

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości
gruntowej w udziale 1/4 części,
objętej księgą wieczystą nr KR3I/00033102/7,
stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3754/3,
położoną w miejscowości Wola Radziszowska, gmina Skawina,
powiat krakowski, województwo małopolskie

Sygn. akt KR1S/GU/759/2022

autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska



KRAKÓW, 06 MARCA 2023 ROKU

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Wola Radziszowska, gmina Skawina, działka ewidencyjna nr 3754/3.
Księga wieczysta	Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr KR3I/00033102/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Zakres opracowania	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w udziale 1/4 części, stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 3754/3 o powierzchni 0,2600 ha.
Przeznaczenie w MPZP:	Zgodnie z ustaleniami zmienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina w jej granicach administracyjnych – etap II, przyjętego Uchwałą Nr X/123/19 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 10 lipca 2019 roku działka ewidencyjna nr 3754/3 położona jest w obszarze oznaczonym symbolem ZL i ZL1 -tereny lasów i zalesień. Ponadto działka położona jest w obszarze zagrożenia zalaniem wodą stuletnią Q 1% oraz dziesięcioletnią Q 10%.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w udziale 1/4 części, objętej księgą wieczystą nr KR3I/00033102/7 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 06 listopada 2022 roku, sygn. akt KR1S/GU/759/2022.
Wartość rynkowa nieruchomości w udziale 1/4 części wynosi:	WR-1/4 = 6 500,00 zł słownie: sześć tysięcy pięćset złotych
Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału 1/4 części wynosi:	WRW-1/4 = 4 875,00 zł słownie: cztery tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć złotych
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 06 marca 2023 roku, • według stanu na dzień 06 marca 2023 roku, • na poziomie cen na dzień 06 marca 2023 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 03 marca 2023 roku.



SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	7
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	10
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	11
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	14
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	14
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	15
13. ZAŁĄCZNIKI	15

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

- Rodzaj nieruchomości: Nieruchomość gruntowa.
- Położenie - adres: Wola Radziszowska, gmina Skawina, powiat krakowski, województwo małopolskie.
- Oznaczenie w ewidencji gruntów: 3754/3.
- Powierzchnia działki: 0,2600 ha.
- Księga wieczysta: Księga wieczysta nr KR3I/00033102/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w udziale 1/4 części, stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 3754/3 o powierzchni 0,2600 ha, położoną w miejscowości Wola Radziszowska, gmina Skawina, powiat krakowski, województwo małopolskie.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w udziale 1/4 części, objętej księgą wieczystą nr KR3I/00033102/7 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 06 listopada 2022 roku, sygn. akt KR1S/GU/759/2022.

4. PODSTAWY OPRAWOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania dla rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. Magdaleny Ślufarskiej.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 344).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2021 r., poz. 555).
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Kodeks Postępowania Cywilnego Ustawa z dnia 17.11.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece z późniejszymi zmianami.
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. 1995 Nr 16 poz. 78 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 2003 Nr 64 poz. 592 z późn. zm.).
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszej opinii.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 03 marca 2023 roku.
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR3I/00033102/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie.
- Informacje z Starostwa Powiatowego Wydział Geodezji.
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta i Gminy.
- Informacje ze strony internetowej: <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/>.
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w wydziałach Starostw Powiatowych.
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych.
- Własna baza danych.
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data, dokonania oględzin nieruchomości: 03 marca 2023 roku.
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 06 marca 2023 roku.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 06 marca 2023 roku.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 06 marca 2023 roku.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr **KR3I/00033102/7** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie.

