

# OPERAT SZACUNKOWY

wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej,  
stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 4, położony w  
Siedliszowicach nr 183

Sygn. akt TR1T/GUp-s/37/2022



KSIĘGA WIECZYSTA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR TR1D/00057070/6  
PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH

autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska  
nr uprawnień 4847



Kraków, dnia 11 października 2023 roku

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
Adres	Siedliszowice budynek nr 183, lokal mieszkalny numer 4
Księga Wieczysta	Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr TR1D/00057070/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
<b>SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 4 z własnością, którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 82/316 części.
Opis lokalu	Lokal mieszkalny nr 4 położony na pierwszym piętrze budynku nr 183 w Siedliszowicach. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 50,88 m <sup>2</sup> . Struktura lokalu: dwa pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, spiżarka. Do lokalu mieszkalnego przynależy piwnica o powierzchni 12,20 m <sup>2</sup> oraz pomieszczenie gospodarcze. Z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 82/316 części.
Lokalizacja	Przedmiotowy lokal położony jest w budynku wielorodzinnym o funkcji mieszkalnej, w Siedliszowicach, w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej oraz terenów niezagospodarowanych. Odległość od centrum Siedliszowic wynosi około 1,5 km. Odległość od Żabna stanowiącego siedzibę gminy wynosi około 13 km.
<b>DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI</b>	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej, objętej księgą wieczystą nr TR1D/00057070/6 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 29 września 2022 roku, sygn. akt TR1T/GU/60/2022.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, objętej księgą wieczystą nr TR1D/00057070/6 wynosi:	<b>WR = 121 000,00 zł</b> <b>słownie: sto dwadzieścia jeden tysięcy złotych</b>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	<b>WRW = 91 000,00 zł</b> <b>słownie: dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych</b>
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> <li>• w dniu 11 października 2023 roku,</li> <li>• według stanu na dzień 11 października 2023 roku,</li> <li>• na poziomie cen na dzień 11 października 2023 roku,</li> <li>• na podstawie wizji lokalnej z dnia 13 września 2023 roku.</li> </ul>



## SPIS TREŚCI

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

## 1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 4 położony na pierwszym piętrze budynku nr 183 w Siedliszowicach. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 50,88 m<sup>2</sup>. Struktura lokalu: dwa pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, spiżarka. Do lokalu mieszkalnego przynależy piwnica o powierzchni 12,20 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenie gospodarcze.

Z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 82/316 części.

Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr TR1D/00057070/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

## 2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą TR1D/00057070/6, stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 4 położony na pierwszym piętrze budynku nr 183 w Siedliszowicach. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 50,88 m<sup>2</sup>. Struktura lokalu: dwa pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, spiżarka. Do lokalu mieszkalnego przynależy piwnica o powierzchni 12,20 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenie gospodarcze.

Z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 82/316 części.

## 3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej, objętej księgą wieczystą nr TR1D/00057070/6 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 29 września 2022 roku, sygn. akt TR1T/GU/60/2022.

## 4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

### 4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę 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 2023 r., poz. 344, 1113, 1463) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Kodeks Postępowania Cywilnego Ustawa z dnia 17.11.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami.
- Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 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. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa. PFSRM. Warszawa 2001r.
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska. Mieczysław Prystupa. Kazimierz Rygiel. POLTEXT. Warszawa 2004r.
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego. Olsztyn 2001r.
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek. M. Bej. EDUCATERRA Sp. z o.o.. Olsztyn 2000r.
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa. Kazimierz Rygiel. Dom Wydawniczy ELIPSA. Warszawa 2003r.
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman. Andrzej Hopfer. PFSRM. Warszawa 2005r.

#### 4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

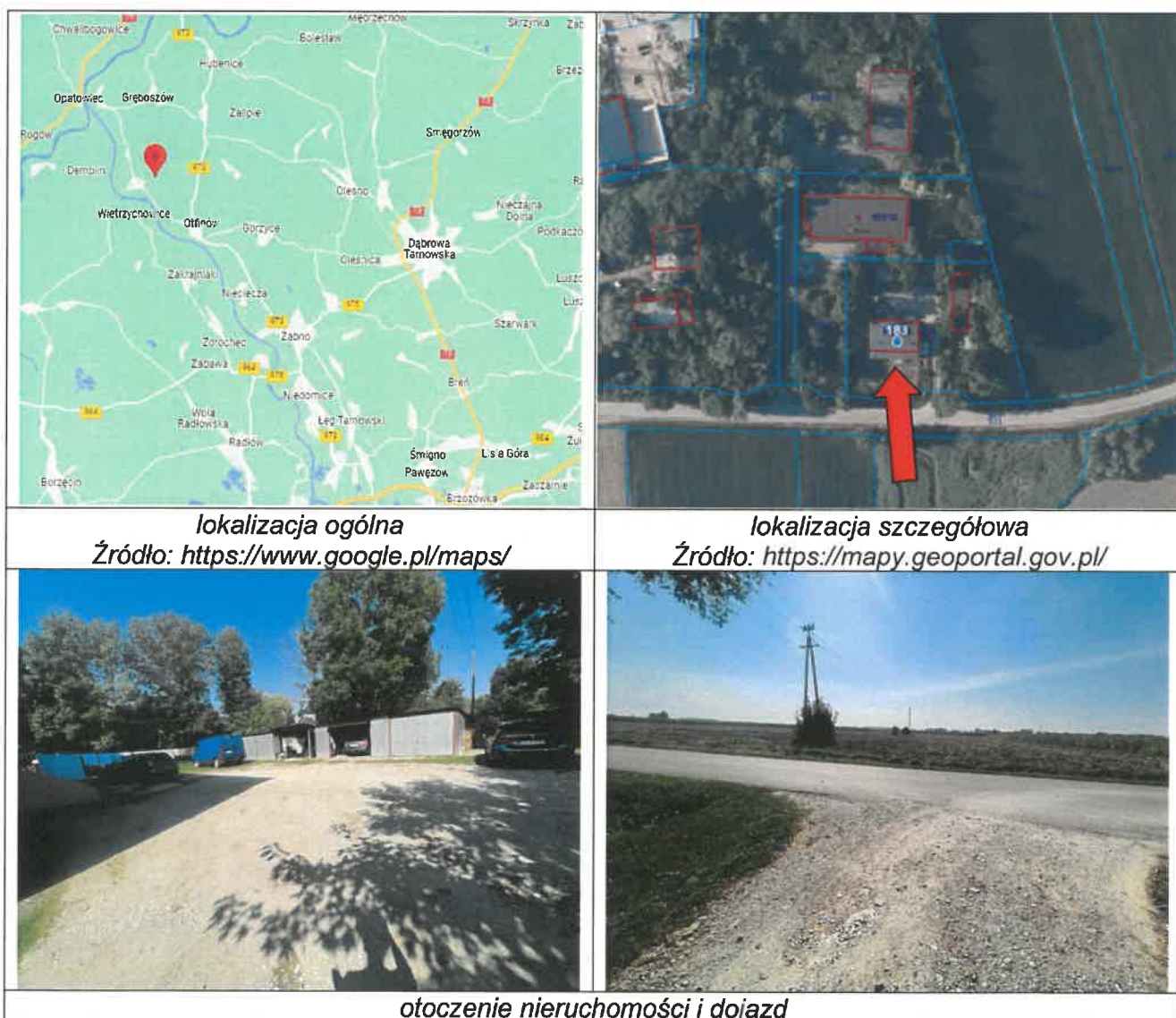
- Wizja terenowa dnia 13 września 2023 r.,
- Badanie księgi wieczystej nr TR1D/00057070/6,
- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości,
- Umowa darowizny
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miejskim w Żabnie.
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwie Powiatowym,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

