszar i okres badania rynku.**

- rodzaj rynku: nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej.
- obszar rynku: badaniem objęto gminę Ostaszewo.
- okres badania rynku: dla potrzeb niniejszego opracowania przebadano rynek transakcji kupna – sprzedaży w okresie od września 2022 do października 2024 r.

##### **2.1.2. Analiza badanego rynku nieruchomości.**

Badanie wskazanego rynku nieruchomości wykazało 6 transakcji nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej podobnymi do wycenianego.

Na podstawie badania rynku, stwierdzono, iż badany obszar jest średnio korzystny pod względem lokalizacji dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

Zauważono znaczny ruch na badanym rynku nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, a także proporcjonalność pomiędzy podażą a popytem, w obecnej sytuacji.

Ceny nieruchomości zabudowanej domkami jednorodzinnymi kształtują się w granicach  $C_{\min} = 1000 \text{ zł/m}^2$  p. użyt. do  $C_{\max} = 3282 \text{ zł/m}^2$  p. użyt.

##### **2.2. Zakres cen na analizowanym rynku:**

- cena minimalna: 1000 zł/m<sup>2</sup> p. użytkowego budynku
  - cena maksymalna: 3282 zł/m<sup>2</sup> p. użytkowego budynku
- $$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2282 \text{ zł/m}^2 \text{ p. użytowego budynku}$$

**W badanym okresie na badanym rynku nie zdefiniowano trendu czasowego.**

### 2.3. Analiza badanego rynku pod kątem wyboru cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na poziom cen.

W wyniku analizy rynku dokonanych transakcji, ofert biur pośrednictwa oraz obserwacji preferencji nabywców ustalono poniższy rodzaj cech rynkowych mających istotny wpływ na kształtowanie się cen:

Lp.	Nazwa, opis cechy rynkowej
1	Lokalizacja: - nieruchomość położona w centrum dużej wsi (siedziba gminy)(1) - nieruchomość położona w strefie pośredniej wsi (siedziba gminy – strefa pośrednia centrum małej wsi) (0,5) - nieruchomość położona na obrzeżach wsi (0)
2	Stan techniczno – użytkowy: - bardzo dobry (obiekty po remoncie, nie wymagające nakładów) (1) - dobry (obiekty do odświeżenia, wymagane drobne prace remontowe) (0,5) - średni (obiekty do remontu) (0)
3	Powierzchnia budynku: - bardzo dobry do 110 m <sup>2</sup> (1) - dobry od 110 do 165 m <sup>2</sup> (0,5) - dostateczny powyżej 165 m <sup>2</sup> (0)
4	Uzbrojenie: - bardzo dobre (wod., ee, gaz, ta) (1) - dobre (brak jednego z powyższych) (0.5) - dostateczna (brak dwóch z powyższych) (0)

### 2.4. Opis i charakterystyka wybranych do porównań nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny uznano za wiarygodne.

L.p.	Data transakcji	Położenie	Opis	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> pow. uż.]
A	18.10.2023	ul. Krótka 2, Ostaszewo	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym 3 kondygnacyjnym, wybudowany w okresie międzywojennym o konstrukcji murowanej	2800,00	110	361 000	3282

<b>B</b>	03.11.2023	Piaskowiec 58	Zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem mieszkalno - gospodarczym do remontu	6278,00	268,8	830 000	3088
<b>C</b>	08.04.2024	Nowa Kościelnica 36	Nieruchomość zabudowana jest murem, dwukondygnacyjnym podpiwniczonym budynkiem mieszkalnym	499,00	180	180 000	1000
<b>D</b>	14.07.2023	Ostaszewo 67	Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej	7200,00	139,4	350 000	2511
<b>E</b>	18.10.2023	ul. Nowodworska 20, Ostaszewo	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej, wybudowany na początku XX wieku oraz budynkiem gospodarczym	1026,00	119,85	240 000	2003
<b>F</b>	22.09.2023	ul. Słoneczna 14, Ostaszewo	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny dwukondygnacyjnym	747,00	150	490 000	3267

Na badanym rynku nie zdefiniowano wpływu upływu czasu na wartość nieruchomości.