W księdze wieczystej nr **KR3I/00033102/7** widnieją wpisy:

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ:

- Księga wieczysta: **KR3I/00033102/7** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie.
- Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: małopolskie
- Powiat: krakowski
- Gmina: Skawina
- Miejscowość: Wola Radziszowska

Działka ewidencyjna

- Identyfikator działki: 120611_5.0015.3754/3
- Numer działki: 3754/3
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0015
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Wola Radziszowska
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: Ls – lasy
- Numer księgi dawnej: LWH 1428 Wola Radziszowska

Obszar

- Obszar: 0,2600 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

- Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

- Numer udziału w prawie: 1
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/4
- Numer udziału w prawie: 2
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/4
- Numer udziału w prawie: 12

- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Teresa
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Trąbka
- Imię ojca: Michał
- Imię matki: Rozalia
- Lista wskazań udziału w prawie: 2
- Imię pierwsze: Agata
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Pstruś
- Imię ojca: Michał
- Imię matki: Rozalia
- Lista wskazań udziału w prawie: 12
- Imię pierwsze: Helena
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Bernat
- Imię ojca: Franciszek
- Imię matki: Teresa

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wzmianki w dziale III

- Numer wzmianki: DZ. KW. / KR3I / 667 / 23 / 1
- Opis wzmianki: wpis ogłoszenia upadłości
- Chwila zamieszczenia: 2023-02-10-09.26.10.630647

Numer wpisu

- Numer wpisu: 1

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

- Rodzaj wpisu: ostrzeżenie
- Treść wpisu: ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko ujawnionemu prawu współwłasności Andrzeja Jezioro, syna Franciszka i Teresy w 1/42 cz.

Osoba fizyczna

- Imię pierwsze: Arkadiusz
- Imię drugie: Piotr
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Jezioro
- Imię ojca: Andrzej
- Imię matki: Irena

Numer wpisu

- Numer wpisu: 2

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

- Rodzaj wpisu: ostrzeżenie
- Treść wpisu: ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym dotyczące udziału 1/2 części nieruchomości

Osoba fizyczna

- Imię pierwsze: Helena
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Bernat
- Imię ojca: Franciszek
- Imię matki: Teresa

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 1

Treść hipoteki (roszczenia)

- Hipoteka przymusowa
- Suma: 59 207,70
- Suma słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście siedem 70/100
- Waluta sumy: zł
- Udział: 2
- Numer wierzytelności: 1
- Wierzytelność: należność objęta nakazem zapłaty sygn. akt VI NC-E 1830717/13 z dnia 15-10-2013 r.

Wierzyciel hipoteczny

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

- Nazwa: Gmina Miejska Kraków - Zarząd Budyneków Komunalnych

- Siedziba: Kraków
- Regon: 351554353

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KR31/00033102/7 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artyku 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży.

Hipoteka wpisana w dziale IV Księgi wieczystej dotyczy udziału upadłego. Wobec powyższego wygaśnie z mocy prawa w momencie sprzedaży przez Syndyka.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Na podstawie informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym Wydział Geodezji w Krakowie ustalono, że działka ewidencyjna nr 3754/3 położona w miejscowości Wola Radziszowska, obręb ewidencyjny nr 0015 posiada powierzchnię 0,2600 ha, klaso użytek: LsIII, Lzr-RIIIb.

6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości:

W dniu wizji lokalnej przedmiotowa działka ewidencyjna nr 3754/3 o powierzchni 0,2600 ha była niezabudowana, porośnięta drzewostanem leśnym głównie gatunku olcha w wieku około 30 lat. Zadrzewienie na poziomie 0,5, bonitacja III (informacje przyjęto na podstawie wizji lokalnej, informacji z Starostwa Powiatowego Wydział Ochrony Środowiska oraz strony internetowej <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/>). Działka objęta jest uproszczonym planem urządzenia lasów. Działka o płaskim ukształtowaniu terenu, posiada kształt regularnego wieloboku zbliżonego do trapezu. Od strony południowej bezpośrednio graniczy z korytem rzeki Skawinka. Według zapisów planistycznych położona jest w obszarze zagrożenia zalaniem wodą stuletnią Q 1% oraz dziesięcioletnią Q 10%.

Działka nie posiada prawnie uregulowanego dojazdu i dostępu do drogi publicznej.

