

# OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ  
W MIEJSCOWOŚCI BRATUCICE, GMINA RZEZAWA,  
STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 887,  
OBRĘB – 0002**

Sygn. akt VIII GU 763/21/S



KSIĘGA WIECZYSTA NR TR1O/00070139/6 PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY  
W BOCHNI, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

OPRACOWAŁA:

MAGDALENA ŚLUFARSKA



KRAKÓW, DNIA 09 SIERPNI 2021 ROKU

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Bratucice, gmina Rzezawa, powiat bocheński, województwo małopolskie, działka ewidencyjna nr 887, obręb 0002.
Księga wieczysta	Księga wieczysta nr TR1O/00070139/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Działka ewidencyjna nr 887 o powierzchni 4200 m <sup>2</sup> – obręb 0002.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Opis nieruchomości	W dniu wizji lokalnej działka nr 887 była niezabudowana, porośnięta drzewostanem sosny w wieku 25 lat. Działka od strony północno – wschodniej, przylega do ogólnodostępnej drogi, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 885 będącą w gminnym zasobie nieruchomości.
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w północno – wschodniej części miejscowości Bratucice, w obrębie 0002. Szacowana działka ewidencyjna nr 887 usytuowana jest w otoczeniu terenów leśnych. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i siedliskowa znajduje się w odległości około 0,5 km w linii prostej od przedmiotowej lokalizacji. Odległość do miejscowości gminnej Rzezawa wynosi około 12 km. Odległość do ścisłego centrum miasta Bochnia stanowiącego siedzibę powiatu wynosi około 18 km.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr TR1O/00070139/6, 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 23 czerwca 2021 roku, sygn. akt VIII GU 763/21/S.
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, wynosi	<b>WR = 34 270,00 zł</b> <b>słownie: trzydzieści cztery tysiące dwieście siedemdziesiąt złotych</b>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej, wynosi	<b>WRW = 25 703,00 zł</b> <b>słownie: dwadzieścia pięć tysięcy siedemset trzy złote</b>
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"><li>• w dniu 09 sierpnia 2021 roku,</li><li>• według stanu na dzień 09 sierpnia 2021 roku,</li><li>• w poziomie cen na dzień 09 sierpnia 2021 roku,</li><li>• na podstawie wizji lokalnej z dnia 20 lipca 2021 roku.</li></ul>



## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
2. ZAKRES WYCENY .....	4
3. CEL WYCENY .....	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA .....	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI .....	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	4
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO .....	4
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO .....	5
6.2. OPIS DZIAŁKI .....	6
6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	6
6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	7
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....	9
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI .....	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW) .....	14
10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA .....	14
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	15
12. ZAŁĄCZNIKI .....	15

## 1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa położona w miejscowości Bratucice, gmina Rzeszawa, powiat bocheński, województwo małopolskie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 887 o powierzchni 4200 m<sup>2</sup>. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr TR1O/00070139/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

## 2. ZAKRES WYCENY

Zakres operatu szacunkowego obejmuje oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 887 o powierzchni 4200 m<sup>2</sup> w stanie na dzień wyceny.

## 3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr TR1O/00070139/6, 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 23 czerwca 2021 roku, sygn. akt VIII GU 763/21/S.

## 4. PODSTAWA OPRACOWANIA 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 PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz.U. z 2020 r., 1990 z późniejszymi zmianami),
- 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),
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 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 niniejszego operatu szacunkowego.

### 4.3. 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.

### 4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 20 lipca 2021 roku,
- Badanie księgi wieczystej nr TR1O/00070139/6,
- Postanowienie o upadłości,
- Informacje z Urzędu Gminy i Starostwa Powiatowego,
- Informacje z Nadleśnictwa,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy w dniu 09 sierpnia 2021 roku,
- Własna baza cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

## 5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- |  |               |
|--|---------------|
| — Data sporządzenia wyceny   | 09.08.2021 r. |
| — Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny                       | 09.08.2021 r. |
| — Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 09.08.2021 r. |
| — Data dokonania oględzin nieruchomości                                    | 20.07.2021 r. |

## 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 6.1. LOKALIZACJA, SASIEDZTWO



Źródło: <https://www.google.pl/maps>



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w północno – wschodniej części miejscowości Bratucice, w obrębie 0002. Szacowana działka ewidencyjna nr 887 usytuowana jest w otoczeniu terenów leśnych. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i siedliskowa znajduje się w odległości około 0,5 km w linii prostej od przedmiotowej lokalizacji. Odległość do miejscowości gminnej Rzezawa wynosi około 12 km. Odległość do ścisłego centrum miasta Bochnia stanowiącego siedzibę powiatu wynosi około 18 km.