### **3.8. Analiza wpływu wybranych cech rynkowych na ceny nieruchomości na badanym rynku z określeniem stopnia ich oddziaływania za pomocą przypisania każdemu atrybutowi odpowiedniej wagi.**

Wagi cech rynkowych określono na podstawie analizy badanego rynku poszerzonego w okresie od 2022 do 2024 roku w formie procentowego udziału

poszczególnych atrybutów w przedziale pomiędzy maksymalną a minimalną cenę na tym rynku.

Wagi wybranych cech rynkowych przedstawia poniższa tabela.

Nr cechy	Nazwa cechy rynkowej	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja, usytuowanie	19%	433,58
2	Stan techniczno użytkowy-budynku	39%	889,98
3	Powierzchnia budynku	27%	616,14
4	Uzbrojenie	15%	342,30
1-4	<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>2282</b>

### 2.9. Charakterystyka przedmiotu wyceny z wyeksponowaniem jej cech rynkowych

Lokalizacja	0,5
Stan techniczno użytkowy-budynku	0,5
Powierzchnia budynku	0,5
Uzbrojenie	0,5

### 2.10. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości podobne					
			A	B	C	D	E	F
1	Lokalizacja	0,5	1	0	0	0,5	0,5	1
2	Stan techniczno użytkowy-budynku	0,5	1	1	0	0	0	0,5
3	Powierzchnia budynku	0,5	1	0	0	0,5	0,5	0,5
4	Uzbrojenie	0,5	1	0	0	0,5	0,5	1

### 2.11. Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi

A

Cecha	Zakres [zł]	Współczynnik			Poprawka [zł]
		X	A	X-A	
Lokalizacja	433,58	0,5	1	-0,5	-216,79
Stan techniczno -użytkowy	889,98	0,5	1	-0,5	-444,99
Powierzchnia budynku	616,14	0,5	1	-0,5	-308,07
Uzbrojenie	342,30	0,5	1	-0,5	-171,15
<b>Razem</b>	<b>2282,00</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>-1141,00</b>

<b>Cena transakcyjna</b>	<b>3282,00</b>
<b>Cena transakcyjna skorygowana o sumę poprawek kwotowych</b>	<b>2141,00</b>

B

Cecha	Zakres [zł]	Współczynnik			Poprawka [zł]
		X	B	X-B	
Lokalizacja	433,58	0,5	0	0,5	216,79
Stan techniczno -użytkowy	889,98	0,5	1	-0,5	-444,99
Powierzchnia budynku	616,14	0,5	0	0,5	308,07
Uzbrojenie	342,30	0,5	0	0,5	171,15
<b>Razem</b>	<b>2282,00</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>251,02</b>
<b>Cena transakcyjna</b>					<b>3088,00</b>
<b>Cena transakcyjna skorygowana o sumę poprawek kwotowych</b>					<b>3339,02</b>

C

Cecha	Zakres [zł]	Współczynnik			Poprawka [zł]
		X	C	X-C	
Lokalizacja	433,58	0,5	0	0,5	216,79
Stan techniczno -użytkowy	889,98	0,5	0	0,5	444,99
Powierzchnia budynku	616,14	0,5	0	0,5	308,07
Uzbrojenie	342,30	0,5	0	0,5	171,15
<b>Razem</b>	<b>2282,00</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>1141,00</b>
<b>Cena transakcyjna</b>					<b>1000,00</b>
<b>Cena transakcyjna skorygowana o sumę poprawek kwotowych</b>					<b>2141,00</b>

D

Cecha	Zakres [zł]	Współczynnik			Poprawka [zł]
		X	D	X-D	
Lokalizacja	433,58	0,5	0,5	0	0,00
Stan techniczno -użytkowy	889,98	0,5	0	0,5	444,99
Powierzchnia budynku	616,14	0,5	0,5	0	0,00
Uzbrojenie	342,30	0,5	0,5	0	0,00
<b>Razem</b>	<b>2282,00</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>444,99</b>
<b>Cena transakcyjna</b>					<b>2511,00</b>
<b>Cena transakcyjna skorygowana o sumę poprawek kwotowych</b>					<b>2955,99</b>

