

Sygn. akt KR1S/GU/183/2022 (KR1S/GUp-s/392/2022)

# OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności

w udziale 3/48 części nieruchomości gruntowej zabudowanej

objętej księgą wieczystą nr KR3I/00013610/5

oraz

w udziale 3/24 części nieruchomości gruntowej niezabudowanej

objętej księgą wieczystą nr KR3I/00029913/4



Autor opracowania:  
mgr inż. Magdalena Ślufarska

Kraków, 30 stycznia 2024 roku

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Skawina, ulica Piastowska nr 12, gmina Skawina, działki ewidencyjne nr 240/4, 261.
Księga wieczysta	Działka ewidencyjna nr 240/4 objęta jest księgą wieczystą nr KR31/00013610/5. Działka ewidencyjna nr 261 objęta jest księgą wieczystą nr KR31/00029913/4.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowych.
Opis nieruchomości	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności: a) w udziale 3/48 części nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny działkę ewidencyjną nr 240/4 o powierzchni 1368 m <sup>2</sup> , położoną w Skawinie, przy ul. Piastowskiej nr 12. b) w udziale 3/24 części nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 261 o powierzchni 1288 m <sup>2</sup> , położoną w Skawinie, w rejonie ul. Piastowskiej nr 12.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w udziale 3/48 części objętej księgą wieczystą nr KR31/00013610/5, oraz nieruchomości gruntowej w udziale 3/24 części objętej księgą wieczystą nr KR31/00029913/4, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Elżbiety Wójcik, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 17-11-2022 roku, sygn. akt KR1S/GU/183/2022. Postępowanie prowadzone jest pod sygnaturą akt KR1S/GUp-s/392/2022.
Wartość rynkowa prawa własności <b>w udziale 3/48 części</b> nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 240/4, objętej księgą wieczystą <b>KR31/00013610/5</b> , wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:	
<b>WR240/4-3/48 = 41 875,00 zł</b>	
<b>słownie: czterdzieści jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych</b>	
Wartość wymuszona nieruchomości objętej KW KR31/00013610/5 w udziale 3/48 części:	
<i>WRW240/4-3/48 = 31 406,25 zł</i>	
<i>słownie: trzydzieści jeden tysięcy czterysta sześć złotych 25/100</i>	
Wartość rynkowa prawa własności <b>w udziale 3/24 części</b> nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 261, objętej księgą wieczystą <b>KR31/00029913/4</b> , wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:	
<b>WR261-3/24 = 25 625,00 zł</b>	
<b>słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych</b>	
Wartość wymuszona nieruchomości objętej KW KR31/00029913/4 w udziale 3/24 części:	
<i>WRW261-3/24 = 19 218,75 zł</i>	
<i>słownie: dziewiętnaście tysięcy dwieście osiemnaście złotych 75/100</i>	
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> <li>• w dniu 30 stycznia 2024 roku,</li> <li>• według stanu na dzień 30 stycznia 2024 roku,</li> <li>• na poziomie cen na dzień 30 stycznia 2024 roku,</li> <li>• na podstawie wizji lokalnej z dnia 16 stycznia 2024 roku.</li> </ul>

## 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. 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 ...	10
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .....	11
8.1. WSTĘP .....	11
8.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE .....	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	12
9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 240/4 .....	12
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 261 .....	15
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW).....	18
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	19
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....	19
13. ZAŁĄCZNIKI .....	20

## 1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa:

- a) stanowiąca działkę ewidencyjną nr 240/4 o powierzchni 1368 m<sup>2</sup>, dla której założona jest księga wieczysta nr KR31/00013610/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie. Nieruchomość położona jest w Skawinie, przy ul. Piastowskiej nr 12, gmina Skawina, powiat krakowski, województwo małopolskie.
- b) stanowiąca działkę ewidencyjną nr 261 o powierzchni 1288 m<sup>2</sup>, dla której założona jest księga wieczysta nr KR31/00029913/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie. Nieruchomość położona jest w Skawinie, w rejonie ul. Piastowskiej nr 12, gmina Skawina, powiat krakowski, województwo małopolskie.

