

OPERAT SZACUNKOWY

wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
objętej księgą wieczystą nr TR1B/00081166/1,
stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 999,
położoną w miejscowości Sterkowiec przy ulicy Fiołkowej 28, gmina
Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie

Sygn. akt TR1T/GUp/18/2023



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska



Kraków, 16 września 2023 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość:	Gruntowa zabudowana.
Adres nieruchomości:	Sterkowiec ul. Fiołkowa 28, gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie, działka ewidencyjna nr 999.
Zakres wyceny:	Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 28 działkę ewidencyjną nr 999 o powierzchni 0,2756 ha.
Księga wieczysta nieruchomości:	TR1B/00081166/1.
Stan władania:	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr TR1B/00081166/1 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy z dnia 30 czerwca 2023 roku, sygn. akt TR1T/GU/103/2023.
Wartość rynkowa nieruchomości wg stanu i cen na dzień wyceny:	WR = 666 000,00 zł słownie: sześćset sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	WRW = 500 000,00 zł słownie: pięćset tysięcy złotych
Podejście, metoda wyceny:	Do oszacowania nieruchomości zastawano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Data określenia wartości:	16 września 2023 rok.
Data sporządzenia operatu:	16 września 2023 rok.
Operat sporządził: Nazwisko i imię: Numer uprawnień:	 /podpis/

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	4
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.....	8
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	10
PROCEDURA I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	11
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	14
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	15
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	15
13. ZAŁĄCZNIKI.....	15

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

- Rodzaj nieruchomości: Nieruchomość gruntowa zabudowana.
- Położenie - adres: Sterkowiec ulica Fiołkowa nr 28, gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie.
- Oznaczenie w ewidencji gruntów: 999.
- Księga wieczysta: Księga wieczysta nr TR1B/00081166/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Sterkowiec przy ulicy Fiołkowej 28, stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny działkę ewidencyjną nr 999.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr TR1B/00081166/1.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr TR1B/00081166/1 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy z dnia 30 czerwca 2023 roku, sygn. akt TR1T/GU/103/2023.

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, 1113, 1463),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późniejszymi zmianami).
- 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 z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece z późniejszymi zmianami.
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszej opinii.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 06 września 2023 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr TR1B/00081166/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Postanowienie o upadłości,
- Informacje w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Brzesku,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy Brzesko,
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwach Powiatowych,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „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 2001 r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data, dokonania oględzin nieruchomości: 06 września 2023 roku.
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 16 września 2023 roku.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 16 września 2023 roku.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 16 września 2023 roku.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: TR1B/00081166/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 4

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: małopolskie
- Powiat: brzeski
- Gmina: Brzesko
- Miejscowość: Sterkowiec

Działka ewidencyjna

- Identyfikator działki: 120202_5.0007.999
- Numer działki: 999
- Obręb ewidencyjny: numer obrębu ewidencyjnego: 0007; nazwa obrębu ewidencyjnego: Sterkowiec
- Położenie: 1
- Ulica: Fiołkowa
- Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe
- Obszar: 0,2756 ha

Obszar

- Obszar: 0,2756 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

- Numer udziału w prawie: 5
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2
- Numer udziału w prawie: 6
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 5, 6
- Imię pierwsze: Anna
- Imię drugie: Beata
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Zalewska
- Drugi człon nazwiska złożonego: Partyka
- Imię ojca: Marian
- Imię matki: Bernadeta

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Numer wpisu

- Numer wpisu: 2

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

- Rodzaj wpisu: inny wpis
- Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- **Nazwa:** MIKROKASA Spółka Akcyjna
- **Siedziba:** Gdynia

- **KRS:** 0000387861

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki: 1

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna
- Suma: 255 000,00
- Suma słownie: dwieście pięćdziesiąt pięć tysięcy
- Waluta sumy: zł
- Wierzytelność: wierzytelność kapitałowa, roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia uboczne w tym opłaty i prowizje
- Stosunek prawny: umowa kredytu nr 57102049840000499600266262 z dnia 29.08.2013r.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Brzesku
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 01629826300000