#### 5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny 11.10.2023 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 11.10.2023 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 11.10.2023 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 13.09.2023 r.

#### 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

##### 6.1. LOKALIZACJA, SASIEDZTWO



Przedmiotowy lokal położony jest w budynku wielorodzinnym o funkcji mieszkalnej, w Siedliszowicach, w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej oraz terenów niezagospodarowanych. Odległość od centrum Siedliszowic wynosi około 1,5 km. Odległość od Żabna stanowiącego siedzibę gminy wynosi około 13 km.

## 6.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Lokal mieszkalny nr 4 położony na pierwszym piętrze budynku nr 183 w Siedliszowicach. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 50,88 m<sup>2</sup>. Struktura lokalu: dwa pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, spiżarka. Do lokalu mieszkalnego przynależy piwnica o powierzchni 12,20 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenie gospodarcze.

Na podłogach panele, lub płytki ceramiczne. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa typowa starszego typu. Łazienka wyposażona w biały montaż starszego typu. W kuchni kuchenka kaflowa. Lokal wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną (szambo).

Powierzchnię użytkową przyjętą podstawie obmiaru z ostrożności procesowej, ze względu na brak danych dotyczących powierzchni pomieszczeń przynależnych:

I piętro	
Pokój	12,31
Pokój	15,61
Kuchnia	12,26
Łazienka	3,53
Przedpokój	4,36
Spiżarka	2,81
Suma:	50,88

Z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 82/316 części.

Przedmiotowy budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny, jest obiektem dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym, w dobrym stanie technicznym, wybudowanym około lat 80-tych. Budynek w technologii murowanej. Dach dwuspadowy. Ściany zewnętrzne otynkowane. Ściany klatki schodowej malowane, na schodach płytki. Instalacje: wodna z sieci gminnej, kanalizacyjna (szambo), gazowa (gaz w budynku).

## 6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr TR1D/00057070/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr TR1D/00057070/6 widnieją następujące wpisy:

### OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ:

- Księga wieczysta: TR1D/00057070/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

### Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

#### Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 1

#### Położenie

- Gmina: Żabno
- Miejscowość: Siedliszowice

#### Lokal

- Numer lokalu: 4
- Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny
- Opis lokalu (rodzaj i liczba izb): pokój-2, kuchnia-1, łazienka z wc-1, przedpokój-1, spiżarka-1
- Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica o pow. 12,20 m<sup>2</sup>-1, pom. gospodarcze-1
- Kondygnacja: 2,0
- Przyłączenie – numer księgi wieczystej: TR1D/00057069/6
- Odrębność: tak

#### Obszar

- Obszar: 65,7100 m<sup>2</sup>

### Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

**Spis praw związanych z własnością**

- Numer prawa: 1
  - Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu
  - Treść prawa: z własnością tego lokalu połączony jest stosunkowy wynoszący 82/316 części w elementach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w działce 494/4 o pow. 0,22 ha obj. kw nr 57069
- Udział związany*
- Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 82/316
  - Numer księgi wieczystej: TR1D/00057069/6
  - Numer udziału w prawie: 4

**Dział II – WŁASNOŚĆ:**

**Właściciel**

*Udział*

- Numer udziału w prawie: 3
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

*Osoba fizyczna*

- Lista wskazań udziału w prawie: 3
- Imię pierwsze: Jadwiga
- Imię drugie: Maria
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Kostrzewa
- Imię ojca: Stanisław
- Imię matki: Stanisława

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:**

- Numer wpisu: inny wpis
- Treść wpisu: w przypadku zbycia lokalu za wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej, lub wykorzystanie go na inne cele niż mieszkanie, przed upływem dziesięciu lat od dnia jego nabycia, obliuguje nabywcę tego lokalu do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, corocznie średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, a gmina Żabno może w terminie trzech lat od dnia zajścia tych zdarzeń wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności
- Jednostka samorządu terytorialnego
- Nazwa: Gmina Żabno

**Dział IV – HIPOTEKA:**

- Brak wpisów

*Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1D/00057070/6 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.*

*Stwierdzono niezgodność w zapisach księgi wieczystej dotyczącej wskazania osób którym przysługuje prawo własności do nieruchomości.*

**Zgodnie z aktem notarialnym Rep A nr 3354/2021 Pani Jadwiga Kostrzewa darowała przedmiotowy lokal Panu Dawidowi Literze, następnie dokonano rozwiązania umowy darowizny zgodnie z aktem notarialnym Rep. A 5438/2022 z dnia 02-08-2022 roku. Czynność ta została uznana za bezskuteczną wobec masy upadłości.**

*Wpisy w dziale III KW nie są w mocy ze względu na fakt, iż minęło 10 lat.*

**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. Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.**

**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 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa nieruchomość zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

## **7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY**

### **7.1. WSTĘP**

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 lokali podobnych do obliczenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

### **7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE**

Podjęcie 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).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomości wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią arytmetyczną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

## **8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ**

### **Analiza rynku:**

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – powiat tarnowski.
- Rodzaj rynku – nieruchomości lokalowe stanowiące samodzielne lokale mieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej,
- Okres analizy cen transakcyjnych - dwa lata poprzedzające datę wyceny.