## 2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności:

- c) w udziale 3/48 części nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny działkę ewidencyjną nr 240/4 o powierzchni 1368 m<sup>2</sup>, położoną w Skawinie, przy ul. Piastowskiej nr 12.
- d) w udziale 3/24 części nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 261 o powierzchni 1288 m<sup>2</sup>, położoną w Skawinie, w rejonie ul. Piastowskiej nr 12.

## 3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w udziale 3/48 części objętej księgą wieczystą nr KR31/00013610/5, oraz nieruchomości gruntowej w udziale 3/24 części objętej księgą wieczystą nr KR31/00029913/4, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Elżbiety Wójcik, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 17-11-2022 roku, sygn. akt KR1S/GU/183/2022. Postępowanie prowadzone jest pod sygnaturą akt KR1S/GUp-s/392/2022.

## 4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną sporządzenia przedmiotowego opracowania stanowi zlecenie syndyka Artura Kuziemskiego wyznaczonego w postępowaniu upadłościowym Elżbiety Wójcik.

### 4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029).
- 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 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

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

### 4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 16 stycznia 2024 roku,
- Badanie zapisów ksiąg wieczystych nr KR31/00013610/5, KR31/00029913/4 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie,
- Informacja z Starostwa Powiatowego w Krakowie,

- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwach Powiatowych,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

## 5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data, dokonania oględzin nieruchomości: 30 stycznia 2024 roku,
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 30 stycznia 2024 roku,
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 30 stycznia 2024 roku,
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 16 stycznia 2024 roku.

## 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Księgi wieczyste nr KR3I/00013610/5, KR3I/00029913/4 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie:

W księdze wieczystej nr KR3I/00013610/5 występują następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	4		3
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	240/4		3
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1 SKAWINA	
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1368 HA		3
			Nr podstawy wpisu
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2008-02-14 08:33:26	---
Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PEŁNA SYGNATURA WNIOSKU DZ.KW 984-5/03.		---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	4		
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9 1 /1	---13
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	EWA BOŻENA PRZEBINDA, TADEUSZ, JANINA,		

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>	
<b>BRAK WPISÓW</b>	
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>	
<b>BRAK WPISÓW</b>	

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów ksiąg wieczystych nr KR3I/00013610/5 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

**UWAGA:** zakresem wyceny (zgodnie z ustaleniami i zleceniem od Syndyka) objęto prawo własności przedmiotowej nieruchomości w udziale wynoszącym 3/48 części, przysługujący upadłej Elżbiecie Wójcik przed dokonaniem aktem notarialnym – umowy o dział spadku i umowy zniesienia współwłasności (Rep. A nr 745/2020 z dnia 25-02-2020) tegoż udziału na rzecz p. Ewy Przebinda (co wynika z zapisów zupełnej treści KW).

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

W księdze wieczystej nr KR3I/00029913/4 występują następujące wpisy:

<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1		1, 2, 3
<b>Działki ewidencyjne</b>			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	261		1, 2, 3
Identyfikator działki	120611 4.0017.261		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0017, SKAWINA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, KRAKOWSKI, SKAWINA, SKAWINA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Numer księgi zaginionej	Lp. 1.	LWH 114 SAMBOREK	
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1288 HA		1, 2, 3
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>			
<b>BRAK WPISÓW</b>			
<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>			
<b>Właściciele</b>			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie / wielkość udziału / rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	1 / 1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	EWA BOŻENA PRZEBINDA, TADEUSZ, JANINA,		
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>			
<b>BRAK WPISÓW</b>			
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>			
<b>BRAK WPISÓW</b>			

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KR31/00029913/4 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

**UWAGA:** zakresem wyceny (zgodnie z ustaleniami i zleceniem od Syndyka) objęto prawo własności przedmiotowej nieruchomości w udziale wynoszącym 3/24 części, przysługujący upadłej Elżbiecie Wójcik przed dokonaniem aktem notarialnym – umowy o dział spadku i umowy zniesienia współwłasności (Rep. A nr 745/2020 z dnia 25-02-2020) tegoż udziału na rzecz p. Ewy Przebinda (co wynika z zapisów kompletnej treści KW).

**Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w art. 313 ust. 3 P.U. W związku z powyższym w operacji szacunkowej nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 P.U. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży. W dziale IV brak hipotek.**

#### **OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW**

Z informacji uzyskanej w Starostwie Powiatowym w Krakowie, Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru, ustalono, że działka ewidencyjna nr 240/4 posiada powierzchnię 0,1368 ha oraz działka ewidencyjna 261 posiada powierzchnię 0,1288 ha. Działki położone są w miejscowości Skawina, obręb 0017, gmina Skawina, powiat krakowski, województwo małopolskie.

*Stwierdzono zgodność pomiędzy wpisami w księgach wieczystych i ewidencji gruntów, dotyczącą oznaczenia i powierzchni działek ewidencyjnych.*

#### **6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI**

##### **POŁOŻENIE, OTOCZENIE, DOSTĘPNOŚĆ**

Przedmiotowe nieruchomości położone są w północno – zachodniej części miasta Skawina przy ulicy Piastowskiej nr 12, gmina Skawina, powiat krakowski. Otoczenie i sąsiedztwo stanowią głównie tereny zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz tereny niezagospodarowane, zieleni i rekreacyjne wzdłuż koryta rzeki Skawinka. Odległość od przedmiotowych nieruchomości do ścisłego centrum miasta Skawina (Rynek) wynosi około 3 km. W odległości około 1 km znajduje się wjazd na drogę krajową nr 44 stanowiącą na tym odcinku również obwodnicę miasta Skawina. W promieniu do około 3 km od nieruchomości znajdują się podstawowe placówki handlowo - usługowe i użyteczności publicznej. W niedalekiej odległości znajduje się przystanek komunikacji publicznej autobusowej. W odległości ok. 2,0 km przystanek PKP regionalnych linii kolejowych.

**Gmina Skawina** to gmina miejsko – wiejska w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim. W latach 1975 – 1998 gmina położona była w województwie krakowskim. Siedziba gminy to miasto Skawina. Skawina to miasto w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim. Jest siedzibą gminy miejsko – wiejskiej Skawina. Miasto jest położone nad rzeką Skawinką kilkanaście kilometrów na południowy zachód od centrum Krakowa. Skawina jest ważnym ośrodkiem przemysłowym i handlowym. Ma znakomitą komunikację. Dysponuje terenami budowlanymi, których tak bardzo brakuje w pobliskim Krakowie oraz rozwiniętą infrastrukturą przemysłową. Skawina jest siedzibą placówek oświatowych, kulturalnych i sportowych obejmujących swą działalnością rozległy obszar znacznie wykraczający poza granice miasta i gminy. Gmina Skawina obejmuje obszar o powierzchni ok. 100 km<sup>2</sup>. W skład Gminy wchodzi 16 sołectw. Liczy 40 tys. mieszkańców, samo miasto 24 tys. Skawina może być obiektem zainteresowania dla turystów, ale przede wszystkim powinna zainteresować inwestorów. Przemawia za tym położenie w sąsiedztwie Krakowa, bliskość głównych tras komunikacyjnych, rozwinięta infrastruktura przemysłowa oraz otwartość władz miasta i ich gotowość do rozpatrywania ofert współpracy. Zwłaszcza, jeżeli oferty dotyczą rozwoju produkcji proekologicznej oraz wykorzystania i rozwijania istniejącej infrastruktury tworząc przy okazji nowe miejsca pracy dla miejscowej ludności.

Autobusy MPK i PKS oraz mikrobusy przewoźników prywatnych zapewniają dogodne połączenia komunikacyjne z Krakowem. Drogi wylotowe z miasta prowadzą do Zakopanego, Bielska-Białej i Oświęcimia, a w pobliżu przebiega autostrada A4 – obwodnica Krakowa, łącząca trasę szybkiego ruchu Kraków - Zakopane z autostradą Kraków – Katowice. Zapewnia ona szybki i wygodny dojazd na lotnisko w Balicach. W Skawinie skoncentrowany jest poważny potencjał przemysłowy w branży energetycznej, spożywczej, metalurgicznej, ceramicznej i budowlanej.

