

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości
gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 958, objętej księgą
wieczystą nr TR10/00081246/9, położonej w miejscowości
Stanisławice, gmina Bochnia, powiat bocheński,
województwo małopolskie

Sygn. akt TR1T/GU/111/2022



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska



KRAKÓW, 30 MARCA 2023 ROKU

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość:	Gruntowa niezabudowana
Adres nieruchomości:	Stanisławice, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie, działka ewidencyjna nr 958
Zakres wyceny:	Niezabudowana działka ewidencyjna nr 958 o pow. 0,4800 ha
Księga wieczysta nieruchomości:	TR1O/00081246/9
Stan władania:	Prawo własności nieruchomości gruntowej
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 958, objętej księgą wieczystą nr TR1O/00081246/9, 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 dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 24 lutego 2023 roku, sygn. akt TR1T/GU/111/2022.
Wartość rynkowa nieruchomości wg stanu i cen na dzień wyceny:	WR = 122 000,00 zł słownie: sto dwadzieścia dwa tysiące złotych
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	WRW = 92 000,00 zł słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych
Podejście, metoda wyceny:	Do oszacowania nieruchomości zastawano podejście porównawcze, metodę porównywania parami
Data określenia wartości:	30 marca 2023 roku
Data sporządzenia operatu:	30 marca 2023 roku
Operat sporządził: Nazwisko i imię: Numer uprawnień:	 /podpis/

SPIS TREŚCI

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

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Stanisławice, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 958 o powierzchni 0,4800 ha.

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta nr TR1O/00081246/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 958 o powierzchni 0,4800 ha, objętej księgą wieczystą TR1O/00081246/9, położonej w miejscowości Stanisławice, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 958, objętej księgą wieczystą nr TR1O/00081246/9, 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 dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 24 lutego 2023 roku, sygn. akt TR1T/GU/111/2022.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 344),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 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 roku z późniejszymi zmianami,
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Badanie zapisów księgi wieczystej nr TR1O/00081246/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Postanowienie o upadłości,
- Informacje w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Chrzanowie,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy w Chrzanowie,
- Własna baza cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data, dokonania oględzin nieruchomości: 11 marca 2023 roku,
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 30 marca 2023 roku,
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 30 marca 2023 roku,
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 30 marca 2023 roku.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: TR1O/00081246/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych
- Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 2

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: małopolskie
- Gmina: Bochnia
- Miejscowość: Stanisławice

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 958
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: grunt orny
- Przyłączenie:
 - obszar: 0,4800 ha

Obszar

- Obszar: 0,4800 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 udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Krzysztof
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Juszcak
- Imię ojca: Władysław
- Imię matki: Bogumiła

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Numer wpisu

- Numer wpisu: 1

Treść wpisu

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

- Rodzaj wpisu: ostrzeżenie
- Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela Anety Klimek-Wojcieszek w sprawie GKM 52/19
- Rodzaj zmiany:
 - 1) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Tomasza Kamińskiego w sprawie GKm 128/19.
 - 2) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Sika-Poland Sp. Z O.O. w sprawie GKm 86/19.
 - 3) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Janusz Leszek w sprawie KM 1592/19.
 - 4) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Alliance Green Services Polska Sp. Z O.O. Z/S w Krakowie w sprawie GKm 207/19.

- 5) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Dyckerhoff Polska Sp. Z O.O. w Nowinach w sprawie GKm 220/19.
- 6) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: ALLIANCE GREEN SERVICES POLSKA SP. Z O.O. Z/S w Krakowie w sprawie GKm 248/19.
- 7) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Getin Noble Bank S.A. Z/S w Warszawie w sprawie Km 2048/19.
- 8) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika nowego wierzyciela: Hołuj Mirosław w sprawie o sygn. akt GKm 39/21
- 9) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela sygn. akt Km 406/21 - Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Bochni
- 10) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Renaty Tworzydło w sprawie o sygn. akt Km 484/21
- 11) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Hydrotrans Spółka Jawna Mirosław Kukla, w sprawie o sygnaturze akt Gkm 96/22

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 1

Treść wpisu

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
- Suma: 150000,00
- Suma słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
 - Numer wierzytelności: 1
 - Wierzytelność: wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym
 - Stosunek prawny: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Okręgowego w Poznaniu Ośrodek Zamiejscowy w Lesznie XIII Wydział Cywilny z siedzibą w Lesznie z dnia 29.10.2018 r. sygn. akt XIII NC 87/18/2