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki: 2

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna
- Suma: 180 000,00
- Suma słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy
- Waluta sumy: zł
- Wierzytelność: hipoteka do kwoty 180.000,00 zł, na zabezpieczenie spłaty wierzytelności Kamila Łopatowskiego wynikających z umowy pożyczki, tj. kapitału pożyczki w kwocie 150.000,00 zł wraz z odsetkami oraz innymi kosztami i należnościami o charakterze ubocznym, poniesionymi przez Kamila Łopatowskiego w związku z realizacją umowy pożyczki, przyznanych kosztów postępowania sądowego oraz postępowania egzekucyjnego oraz roszczeń odszkodowawczych Kamila Łopatowskiego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przez Annę Zalewską-Partyka zobowiązań wynikających z umowy pożyczki
- Stosunek prawny: umowa pożyczki z 29.01.2020 r.

Wierzyciel hipoteczny

Osoba fizyczna

- Imię pierwsze: Kamil
- Imię drugie: Paweł
- Nazwisko: Łopatowski
- Imię ojca: Adam
- Imię matki: Ewa

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki: 3

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 20653,53
- Suma słownie: dwadzieścia tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy 53/100
- Waluta sumy: zł
- Numer wierzytelności: 1
- Wierzytelność: zaległy podatek od osób fizycznych od dochodów uzyskanych z pozarolniczej działalności gospodarczej za styczeń, luty lipiec i wrzesień 2020 r. wraz z odsetkami i innymi kosztami
- Stosunek prawny: tytuły wykonawcze z dnia 10.06.2022r. nr 1203-723.901683.2022, nr 1203-723.901685.2022

Wierzyciel hipoteczny

Skarb Państwa

- Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Brzesku
- Siedziba: Brzesko
- REGON: 850002736
- Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki: 4

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 11431,67
- Suma słownie: jedenaście tysięcy czterysta trzydzieści jeden 67/100
- Waluta sumy: zł
- Numer wierzytelności: 1
- Wierzytelność: podatek od towarów i usług za lipiec, sierpień, wrzesień 2021 r
- Stosunek prawny: tytuły wykonawcze:
 - 1203-723.1141670.2022 z dnia 29.12.2022r.
 - 1203-723.899401.2021 z dnia 03.11.2021r.
 - 1203-723.1141662.2022 z dnia 29.12.2022r

Wierzyciel hipoteczny

Skarb Państwa

- Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Brzesku
- Siedziba: Brzesko
- REGON: 850002736
- Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1B/00081166/1 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 artykule 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.

Hipoteki wygasną z mocy prawa.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Brzesku ustalono, że działka ewidencyjna nr 999 posiada powierzchnię 0,2756 ha. Działka położona jest w miejscowości Sterkowiec, gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie.

Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami w księdze wieczystej i w ewidencji gruntów dotyczącą właściciela, oznaczenia i powierzchni działki ewidencyjnej.



Źródło: [Brzesko - System Informacji Przestrzennej \(e-mapa.net\)](http://Brzesko - System Informacji Przestrzennej (e-mapa.net))



Źródło: [Brzesko - System Informacji Przestrzennej \(e-mapa.net\)](http://Brzesko - System Informacji Przestrzennej (e-mapa.net))

6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości:

Na działce ewidencyjnej nr 999 posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, oznaczony numerem porządkowym 28 przy ulicy Fiołkowej. Budynek parterowy, wybudowany w 2014 roku, zgodnie z Zawiadomieniem z dnia 27-10-2014 roku Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Brzesku. Obiekt zrealizowany w konstrukcji murowanej, ściany z pustaków MAX, ściany fundamentowe betonowe, strop żelbetowy monolityczny, kominy murowane. Dach o konstrukcji drewnianej, stromy, kryty dachówką. Stolarka okienna PCV, drzwi wejściowe antywłamaniowe, wewnętrzne płycinowe. Dostępne instalacje: elektryczna, wodna (z sieci gminnej), gazowa (piec c.o., ogrzewanie podłogowe), kanalizacji (z sieci gminnej).