## 6.2. OPIS DZIAŁKI

Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym miasta Bochni ustalono, że działka ewidencyjna nr 887 posiada powierzchnię 0,4200 ha, klasoużytek RV, RVI, W, położona jest w obrębie 0002 Bratucice. Teren działki płaski, o kształcie regularnym, zbliżonym do mocno wydłużonego prostokąta.

W dniu wizji lokalnej działka nr 887 była niezabudowana, porośnięta drzewostanem. Wg wizji lokalnej oraz oświadczenia właściciela nieruchomości ustalono, że na działce występuje drzewostan sosny w wieku 25 lat. Działka od strony północno – wschodniej, przylega do ogólnodostępnej drogi, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 885 będącą w gminnym zasobie nieruchomości.



Źródło: <https://mapy.geoportel.gov.pl>

## 6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr TR10/00070139/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr TR10/00070139/6 widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

**DZIAŁ I-O (oznaczenie nieruchomości)**

**Numer nieruchomości**

Numer bieżący nieruchomości: 1

**Położenie**

Numer porządkowy: 1

Gmina: Rzezawa

Miejscowość: Bratucice

**Działka ewidencyjna**

Numer działki: 887

Położenie: 1

Sposób korzystania: działka rolna

Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów: numer księgi dawnej: LWH 1160

**Obszar**

Obszar: 0,4200 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): 1/1

**Osoba fizyczna**

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Imię pierwsze: Marcin

Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Maślak

Imię ojca: Stanisław

Imię matki: Agata

**DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)**

Brak wpisów

**DZIAŁ IV (hipoteki)**

Brak wpisów

*Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1O/00070139/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział 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 art. 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży. W dziale IV księgi wieczystej brak hipotek.*

#### 6.4. 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. Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rzezawa, zatwierdzony Uchwałą Nr XXVIII/172/2017 Rady Gminy Rzezawa z dnia 6 marca 2017 roku, zmieniony Uchwałą Nr XXIII/180/20 Rady Gminy Rzezawa z dnia 21 grudnia 2020 roku. Zgodnie z jego zapisami przedmiotowa nieruchomość położona jest w przeważającej części w obszarze oznaczonym symbolem **ZAL** – teren zalesień oraz w małym północno – wschodnim fragmencie w obszarze oznaczonym symbolem **KD-L** – teren komunikacji drogowej – droga klasy L (powiatowa/gminna). Nieruchomość w przeważającej części położona jest w terenach zalesień.

Poniżej fragmenty z w/w Uchwały:

**§ 30. 1. Tereny zalesień („ZAL”) przeznaczają się dla:**

- 1) zalesień gruntów rolnych,
  - 2) funkcji związanych z gospodarką wodną w korytach cieków i w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
  - 3) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenach:
    - a) źródłiskowych,
    - b) otulin biologicznych cieków wodnych oraz w innych terenach o wysokich walorach przyrodniczych.
  - 4) funkcji rekreacyjno-turystycznych, w zakresie dopuszczonym przepisami ust. 2.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem: dróg leśnych, parkingów leśnych, urządzeń gospodarki wodnej, sieci infrastruktury technicznej, a także urządzeń turystycznych, w tym: obiektów małej architektury, tras pieszych i rowerowych, urządzonych punktów wypoczynku, punktów widokowych.
  - 2) lokalizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 1 jest dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem nicznaruszenia przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 36. 1. Tereny komunikacji drogowej („KDA”, „KGP”, „KDZ”, „KDL”, „KDD”, „KDW”) przeznaczają się dla dróg i ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych.

2. Użyte oznaczenia i symbole terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczają:

- 1) „KDA” – autostradę A4 wraz z obiektami i urządzeniami jej towarzyszącymi, w tym z drogami serwisowymi.
- 2) „KGP” – drogę klasy GP (droga krajowa nr 4),
- 3) „KDZ” – drogi klasy Z (drogi powiatowe),
- 4) „KDL” – drogi klasy L (drogi powiatowe i drogi gminne),
- 5) „KDD” – drogi klasy D (drogi gminne),
- 6) „KDW” – drogi wewnętrzne.