E

Cecha	Zakres [zł]	Współczynnik			Poprawka [zł]
		X	E	X-E	
Lokalizacja	433,58	0,5	0,5	0	0,00
Stan techniczno -użytkowy	889,98	0,5	0	0,5	444,99
Powierzchnia budynku	616,14	0,5	0,5	0	0,00
Uzbrojenie	342,30	0,5	0,5	0	0,00
<b>Razem</b>	<b>2282,00</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>444,99</b>
<b>Cena transakcyjna</b>					<b>2003,00</b>
<b>Cena transakcyjna skorygowana o sumę poprawek kwotowych</b>					<b>2447,99</b>

F Cecha	Zakres [zł]	Współczynnik			Poprawka [zł]
		X	F	X-F	
Lokalizacja	433,58	0,5	1	-0,5	-216,79
Stan techniczno -użytkowy	889,98	0,5	0,5	0	0,00
Powierzchnia budynku	616,14	0,5	0,5	0	0,00
Uzbrojenie	342,30	0,5	1	-0,5	-171,15
Razem	<b>2282,00</b>	X	X	X	<b>-387,94</b>
<b>Cena transakcyjna</b>					<b>3267,00</b>
<b>Cena transakcyjna skorygowana o sumę poprawek kwotowych</b>					<b>2879,06</b>

**2.12. Określenie wartości 1m<sup>2</sup> przedmiotowego prawa jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.**  
**zł/m<sup>2</sup> pow. uż. budynku**  
**2650,68 zł/m<sup>2</sup>**

**2.13. Określenie wartości rynkowej**  
**2650,68 zł/m<sup>2</sup> x 153,20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego =**  
**337 911,2 zł**  
**po zaokrągleniu: 406 000 zł**

**Wartość udziału do 1/2 należący do Wandy Piekarskiej:**

$$1/2 * 406 000 \text{ zł} = 203 000 \text{ zł}$$

**3. Wynik końcowy.**

**Wartość rynkowa udziału do 1/2 należący do Wandy Piekarskiej.**

**203 000 zł**

Uzasadnienie wyniku.

Przeprowadzony proces wyceny wykazał iż określona wartość wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny mieści się w przedziale cen przyjętych do porównania nieruchomości, a określona wartość odzwierciedla aktualny stan rynku. Stan techniczny budynku, wielkość budynku, uzbrojenie działki i lokalizacja, sytuują tę nieruchomość poniżej średniej ceny przyjętych do porównań nieruchomości co odpowiada aktualnej sytuacji na rynku (biorąc pod uwagę oferty). Zabudowa nieruchomości nie odbiega standardem wykończenia i zagospodarowania od przyjętych na rynku.

#### IV. Zastrzeżenia i klauzule.

1. Operat sporządzono przy założeniu spełnienia warunków określonych w operacie.
2. Niniejsza operat może służyć wyłącznie dla celów określonych w pkt. 2 rozdział I.
3. Wykonawca zastrzega prawa autorskie. Operat nie może być udostępniany osobom trzecim i powielana bez zgody autora.
4. Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej wycenianych obiektów nie określa cech zastosowanych materiałów i ich wpływu na bezpieczeństwo użytkowników.
5. Określona wartość nie zawiera podatku VAT.



#### V. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie z art. 319 ustawy Prawo upadłościowe:

Art. 319. 1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.

2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.

3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Ponadto zgodnie art. 320.1.