Analizując sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowym ceny rynkowe utrzymywały się na podobnym poziomie z prognozami wzrostowymi. W dalszym ciągu na rynku nie brakuje podmiotów o stabilnej sytuacji finansowej, skłonnych do zakupu mieszkania na własne potrzeby. Stopy procentowe kredytów hipotecznych z początkiem zeszłego roku znacznie wzrosły. Pomimo tych czynników nie brakowało chętnych na zakup mieszkań, głównie za gotówkę. Można prognozować, że powrót gospodarki do poziomu z czasów sprzed pandemii i wojny, co będzie miało bezpośrednie przełożenie na wzrost popytu w sektorze nieruchomości



mieszkańczych, będzie kilkuletni. Obecna sytuacja gospodarcza, wzrost kosztów kredytów hipotecznych i wysoka inflacja powodują, że zakup mieszkania staje się pewniejszym sposobem na zainwestowanie oszczędzonych środków pieniężnych, niż alternatywne metody.

#### **ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH**

Analizą objęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych, odnotowanych w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, położonych na terenie powiatu tarnowskiego. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość powierzchni użytkowej lokalu oraz stan techniczny 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.

*Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria*

Lp	Data transakcji	Położenie (ulica)	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1	02.02.2023	Wietrzychowice	49,43	110 000,00	2225,37
2	15.09.2022	Radłów	60,26	130 000,00	2157,32
3	04.08.2022	Wierzchosławice	53,70	195 000,00	3631,28
4	12.05.2022	Żabno	61,70	245 000,00	3970,83
5	15.03.2022	Bogumiłowice	57,37	120 500,00	2100,40

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 5 zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, otoczenia, standardu wykończenia pomieszczeń w budynku, powierzchni użytkowej, powierzchni działki itp. Dalsza analiza transakcji pod względem podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości pozwoliła na wyodrębnienie obiektów porównawczych. Z przedstawionych powyżej transakcji wybrano do porównania trzy, jako najbardziej podobne pod względem powyższych kryteriów. Dla lokalu w stanie na dzień sprzedaży wybrano transakcje 1, 2 oraz 4.

#### **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 lokali mieszkalnych określono następujące cechy rynkowe:**

- położenie, lokalizacja,
- stan techniczny budynku,
- standard wykończenia lokalu
- położenie w budynku.

Ze względu na zbliżoną powierzchnię użytkową wszystkich przyjętych do porównań nieruchomości nie uwzględniono cechy powierzchnia użytkowa lokalu.

#### **Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych**

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego sprzedaży lokali mieszkalnych oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale

podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

CECHA	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	korzystna:	Nieruchomości położone w miejscowościach większych o charakterze gminnym z dobrym dostępem do punktów handlowo usługowych i komunikacji
	średnio korzystna:	Nieruchomości położone w miejscowościach mniejszych z przeciętnym dostępem do punktów handlowo usługowych i komunikacji
Stan techniczny budynku	korzystny:	budynek w dobrym stanie technicznym, części wspólne wykończone w korzystnym standardzie, przy użyciu materiałów dobrej jakości, nie wykazuje znacznych zniszczeń wynikających z upływu czasu
	średnio korzystny:	technologia budowy budynku starszego typu, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji średni, wykazuje zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
Standard wykończenia	korzystny:	lokal wykończony w korzystnym standardzie, materiałami dobrej jakości, standard podstawowy
	średnio korzystny:	lokal wykończony materiałami przeciętnej jakości lub wymagający remontu
Położenie w budynku	korzystne:	I,II piętro
	średnio korzystne:	parter

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia użytkowa wynosi 50,88 m<sup>2</sup>,
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi, które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- cechy nieruchomości, które mają istotny wpływ na wartość zależą w sposób decydujący od lokalnego rynku nieruchomości i jego charakterystyki,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

**Cmin** 2100,40 zł

**Cmax** 3970,83 zł

**Δ=Cmax- Cmin** 1870,43 zł

- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi oraz zakres kwotowy:

Lp.	Cecha	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]
1	Położenie, lokalizacja	45%	841,69
2	Stan techniczny budynku	25%	467,61
3	Standard wykończenia	20%	374,09
4	Położenie w budynku	10%	187,04
<b>RAZEM:</b>		<b>100%</b>	<b>1 870,43</b>

- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Położenie	Siedliszowice	Wietrzychowice	Radłów	Żabno
Data transakcji	xxx	02.02.2023	15.09.2022	12.05.2022
Pow. użyt. Lokalu	50,88	49,43	60,26	61,70
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u. [zł]	xxx	2 225,37	2 157,32	3 970,83
Położenie, lokalizacja	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna
	xxx	0,00	0,00	-841,69
Stan techniczny budynku	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
	xxx	0,00	0,00	0,00
Standard wykończenia	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystny
	xxx	0,00	0,00	-374,09
Położenie w budynku	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
	xxx	0,00	0,00	0,00

Suma poprawek [zł]	xxx	0,00 zł	0,00 zł	-1 215,78 zł
Cena 1 m <sup>2</sup> skoryg. [zł]	xxx	2 225,37 zł	2 157,32 zł	2 755,05 zł
Cena średnia 1 m <sup>2</sup> p.u. lokalu	<b>2 379,25 zł</b>			

Stąd wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:

$$2\,379,25 \text{ zł/m}^2 \times 50,88 \text{ m}^2 = 121\,056,24 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WR = 121\,000,00 \text{ zł}}$$

**słownie: sto dwadzieścia jeden tysięcy 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:

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

gdzie:

*W<sub>r</sub>* - wartość rynkowa,

*W<sub>ac</sub>* - 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, powierzchnię, stan techniczny i standard.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej:

$$WRW = 121\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 90\,750,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WRW = 91\,000,00 \text{ zł}}$$

**słownie: dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych**

## 10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, objętej księgą wieczystą nr TR1D/00057070/6, wg stanu cen na dzień wyceny, wynosi:

$$\mathbf{WR = 121\,000,00 \text{ zł}}$$

**słownie: sto dwadzieścia jeden tysięcy złotych**

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa udziału w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w Siedliszowicach 183/4, 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.

#### 11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3.
- ✓ Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną.
- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości.
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych.
- ✓ Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk, oraz imion osób, od których uzyskano informacje poprzez wywiady niezbędne do sporządzenia przedmiotowego operatu.
- ✓ Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania Rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostarczonych materiałów dokumentacji technicznej.
- ✓ Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości 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.