3. W obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji drogowej mogą być lokalizowane pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych:

- 1) chodniki, ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
- 2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury o charakterze lokalnym,
- 3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi,
- 4) zieleń o charakterze ozdobnym i izolacyjnym,
- 5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej (ekrany akustyczne),
- 6) obiekty małej architektury,
- 7) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w formie:

a) wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas Z, L i D,

b) dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni ulic klasy D oraz dróg wewnętrznych.

4. Nie dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy budynków, lub ich części, położonych w obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji drogowej; przebudowa lub remont są dopuszczalne jedynie w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi, stosownie do przepisów o drogach publicznych.

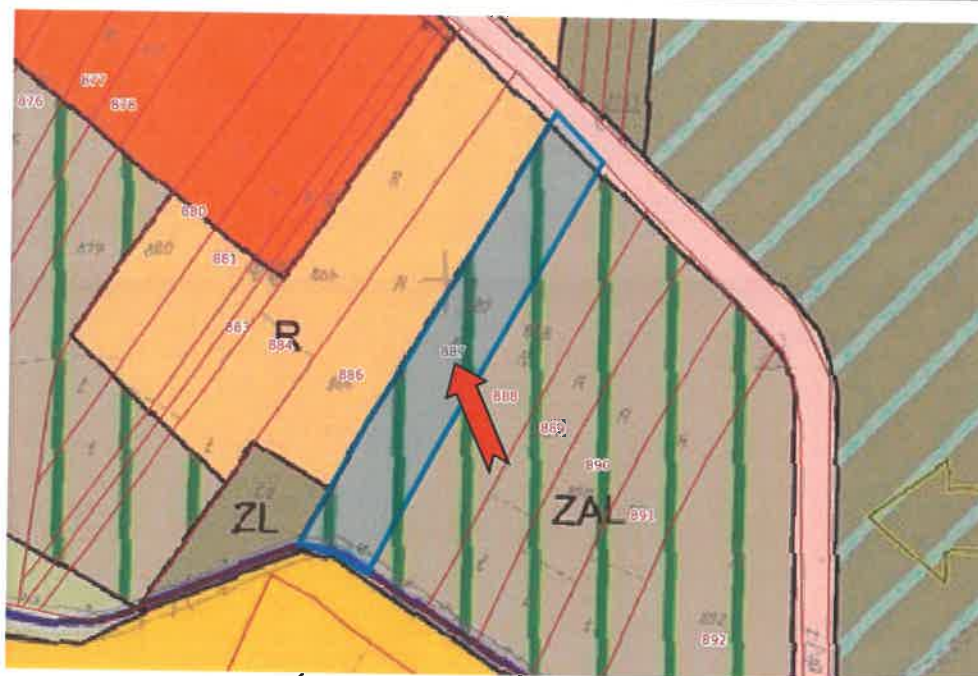
5. Szerokości dróg i ulic w liniach rozgraniczających zostały ustalone i przyjęte dla poszczególnych klas dróg z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Położenie linii rozgraniczających tereny dróg i ulic określa rysunek planu, zaś szerokości tych dróg w liniach rozgraniczających wynoszą nie mniej niż:

- |                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| 1) dla autostrady A4 (KDA) | zgodnie z odrębnymi decyzjami, |
| 2) dla drogi klasy GP      | - 30 m,                        |
| 3) dla dróg i ulic klasy Z | - 20 m,                        |
| 4) dla dróg i ulic klasy L | - odpowiednio 15 m i 12 m,     |
| 5) dla dróg i ulic klasy D | - odpowiednio 15 m i 10 m,     |
| 6) dla dróg wewnętrznych   | - 6 m.                         |

6. W rozwiązaniach technicznych układu komunikacyjnego należy uwzględnić wymagania dotyczące dojazdów przeciwpożarowych.

7. W miejscach przekroczenia ciągami komunikacyjnymi cieków wodnych należy zapewnić zachowanie ciągłości cieków, z możliwością prowadzenia niezbędnych prac remontowych, regulacyjnych i konserwacyjnych, przy zachowaniu zasad określonych w § 5 ust. 3 - 6.