Art. 320. 1. Sprzedaż mienia uregulowana przepisami niniejszego działu może nastąpić w drodze przetargu lub aukcji, do których przepisy Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio, z tym że:

- 1) warunki przetargu lub aukcji zatwierdza sędzia-komisarz;
- 2) o przetargu lub aukcji należy zawiadomić przez obwieszczenie co najmniej na dwa tygodnie, a jeżeli przetarg albo aukcja dotyczy przedsiębiorstwa spółki

publicznej – co najmniej na sześć tygodni przed terminem posiedzenia wyznaczonego w celu ich przeprowadzenia;

3) przetarg lub aukcję przeprowadza się na posiedzeniu jawnym;

4) przetarg lub aukcję prowadzi syndyk pod nadzorem sędziego-komisarza;

5) wyboru oferenta dokonuje syndyk; wybór wymaga zatwierdzenia przez sędziego-komisarza;

6) postanowienie zatwierdzające wybór oferenta sędzia-komisarz może wydać

na posiedzeniu niejawnym;

7) sędzia-komisarz może odroczyć zatwierdzenie wyboru oferenta o tydzień; w tym przypadku postanowienie o zatwierdzeniu wyboru oferenta obwieszcza się.

2. Na postanowienie sędziego-komisarza o zatwierdzeniu wyboru oferenta przysługuje zażalenie.

**3. Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego przepisy art. 317 ust. 3 i art. 319 stosuje się odpowiednio.**

#### **Art.313 ustawy stanowi:**

Art. 313. 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za

zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

**2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.**

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku

z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługują im

pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest

dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości

nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2–4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

**Zgodnie z uzyskanymi informacjami przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona prawami i roszczeniami osobistymi (osoba wskazana do osobistego prawa służebności (dział III KW) nie żyje.**

**W przypadku przedmiotowej nieruchomości obciążeniem są hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej nr GD2M/00039367/8 GD2M/00039367/8**

#### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>1</b>	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA</b>	
Suma (słownie), waluta	<b>15,00 (PIĘTNAŚCIE) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 POŻYCZKA
Pierwszeństwo	Lp. 1.	HIPOTECE NINIEJSZEJ PRZYSŁUGUJE USTAWOWE PIERWSZEŃSTWO PRZED WSZYSTKIMI INNYMI WIERZYTELNOŚCIAMI.
Inne informacje	HIPOTEKA Z 3,3% ODSETKAMI W STOSUNKU ROCZNYM. POŻYCZKA PODLEGA SPŁACIE W CIĄGU 30 LAT W RATACH KWARTALNYCH PŁATNYCH POCZĄWSZY OD 1-GO LIPCA 1982 ROKU.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	<b>BANK PKO NBP ODDZIAŁ W ELBLĄGU</b>

Zgodnie z zapisami w/w ustawy w przypadku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przedmiotowe hipoteki ulegną wykreśleniu.

### 5.1. Stosunek wartości składników obciążonych do wartości całej masy upadłości

Nazwa składnika	Wartość oszacowania [zł]
Udział (1/2) w prawie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, oznaczonej dz. nr 485 , KW nr GD2M/00039367/8	203 000

W przypadku przedmiotowej nieruchomości wartość składników obciążonych do wartości całej masy upadłości wynosi 100 %

Nazwa składnika	Wartość oszacowania [zł]	Procentowy udział składnika w całej masie upadłości [%]	Obciążenia
Udział (1/2) w prawie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, oznaczonej dz. nr 485 , KW nr GD2M/00039367/8	203 000	100	Hipoteka

## Postanowienie GD1G/GU/1111/2022/13

### PROWADZĄCY AKTA

Sąd	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy
Adres	ul. Piekarnicza 10, 80-126 Gdańsk

### WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji  
autentyczności

[krz-wer.ms.gov.pl](https://krz-wer.ms.gov.pl)

Identyfikator dokumentu

d3a0eed8-f07a-451a-8f9d-aad5a56def11

Data pobrania dokumentu w  
systemie teleinformatycznym

29.06.2023 08:05:00

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 GD1G/GU/1111/2022

### Postanowienie

Dnia 28 czerwca 2023 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

asesor sądowy Sebastian Klisiak

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2023 r. w Gdańsku,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Wanda Piekarska,

#### postanawia:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Wanda Piekarska, PESEL 51030716645, miejsce zamieszkania: Ostaszewo, adres Kwiatowa 28, 82-112 Ostaszewo, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Przemysłowa 2 lok 208, 83-000 Pruszcz Gdański ;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Przemysłowa 2 lok 208, 83-000 Pruszcz Gdański ;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Łukasz Marciniak (numer licencji 953);

5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Łukasz Marciniak (numer licencji 953) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1000,00 (jeden tysiąc złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku na rachunek bankowy syndyka o numerze: 14 2490 0005 0000 4530 5136 7829.