Budynek wykończony w korzystnym standardzie, na posadzkach panele i płytki ceramiczne, na ścianach powłoki malarskie i glazura. Łazienka i kuchnia wyposażone. W ogrodzie taras drewniany. Struktura budynku:

sień	4,17
hall	9,24
pokój dzienny	24,04
kuchnia	13,76
jadalnia	12,59
sypialnia	15,83
sypialnia	13,27
łazienka	5,69
pom. gospodarcze	3,27
razem:	101,86

Powierzchnia użytkowa parteru wynosi: 101,86 m².

Powierzchnię użytkową przyjęto na podstawie dokumentacji architektoniczno – budowlanej, dokonano pomiarów kontrolnych miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian zgodnie z PN.

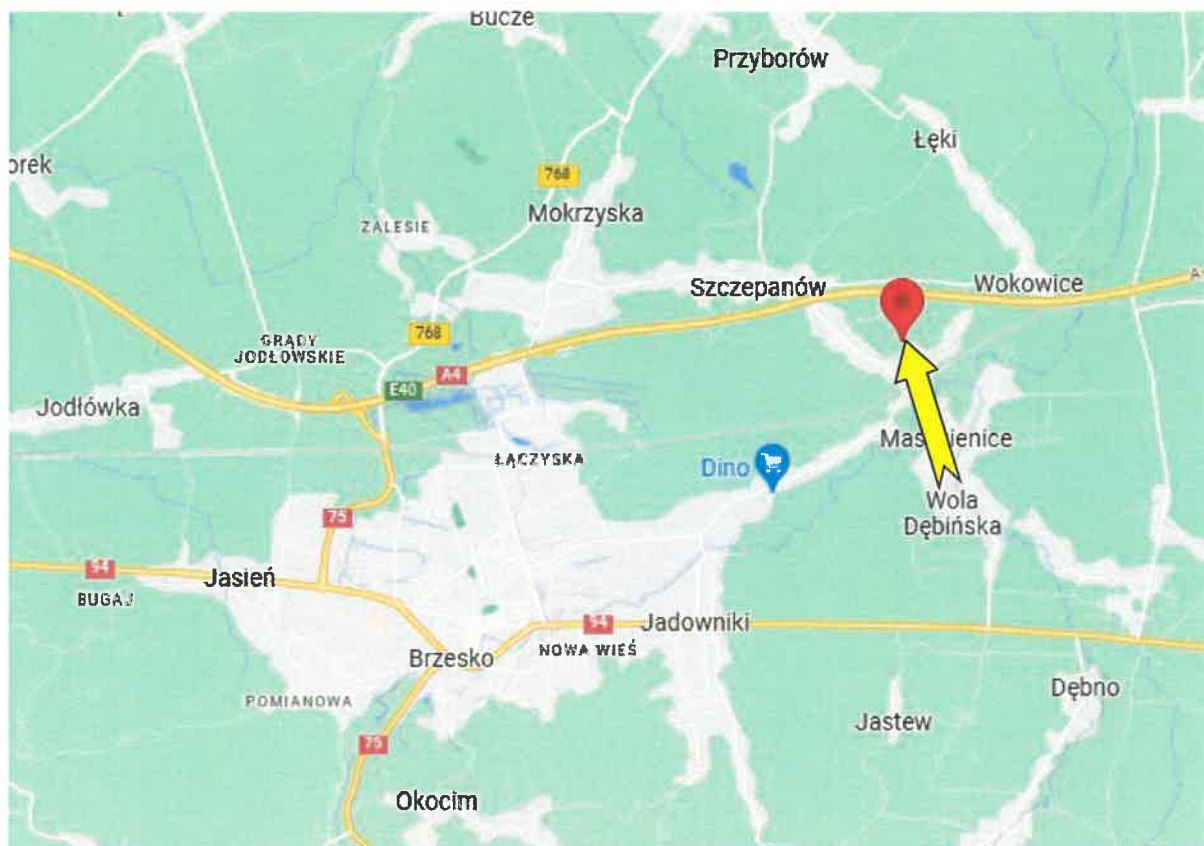
Teren działki zagospodarowany, ogrodzony, porośnięty roślinnością pielęgnowaną. Na działce znajduje się również wolnostojący budynek garażowy o konstrukcji drewnianej, o powierzchni 28 m². Brak dokumentacji dotyczącej garażu, posadowiony jest na płycie betonowej, ściany o konstrukcji nietrwalej. Obiekt jest ujawniony na mapie ewidencyjnej.