#### 12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna,
- Badanie księgi wieczystej,
- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości,
- Kopia polis OC,
- Umowa darowizny, rozwiązania darowizny, wezwanie.

**Operat sporządził i podpisał:**



**mgr inż. Magdalena Ślufarska**

Rzeczoznawca majątkowy  
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

**Dokumentacja fotograficzna**

**Budynek**



**Lokal nr 4**





**Przynależności**



### Badanie księgi wieczystej

Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr TR1D/00057070/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr TR1D/00057070/6 widnieją następujące wpisy:

#### OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: TR1D/00057070/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

#### Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

##### Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 1

##### Położenie

- Gmina: Żabno
- Miejscowość: Siedliszowice

##### Lokal

- Numer lokalu: 4
- Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny
- Opis lokalu (rodzaj i liczba izb): pokój-2, kuchnia-1, łazienka z wc-1, przedpokój-1, spiżarka-1
- Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica o pow. 12,20 m<sup>2</sup>-1, pom. gospodarcze-1
- Kondygnacja: 2,0
- Przyłączenie – numer księgi wieczystej: TR1D/00057069/6
- Odrębność: tak

##### Obszar

- Obszar: 65,7100 m<sup>2</sup>

#### Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

##### Spis praw związanych z własnością

- Numer prawa: 1
- Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu
- Treść prawa: z własnością tego lokalu połączony jest stosunkowy wynoszący 82/316 części w elementach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w działce 494/4 o pow. 0,22 ha obj. kw nr 57069

##### Udział związany

- Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 82/316
- Numer księgi wieczystej: TR1D/00057069/6
- Numer udziału w prawie: 4

#### Dział II – WŁASNOŚĆ:

##### Właściciel

##### Udział

- Numer udziału w prawie: 3
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1
- Osoba fizyczna
- Lista wskazań udziału w prawie: 3
- Imię pierwsze: Jadwiga
- Imię drugie: Maria
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Kostrzewa
- Imię ojca: Stanisław
- Imię matki: Stanisława

#### Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

- Numer wpisu: inny wpis
- Treść wpisu: w przypadku zbycia lokalu za wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej, lub wykorzystanie go na inne cele niż mieszkanie, przed upływem dziesięciu lat od dnia jego nabycia, obliuguje nabywcę tego lokalu do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, corocznie średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, a gmina Żabno może w terminie trzech lat od dnia zajścia tych zdarzeń wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności
- Jednostka samorządu terytorialnego
- Nazwa: Gmina Żabno

#### Dział IV – HIPOTEKA:

- Brak wpisów

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1D/00057070/6 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.



## Postanowienie o ogłoszeniu upadłości

sygn. akt TR1T/GU/60/2022

### Postanowienie

Dnia 29 września 2022 r.

Sąd Rejonowy w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia MAŁGORZATA KRYPLEWSKA-BARAN

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2022 r. w Tarnowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Dawid Litera,

**postanawia:**

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Dawid Litera, PESEL 84111908790, miejsce zamieszkania: Tarnów, adres Henryka Wieniawskiego 12B/2, 33-100 Tarnów, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Kancelaria Doradców Restrukturyzacyjnych Kolczyński Olejniczak Wolnik Ul. Kalwaryjska 67/3 30-504 Kraków ;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: Kancelaria Doradców Restrukturyzacyjnych Kolczyński Olejniczak Wolnik Ul. Kalwaryjska 67/3 30-504 Kraków ;



4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Artur Kuziemski (numer licencji 1702);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Artur Kuziemski (numer licencji 1702) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 (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: 87 1240 4432 1111 0011 1241 0637.

#### **Uzasadnienie co do wskazania podstawy jurysdykcji**

Dłużnik Dawid Litera zamieszkały w Tarnowie złożył wniosek o ogłoszenie swojej upadłości jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

#### **Sąd ustalił i zważył co następuje:**

Dla rozstrzygnięcia wniosku niezbędne jest ustalenie, czy polski sąd posiada jurysdykcję krajową do rozpoznania sprawy. W tym celu konieczne jest określenie właściwej dla rozpoznawanej sprawy normy jurysdykcyjnej z uwzględnieniem faktu, że kwestia jurysdykcji krajowej jest uregulowana zarówno w prawie krajowym jak i w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.Urz.U.E.L Nr 141, str. 19). Rozporządzenie unijne obowiązuje w całości i bezpośrednio w polskim systemie prawnym. Zgodnie z pkt 9 Preambuły rozporządzenie znajduje zastosowanie do wszystkich postępowań upadłościowych, które spełniają warunki określone w rozporządzeniu, niezależnie od tego, czy dłużnik jest osobą fizyczną czy osobą prawną, przedsiębiorcą czy osobą niewykonywającą działalności gospodarczej. Postępowania te są wymienione wyczerpująco w załączniku A. W odniesieniu do krajowych postępowań wymienionych w załączniku A rozporządzenie 2015/848 powinno mieć zastosowanie bez dalszego badania przez sąd państwa członkowskiego, czy spełnione są warunki określone w rozporządzeniu. Postępowanie, którego dotyczy

wniosek jest wymienione w załączniku A do Rozporządzenia.

Zgodnie z pkt 23 Preambuły rozporządzenia nr 2015/848 pozwala ono na wszczęcie głównego postępowania upadłościowego w państwie członkowskim, w którym dłużnik posiada główny ośrodek swojej podstawowej działalności. Postępowanie to ma zakres uniwersalny, jego celem jest objęcie całego majątku dłużnika. W celu ochrony różnych interesów rozporządzenie 2015/848 pozwala na wszczęcie równoległe z głównym postępowaniem upadłościowym wtórnych postępowań upadłościowych. Wtórne postępowanie upadłościowe może zostać wszczęte w państwie członkowskim, w którym dłużnik ma swój oddział. Skutki wtórnego postępowania upadłościowego ograniczone są

tylko do majątku dłużnika znajdującego się w tym państwie. Bezwzględnie obowiązujące przepisy dotyczące koordynacji z głównym postępowaniem upadłościowym gwarantują niezbędną jednolitość postępowania w ramach Unii. Takie uregulowanie eliminuje z zakresu zastosowania rozporządzenia dłużników, których główny ośrodek podstawowej działalności znajduje się poza obszarem Unii Europejskiej mimo, że na jej obszarze znajduje się siedziba lub miejsce zamieszkania dłużnika albo jego majątek. W konsekwencji, jeżeli główny ośrodek dłużnika znajduje się w Polsce to jurysdykcja zawsze będzie wynikała z przepisów rozporządzenia 2015/848, a konkretnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia. Zgodnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia nr 2015/848 sądy państwa członkowskiego, na którego terytorium znajduje się główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika, posiadają jurysdykcję do wszczęcia postępowania upadłościowego („główne postępowanie upadłościowe”). Głównym ośrodkiem podstawowej działalności jest miejsce, w którym dłużnik regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich. W przypadku spółki lub osoby prawnej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem ich podstawowej działalności jest miejsce siedziby statutowej. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy siedziba statutowa nie została przeniesiona do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej niezależną działalność gospodarczą lub zawodową domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest główne miejsce wykonywania tej działalności. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy główne miejsce wykonywania działalności nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku każdej innej osoby fizycznej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest miejsce zwykłego pobytu tej osoby. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy miejsce zwykłego pobytu nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego.