### Uzasadnienie co do wskazania podstawy jurysdykcji

#### Sąd ustalił i zważył co następuje:

Jurysdykcja krajowa sądów polskich do rozpoznania sprawy o ogłoszenie upadłości dłużnika wynika z art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015 /848 z 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.Urz. UE L 2015.141.19). Zgodnie z tym przepisem dla wszczęcia postępowania upadłościowego, które jest określane jako postępowanie "główne", właściwe są sądy tego państwa członkowskiego, na terytorium którego znajduje się główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika, w skrócie określany w zachodniej literaturze i orzecznictwie jako COMI (center of main interests). Głównym ośrodkiem podstawowej działalności jest miejsce, w którym dłużnik regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich. W przypadku osoby fizycznej, nieprowadzącej działalności gospodarczej lub zawodowej, domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest miejsce zwykłego pobytu tej osoby.

W niniejszej sprawie główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się na terytorium Polski. W konsekwencji, skoro podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 przywołanego rozporządzenia, to jednocześnie wszczęte postępowanie upadłościowe ma charakter postępowania głównego w rozumieniu tego rozporządzenia, co oznacza m.in., że z chwilą wydania postanowienia o ogłoszeniu upadłości jest ono automatycznie uznane we wszystkich państwach członkowskich Unii Europejskiej, a w skład masy upadłości wchodzi majątek dłużnika położony na terenie wszystkich państw członkowskich Unii Europejskiej. Z uwagi na powyższe orzeczono, jak w pkt 6 sentencji postanowienia.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:

Sebastian Jan Klisiak

Date / Data: 2023-06-28 13:41

**STAROSTA NOWODWORSKI**  
**UL. GEN. WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO 23**  
**82-100 NOWY DWÓR GDAŃSKI**

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **pomorskie**  
Powiat: **nowodworski**  
Jednostka ewidencyjna: **221003\_2, Ostaszewo**  
Obręb ewidencyjny: **0005, Ostaszewo**

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 07-10-2024 09:10:07

Nr jednostki rejestrowej: **G232**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólność ustawowa 1/1 własność	Piekarski Zdzisław (Albin, Bronisława) PESEL: 48012913154 adres: ul. Kwiatowa 28, 82-112 Ostaszewo Piekarska Wanda (Marcin, Marta) PESEL: 51030716645 adres: ul. Kwiatowa 28, 82-112 Ostaszewo

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
<b>485</b> 221003_2.0005.485	Ostaszewo, ul. Kwiatowa 28	0.26	RIVb S-RIVb Br-RIVb	0.14 0.08 0.04	GD2M/00039367/8

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 374, 837.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.26	ha
Słownie:	dwadzieścia sześć arów	

Oznaczenia użytków i klas
Br-RIVb - Grunty rolne zabudowane
RIVb - Grunty orne
S-RIVb - Sad

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **2**

Identyfikator	<b>221003_2.0005.374_BUD</b>	Kondygnacje nadziemne: <b>1</b> Kondygnacje podziemne: <b>0</b> Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]: <b>22</b>
Działka	221003_2.0005.485	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	

Identyfikator	<b>221003_2.0005.837_BUD</b>	Kondygnacje nadziemne: <b>2</b> Kondygnacje podziemne: <b>0</b> Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]: <b>116</b>
Działka	221003_2.0005.485	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Adres	Ostaszewo, ul. Kwiatowa 28	
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	

Sporządził(a): Joanna Krupa

**dokument został podpisany elektronicznie**

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Protokół z badania KW nr GD2M/00039367/8  
Przeprowadzonego w dniu 07.10.2024 r.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	3	---