Źródło: <https://sip.gison.pl/rzezawa>

## 7. PRZEDSTAWIENIE 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.

Po zapoznaniu się z lokalnym rynkiem nieruchomości stwierdzono, że obrót nieruchomościami zadrzewionymi, leśnymi jest niewielki, a zdarzające się sporadyczne przypadki transakcji dotyczą nieruchomości z drzewostanami o znacznie różniących się cechach. Z tego powodu, uwzględniając cel i zakres wyceny oraz stan zagospodarowania, właściwą procedurą do określenia wartości rynkowej działki będzie oddzielne wyliczenie wartości gruntu przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej i drzewostanu w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia:

$$W_R = W_{GR} + W_D$$

gdzie:

$W_R$  - wartość działki nr 887,

$W_{GR}$  - wartość gruntu,

$W_D$  - wartość drzewostanu.

Podstawą do określenia wartości działki jest:

- W przypadku drzewostanu:
  - starszego i bliskorębnego – ustalenie miąższości całkowitej oraz udziałów określonych sortymentów dokonuje się z uwzględnieniem klasyfikacji jakościowo wymiarowej.
  - młodszego – wskaźnik wartości kosztów poniesionych za założenie i pielęgnację 1 ha drzewostanu, współczynnik zadrzewienia, powierzchnia drzewostanu oraz cena 1 m<sup>3</sup> drewna tartacznego iglastego WBO we właściwym terytorialnie nadleśnictwie pomniejszona o koszty pozyskania i zrywki.

Wartość drzewostanu określono w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową. Zastosowana metodyka wyceny jest zgodna z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o

gospodarce oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r.

### Określenie wartości drzewostanu starszego ( $W_D$ )

Wartość rynkową drzewostanów określa się stosując wzór dla drzewostanów:

$$W_D = W_s \times Z \times C \times P \times U$$

gdzie:

$W_s$  – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu wyrażony w  $m^3$  drewna dla określonego gatunku, klasy bonitacji, wieku i wieku rębności z „Tablic wskaźników wartości drzewostanów”, opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa.

$Z$  – stopień zadrzewienia drzewostanu,

$P$  – pole powierzchni drzewostanu w ha,

$C$  – cena 1  $m^3$  drewna tartacznego iglastego WBO z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla położenia nieruchomości,

$U$  – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartacznego iglastego (WBO) o koszty pozyskania i zrywki.

### Określenie wartości drzewostanu młodszego ( $W_D$ )

Wartość rynkową drzewostanów określa się stosując wzór dla drzewostanów:

$$W_D = W_k \times Z \times C \times P \times U \times k_{1,i}$$

gdzie:

$W_k$  – wskaźnik wartości kosztów poniesionych na założenie i pielęgnację 1 ha drzewostanu wyrażony w  $m^3$  drewna, zależny od bonitacji i wieku drzewostanu z „Tablic wskaźników wartości drzewostanów”, opracowanych przez Instytut Badawczy Leśnictwa,

$Z$  – stopień zadrzewienia drzewostanu,

$P$  – pole powierzchni drzewostanu w ha,

$C$  – cena 1  $m^3$  drewna tartacznego iglastego WBO z rynku lokalnego lub nadleśnictwa właściwego dla położenia nieruchomości,

$U$  – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży drewna tartacznego (WBO) o koszty pozyskania i zrywki.

$k_{1,i}$  – współczynnik uwzględniający jakość hodowlaną drzewostanów ustaloną na podstawie kryteriów podanych w instrukcji urządzania lasu. Współczynnik  $k_{1,i}$  przyjmuje następujące wartości w zależności od jakości drzewostanu:

$k_{1,1} = 1,0$  jakość bardzo dobra i dobra,

$k_{1,2} = 0,9$  jakość zadawalająca,

$k_{1,3} = 0,8$  jakość zła.

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.

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI

### Analiza 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 Rzezawa i gmin sąsiednich, w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.

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 umiarkowanie rozwiniętych. 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 położonych w pobliżu miejscowości gminnej z dobrym dojazdem. Z analizy zgromadzonych danych wynika, iż ceny nieruchomości gruntowych zależą również od powierzchni i kształtu działki. Nieregularny, trójkątny lub bardzo wąski i znacznie wydłużony, utrudnia użytkowanie działek.