Wierzyciel hipoteczny

Osoba fizyczna

- Imię pierwsze: Leszek
- Imię drugie: Andrzej
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Janusz
- Imię ojca: Edward
- Imię matki: Grażyna

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 2

Treść wpisu

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
- Suma: 531448,30
- Suma słownie: pięćset trzydzieści jeden tysięcy czterysta czterdzieści osiem 30/100
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
 - Numer wierzytelności: 1
 - Wierzytelność: składki na ubezpieczenie społeczne za okres 04/2018-10/2020, 01/2021, ubezpieczenie zdrowotne za okres 04/2018-10/2020, 01/2021-02/2021, fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 04/2018-02/2019, 03/2020-10/2020, 01/2021, wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi i odsetkami

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Tarnowie
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 00001775600711

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 3

Treść wpisu

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
- Suma: 2863,57
- Suma słownie: dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt trzy 57/100
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
 - Numer wierzytelności: 1
 - Wierzytelność: składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 03/2021-07/2021

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Tarnowie
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 00001775600711

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1O/00081246/9 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 artykułe 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. Nie ma praw pozostających w mocy. Hipoteki wygasną z mocy prawa w przypadku sprzedaży przez syndyka całego prawa własności nieruchomości.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Bochni ustalono, że działka ewidencyjna nr 958 posiada powierzchnię 0,4800 ha, położona jest w miejscowości Stanisławice, obręb 0031, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie.

6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości:

1. Położenie:
 - Stanisławice, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie
2. Numer działki:
 - 958
3. Numer obrębu:
 - 0031, Stanisławice
4. Księga wieczysta:
 - TR1O/00081246/9
5. Powierzchnia działki:
 - 4800 m²
6. Stan władania:
 - prawo własności nieruchomości
7. Kształt działki:
 - działka wąska, o wydłużonym kształcie; szerokość działki ok. 9 m; teren działki pofałdowany
8. Uzbrojenie działki:
 - działka nieuzbrojona
9. Ukształtowanie terenu:
 - teren działki pofałdowany
10. Zagospodarowanie terenu:
 - w dniu wizji lokalnej teren działki niezabudowany, uprawiany, porośnięty pszenicą, dodatkowo na działce znajdują się złoża surowców naturalnych: piasku i żwiru „Stanisławice Zakole” (brak okazanej koncesji na wydobycie)
11. Otoczenie, sąsiedztwo:
 - najbliższe sąsiedztwo stanowią tereny rolne
12. Dojazd:
 - nieruchomość posiada dostęp do drogi, tj. dz. nr 921 o nieuregulowanym stanie prawnym, której gospodarzem jest Gmina Bochnia

Działka ewidencyjna nr 958



Źródło: <https://bochnia.e-mapa.net/>

Położenie i otoczenie

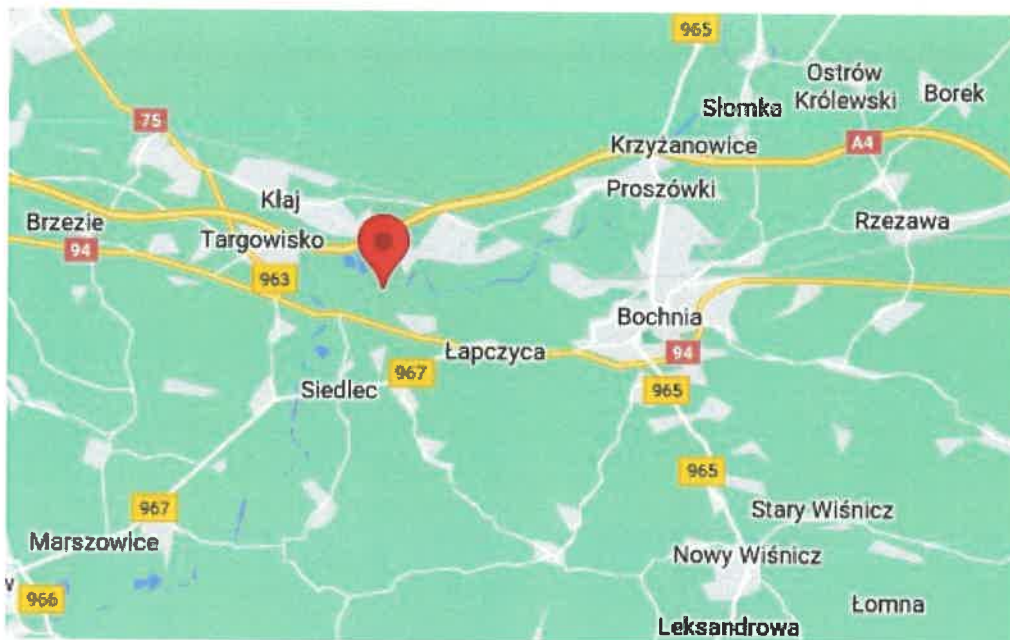
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Stanisławice, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do centrum miasta Bochni, stanowiącego siedzibę gminy i powiatu, wynosi około 9,0 km. Najbliższe sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowią tereny pól uprawnych. Od północy nieruchomość przylega do drogi gruntowej, po przeciwnej stronie drogi rozciągają się rozległe tereny rolne. Na południe względem nieruchomości również przebiega droga gruntowa, po jej przeciwnej stronie przepływa rzeka Raba. Najbliższe zabudowania mieszkaniowe i zagrodowe znajdują się w odległości ok. 200 m na wschód.