Sterkowiec ul. Fiołkowa 28, gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej – ulicy Fiołkowej i Promiennej.

Położenie i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Sterkowiec przy zbiegu ulic Fiołkowej i Promiennej, gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie. Nieruchomość położona jest w odległości około 8,5 km od centrum Brzeska, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów niezagospodarowanych. W pobliżu znajdują się podstawowe obiekty użyteczności publicznej oraz placówki handlowo - usługowe. Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową, teletechniczną.



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.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzesko, zatwierdzone Uchwałą Nr XL/286/98 Rady Gminy Brzesko z dnia 05 czerwca 1998 roku z późniejszymi zmianami. Zgodnie z jego zapisami, działka ewidencyjna nr 999 położona jest w strefie zainwestowania kubaturowego terenów podmiejskich i wiejskich.

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 gruntowej 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:

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

gdzie:

- $C_{\text{śr}}$ – 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 ($C_{\text{śr}}$) 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 [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] 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:

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

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 rynku nieruchomości zabudowanych

Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe zabudowane. Badaniem rynku objęto powiatu brzeskiego i bocheńskiego w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością, stan techniczny oraz wielkość działki. Do analizy wybrano transakcje nieruchomościami objętymi prawem własności, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi podobnych do nieruchomości wycenianej.

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi charakteryzuje się średnią ilością transakcji kupna sprzedaży. W przeważającej ilości są to transakcje wolnorynkowe. Z informacji uzyskanych w Starostwach Powiatowych a także w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że na lokalnym rynku nieruchomości zaobserwowano w ostatnim roku równowagę popytu i podaży. Ceny transakcyjne kupna – sprzedaży $1 m^2$ powierzchni budynku nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnych do wycenianej, zawierały się w badanym okresie w przedziale od ok. 4 000 zł/ m^2 do ok. 6 900 zł/ m^2 .

Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, sąsiedztwa, wielkości p. u. budynku, powierzchni działki oraz stanu technicznego i standardu budynku. Wpływ na cenę transakcyjną ma również technologia budowy budynku. Budynki o konstrukcji murowanej cieszą się większym zainteresowaniem wśród potencjalnych nabywców ze względu na ich dłuższą trwałość. W miarę wzrostu powierzchni użytkowej cena jednostkowa spada, co oznacza, że nieruchomości zabudowane budynkami o mniejszej powierzchni użytkowej są relatywnie droższe, w odniesieniu do ceny jednostkowej.

Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto $1 m^2$ powierzchni użytkowej budynku. 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 zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia dzisiejszego, na terenie gminy Brzesko i gmin sąsiednich. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość budynku, wielkość działki, technologia budowy, stan techniczny i standard.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych zlokalizowanych na badanym terenie odnotowano kilkadziesiąt transakcji, z czego do analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości o zbliżonych parametrach co wyceniany budynek.

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. użytk. [m ²]	Pow. działki	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1	Rzezawa	30.06.2023	130,00	1114	575 000,00	4 423,08
2	Brzesko	03.10.2022	125,00	525	750 000,00	6 000,00
3	Poręba Spytkowska	27.09.2022	145,00	2000	810 000,00	5 586,21
4	Kopaliny	30.08.2022	133,00	900	540 000,00	4 060,15
5	Stary Wiśnicz	27.08.2022	95,00	2400	522 000,00	5 494,74
6	Baczków	29.07.2022	145,00	1464	580 000,00	4 000,00
7	Grabie	20.01.2022	149,71	1600	800 000,00	5 343,66
8	Stary Wiśnicz	23.12.2021	108,60	1452	749 000,00	6 896,87
9	Gierczyce	23.12.2021	123,60	1400	810 000,00	6 553,40
10	Brzesko	05.11.2021	130,00	2033	560 000,00	4 307,69
11	Siedlec	15.10.2021	140,00	1400	705 000,00	5 035,71

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 budynku, powierzchni działki, stanu technicznego i standardu budynku, itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej stanowiąca nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 145,00 m², posadowionym na działce o powierzchni 1464 m², położonym w miejscowości Baczków, gm. Bochnia.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej stanowiąca nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 108,60 m², posadowionym na działce o powierzchni 1452 m², położonym w miejscowości Stary Wiśnicz, gm. Nowy Wiśnicz.