### TREND

W ciągu ostatnich lat, w segmencie niezabudowanych działek zaobserwowano stabilizację cen transakcyjnych z niewielkim wzrostem w ostatnim czasie, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami oraz trend zbadany za pomocą programu Valor. Biorąc pod uwagę okres badania cen 2 lat, analizując obecną sytuację związaną z epidemią koronawirusa w Polsce i na świecie, a co się z tym wiąże z przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne podobnych nieruchomości albo będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub też dojdzie do spadku ich dotychczasowej wartości. W procesie szacowania zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

### ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

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

Poniżej przedstawiono transakcje przyjęte do porównań:

Lp	Data transakcji	Położenie	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Rep. A
1	19.05.2020	Buczów	3400	10 500,00	3,09	3162/20
2	04.01.2021	Cerekiew	6000	22 000,00	3,67	11/21
3	22.01.2021	<b>Borek</b>	<b>5800</b>	<b>29 000,00</b>	<b>5,00</b>	<b>467/21</b>
4	02.10.2020	Zatoka	6100	19 000,00	3,11	3105/20
5	09.06.2020	Dołęga	3700	12 000,00	3,24	2672/20
6	15.10.2020	Zaborów	5000	20 000,00	4,00	5689/20
7	21.12.2020	Borek	5200	25 000,00	4,81	7029/20
8	22.12.2020	Borek	6400	30 000,00	4,69	7073/20
9	09.10.2020	Strzelce Wielkie	6800	23 000,00	3,38	5591/20
10	03.09.2020	Strzelce Wielkie	4767	20 000,00	4,20	5165/20
11	06.03.2020	Damienice	5900	28 000,00	4,75	666/20
12	23.12.2019	<b>Chełm</b>	<b>6500</b>	<b>20 000,00</b>	<b>3,08</b>	<b>10823/19</b>
13	27.10.2020	Nieprześnia	4600	15 000,00	3,26	5384/20
14	28.11.2019	Zatoka	3006	15 000,00	4,99	6406/19
15	02.10.2020	Zatoka	5100	22 000,00	4,31	3093/20

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 działki, przeznaczenia itp.

**Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej** z dnia 23.12.2019 roku, Rep. A. Nr 10823/2019, stanowiąca działki o łącznej powierzchni 0,6500 ha, położone w m. Chełm, gm. Bochnia.

**Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej** z dnia 22.01.2021 roku, Rep. A. Nr 467/2021, stanowiąca działkę o powierzchni 0,5800 ha, położoną w m. Borek, gm. Rzezawa.

#### 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 nieruchomości.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

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

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

Cecha		OCENA	OPIS
Lokalizacja, położenie	1	bardzo korzystne	w otoczeniu terenów zagospodarowanych, zadbanych, tereny rolne, zabudowa zagrodowa, siedliskowa
	2	korzystne	w niedalekiej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, tereny średnio zadbane i zagospodarowane
Dojazd, dostęp	1	korzystny	działka posiada dostęp do ogólnodostępnej drogi
	2	średnio korzystny	dojazd utrudniony o nieregulowanym stanie prawnym, poprzez działki sąsiednie, brak bezpośredniego dostępu z drogi publicznej
Powierzchnia działki	1	korzystna	o pow. poniżej 5000 m <sup>2</sup>
	2	średnio korzystna	o pow. od 5000 m <sup>2</sup>
Kształt działki	1	korzystny	działki posiadające regularny, foremny kształt zbliżony do prostokąta lub kwadratu
	2	przeciętny	działki o kształcie nieregularnego wieloboku, nadmiernie wydłużone

#### Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych,
- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonymi na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
  - cena minimalna: 3,08 zł/m<sup>2</sup>,
  - cena maksymalna: 5,00 zł/m<sup>2</sup>,
  - cena średnia: 3,97 zł/m<sup>2</sup>,
  - wartości brzegowe:
    - $C_{min}/C_{sr} = 0,7758$
    - $C_{max}/C_{sr} = 1,2594$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha/atribut	Waga Si [%]
1	Położenie, lokalizacja	40%
2	Powierzchnia działki	20%
3	Dojazd, dostęp	20%
4	Kształt działki	20%
<b>SUMA:</b>		<b>100 %</b>

Określenie wartości rynkowej działki:

Cechy (atributy) i ich wpływ na wartość nieruchomości.

l.p.	Cecha	Waga Si [%]	Współczynnik korygujący $u_i$ .		
			$U_{min}$	$U_{max}$	$\Delta u_i$
1.	Położenie, lokalizacja	40%	0,3103	0,5038	0,1935
2.	Powierzchnia działki	20%	0,1552	0,2519	0,0967
3.	Dojazd, dostęp	20%	0,1552	0,2519	0,0967
4.	Kształt działki	20%	0,1552	0,2519	0,0967
<b>SUMA:</b>		<b>100 %</b>			

Poprawki korygujące dla nieruchomości wycenianej:

$$u_i = U_{i MIN} + \Delta u \times k_i$$

gdzie:

$u_i$  – oznacza wielkość  $i$ -tego współczynnika określającego wpływ danej cechy na wartość.