Powiat bocheński to powiat w Polsce (województwo małopolskie). Jego siedzibą jest miasto Bochnia. Powierzchnia powiatu bocheńskiego wynosi 649 km², co daje mu 10 miejsce wśród 22 powiatów województwa małopolskiego. Powiat swoim zasięgiem obejmuje obszar 9 gmin. W jego skład wchodzi: 1 gmina miejska (Miasto Bochnia o pow. 30 km²), 1 miejsko-wiejska (Miasto i Gmina Nowy Wiśnicz o pow. 82 km²) oraz 7 wiejskich (Bochnia o pow. 131 km², Drwinia o pow. 108 km², Lipnica Murowana o pow. 60 km², Łapanów o pow. 72 km², Rzeszawa o pow. 87 km², Trzciana o pow. 44 km², Żegocina o pow. 35 km²). Największym miastem w powiecie jest Bochnia - stolica powiatu. Na terenie powiatu ulokowanych jest 101 sołectw, 104 miejscowości, w tym 102 wiejskie.

Gmina Bochnia położona jest w środkowej Małopolsce na granicy dwóch krain geograficznych: Kotliny Sandomierskiej (część północna gminy), oraz Pogórza Wielickiego (część południowa). Administracyjnie Gmina Bochnia należy do Powiatu Bocheńskiego. W skład gminy wchodzi 31 miejscowości, które zajmują obszar 131 km². Gmina rozciąga się na przestrzeni ok. 50 km wzdłuż rzeki Raby, Stradomki i ich dopływów. Prawie w połowie przecina ją międzynarodowa droga E-4 Drezno-Kraków – Lwów, linia kolejowa oraz autostrada A-4. W odległości 40 km znajduje się międzynarodowe lotnisko Kraków-Balice. Piękny i urozmaicony krajobraz gminy współtworzą na północy równinne pola i łąki położone w dolinie rzeki Raby (z największym obszarem leśnym Puszcza Niepołomicką), a na

Stanisławice, dz. nr 958, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie
południu niezwykle malownicze górzyste tereny, skąd można podziwiać panoramę Beskidu Wyspowego a przy dobrej pogodzie – Tatry i Pieniny.

Stanisławice położone są w dolinie Raby. Południowa granica wsi biegnie wzdłuż linii Raby, natomiast północną granicę Stanisławic stanowi Puszcza Niepołomska. Przez wieś przebiegają arterie komunikacyjne: droga z Bochni przez Proszówki do Niepołomic, linia kolejowa nr 91 Kraków Główny – Medyka z przystankiem kolejowym oraz najważniejsza arteria – autostrada A4 łącząca zachodnią i wschodnią granicę Polski.



Źródło: <https://www.google.com/maps>

7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

W zgodzie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Gminy Bochnia, przyjętym Uchwałą nr XXVII/319/06 Rady Gminy Bochnia z dnia 26 października 2006 roku, z późniejszymi zmianami, przedmiotowa działka ewidencyjna położona jest na terenie oznaczonym symbolem ZN– tereny korytarzy ekologicznych oraz w niewielkim fragmencie w terenie tras i urządzeń komunikacji drogowej.

Ponadto działka częściowo znajduje się w strefie terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi.



Źródło: <https://bochnia.e-mapa.net/>

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

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

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

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

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

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

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).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość 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.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Analiza nieruchomości gruntowych niezabudowanych

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano zawarte akty notarialne pod kątem transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych na terenie powiatu bocheńskiego, w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę określenia wartości.

Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością, powierzchnia działki oraz przeznaczenie działki. Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe niezabudowane objęte prawem własności stanowiące działki o podobnym przeznaczeniu. 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 rozwiniętych. W celu dokonania analizy rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano notowania na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

W analizowanym okresie, w segmencie gruntów niezabudowanych, zaobserwowano stabilizację cen transakcyjnych, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Biorąc pod uwagę powyższe zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o podobnym przeznaczeniu co nieruchomość wyceniana, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia określenia wartości, na terenie powiatu bocheńskiego. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, przeznaczenie i powierzchnia działki.

Poniżej przedstawiono transakcje przyjęte do porównań:

Lp	Data transakcji	Położenie	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	2022-08-25	Stanisławice	4900	122 500,00	25,00
2	2022-08-17	Stanisławice	5200	130 000,00	25,00
3	2022-02-15	Leszczyna	2400	80 000,00	33,33
4	2022-01-31	Łomna	3000	85 000,00	28,33
5	2021-08-05	Brzeźnica	4000	97 000,00	24,25
6	2021-07-16	Nowy Wiśnicz	2308	60 000,00	26,00

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilka 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. Dalsza analiza transakcji pod względem podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości pozwoliła na wyodrębnienie obiektów porównawczych. Dla określenia wartości nieruchomości w stanie na dzień wyceny z przedstawionych powyżej transakcji wybrano do porównania trzy, jako najbardziej podobne pod względem powyższych kryteriów transakcje nr: 1, 2 i 5.

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,
- dojazd,
- powierzchnia działki,
- kultura rolna,
- możliwości użytkowania,
- kształt,
- zagrożenia.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni działki,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

C_{min}	24,25 zł
C_{max}	33,33 zł
Δ=C_{max}- C_{min}	9,08 zł
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha	Waga Si [%]	Zakres kwotowy [zł]
1	Lokalizacja, położenie	25%	2,27
2	Dojazd	20%	1,82
3	Powierzchnia działki	15%	1,36
4	Kultura rolna	15%	1,36
5	Możliwości użytkowania	10%	0,91
6	Kształt	10%	0,91
7	Zagrożenia	5%	0,45
SUMA:		100 %	9,08

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	korzystna	niedaleka odległość od skupisk zabudowy, tereny niezurbanizowane
	2	średnio korzystna	w dalszej odległości od skupisk zabudowy, tereny peryferyjne
Dojazd, dostęp	1	korzystny	drogi o nawierzchni asfaltowej, bezpośredni dostęp z drogi publicznej
	2	średnio korzystny	drogi boczne, o gorszej nawierzchni, utwardzone, dostęp pośredni, nieuregulowany prawnie
Powierzchnia działki	1	bardzo korzystna	o pow. poniżej 3500 m ²
	2	korzystna	o pow. od 3500 m ²
Kultura rolna	1	korzystna	działki utrzymane w dobrej kulturze rolnej - użytkowane rolniczo, prowadzone są właściwe zabiegi pielęgnacyjne
	2	średnio korzystna	działki nieużytkowane rolniczo, nie są prowadzone właściwe zabiegi pielęgnacyjne, łąki nie koszone, tereny odłogowane
Możliwości użytkowania	1	korzystne	na działce nie występują utrudnienia lub występują niewielkie utrudnienia w postaci m.in. zadrzewień, zakrzewień; słupów energetycznych, teren płaski, nachylenie nieznaczne, nieruchomość położona na terenie występowania złóż surowców
	2	średnio korzystne	występują utrudnienia w postaci m.in. przebiegających rowów melioracyjnych, słupów energetycznych, licznych zadrzewień i zakrzaczeń; znaczne deniwelacje terenu
Kształt	1	korzystne	działki posiadające kształt umożliwiający racjonalne zagospodarowanie terenu
	2	średnio korzystne	działki posiadające kształt utrudniający racjonalne zagospodarowanie terenu, wydłużony, nieregularny
Zagrożenia	1	korzystne	brak występowania zagrożeń
	2	niekorzystne	występuje ryzyko powodzi

- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m² powierzchni działki,
- tabele porównawczą oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		Adres	Brzeźnica	Stanisławice
Data transakcji	xxx	05.08.2021	25.08.2022	17.08.2022
Powierzchnia działki	4800	4000	4900	5200
Cena 1 m ² p.dz. [zł]	xxx	24,25 zł	25,00 zł	25,00 zł
Lokalizacja, położenie	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Dojazd, dostęp	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Kultura rolna	korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
	xxx	1,36 zł	0,00 zł	0,00 zł
Możliwość użytkowania	korzystne	średnio korzystne	korzystne	korzystne
	xxx	0,91 zł	0,00 zł	0,00 zł
Kształt	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Zagrożenia	niekorzystne	korzystne	niekorzystne	niekorzystne
	xxx	-0,45 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]	xxx	1,82 zł	0,00 zł	0,00 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]	xxx	26,07 zł	25,00 zł	25,00 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p.dz.		25,36 zł		