Wybór cech rynkowych

Zdefiniowane powyżej rynki nieruchomości stanowią przesłankę do przeprowadzenia ich 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 lub w inny wiarygodny sposób.

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 zabudowanych budynkami mieszkalnymi określono następujące cechy rynkowe:

- Położenie, lokalizacja,
- Powierzchnia użytkowa,
- Stan techniczny budynku,
- Standard budynku,
- Powierzchnia działki,
- Powierzchnie dodatkowe.

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych stanowiących działki zabudowane oraz

na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

CECHA	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	bardzo korzystne	Tereny miast powiatowych, z bardzo dobrym dostępem do obiektów handlowo-usługowych i oświatowych, w bliskiej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych
	korzystne	Miejscowości większe, z dobrym dostępem do obiektów handlowo-usługowych i oświatowych, w niedalekiej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych
	średnio korzystne	Miejscowości mniejsze, z przeciętnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych i oświatowych, w dalszej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych
Stan techniczny budynku	bardzo korzystny	Technologia budowy budynku współczesna, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji bardzo dobry, nie wykazuje zniszczeń wynikających z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
	korzystny	Budynek, w którym remonty są przeprowadzane na bieżąco, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje niewielkie zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
Standard budynku	korzystny	Budynek wykończony w korzystnym standardzie, przy użyciu materiałów dobrej jakości, standard podstawowy
	średnio korzystny	Budynek wykończony w przeciętnym standardzie, przy użyciu materiałów średniej jakości, przeznaczony do odświeżenia
Powierzchnia użytkowa	korzystna	Poniżej 120,00 m ²
	średnio korzystna	Od 120,00 m ²
Powierzchnia działki	bardzo korzystna	Powyżej 2000 m ²
	korzystna	Od 1200 m ² do 2000 m ²
	średnio korzystna	Poniżej 1200
Powierzchnie dodatkowe	korzystne	W budynku pomieszczenia niewliczone do powierzchni użytkowej lub na działce dodatkowe zabudowania
	średnio korzystne	Brak powierzchni dodatkowych

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni budynku,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 - cena minimalna: 4 000,00 zł/m²,
 - cena maksymalna: 6 896,87 zł/m²,
 - cena średnia: 5 245,59 zł/m²,
 - wartości brzegowe:
 - $C_{min}/C_{sr} = 0,7625$
 - $C_{max}/C_{sr} = 1,3148$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha	Waga cechy
1	Położenie, lokalizacja	25%
2	Stan techniczny budynku	20%
3	Standard budynku	20%
4	Powierzchnia użytkowa	15%
5	Powierzchnia działki	15%
6	Powierzchnie dodatkowe	5%
	RAZEM:	100%

- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej:

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika ui
				U _{min}	U _{max}	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	25%	0,1906	0,3287	0,2597
2	Stan techniczny budynku	bardzo korzystny	20%	0,1525	0,2630	0,2630
3	Standard budynku	korzystny	20%	0,1525	0,2630	0,2630

4	Powierzchnia użytkowa	korzystna	15%	0,1144	0,1972	0,1972
5	Powierzchnia działki	bardzo korzystna	15%	0,1144	0,1972	0,1972
6	Powierzchnie dodatkowe	korzystne	5%	0,0381	0,0657	0,0657
	RAZEM		100%			1,2458

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, będącej zakresem opracowania, obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 5\,245,59 \text{ zł/m}^2 \times 1,2458 = 6\,534,96 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$6\,534,96 \text{ zł/m}^2 \times 101,86 \text{ m}^2 = 665\,651,03 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WR = 666\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie: sześćset sześćdziesiąt sześć tysięcy 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, określone 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:

$$\mathbf{WRW = W_r * W_{ac}}$$

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

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 uwzględniając szczegółową lokalizację, przeznaczenie, powierzchnię, stan techniczny i standard.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej wynosi:

$$WRW = 666\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 499\,500,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WRW = 500\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie: pięćset tysięcy złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