W niniejszej sprawie dłużnik mieszka w Polsce, w Tarnowie, w obszarze właściwości tutejszego sądu. Oznacza to, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/949 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (Dz.Urz.UE L 141 z 5.06.2015r., s. 19-72), wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego, a Sąd Rejonowy w Tarnowie posiada jurysdykcję do ogłoszenia upadłości dłużnika.

Z tych przyczyn należało orzec jak punkcie 6 postanowienia.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:

Małgorzata Halina Kryplewska-  
Baran; Sąd Rejonowy w Tarnowie  
Sąd Rejonowy w Tarnowie

Date / Data: 2022-09-29 14:13

Kopie polis OC



# 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*  
Starczy Spółdzielni dla Ubezpieczeń

**iExpert.pl** Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426330, REGON 140437800  
NIP: 525 235 52 48



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1076509153**



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 03.12.2022 r. do 02.12.2023 r.</b>							
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: MAGDALENA ŚLUFARSKA</b> Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm	Telefon: Klient odmówił PESEL: 82100406867						
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: MAGDALENA ŚLUFARSKA</b> Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm	Telefon: Klient odmówił PESEL: 82100406867						
<b>Zakres ubezpieczenia dobrowolnego</b>								
<b>4</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy</th> <th>Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (Klauzula nr 72)</td> <td>500 000 PLN</td> <td>500 000 PLN</td> </tr> </tbody> </table>		Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe	Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (Klauzula nr 72)	500 000 PLN	500 000 PLN	
	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe						
Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (Klauzula nr 72)	500 000 PLN	500 000 PLN						
<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula zniszczenia, uszkodzenia, zagięcia dokumentów (Klauzula nr 61) Podlimit: 20 000 PLN								
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 676,50 PLN</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Termin płatności</th> <th>23.11.22</th> <th>23.05.23</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>338,50</td> <td>338,00</td> </tr> </tbody> </table>	Termin płatności	23.11.22	23.05.23	Kwota w PLN	338,50	338,00	<b>6</b> Numer rachunku bankowego do zapłaty składek 85 1240 6960 3014 0110 1780 3637 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1076509153
Termin płatności	23.11.22	23.05.23						
Kwota w PLN	338,50	338,00						
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 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.						
<b>Postanowienia dodatkowe</b>								
<b>8</b>	<b>Ubezpieczenia dobrowolne</b> 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, niemiesianych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zgodą dodatkowej spółki 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 telekomunikacyjnym, zapytaniom lub uskarżeniom. 3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odwrócenie dokumentów. Klauzula Nr 72	Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 §a 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 przekazania waluty.						
<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia użytkowałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu: przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 5. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zwracając do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawianie odpowiedniej oferty. 6. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wiodową 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 aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank	SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozwowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 8. Oświadczam, że otrzymałem/łam informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administracji 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.  * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Reine nazwy spółek: PZU SA - Powożeczny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powożeczny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powożeczne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, ul. 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 380, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.						

1076509153/pc:100000443284125/BE20 PIN: 9667

Powożeczny 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)  
DŚ/OC24/21G11\_02/20221109.1527/prod@pzc7-21885@11.3.FB.z/pc:100000443284125





10

**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:  
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na czuły rachunek Ubezpieczający zobowiązuje się 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 dołączone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na życzenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykosania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe  
MAGDALENA ŚLUFARSKA  
E-mail: [magdalena.slufarska@poczta.fm](mailto:magdalena.slufarska@poczta.fm)  
Telefon: Klient odmówił

Dodatkowych informacji udzielił:  
Szakoła Ewa  
08-110 SIEDLCE  
E-mail: [ewa.szakoła@asf.com.pl](mailto:ewa.szakoła@asf.com.pl)  
tel.: +48 50613417

Data zawarcia umowy: 09.11.2022 r.

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

\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MAGDALENA ŚLUFARSKA  
Ubezpieczający

\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1076509153/pc:10000443284125/BE20 PIN: 9657

801 102 102 pzu.pl



wspólnej i taki sam udział we własności działki numer 494/4 o powierzchni 0,22 ha, położonej w Stodliszowicach, gmina Żabno objętej księgą wieczystą numer TR1D/00057069/6, w jej dziele drugim jako właściciel wpisana jest Katarzyna Litera, córki Stanisława i Stanisławy, na podstawie ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży z dnia 04 sierpnia 2000 roku Reperatorium A numer 3164/003, natomiast w dziele trzecim wpisane jest, że w przypadku zbycia lokalu za wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej, lub wykorzystanie go na inne cele niż mieszkanie, przed upływem dziesięciu lat od dnia jego nabycia, obowiązuje nabycie tego lokalu do zwrótu kwoty równej udziałowej konfekcie po jej waloryzacji, co oznacza średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, a gmina Żabno może w terminie trzech lat od dnia zajścia tych zdarzeń wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, zaś w dziele czwartym nie ma wpisanych obciążeń,

- księgę wieczystą numer TR1D/00057069/6 dla nieruchomości składającej się z działki numer 494/4 o powierzchni 0,22 ha położonej w Stodliszowicach, Gmina Żabno, na której znajduje się stanowiący odrębną nieruchomość budynek mieszkalny, wielorodzinny, w której w dziele drugim prawo własności wpisane jest między innymi na rzecz Jadwigi Litera, córki Stanisława i Stanisławy w 82/316 częściach, na podstawie ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży z dnia 04 sierpnia 2000 roku Reperatorium A numer 3164/00, natomiast w dziele trzecim i czwartym nie ma wpisanych obciążeń.