Wartość rynkowa niezabudowanej działki wynosi:

$$WR = W_x \times P$$

$$WR = 25,36 \text{ zł/m}^2 \times 4800 \text{ m}^2$$

$$WR = 121\,728,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR = 122\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: sto dwadzieścia dwa tysiące złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

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

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

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

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - 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.

$$WRW = 122\ 000,00\ \text{zł} \times 0,75 = 91\ 500,00\ \text{zł}$$

Przyjęto:

$$WRW = 92\ 000,00\ \text{zł}$$

słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą **TR1O/00081246/9**, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 958 o powierzchni 0,4800 ha, położonej w miejscowości Stanisławice, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie, wynosi:

$$WR = 122\ 000,00\ \text{zł}$$

słownie: sto dwadzieścia dwa tysiące złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Stanisławice, gmina Bochnia, 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, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię i przeznaczenie, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- ✓ Operat wykonano w trzech jednobrzmiących opracowaniach,
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną,
- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- ✓ Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- ✓ W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności,

- ✓ Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

Operat sporządził i podpisał:

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

13. ZAŁĄCZNIKI

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





Badanie księgi wieczystej

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: TR1O/00081246/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych
- Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 2

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: małopolskie
- Gmina: Bochnia
- Miejscowość: Stanisławice

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 958
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: grunt orny
- Przyłączenie:
 - obszar: 0,4800 ha

Obszar

- Obszar: 0,4800 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 udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Krzysztof
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Juszcak
- Imię ojca: Władysław
- Imię matki: Bogumiła

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Numer wpisu

- Numer wpisu: 1

Treść wpisu

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

- Rodzaj wpisu: ostrzeżenie
- Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela Anety Klimek-Wojcieszek w sprawie GKM 52/19
- Rodzaj zmiany:
 - 12) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Tomasza Kamińskiego w sprawie GKm 128/19.
 - 13) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Sika-Poland Sp. Z O.O. w sprawie GKm 86/19.
 - 14) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Janusz Leszek w sprawie KM 1592/19.
 - 15) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Alliance Green Services Polska Sp. Z O.O. Z/S w Krakowie w sprawie GKm 207/19.
 - 16) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Dyckerhoff Polska Sp. Z O.O. w Nowinach w sprawie GKm 220/19.
 - 17) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: ALLIANCE GREEN SERVICES POLSKA SP. Z O.O. Z/S w Krakowie w sprawie GKm 248/19.
 - 18) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Getin Noble Bank S.A. Z/S w Warszawie w sprawie Km 2048/19.
 - 19) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika nowego wierzyciela: Hołuj Mirosław w sprawie o sygn. akt GKm 39/21

- 20) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela sygn. akt Km 406/21 - Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Bochni
- 21) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Renaty Tworzydło w sprawie o sygn. akt Km 484/21
- 22) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Hydrotrans Spółka Jawna Mirosław Kukła, w sprawie o sygnaturze akt Gkm 96/22

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 1

Treść wpisu

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
- Suma: 150000,00
- Suma słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
 - Numer wierzytelności: 1
 - Wierzytelność: wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym
 - Stosunek prawny: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Okręgowego w Poznaniu Ośrodek Zamiejscowy w Lesznie XIII Wydział Cywilny z siedzibą w Lesznie z dnia 29.10.2018 r. sygn. akt XIII NC 87/18/2

Wierzyciel hipoteczny

Osoba fizyczna

- Imię pierwsze: Leszek
- Imię drugie: Andrzej
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Janusz
- Imię ojca: Edward
- Imię matki: Grażyna

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 2

Treść wpisu

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
- Suma: 531448,30
- Suma słownie: pięćset trzydzieści jeden tysięcy czterysta czterdzieści osiem 30/100
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
 - Numer wierzytelności: 1
 - Wierzytelność: składki na ubezpieczenie społeczne za okres 04/2018-10/2020, 01/2021, ubezpieczenie zdrowotne za okres 04/2018-10/2020, 01/2021-02/2021, fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 04/2018-02/2019, 03/2020-10/2020, 01/2021, wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucyjnymi i odsetkami

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Tarnowie
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 00001775600711

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 3

Treść wpisu

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
- Suma: 2863,57
- Suma słownie: dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt trzy 57/100
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
 - Numer wierzytelności: 1
 - Wierzytelność: składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 03/2021-07/2021

Wierzyciel hipoteczny

Stanisławice, dz. nr 958, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Tarnowie
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 00001775600711

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1O/00081246/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.



sygn. akt TR1T/GU/111/2022

Postanowienie

Dnia 24 lutego 2023 r.