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	485		4
Identyfikator działki	<a href="#">221003_2.0005.485</a>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0005, OSTASZEWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	POMORSKIE, NOWODWORSKI, OSTASZEWO, OSTASZEWO
Ulica	KWIATOWA 28		
Sposób korzystania	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,2600 HA	---

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

**BRAK WPISÓW**

**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	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA I
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	WANDA PIEKARSKA, MARCIN, MARTA			
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA I
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ZDZISŁAW PIEKARSKI, ALBIN, BRONISŁAWA			

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		2
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	NALEŻNOŚĆ PRZYPADAJĄCA ZA NIERUCHOMOŚĆ NR 1 DZIAŁ I O W ILOŚCI 28,39 / DWADZIEŚCIA OSIEM 39/100 KWINTALI ŻYTA NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA - PODLEGAJĄCA SPŁACIE W DWUDZIESTU RÓWNYCH RATACH ROCZNYCH, STANOWIĄCYCH CIĘŻAR REALNY.		
Skarb Państwa (Nazwa)	Lp. 1.	1.	SKARB PAŃSTWA
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu

Numer wpisu		3		---	
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE			
Treść wpisu		SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE PRZEJAZDU I PRZECHODU NA RZECZ ZAKŁADÓW ENERGETYCZNYCH OKRĘGU NADMORSKIEGO W GDAŃSKU, NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 31 PAŹDZIERNIKA 1952 R. NR 428/52, WPISANO DNIA 15 GRUDNIA 1952 R.			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba</i> )		Lp. 1.	ZAKŁADY ENERGETYCZNE OKRĘGU NADMORSKIEGO, GDAŃSK		
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		4		1	
Rodzaj wpisu		PRAWO OSOBISTE			
Treść wpisu		SŁUŻEBNOŚĆ MIESZKANIA NA RZECZ ANNY HERMAN OPISANA W § 2 UMOWY DAROWIZNY Z DNIA 29 KWIECZNIA 1975 ROKU NR REP. A 3431/1975.			
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko</i> )		Lp. 1.	ANNA HERMAN		
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta		15,00 (PIĘTNAŚCIE) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )		Lp. 1.	1	POŻYCZKA	
Pierwszeństwo		Lp. 1.	HIPOTECE NINIEJSZEJ PRZYŚLUGUJE USTAWOWE PIERWSZEŃSTWO PRZED WSZYSTKIMI INNYMI WIERZYTELNOŚCIAMI.		
Inne informacje		HIPOTEKA Z 3,3% ODSETKAMI W STOSUNKU ROCZNYM. POŻYCZKA PODLEGA SPŁACIE W CIĄGU 30 LAT W RATACH KWARTALNYCH PŁATNYCH POCZĄWSZY OD 1-GO LIPCA 1982 ROKU.			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa</i> )		Lp. 1.	BANK PKO NBP ODDZIAŁ W ELBLĄGU		



## Protokół z badania przeznaczenia gruntu przeprowadzonego w dniu 07.10.2024 r.

Na podstawie badania stwierdzono, że dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostaszewo (Uchwała nr XLVI/296/2023 Rady Gminy Ostaszewo z dnia 20 czerwca 2023 r.) i oznaczona jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej oraz potencjalne rozwojowe tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i usługowej.



**Protokół z badania  
mapy ewidencyjnej z dnia 07.10.2024 r.**





**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 29 listopada 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku, w II Wydziale Cywilnym - Rodzinnym  
w składzie:

**Przewodniczący:** del. SSR Magdalena Weisło-Szczygiel  
Lawnicy Hanna Pieniążek, Mariusz Tomaka

Protokolant stażysta Ewa Dobkowska

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2018 roku w Gdańsku  
na rozprawie **sprawy z powództwa Zdzisława Piekarskiego**