§ 2. Jadwiga Kostrzewa oświadczają, że ten stan jest zgodny z rzeczywistym i nieruchomości ta nie jest przedmiotem roszczeń ze strony osób trzecich, nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi nie wpisanymi do księgi wieczystej, nie ma założeń w planności podatków za wyżej opisaną nieruchomości lub z tytułu czynszu, oraz nie ma żadnych innych założeń publicznoprawnych dla których miałyby zastosowanie przepisy Ordynacji Podatkowej, nie obowiązuje żaden postępowanie mogące mieć wpływ na skutki wynikające z zawarcia niniejszej umowy zawierania niniejszej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia jej ewentualnych wierzycieli.

Ponadto Jadwiga Kostrzewa zapewnia, że jest tożsama z wpisaną w dziele drugim księgę wieczystej numer TR1D/00057070/6 Katarzyna Litera, córka Stanisława i Stanisławy albo w innym to oczywista omyłka pisarska związana z migracją ksiąg wieczystych albo w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży z dnia 04 sierpnia 2000 roku Reperatorium A numer 3164/00 będącym podstawą wpisu swą akta była Jadwiga Litera,

## Umowa darowizny

§ 1. 1. Jadwiga Kostrzewa zapewnia, że Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej prowadzi: - księgę wieczystą numer TR1D/00057069/6 dla nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przyznający się do dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokojem, spiżarnią, do którego przynależą jeden piwnica i pomieszczenie gospodarcze, o łącznej powierzchni użytkowej wraz z przynależnościami (szesnaście i pięć i siedemdziesiąt i pięć i dwie części dziesiątych metra kwadratowego), położony na drugiej kondygnacji w budynku w Stodliszowicach, gmina Żabno, z własnością, którego połączony jest stosunkowy wynoszący udział 91,62828 części w nieruchomości

dowodów osobistych.

(2) Dawid Litera, syn Jana i Jadwigi, PESEL 84111908790, używający imienia Dawid, według oświadczenia zamieszkały pod adresem: 33-100 Tarnów, ulica Wieniawskiego numer 12/30, legitymujący się dowodem osobistym numer AVZ833044.

CGD280122,

Stodliszowice numer 183/4 33-250 0210, legitymująca się dowodem osobistym numer

CGD280122,

Tarnowie, przed notariuszem Piotrem Hakasą, stawili się:

## AKT NOTARIALNY

WYPIIS

3354 / 2021

Reperatorium A numer

KANCELARIA NOTARIALNA  
Andrzej Hakasa, Piotr Halasa  
Spółka Cywilna  
33-100 Tarnów, ul. Sowńskiego 18  
tel./fax: 14 621-92-17, tel. fax: 14 621-66-40



**KANCELARIA NOTARIALNA  
Andrzeja Halasa, Piotr Halasa i Siostra Cwiwilińska**

**Reperitorium A nr 3366 / 2021**

Dokument ten jest wypiem aktu notarialnego i ma moc prawną oryginalną, zgodnie z treścią art. 108 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie

Wypis ten jest dobowym powiększeniem oryginału aktu notarialnego, zawierającego własnoręczne podpisy stron czynności notarialnej i notariusza

**WYPIS ten wydano dla P. Dawida Liters**

Pobrano Wyidem:

- wynagrodzenia kwotę 12,00 zł za dokonanie czynności notarialnej wg § 12 Rozp. Min. Sprawiedliwości z dnia 28 VI 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej,

- podatku od twarów i usług kwotę 2,76 zł od wynagrodzenia według stawki 23 % zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy o podatku od twarów i usług,

Łącznie pobrano 14,76 zł (czternaście złotych i siedemdziesiąt sześć groszy)

Tarnów, dnia ósmego czerwca dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (08-06-2021 r.)



**NOTARIUSZ**  
*mgr Piotr Halasa*





w nieruchomości wspólnej i taki sam udział we własności działki numer 494/4 o powierzchni 0,22 ha, zaś Dawid Litera darowizną tą przyjął.

§ 2. Stawający zapowiadają, że Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej prowadzi księgę wieczystą numer TR1D/00057070/6 dla nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer 4 składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju, spiżarki, do którego przynależy piwnica i pomieszczenie gospodarcze, o łącznej powierzchni użytkowej wraz z przynależnościami 65,71 m<sup>2</sup> (sześćdziesiąt pięć i siedemdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego), położony na drugiej kondygnacji w budynku w Siedliszowicach, gmina Żabno, z własnością, którego połączony jest stosunkowy wynoszący 82/316 części udział w nieruchomości wspólnej i taki sam udział we własności działki numer 494/4 o powierzchni 0,22 ha, położonej w Siedliszowicach, gmina Żabno, objętej księgą wieczystą numer TR1D/00057069/6, w jej działce drugim jako właściciel wpisany jest Dawid Litera, syn Jana i Jadwigi, PESEL 84111908790, na podstawie umowy darowizny z dnia 08 czerwca 2021 roku Repertorium A numer 3354/2021, natomiast w działce trzecim wpisany jest, że w przypadku zbycia lokalu za wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej, lub wykorzystania go na inne cele niż mieszkanie, przed upływem dziesięciu lat od dnia jego nabycia, obowiązuje nabywcę tego lokalu do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, corocznie średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, a gmina Żabno może w terminie trzech lat od dnia zajęcia tych zaliczeń wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, zaś w działce czwartym nie ma wpisanych obciążeń.

§ 3. Stawający oświadczają, że ten stan opisany w księdze wieczystej nie jest zgodny ze stanem rzeczywistym albowiem lokal ten faktycznie nigdy nie został wydany w posiadanie Dawida Litera.

§ 4. Stawający oświadczają, że wobec faktu iż mieszkanie to jest cały czas zamieszkiwane przez Jadwigę Kostrzewą i jej męża Zenona Kostrzewa, a obdarowany Dawid Litera mimo upływu tak długiego okresu, nie może w pełni posiadać tego lokalu i z niego korzystać wspólnie z własną rodziną, co doprowadziło do powstania między Jadwigą Kostrzewą i Dawidem Litema do bardziej dalekich nieporozumień, a wręcz wrogoci i zerwania między nimi stosunków rodzinnych. W związku z powyższym obdarowany dopuścił się wobec matki rażącej niewdzięczności, przez niezapewnienie jej jako dającej godnych warunków mieszkania, mimo, że ona podarowała mu swoje mieszkanie.