WR = 666 000,00 zł

słownie: sześćset sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Sterkowiec, gmina Brzesko, powiat Brzeski, województwo małopolskie, 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 i przeznaczenie, 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 sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ 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.
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- ✓ 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,
- ✓ Ocena stanu technicznego zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- ✓ 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

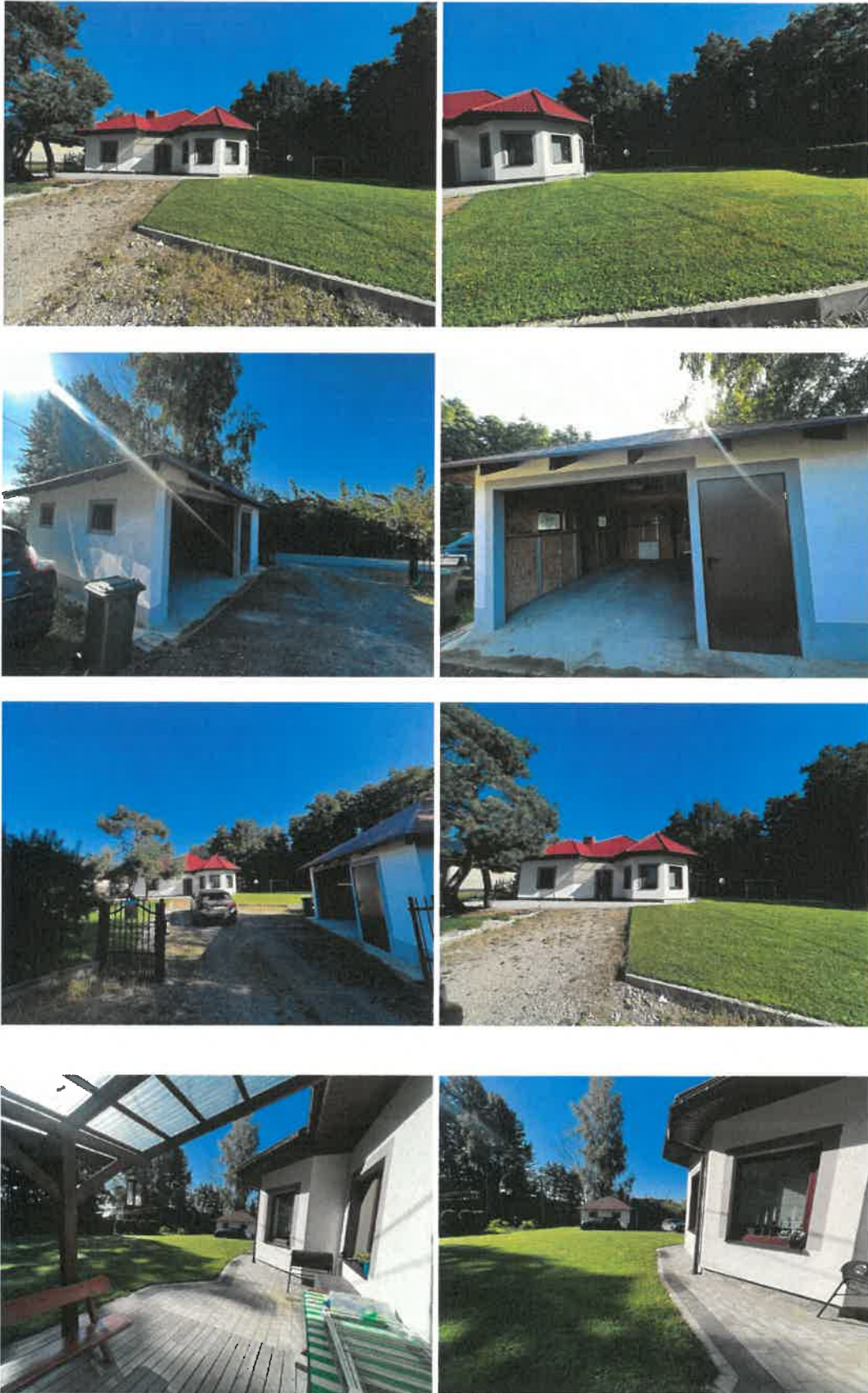
Rzeczoznawca majątkowy
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