Lp.	Cecha	$V_{min}$	$\Delta v_i$	$k_i$	$u_i$
1.	Położenie, lokalizacja	0,3103	0,1935	0,50	0,4071
2.	Powierzchnia działki	0,1552	0,0967	0,70	0,2229
3.	Dojazd, dostęp	0,1552	0,0967	1,00	0,2519
4.	Kształt działki	0,1552	0,0967	1,00	0,2519
<b>SUMA:</b>					<b>1,1338</b>

Ostateczną wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej  $C_{sr}$ , zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 3,97 \text{ zł/m}^2 \times 1,1338 = 4,50 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 887 wynosi:

$$WRg = W_x \times P$$

$$WRg = 4,50 \text{ zł/m}^2 \times 4200 \text{ m}^2 = 18\,900,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WRg = 18\,900,00 \text{ zł}$$

**słownie: osiemnaście tysięcy dziewięćset złotych**

### OKRESLENIE WARTOŚCI DRZEWOSTANU NA DZIAŁCE NR 887

W celu oszacowania wartości drzewostanu przyjęto następujące dane z rynku lokalnego:

- cena detaliczna drewna tartacznego klasy WBO-2 iglastego wg cennika obowiązującego na rok 2021 w Nadleśnictwie wynosi:

$C_{WBO}$  – 528,00 zł / m<sup>3</sup> (netto), koszty pozyskania 25,00 zł/m<sup>3</sup>, koszty zrywki 25,00 zł/m<sup>3</sup>.

$$U = 1 - \frac{K_{P+Z}}{C_{WBO}} = 0,9053$$

Nr działki	Udział gat.	Wiek	Klasa bonitacji	Z	$W_s$	$W_k$	P	$C_{WBO}$	U	k <sub>i</sub>	Wartość drzewostanu [zł]	Przyjęto
887	So	25	I	0,8	-	95,7	0,42	528	0,9053	1,0	15 370,13	15 370,00

Wartość drzewostanu na działce nr 887 wynosi:

$$W_D = 15\,370,00 \text{ zł}$$

**słownie: piętnaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt złotych**

Wartość rynkowa działki nr 887 o powierzchni 0,4200 ha stanowi łączną wartość gruntu i drzewostanu, stąd:

$$WR = WR_G + W_D$$

$$WR = 18\,900,00 \text{ zł} + 15\,370,00 \text{ zł}$$

$$WR = 34\,270,00 \text{ zł}$$

**słownie: trzydzieści cztery tysiące dwieście siedemdziesiąt złotych**

## 9. 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:

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

gdzie:

*W<sub>r</sub>* - wartość rynkowa,

*W<sub>ac</sub>* - 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:

$$WRW = 34\,270,00 \text{ zł} \times 0,75 = 25\,702,50 \text{ zł}$$

**Przyjęto:**

$$WRW = 25\,703,00 \text{ zł}$$

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy siedemset trzy złote**

## 10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 887 w stanie na dzień wyceny, wynosi:

$$WR = 34\,270,00 \text{ zł}$$

**słownie: trzydzieści cztery tysiące dwieście siedemdziesiąt złotych**

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Bratucice, gmina Rzezawa, powiat bocheński, 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, powierzchnię i przeznaczenie, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

#### 11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- 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,
- 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 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,
- W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- 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.

#### 12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna,
- Badanie księgi wieczystej,
- Postanowienie o upadłości,
- Kopie polis ubezpieczeniowych.



**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**

**Działka ewidencyjna nr 887**



**Otoczenie oraz droga dojazdowa**





## BADANIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr TR1O/00070139/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr TR1O/00070139/6 widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

**DZIAŁ I-O (oznaczenie nieruchomości)**

**Numer nieruchomości**

Numer bieżący nieruchomości: 1

**Położenie**

Numer porządkowy: 1

Gmina: Rzezawa

Miejscowość: Bratucice

**Działka ewidencyjna**

Numer działki: 887

Położenie: 1

Sposób korzystania: działka rolna

Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów: numer księgi dawnej: LWH 1160

**Obszar**

Obszar: 0,4200 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): 1/1

**Osoba fizyczna**

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Imię pierwsze: Marcin

Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Maślak

Imię ojca: Stanisław

Imię matki: Agata

**DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)**

Brak wpisów

**DZIAŁ IV (hipoteki)**

Brak wpisów

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1O/00070139/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.