Działka ewidencyjna nr 3754/3

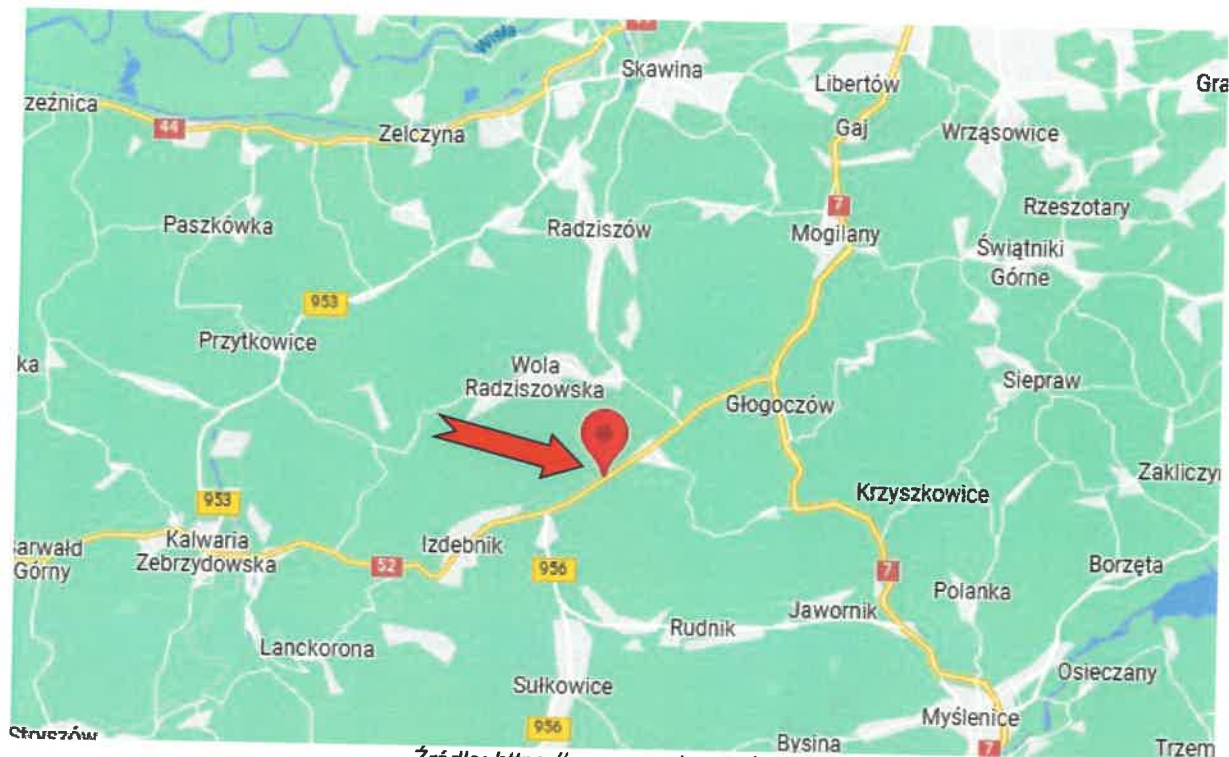


Źródło: <https://www.sip.gison.pl/skawina>

Położenie

Wola Radziszowska, gmina Skawina, działka ewidencyjna nr 3754/3

Działka ewidencyjna nr 3754/3 położona jest w południowej części miejscowości Wola Radziszowska, gmina Skawina, powiat krakowski, województwo małopolskie. Odległość od przedmiotowej działki do miasta Skawina wynosi około 13 km. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowi koryto rzeki Skawinka oraz tereny leśne i zieleni nieurządzonej. W dalszym otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz handlowo – usługowa wzdłuż drogi krajowej nr 52.