13. ZAŁĄCZNIKI

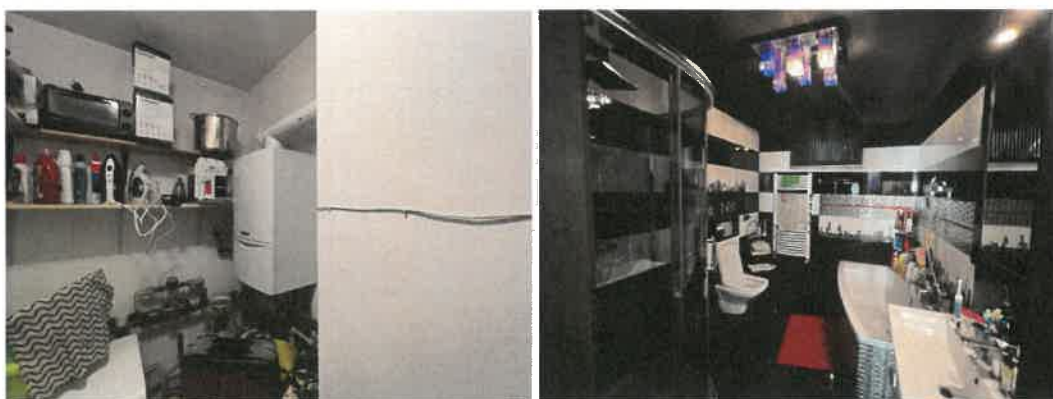
1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Badanie księgi wieczystej.
3. Postanowienie o upadłości.
4. Kopie polis OC.



Dokumentacja fotograficzna









Badanie księgi wieczystej

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: TR1B/00081166/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 4

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: małopolskie
- Powiat: brzeski
- Gmina: Brzesko
- Miejscowość: Sterkowiec

Działka ewidencyjna

- Identyfikator działki: 120202_5.0007.999
- Numer działki: 999
- Obręb ewidencyjny: numer obrębu ewidencyjnego: 0007; nazwa obrębu ewidencyjnego: Sterkowiec
- Położenie: 1
- Ulica: Fiołkowa
- Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe
- Obszar: 0,2756 ha

Obszar

- Obszar: 0,2756 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

- Numer udziału w prawie: 5
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2
- Numer udziału w prawie: 6
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 5, 6
- Imię pierwsze: Anna
- Imię drugie: Beata
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Zalewska
- Drugi człon nazwiska złożonego: Partyka
- Imię ojca: Marian
- Imię matki: Bernadeta

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Numer wpisu

- Numer wpisu: 2

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

- Rodzaj wpisu: inny wpis
- Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- **Nazwa:** MIKROKASA Spółka Akcyjna
- **Siedziba:** Gdynia
- **KRS:** 0000387861

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki: 1

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna
- Suma: 255 000,00
- Suma słownie: dwieście pięćdziesiąt pięć tysięcy
- Waluta sumy: zł

- Wierzytelność: wierzytelność kapitałowa, roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia uboczne w tym opłaty i prowizje
- Stosunek prawny: umowa kredytu nr 57102049840000499600266262 z dnia 29.08.2013r.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Brzesku
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 01629826300000

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki: 2

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna
- Suma: 180 000,00
- Suma słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy
- Waluta sumy: zł
- Wierzytelność: hipoteka do kwoty 180.000,00 zł, na zabezpieczenie spłaty wierzytelności Kamila Łopatowskiego wynikających z umowy pożyczki, tj. kapitału pożyczki w kwocie 150.000,00 zł wraz z odsetkami oraz innymi kosztami i należnościami o charakterze ubocznym, poniesionymi przez Kamila Łopatowskiego w związku z realizacją umowy pożyczki, przyznanych kosztów postępowania sądowego oraz postępowania egzekucyjnego oraz roszczeń odszkodowawczych Kamila Łopatowskiego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przez Annę Zalewską-Partyka zobowiązań wynikających z umowy pożyczki
- Stosunek prawny: umowa pożyczki z 29.01.2020 r.