**przeciwko Wandzie Piekarskiej**

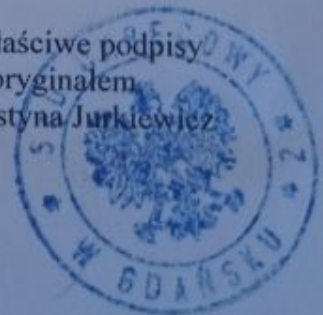
o rozwód

- I. Związek małżeński zawarty w dniu 19.02.1972 roku przed Kierownikiem Urzędu Stanu Cywilnego w Nowym Dworze Gdańskim zarejestrowany pod nr 2210023/00/AM/1972/629714 przez Wandę Piekarską z domu Sieniuc ur. 07.03.1951 roku w Ostaszewie i Zdzisława Piekarskiego ur. 29.01.1948 roku w Dworkowie rozwiązuje przez rozwód bez orzekania o winie stron.
- II. Odstępuje od orzekania o sposobie korzystania z mieszkania.
- III. Ustala opłatę od pozwu na kwotę 300 (trzysta) złotych.
- IV. Kosztami postępowania obciąża powoda w wysokości opłaty 300 (trzysta) złotych, które uznaje za uiszczone w całości

Na oryginale właściwe podpisy  
Za zgodność z oryginałem  
st.sekr.sąd. Krystyna Jurkiewicz

Sąd Okręgowy w Gdańsku stwierdza, że niniejsze orzeczenie  
jest prawomocne z dniem 21.12.2018 roku.  
Gdańsk, dnia 04.01.2019 roku.

Przewodniczący  
II Wydziału Cywilnego Rodzinnego  
Alicja Bogucka













**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
NR 1035960776



**1** Okres ubezpieczenia: od 05.12.2023 r. do 04.12.2024 r.

**2** Ubezpieczający: MICHAŁSKI PAWEŁ BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI "NASZ DOM"  
Adres siedziby: MODRAKOWA 48 m. 6, 85-864 BYDGOSZCZ  
E-mail: biuro.michalski@onet.pl  
Telefon: Klient oddział  
REGON: 340121335

**3** Ubezpieczony: MICHAŁSKI PAWEŁ BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI "NASZ DOM"  
Adres siedziby: MODRAKOWA 48 m. 6, 85-864 BYDGOSZCZ  
E-mail: biuro.michalski@onet.pl  
Telefon: Klient oddział  
REGON: 340121335

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**  
Suma gwarancyjna  
Na jedno zdarzenie / Na wszystkie zdarzenia  
25 000 EUR / 25 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego  
Suma gwarancyjna Jest ustalona przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

**Postanowienia dodatkowe**  
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych  
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych  
Suma gwarancyjna: 10 000 PLN

**Zakres ubezpieczenia dobrowolnego**  
Suma gwarancyjna  
Na jeden wypadek / Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe  
1 000 000 PLN / 1 000 000 PLN

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

**Składka łączna: 1 343,15 PLN**

	Jednorazowo
Wzrost w PLN	1 343,15
Termin płatności	15.12.2023

**7** Numer rachunku bankowego do zapłaty składki  
69 1240 6960 3014 0110 0960 5194  
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1035960776

**Warunki ubezpieczenia**  
1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawiodowej ustalone uchwałą w UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r., ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.  
2. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:  
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność

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

**Postanowienia dodatkowe ubezpieczenia obowiązkowego**

- Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych  
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.  
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczającego, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.
- 9** Klauzula dodatkowych kosztów prawnych  
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.  
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczającego:  
1) obejmuje ochronę ubezpieczającego ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu: a) uzasadnionych kosztów wyprzedzenia ekspertów, powołanych w ugodzie; b) uzasadnionych kosztów sądowych w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody;  
2) kosztów postępowania sądowego, w tym meclacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyrazi zgodę na pokrycie tych kosztów.