Źródło: <https://www.google.com/maps>



Źródło: <https://www.google.com/maps>

7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wola Radziszowska, gmina Skawina, działka ewidencyjna nr 3754/3

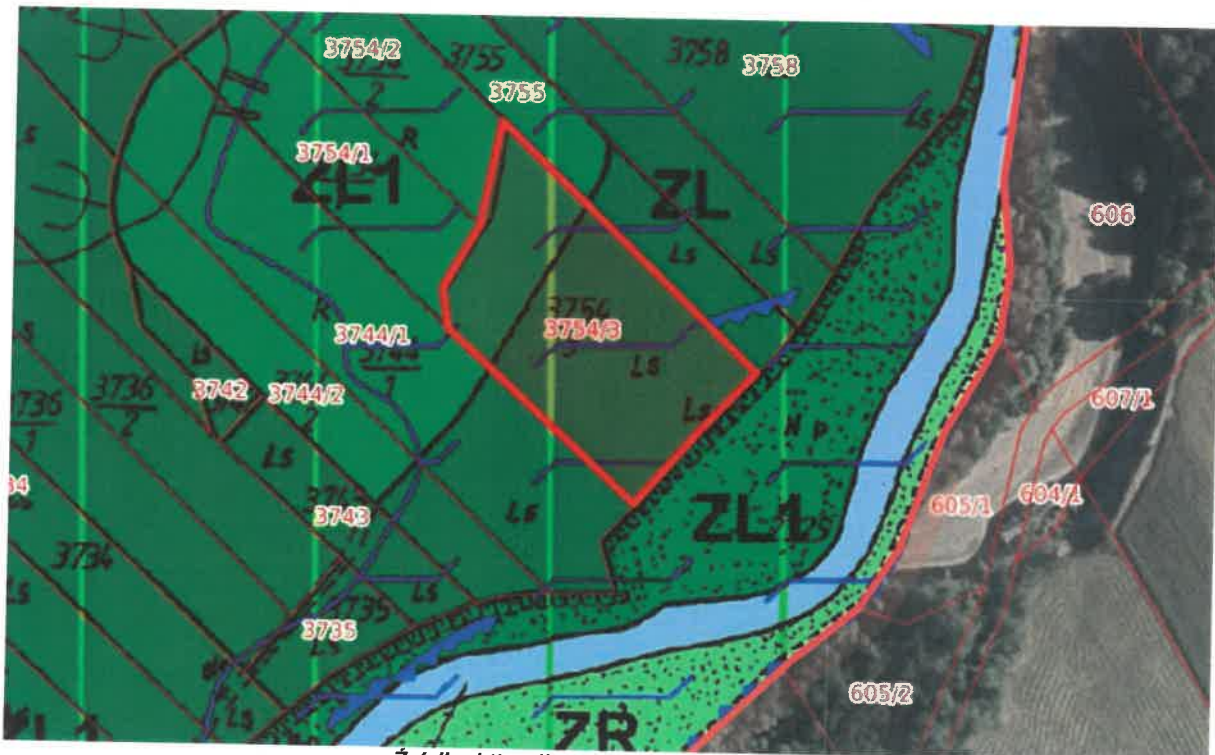
Zgodnie z ustaleniami zmienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina w jej granicach administracyjnych – etap II, przyjętego Uchwałą Nr X/123/19 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 10 lipca 2019 roku:

- działka ewidencyjna nr 3754/3 położona jest w obszarze oznaczonym symbolem ZL i ZL1 - tereny lasów i zalesień.
Ponadto działka położona jest w obszarze zagrożenia zalaniem wodą stuletnią Q 1% oraz dziesięcioletnią Q 10%.

Poniżej fragmenty zapisów z w/w Uchwały:

§ 39.

1. Wyznacza się TERENY LASÓW I ZALESIEŃ, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL, ZL1.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się:
 - 1) dla terenów ZL - zieleń leśną;
 - 2) dla terenów ZL1 – zalesienia.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) budynków, budowli i urządzeń związanych z gospodarką leśną, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL i ZL1;
 - 2) niewydzielonych w planie dojazdów i dojazd pieszych;
 - 3) urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w zakresie niesprzecznym z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
 - 1) zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną;
 - 2) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy i remontów istniejących budynków oraz rozbudowy w zakresie elementów polepszających standard użytkowania (np. schody zewnętrzne, ganek, łazienka, przyłącza itp.);
 - 4) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w terenach ZL i ZL1, obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, o czym mowa w §14 ust. 2 pkt 1;
 - 5) dla obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 1, należy stosować dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°;
 - 6) wysokość obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 1, nie może przekraczać 10m; dopuszcza się zwiększenie wysokości tego typu obiektów, jeżeli wynika to z przepisów odrębnych i norm technicznych lub zwiększenie wysokości wynika z wymogów funkcjonalno – technicznych, w tym zapewnienia odpowiedniego zasięgu danego urządzenia;
 - 7) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 15%;
 - 8) wskaźnik terenu biologicznie czynnego, nie może być niższy niż 80%;
 - 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4.