Wierzyciel hipoteczny

Osoba fizyczna

- Imię pierwsze: Kamil
- Imię drugie: Paweł
- Nazwisko: Łopatowski
- Imię ojca: Adam
- Imię matki: Ewa

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki: 3

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 20653,53
- Suma słownie: dwadzieścia tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy 53/100
- Waluta sumy: zł
- Numer wierzytelności: 1
- Wierzytelność: zaległy podatek od osób fizycznych od dochodów uzyskanych z pozarolniczej działalności gospodarczej za styczeń, luty lipiec i wrzesień 2020 r. wraz z odsetkami i innymi kosztami
- Stosunek prawny: tytuły wykonawcze z dnia 10.06.2022r. nr 1203-723.901683.2022, nr 1203-723.901685.2022

Wierzyciel hipoteczny

Skarb Państwa

- Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Brzesku
- Siedziba: Brzesko
- REGON: 850002736
- Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki: 4

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 11431,67
- Suma słownie: jedenaście tysięcy czterysta trzydzieści jeden 67/100
- Waluta sumy: zł
- Numer wierzytelności: 1
- Wierzytelność: podatek od towarów i usług za lipiec, sierpień, wrzesień 2021 r
- Stosunek prawny: tytuły wykonawcze:
 - 1203-723.1141670.2022 z dnia 29.12.2022r.

Sterkowiec ul. Fiołkowa 28, gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie

- 1203-723.899401.2021 z dnia 03.11.2021r.
- 1203-723.1141662.2022 z dnia 29.12.2022r

Wierzyciel hipoteczny

Skarb Państwa

- Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Brzesku
- Siedziba: Brzesko
- REGON: 850002736
- Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1B/00081166/1 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.



Postanowienie o upadłości

sygn. akt TR1T/GU/103/2023

Postanowienie

Dnia 30 czerwca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący: sędzia MAŁGORZATA KRYPLEWSKA-BARAN

Protokolant: Patrycja Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2023 r. w Tarnowie,

na rozprawie

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Anna Zalewska-Partyka,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Anna Zalewska-Partyka, PESEL 79080900540, miejsce zamieszkania: Sterkowiec, adres Fiołkowa 28, 32-823 Sterkowiec, 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 Syndyka Michał Kolczyński, ul. Kalwaryjska 67 /3, 30-504 Kraków;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciążących na nieruchomości syndykowi: Kancelaria Syndyka Michał Kolczyński, ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków;

4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Michał Aleksander Kolczyński (numer licencji 582);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 Prawa upadłościowego;
6. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił sędzia;
7. 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;
8. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Michał Aleksander Kolczyński (numer licencji 582) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tarnowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 26 1240 4432 1111 0010 5263 1217.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:
Małgorzata Halina KryGLEwska-Baran; Sąd
Rejonowy w Tarnowie
Sąd Rejonowy w Tarnowie
Date / Data: 2023-06-30 11:43



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria Nieruchomości Magdalena Ślufarska

30-102 Kraków, Kazimierza Morawskiego 5 / 325

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014389

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: 28/03/2023 - 27/03/2024

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN

Lidia Machalska
Stary Zastępca ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437830
NIP 525 235 52 48



**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	PESB: 82100406867
3	Ubezpieczony: MAGDALENA ŚLUFARSKA Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm	Telefon: Klient odmówił	PESB: 82100406867
4	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72) Postanowienia dodatkowe Klauzula zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów (klauzula nr 61)	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy: 500 000 PLN Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe: 500 000 PLN	Podlimit: 20 000 PLN
5	Składka łączna: 676,50 PLN Termin płatności: 23.11.22 Kwota w PLN: 338,50	23.05.23 338,00	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, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, strony postanowiły rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną za szkody polegające 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 kolekcjonerskim, zbiorowym lub unikatowym.
3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odzyskanie dokumentów.
Klauzula nr 72
Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego
1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 §1 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 przeliczenia wady.

9 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy czytałem ogólnie warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia udzieliłem informacji, 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, Alior 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 przetwarzania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać 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, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.
6. * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres e-mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać 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, Alior 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 pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
* EŁ w polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUB PZU - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskiej Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1076509153/pc:1.00000443284125/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: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) OSPOCZ/21G11_02/20221109.1527/proddp07-21885-011.3.F/LE/pc:100000443284125