**Oświadczenia**  
1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawiodowej 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 informacje, w tym o umowie ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.  
4.  Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentów zawierających informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 10 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 danych moje dane kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, oświadczyłam którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.  
5.  Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu realizowania mi benefitów marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.  
6.  Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pnemoc SA, PZU Żrówno SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, Informacji marketingowych za pośrednictwem poczty głosowych (za pomocą telefonika, komunikaty głosowe TVI).  
7.  Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, PTE PZU SA, PZU Pnemoc SA, PZU Żrówno SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).  
8.  Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych

1035960776/pc:10000523024911/BE20 PIN: 2901

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 200 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (polała zgodna z taryfą operatora) DZP/CZ/23/011\_01/2023/1261.1223/prod/pzupb-29902/2333/TFI/ELC/10000523024911



podmiotem z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pnemoc SA, PZU Żrówno SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie i mierzenie do określenia preferencji lub potrzeb i selekcji produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania informacji o ofercie.  
9. Oświadczam, że otrzymałem informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, w tym dołączonym mi dokumencie Informacja o Administracji danych osobowych.  
10. Przekazałem informację o administracji danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz kategorie ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, sposobach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o możliwości podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępnione również pod adresem www.pzu.pl.  
11. W zakresie, w jakim podmiotem przetwarzającym Państwa dane osobowe jest zgodę, na Państwa prawa jej wycofania. Zgodę można wycofać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo piszmo 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.

**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

- Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
  - Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:  
1) na piśmie – osobnie albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład piszmo na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tytułu do kancelarii);  
2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniu elektronicznych, począwszy od dnia wskazania 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.
  - PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
  - W szczególności 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 informacje, 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.
  - Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:  
1) w przypadku, gdy klient jest osobą fizyczną – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;  
2) w przypadku, gdy klient jest firmą podmiot nie wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego twardego nośnika informacji.
  - Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzeczniczkę Finansową wniosku dotyczącego:  
1) nieuwzględnienia roszczeń z tytułu rozpatrzenia reklamacji;  
2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

\* E3 w polu oznacza zgodę  
Pulne nazwy spółki:  
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 - Powszechno-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 Pnemoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Żrówno SA - PZU Żrówno 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. Żelazna 1, 01-055 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Lipska 43/45, 02-232 Warszawa; TFIW PZU - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

- Kolejnością, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje urogiętkowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, upoważnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, badaczemu konsumentów, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i skarg za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>.
- działania Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Jedynym obowiązującym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU posiada siedzibę w Komisji Nadzoru Finansowego.

**Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa**

- W umowie ubezpieczenia zawartej na czoły rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest stworzyć Ubezpieczonemu OWU, która ma być zastosowana do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczającego na innym twardej nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinien być sporządzony Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na twardej nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczającego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności, w/w pkt 1).
- Z zachowaniem pozostałych, niezamienionych 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, i informację dotyczącą płatności, w tym z niższym, dojeżdżi klientowi ubezpieczającemu może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe  
MICHAŁSKI PAWEŁ BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI "NASZ DOM"  
E-mail: biuro.michalski@onet.pl  
Telefon: +46608449743

Dodatkowych informacji udzieli  
Pisarkowska Marlena  
ul. ARMIJ KRAJOWEJ 18, 08-110 SIEDLCE  
E-mail: pisarkowska.empi@gmail.com  
tel.: +48 602371978

Data zawarcia umowy: 01.12.2023 r.  
Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/zablić zapłacić.

*Michałski Paweł*  
Pisarkowska Marlena  
MICHAŁSKI PAWEŁ BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI "NASZ DOM"  
Ubezpieczający  
Pisarkowska Marlena  
Pisarkowska Marlena

Usługi Ubezpieczeniowe EMPI  
Marlena Pisarkowska  
85-059 Bydgoszcz, ul. Unii Lubelskiej 40  
tel. 52 584 05 97, tel. kom. 608 704 123  
www.empi-ubezpieczenia.pl  
mailto:marlena.pisarkowska@op.pl

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI  
NASZ DOM Paweł Michalski  
ul. Modrakowa 48/6  
85-864 Bydgoszcz, tel. 608 449 743  
NIP 554 215 24 82

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

1035960776/pc:10000523024911/BE20 PIN: 2901

801 102 102 pzu.pl