Źródło: <https://www.sip.gison.pl/skawina>

Przeznaczenie w opracowaniach planistycznych ustalono na podstawie konsultacji przeprowadzonej w Urzędzie Miasta i Gminy.

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- C_s – średnia cena
- u_i – wielkość i -tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

PROCEDURA I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Analiza i charakterystyka rynku

W procesie wyceny przedmiotowej nieruchomości zgodnie z zakresem szacowania przeanalizowano:

- obszar rynku – gmina Skawina i gminy sąsiednie,
- okres badania cen – ostatnie dwa lata poprzedzające datę wyceny,
- rynek lokalny jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej działki przeanalizowano zawarte akty notarialne pod kątem transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych na terenie gminy Skawina i gmin sąsiednich, w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.

Analizą objęto przede wszystkim transakcje działek wykorzystywanych do produkcji leśnej, porośniętych drzewostanem leśnym.

Na podstawie wyników analizy stwierdzono wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi. Analiza powyższa pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek tego typu nieruchomości na badanych terenach należy do średnio rozwiniętych co związane jest z brakiem popytu na tego typu nieruchomości.

W celu dokonania analizy rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano notowania na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

W przypadku nieruchomości podobnych do wycenianej potencjalnymi nabywcami są najczęściej osoby mieszkające lub posiadające już nieruchomości na danym terenie, dlatego najwyższe ceny osiągają działki zlokalizowane w pobliżu zwartej zabudowy wsi z dobrym dojazdem. Znaczenie ma także wielkość działki – wyższe ceny dotyczą działek o mniejszych powierzchniach. Ponadto na cenę wpływa powierzchnia i kształt działki. W miarę wzrostu powierzchni działki cena jednostkowa spada, co oznacza, że działki o mniejszej powierzchni są relatywnie droższe w odniesieniu do ceny jednostkowej. Istotny jest również kształt działki, nieregularny, trójkątny lub bardzo wąski i znacznie wydłużony, utrudnia użytkowanie działek.

W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej objętej zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu.

Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m^2 powierzchni działki. Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

W związku z obecną sytuacją geopolityczną w Europie oraz przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne nieruchomości będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub dojdzie do spadku ich wartości. W niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu podobnym co szacowana nieruchomość, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia wyceny, na terenie gminy Skawina i gmin sąsiednich. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, powierzchnia i przeznaczenie działki.

Transakcje przyjęte do analizy zaprezentowano w poniższej tabeli.

L.p.	Data transakcji	Położenie	Powierzchnia działki [m ²]	Cena [zł]	Cena [zł/m ²]
1	01.04.2022	Trzemeśnia	4800	34 000,00	7,08
2	15.06.2021	Pozowice	1400	10 000,00	7,14
3	26.08.2021	Krzywaczka	3200	30 000,00	9,38
4	14.05.2021	Rzozów	1700	17 000,00	10,00
5	26.08.2021	Osieczany	1100	11 000,00	10,00
6	26.04.2022	Lanckorona	3956	34 000,00	8,59
7	21.09.2021	Radziszów	1020	8 000,00	7,84
8	14.04.2021	Wola Radziszowska	2700	21 000,00	7,78
9	04.10.2022	Zawada	5015	45 000,00	8,97
10	22.12.2021	Przytkowice	1604	15 000,00	9,35
11	14.06.2022	Krzyszkowice	5000	50 000,00	10,00
12	12.09.2022	Kulerzów	4000	40 000,00	10,00
13	02.12.2021	Krzywaczka	1300	12 000,00	9,23
14	21.04.2022	Łęki	2981	33 000,00	11,07
15	15.09.2022	Droginia	3100	24 500,00	7,90
16	15.12.2021	Mogilany	1717	20 000,00	11,65
17	04.08.2021	Włosań	2500	30 000,00	12,00