**POSTANOWIENIE O UPADŁOŚCI**

Sygn. akt VIII GU 763/21/S

**POSTANOWIENIE**

Dnia 23 czerwca 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Bartosz Suchmiel

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2021 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku dłużnika Marcina Maślaka

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej  
**postanawia:**

- I. ogłosić upadłość Marcina Maślaka (Maślak) (PESEL: 89121605211, NIP: 8681905136) zamieszkałego ul. Piaski 40, 32-700 Krzeczów, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- II. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 2 prawa upadłościowego;
- III. ustalić, że funkcję sędziego - komisarza pełnił będzie sędzia,
- IV. ustalić, że funkcję zastępcy sędziego - komisarza pełnił będzie sędzia;
- V. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Michała Kolczyńskiego - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego - 582;
- VI. wezwać wierzycieli upadłego do zgłaszania swoich wierzytelności syndykowi na adres jego biura: ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- VII. 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 zgłoszenia sędziemu - komisarzowi na adres: Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych: ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków - w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- VIII. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 382 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20.05.2015r. w sprawie postępowania upadłościowego;
- IX. przyznać syndykowi zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w wysokości 1 000 zł (jeden tysiąc złotych) oraz zarządzić jej natychmiastową wypłatę na wskazany przez syndyka rachunek bankowy.



Na oryginale właściwa podpisy  
Zgodność z oryginałem stwierdza

Protokolent  
M. Kostecki

KOPIE 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 SRM0010620**

zgodnie 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: 28/03/2021 - 27/03/2022**

**na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR**

**słownie: jeden milion euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904,00 PLN**



**iExpert.pl Spółka Akcyjna**  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140137800  
NIP 525-235-62-40

iExpert.pl SA | www.iespert.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.



## Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego przez sąd lub prokuraturę

POLISA NR: **SRM0009697**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

### DANE

#### UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XI Wydział Gospodarczy, KRS 000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

#### UBEZPIECZAJĄCY

Magdalena Ślufarska

Filarecka 6/5A  
30-110 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

#### UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Filarecka 6/5A  
30-110 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

#### Okres ubezpieczenia

od dnia: 03/12/2020

do dnia: 02/12/2021

#### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

### ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

#### Zakres ubezpieczenia

Ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu:

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe wskutek wykonywania osobiście czynności rzeczoznawstwa w związku z powołaniem na biegłego przez sąd lub prokuraturę.

<b>Suma gwarancyjna</b>	Ubezpieczenie dobrowolne OC biegłego powołanego przez sąd lub prokuraturę	<b>500 000 PLN</b>
<b>Rozszerzenia zakresu</b>	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	<b>20 000 PLN</b>

## PŁATNOŚĆ

### Składka do zapłaty **650.00 PLN**

słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr 81 2490 0005 0000 4600 9302 7012

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

**I rata – w kwocie: 325.00 PLN – w terminie do dnia: 29/11/2020**

**oraz kolejne raty – w kwocie: 325.00 PLN – w terminach do: 18/05/2021**

## OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:

Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

**Data zawarcia polisy 19/11/2020**

**Data wystawienia polisy 19/11/2020**

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(\* 1.  Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Ogólnymi warunkami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonymi uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/213/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(\* 2.  Jestem świadomy(a), że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:

- odpowiedzialność cywilna ze szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:

- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny(a) zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie: <https://expert.pl/informacje-dla-klientow>.

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(\* 3.  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 przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualnie mieć dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(\* 4.  Administrator danych osobowych PZU SA:

Oświadczam, że otrzymałem(am) informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

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.

(\*) 5.  Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obalugi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(\*) a.  kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(\*) b.  kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres ind@ieexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty - tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

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

7. Nie wyrażam zgody na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobiście poprzez telefon i sms. Przygotuję mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(\*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

#### PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355240, Regon 140437050, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

#### 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 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 30D, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437050  
NIP 525-235-82-45

  
iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Biuro Operacyjne