§ 5. Dawid Litera zapewnia, że jest rozwiedziony i okazuje zaświadczenie Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w Tarnowie numer 1224-SOB.A054.330.2022 z dnia 28 lipca 2022 roku, z którego wynika, że podatek od spadków i darowizn z tytułu darowizny na podstawie umowy darowizny z dnia 08 czerwca 2021 roku, Repertorium A numer 3354/2021 nie należy się, ani nie zasługiwano zwolnienie od podatku.

Stawający oświadczają, że Dawid Litera jest synem Jadwigi Kostrzewa.

§ 6. Dawid Litera i Jadwiga Kostrzewa oświadczają, że wobec przyczyn opisanych w § 4 tego aktu niniejszym rozwiązują umowę darowizny sporządzoną w Kancelarii Notarialnej w Tarnowie przy ulicy Sowińskiego 18 przed notariuszem Piotrem Halasą dnia 08 czerwca 2021 r. do Repertorium A numer 3354/2021 i w związku z tym rozwiązaniem Dawid Litera przenosi na swoją matkę Jadwigę Kostrzewą własność nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer 4 składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju, spiżarki, do którego przynależy piwnica i pomieszczenie gospodarcze, o łącznej powierzchni użytkowej wraz z przynależnościami 65,71 m<sup>2</sup>, położony na drugiej kondygnacji w budynku w Siedliszowicach, gmina Żabno, z własnością, którego połączony jest stosunkowy wynoszący 82/316 części udział w nieruchomości wspólnej i taki sam udział we własności działki numer 494/4 o powierzchni 0,22 ha, zaś Jadwiga Kostrzewa oświadcza, że własność tego lokalu nabyła.

§ 7. Jadwiga Kostrzewa oświadcza, że jest cały czas w posiadaniu przedmiotowego lokalu od dnia 08 czerwca 2021 roku.

§ 8. Ponadto stawający oświadczają, że wartość przedmiotowego lokalu wynosi 25.000,00 zł (dwadzieścia pięć tysięcy złotych) oraz zapewniają, że w ciągu następnich 5 lat były między nimi sporządzone w tym i na wpisana na wstępie.

§ 9. Księży niniejszego aktu oraz ujawnienia powyższych praw w księdze wieczystej ponosi Jadwiga Kostrzewa.

§ 10. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony zgadzają, aby niniejszy akt służył na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo notaryjne, dokonanej czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące zżądzenia:

1) Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej;

2) w księdze wieczystej numer TR1D/00057070/6 w jej działce drugim wpisać prawo własności na rzecz Jadwigi Marii Kostrzewa, córki Stanisława i Stanisławy, PESEL 60050212961.

KANCELARIA NOTARIALNA:  
Andrzej Halasa, Piotr Halasa  
Spółka Cywilna  
33-100 Tarnów, ul. Sowińskiego 18  
tel./fax 14 821-82-17, tel. 14 821-46-80

Repertorium A numer 3438/2022

WYPIS

## AKT NOTARIALNY

Dnia drugiego sierpnia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (02-08-2022 r.), w Kancelarii Notarialnej Andrzej Halasa, Piotr Halasa spółka cywilna przy ul. Sowińskiego 18 w Tarnowie, przed notariuszem Andrzejem Halasą, stawili się:

1) Dawid Litera, syn Jana i Jadwigi, PESEL 84111908790, według oświadczenia zamieszkały pod adresem: 33-100 Tarnów, ulica Wieniawskiego numer 12B/2, legitymujący się dowodem osobistym numer AVP833044,

2) Jadwiga Maria Kostrzewa z domu Litera, córka Stanisława i Stanisławy, PESEL 60050212961, używająca imienia Jadwiga, według oświadczenia zamieszkała pod adresem: Siedliszowice numer 183/4, 33-250 Orlinów, legitymująca się dowodem osobistym numer CGD280122.

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie powołanych przy nazwiskach dowodów osobistych.

### Rozwiązanie umowy darowizny

§ 1. Stawający zapewniają, że umową darowizny sporządzoną w tejże kancelarii przed notariuszem Piotrem Halasą dnia 08 czerwca 2021 r. do Repertorium A numer 3354/2021 Jadwiga Kostrzewa podarowała synowi Dawidowi Litema nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny numer 4 składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju, spiżarki, do którego przynależy piwnica i pomieszczenie gospodarcze, o łącznej powierzchni użytkowej wraz z przynależnościami 65,71 m<sup>2</sup>, położony na drugiej kondygnacji w budynku w Siedliszowicach, gmina Żabno, z własnością, którego połączony jest stosunkowy wynoszący 82/316 części udział

## § 11. Notariusz poinformował stawiające:

- o brzmieniu art. 626<sup>10</sup> kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,
- o brzmieniu art. 626<sup>10</sup> § 1 i §1<sup>1</sup> kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że uczestnik postępowania włączystoksięgowego może zrzec się zawiadania go o wpisie,
- o brzmieniu art. 626<sup>10</sup> §1<sup>2</sup> kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konia wskazane w tym systemie.

§ 12. Stawiające oświadczają, że nie zrzekają się zawiadania ich o wpisie oraz, że nie wnoszą o doręczenie im zawiadomienia o wpisie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

§ 13. Notariusz pouczył stawiających o skutkach przewidzianych w ustawie z dnia 10 września 1999r. Kodeks karny skarbowy w razie podania nieprawdy lub zatajenia prawdy, przez co podatek narażony jest na uszczuplenie gruzi odpowiedzialność karnoskarbową.

## § 14. Notariusz pobral:

- a) tytułem wynagrodzenia kwotę 300,00 zł, zgodnie z §3 i §6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U.2018.272 t.j. z dnia 2018.01.30 z późn. zm.),
- b) tytułem podatku od towarów i usług kwotę 69,00 zł, według stawki 23 %, na podstawie art. 41 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 106, 568, 1065, 1106 z późn. zm.),
- c) tytułem wynagrodzenia kwotę 200,00 zł, zgodnie z § 16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U.2018.272 t.j. z dnia 2018.01.30 z późn. zm.),
- d) tytułem podatku od towarów i usług kwotę 46,00 zł, według stawki 23 %, na podstawie art. 41 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 106, 568, 1065, 1106 z późn. zm.),
- e) tytułem opłaty sądowej kwotę 200,00 zł na podstawie art. 42 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2003 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 755, 807, 956 z późn. zm.), którą wpisano do rejestru, która będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku włączystoksięgowego.

Podatku od spadków i darowizn nie pobrano na podstawie art. 4a ustawy o podatku od spadków i darowizn z dnia 26 lipca 1983 roku (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1813, z 2020 r. poz. 1761).