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, powierzchni, dojazdu, kształtu itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 1) z dnia 01.04.2022 roku, stanowiąca nieruchomość o powierzchni 4800 m², położona w m. Trzemeśnia, gm. Myślenice. Położenie, lokalizacja – średnio korzystne. Powierzchnia działki – średnio korzystna. Dojazd, dostęp – średnio korzystny. Kształt działki – korzystny. Ograniczenia – średnio korzystne.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 17) z dnia 04.08.2021 roku, stanowiąca nieruchomość o powierzchni 2500 m², położona w m. Włosań, gm. Mogilany. Położenie, lokalizacja – korzystne. Powierzchnia działki – korzystna. Dojazd, dostęp – średnio korzystny. Kształt działki – korzystny. Ograniczenia – korzystne.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (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, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego. Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami. Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,
- powierzchnia działki,
- dojazd, dostęp,
- kształt działki,
- ograniczenia.

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

Cecha	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	korzystne	w niedalekiej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, tereny zadbane, zagospodarowane, rekreacyjne
	średnio korzystne	w dalszej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, tereny średnio zadbane i zagospodarowane
Powierzchnia działki	bardzo korzystna:	poniżej 2500 m ²
	korzystna:	od 2500 m ² do 4000 m ²
	średnio korzystna:	powyżej 4000 m ²
Dojazd, dostęp	korzystny:	działka posiada bezpośredni dostęp do ogólnodostępnej drogi
	średnio korzystny:	działka posiada pośredni dostęp do ogólnodostępnej drogi, dojazd utrudniony, przez działki sąsiednie
Kształt działki	korzystny:	kształt wieloboku zbliżonego do prostokąta, kwadratu o korzystnym stosunku boków
	przeciętny:	kształt wieloboku o średnio korzystnym stosunku boków, nieregularny, nadmiernie wydłużony
Ograniczenia	korzystne:	brak ograniczeń
	średnio korzystne:	występują ograniczenia w użytkowaniu działki wynikające np.: z zapisów planistycznych, ukształtowania terenu, przebiegającej infrastruktury, tereny zalewowe, osuwiska itp.

Założenia przyjęte do analizy:

- Analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 cena minimalna: 7,08 zł/m²,
 cena maksymalna: 12,00 zł/m²,
 cena średnia: 9,29 zł/m²,
 wartości brzegowe:
 $C_{min}/C_{sr} = 0,7621$
 $C_{max}/C_{sr} = 1,2917$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	CECHA/ATRYBUT	WAGA
		S _i [%]
1.	Położenie, lokalizacja	35%
2.	Powierzchnia działki	25%
3.	Dojazd, dostęp	20%
4.	Kształt działki	10%
5.	Ograniczenia	10%

Określenie wartości nieruchomości:

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u _i
				U _{min}	U _{max}	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	35%	0,2667	0,4521	0,4521
2	Powierzchnia działki	korzystna	25%	0,1905	0,3229	0,2567
3	Dojazd, dostęp	średnio korzystny	20%	0,1524	0,2583	0,1524
4	Kształt działki	korzystny	10%	0,0762	0,1292	0,1292
5	Ograniczenia	średnio korzystne	10%	0,0762	0,1292	0,0762
RAZEM			100%			1,0666

Wartość rynkową 1 m² wycenianej działki, obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{sr} \times \sum u_i$$

$$w_x = 9,29 \text{ zł/m}^2 \times 1,0666 = 9,91 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 3754/3 w udziale 1/1 wynosi:

$$9,91 \text{ zł/m}^2 \times 2600 \text{ m}^2 = 25\,766,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\text{WR-1/1} = 26\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia sześć tysięcy złotych