Sąd Rejonowy w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia MAŁGORZATA KRYPLEWSKA-BARAN

protokolant Patrycja Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2023 r. w Tarnowie,

na rozprawie

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Krzysztof Juszcak,

postanawia:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Krzysztof Juszcak, PESEL 69052605519, NIP 8681126314, miejsce zamieszkania: Cikowice, adres Cikowice 105, 32-700 Cikowice, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków ;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków ;

4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Paweł Stanisław Wolnik (numer licencji 701);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 Prawa upadłościowego;
6. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił sędzia;
7. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
8. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Paweł Stanisław Wolnik (numer licencji 701) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tarnowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 17 1240 4432 1111 0010 6408 4751.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:

Małgorzata Halina Kryplewska-
Barań: Sąd Rejonowy w Tarnowie
Sąd Rejonowy w Tarnowie

Date / Data: 2023-02-24 09:56



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 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



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



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1076509153**

1	Okres ubezpieczenia: od 03.12.2022 r. do 02.12.2023 r.	
2	Ubezpieczający: MAGDALENA ŚLUFARSKA Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm	Telefon: Klient odmówił PESEL: 82100406867
3	Ubezpieczony: MAGDALENA ŚLUFARSKA Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm	Telefon: Klient odmówił PESEL: 82100406867
4	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy: 500 000 PLN Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe: 500 000 PLN
	Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauszula nr 72)	
	Postanowienia dodatkowe Klauszule zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów (klauszula nr 61)	Podlimit: 20 000 PLN
5	Składka łączna: 676,50 PLN Termin płatności: 23.11.22 23.05.23 Kwota w PLN: 338,50 338,00	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 85 1240 6960 3014 0110 1780 3637 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1076509153

7 Warunki ubezpieczenia
1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

8 Postanowienia dodatkowe
Ubezpieczenie dobrowolne
Klauszula 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, niezrezygnowanych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, strony postanawiają rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną za szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu albo utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia.
2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody w dokumentach o charakterze kolekcjonerskim, zbiorowym lub uniwersalnym.
3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odroczenie dokumentów.
Klauszula Nr 72
Klasyfikacja od powiększenia od cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną biegłego sądowego
1. Z zachowaniem pozostałych, niezrezygnowanych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonania czynności w zakresie czynności zawodowych, określonych w art. 174 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe:
1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej;
2) wskutek niedotrzymania tajemnicy lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem;
3) w wyniku błędnego przeszczenia waluty.

9 Oświadczenia
1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólnie warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. **W** Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Żywiec 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. **W** Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, jeśli nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
5. **W** Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Żywiec 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 zezwalające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
6. **W** 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 oświadczeniu ubezpieczyciela, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia na PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
7. **W** Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Żywiec 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 (rozмова telefoniczna, konferencyjne głosowe IVR).
8. Oświadczam, że otrzymywałem informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączonym mi dokumencie. Informacja o Adresiarza danych osobowych.
9. W zakresie, w jakim podstawę przetwarzania moich danych osobowych jest zgoda, na PZU/PZU 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.
*** Zł** w polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Żywiec SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Żywiec Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstytucyjna 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstytucyjna 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Polisa Opiekun Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZU W - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polki Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-076 Warszawa.

1076509153/pc:10000443284125/BE20 PIN: 9667

Powiatowy 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, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSOJCZA/21GI.1.02/20221109.1527/procdp07-218854911.3/PZU/PC:10000443284125





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 w kwestiach, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

2. 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 dowolnym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której adres ochrony ubezpieczeniowej

rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na dowolnym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dnem 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 listem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

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

Dodatkowych informacji udzielił:
Szkoła Ewa
08-110 SIEDLCE
E-mail: ewa.szkoła@esf.com.pl
tel.: +48 506134317

Data zawarcia umowy: 09.11.2022 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu satysfakcji moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/klonnie 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:100000443284125/BE20 PIN: 9667

801 102 102 pzu.pl

2/2