Licznie pobrano 115,00 zł (osiemset piętnaście złotych).

Opłaty powyższe nie obejmują kosztów za wypisy tego aktu.

Akt niniejszy został odczytany, przyjęty i podpisany.

**KANCELARIA NOTARIALNA**  
Aniela Helena Piotr Halasa Szpilka Cywilna

Repertorium A numer 5439 / 2022

Notariusz (która) jest wpisana do Księgi Adwokackiej i ma swoje biuro w miejscowości, zgodnie z brzmieniem art. 100 i 100a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o

Wpis ten jest dostępnym narzędziem czynności akty notarialnego, zawierającego włączenie podległy stron czynności notarialnej notariusza.

WYPIS ten wydano dla Pani Jadwigi Kostrowskiej

Wzrosty i adres: \_\_\_\_\_

Wzrosty i adres: \_\_\_\_\_

Wzrosty i adres: \_\_\_\_\_

Wzrosty i adres: \_\_\_\_\_

Wzrosty i adres: \_\_\_\_\_

NOTARIUSZ  
Aniela Halasa Szpilka

Kraków, dnia 03 stycznia 2023 roku

SYNDYK MASY UPADŁOŚCI  
Dawida Litery  
w upadłości w Tamowie

Adres dla dotychczas:  
Kancelaria Doradców Restrukturyzacyjnych  
30-504 Kraków, ul. Kalwaryjska 67/3  
tel. 12 262 91 26, fax 12 262 91 25  
e-mail: [kuziemski@kdr.krakow.pl](mailto:kuziemski@kdr.krakow.pl)

l. dz. 64 / DALI/N | 123

S. P.  
Jadwiga Kostorzewa  
Ul. Parkowa 27/9, 33-400 Tamów

#### WEZWANIE

do przekazania nieruchomości do masy upadłości

Syndyk masy upadłości Dawida Litery w upadłości w Tamowie - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, z z.w.a. - w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania - do przekazania (zwrotu) do masy upadłości - nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer 4 składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z w.c, przedpokoją, spiżarni do którego przynależny piwnica i pomieszczenie gospodarcze o łącznej powierzchni użytkowej wraz z przynależnościami 65,71 mkw położony na drugiej kondygnacji w budynku w Siedliszowicach, gmina Zabno, z własnością, którego połączone jest stosunkowy wynoszący 82/316 udział w nieruchomości wspólnej i taki sam udział we własności działki numer 494/4 o powierzchni 0,22 ha - objęty księgą wieczystą nr TRID/00057070/6.

#### UZASADNIENIE

W dniu 08 czerwca 2021 roku, repertorium A nr 3354/2021 przed notariuszem Piotrem Hlasią - pomógł Jadwigą Kostorzewą (jako darczyńca) - a Dawidem Literą - (jako obdarowanym) - doszło do zawarcia umowy darowizny nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer 4 składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z w.c, przedpokoją, spiżarni do którego przynależny piwnica i pomieszczenie gospodarcze o łącznej powierzchni użytkowej wraz z przynależnościami 65,71 mkw położony na drugiej kondygnacji w budynku w Siedliszowicach, gmina Zabno, z własnością którego połączone jest stosunkowy wynoszący 82/316 udział w nieruchomości wspólnej i taki sam udział we własności działki numer 494/4 o powierzchni 0,22 ha - objęty księgą wieczystą nr TRID/00057070/6.

Dowód; umowa darowizny z dnia 08 czerwca 2021 roku;

Darowizna ta została w dniu 02 sierpnia 2022 roku rozwiązana aktem notarialnym repertorium A nr 5438/2022 przed notariuszem Andrzejem Hlasią.

Dowód; rozwiązanie umowy darowizny z dnia 02 sierpnia 2022 roku;

W dniu 09 września 2022 roku w Sądzie Rejonowym w Tamowie Wydział V Gospodarczy, został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Dawida Litery - jako osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej.

Postanowieniem z dnia 29 września 2022 roku (sygn. akt TRIT/GU/60/2022), Sąd Rejonowy w Tamowie Wydział V Gospodarczy ogłosił upadłość osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Dawida Litery. Sąd wyznaczył syndyka masy upadłości w osobie Artna Kuziemskiego.

Dowód; odpis wniosku o ogłoszenie upadłości;

Zgodnie z art. 127 ust. 1 ustawy prawo upadłościowe - bezskuteczne w stosunku do masy upadłości są czynności prawne dokonane przez upadłego w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, którymi rozporządził on swoim majątkiem, jeżeli dokonane zostały nieodpłatnie albo odpłatnie, ale wartość świadczenia upadłego przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego przez upadłego lub zastępczego dla upadłego lub dla osoby fizycznej.

Stosownie także do treści art. 134 ust. 1 w/w ustawy, jeżeli czynność upadłego jest bezskuteczna z mocy prawa lub została uznana za bezskuteczną, to, co wskutek tej czynności ubyło z majątku upadłego lub do niego nie weszło, podlega przekazaniu do masy upadłości, a jeżeli przekazanie w naturze jest niemożliwe, do masy upadłości wpłaca się równowartość w pieniądzu.

Mając na uwadze zaistniały stan faktyczny, jak i obowiązujące przepisy uznać należy, iż rozwiązanie darowizny z dnia 02 sierpnia 2022 roku - jest z mocy samego prawa (ex lege) bezskuteczne w stosunku do masy upadłości. W/w wniosek wynika z faktu, iż przedmiotowa czynność została dokonana w przeciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości.

W tym stanie rzeczy zachodzi konieczność przekazania (zwrotu) do masy upadłości przedmiot objętego bezskuteczną czynnością prawną.

Syndyk wskazuje, iż w przypadku zwłoki w wykonaniu w/w obowiązku - uprawniony będzie do dochodzenia roszczeń uzupełniających wynikających z art. 224 k.c. i nast. - co namazi Panią na dodatkowe koszty.

Jednocześnie Syndyk wskazuje, iż w związku z bezskutecznością czynności prawnej rozwiązania umowy darowizny wszelkie próby zbycia nieruchomości będą powodować roszczenie syndyka w zakresie zwrotu wyższej ze sprzecznej kwoty.

W załączeniu syndyk przedkłada postanowienie Sądu o ogłoszeniu upadłości z dnia 29 września 2022 roku.

Z powołaniem

Doradca Restrukturyzacyjny  
(lic. Min. Spraw Wewnętrznych 702)

Artur Kuziemski