Wartość rynkowa niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 3754/3 w udziale 1/4 części wynosi:

$$\text{WR-1/4} = \text{WR-1/1} \times \text{udz.}$$

$$\text{WR-1/4} = 26\,000,001 \times 1/4$$

$$\text{WR-1/4} = 6\,500,00 \text{ zł}$$

słownie: sześć tysięcy pięćset złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW). Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określane są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0.75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$\text{WRW} = \text{Wr} * \text{Wac}$$

gdzie:

Wr - wartość rynkowa,

Wac - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości w udziale 1/4 części:

$$\text{WRW-1/4} = 6\,500,00 \text{ zł} \times 0,75 = 4\,875,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\text{WRW-1/4} = 4\,875,00 \text{ zł}$$

słownie: cztery tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr KR31/00033102/7 stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 3754/3 wg stanu i cen na dzień wyceny w udziale 1/4 części wynosi:

WR-1/4 = 6 500,00 zł

słownie: sześć tysięcy pięćset złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności udziału w nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię użytkową, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- ✓ Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji,
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną,
- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- ✓ Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- ✓ W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności,
- ✓ Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

Operat sporządził i podpisał:

mgr inż. Magdalena Ślufarska
Rzeczoznawca majątkowy
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

13. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Badanie księgi wieczystej.
3. Postanowienie o upadłości.
4. Kopia polisy OC.



**Dokumentacja fotograficzna
Działka nr 3754/3**



Sąsiedztwo



Badanie księgi wieczystej

Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr **KR3I/00033102/7** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie.

W księdze wieczystej nr **KR3I/00033102/7** widnieją wpisy:

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ:

- Księga wieczysta: **KR3I/00033102/7** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie.
- Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: małopolskie
- Powiat: krakowski
- Gmina: Skawina
- Miejscowość: Wola Radziszowska

Działka ewidencyjna

- Identyfikator działki: 120611_5.0015.3754/3
- Numer działki: 3754/3
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0015
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Wola Radziszowska
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: Ls – lasy
- Numer księgi dawnej: LWH 1428 Wola Radziszowska

Obszar

- Obszar: 0,2600 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

- Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

- Numer udziału w prawie: 1
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/4
- Numer udziału w prawie: 2
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/4
- Numer udziału w prawie: 12
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Teresa
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Trąbka
- Imię ojca: Michał
- Imię matki: Rozalia
- Lista wskazań udziału w prawie: 2
- Imię pierwsze: Agata
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Pstruś
- Imię ojca: Michał
- Imię matki: Rozalia
- Lista wskazań udziału w prawie: 12
- Imię pierwsze: Helena
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Bernat
- Imię ojca: Franciszek
- Imię matki: Teresa

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wzmianki w dziale III

- Numer wzmianki: DZ. KW. / KR3I / 667 / 23 / 1
- Opis wzmianki: wpis ogłoszenia upadłości

– Chwila zamieszczenia: 2023-02-10-09.26.10.630647

Numer wpisu

– Numer wpisu: 1

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

– Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

– Treść wpisu: ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko ujawnionemu prawu współwłasności Andrzeja Jezioro, syna Franciszka i Teresy w 1/42 cz.

Osoba fizyczna

– Imię pierwsze: Arkadiusz

– Imię drugie: Piotr

– Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Jezioro

– Imię ojca: Andrzej

– Imię matki: Irena

Numer wpisu

– Numer wpisu: 2

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

– Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

– Treść wpisu: ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym dotyczące udziału 1/2 części nieruchomości

Osoba fizyczna

– Imię pierwsze: Helena

– Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Bernat

– Imię ojca: Franciszek

– Imię matki: Teresa

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

– Numer hipoteki (roszczenia): 1

Treść hipoteki (roszczenia)

– Hipoteka przymusowa

– Suma: 59 207,70

– Suma słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście siedem 70/100

– Waluta sumy: zł

– Udział: 2

– Numer wierzytelności: 1

– Wierzytelność: należność objęta nakazem zapłaty sygn. akt VI NC-E 1830717/13 z dnia 15-10-2013 r.

Wierzyciel hipoteczny

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

– Nazwa: Gmina Miejska Kraków - Zarząd Budynków Komunalnych

– Siedziba: Kraków

– Regon: 351554353

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KR31/00033102/7 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.



Postanowienie o upadłości

sygn. akt KR1S/GU/759/2022

Postanowienie

Dnia 6 listopada 2022 r.

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia Marzena HENRYCH

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2022 r. w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Agata Pstruś,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Agata Pstruś, PESEL 58020410585, miejsce zamieszkania: Kraków, adres Okólna 9/43, 30-669 Kraków, 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: Kancelaria Doradców Restrukturyzacyjnych ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków ;
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: Kancelaria Doradców Restrukturyzacyjnych ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków ;

4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Katarzyna Marzena Olejniczak (numer licencji 408);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Katarzyna Marzena Olejniczak (numer licencji 408) 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 dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 04 1240 4432 1111 0011 0904 0023;
8. przyznać r.pr. Łukaszowi Ziębie ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) powiększoną o podatek Vat w kwocie 414 zł (czteryście czternaście złotych), łącznie 2.214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej wnioskodawcy z urzędu.

UZASADNIENIE

Dłużniczka złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Analiza wniosku i załączników wskazuje, że jest ona osobą niewypłacalną, a jednocześnie nie prowadzi działalności gospodarczej. Miejscem zamieszkania dłużniczki jest Kraków. Tu znajduje się jej miejsce zwykłego pobytu w rozumieniu art. 19 ust. 1c ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020, poz. 1228 z późn. zm., dalej jako: p.u.) oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego. Wobec powyższego jurysdykcję w niniejszej sprawie posiadają sądy polskie, zgodnie z treścią art. 382 p.u., a postępowanie to jest postępowaniem głównym.

O kosztach w pkt 8 orzeczono na podstawie par. 14 ust. 1 pkt 5 i par. 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.

Podpis:



Kopia polis ubezpieczeniowych



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska**

30-110 Kraków, Filarecka 6 / 5A

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012452

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 28/03/2022 - 27/03/2023

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.ierpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel. 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy 100 000 zł, opłacony w całości



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1076509153**



1 Okres ubezpieczenia: od 03.12.2022 r. do 02.12.2023 r.

2 Ubezpieczający: **MAGDALENA ŚLUFARSKA**
Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW
E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm
Telefon: Klient odmówił
PESEL: 82100406857

3 Ubezpieczony: **MAGDALENA ŚLUFARSKA**
Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW
E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm
Telefon: Klient odmówił
PESEL: 82100406857

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego

4 Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)	Suma gwarancyjna	
	Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
	500 000 PLN	500 000 PLN

Postanowienia dodatkowe
Klauzula zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów (klauzula nr 61)
Podlimit: 20 000 PLN

5 Składka łączna: 676,50 PLN

Termin płatności	23.11.22	23.05.23
Kwota w PLN	338,50	338,00

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
85 1240 6960 3014 0110 1780 3637
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1076509153

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 61
Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych
1. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, strony postanowiły rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną ze szkody polegającej na zniszczeniu, uszkodzeniu albo utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia.
2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody w dokumentach o charakterze telekolekcyjnym, zwykłym lub umiarkowanym.
3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odwrócenie dokumentów.
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 ze szkody powstałej wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 §b Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe:
1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej;
2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem;
3) w wyniku błędnego przesłania wakaty.

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. Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
4. 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 posiadaczem ubezpieczenia w tej firmie.
5. Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych: podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, 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 przedstawienia odpowiedniej oferty.
6. Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentów zawierających informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dyskusji ubezpieczeniowej, 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 przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
7. Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
8. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
* w polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie 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 Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Opieki Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 13, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-560 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-826 Warszawa.

1076509153/pc:10000443284125/BE20 PIN: 9667

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, info@pzu.pl, 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DS/POCZA/21611_02/2022/1105127/prod/pcp07-218854911.3/FILE/pc10000443284125