Komunikacja kolejowa w Gminie Skawina:

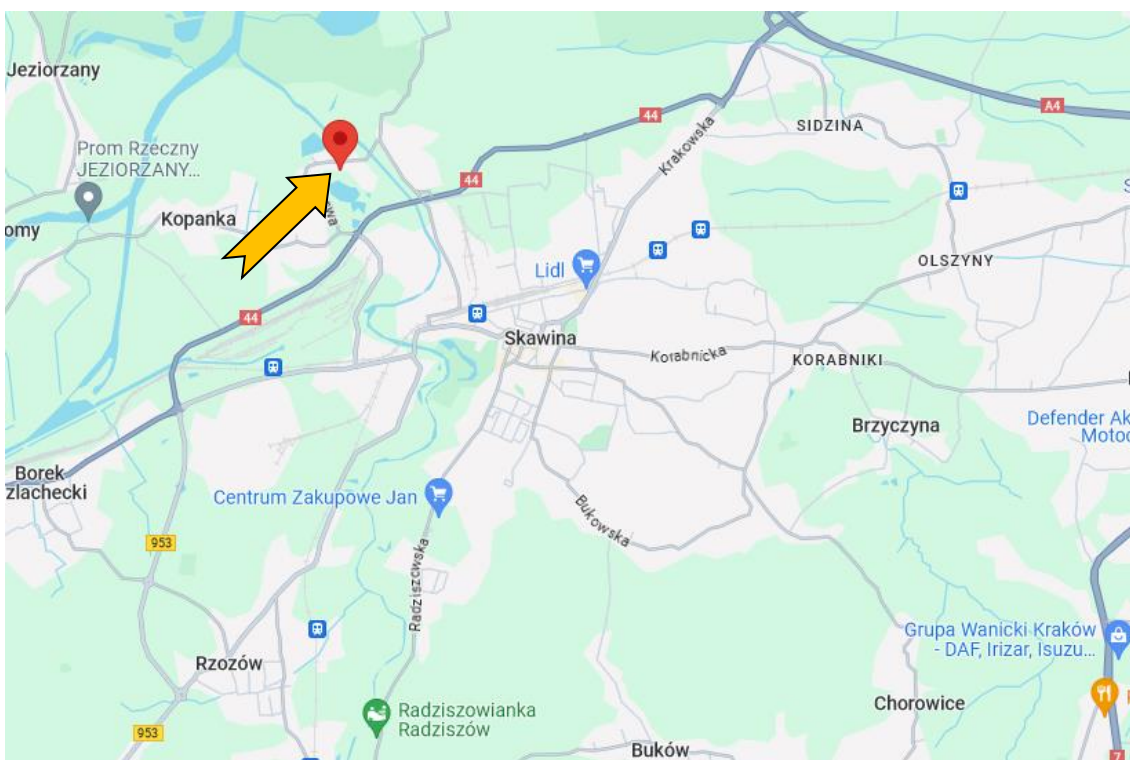
Na terenie gminy istnieje dostęp do kolejowej komunikacji zbiorowej. Przez Gminę Skawina przebiegają dwie linie kolejowe nr 94 Kraków Płaszów - Oświęcim oraz nr 97 Skawina - Żywiec, przy



których zlokalizowano 9 przystanków kolejowych: Skawina, Skawina Zachodnia, Podbory Skawińskie, Zelczyna, Wielkie Drogi, Jaśkowice, Rzozów, Radziszów i Wola Radziszowska. Obecnie pasażerski transport kolejowy jest realizowany na linii nr. 94 na odcinku Kraków Płaszów - Skawina oraz na linii nr. 97 Skawina – Żywiec.

**Skawina** to miasto w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim, siedziba gminy Skawina. Miasto jest położone nad rzeką Skawinką, kilkanaście kilometrów na południowy zachód od centrum sąsiedniego Krakowa. Jest jednym z ośrodków miejskich aglomeracji krakowskiej. W latach 1975–1998 Skawina należała administracyjnie do województwa krakowskiego.

Przez Skawinę przebiega droga DK44, która jest także obwodnicą Skawiny oraz zaczyna swój bieg droga DW953. W centrum Skawiny znajduje się dworzec kolejowy Skawina przy linii kolejowej 94 Kraków Płaszów-Oświęcim oraz na dworcu zaczyna swój bieg linia 97 Skawina-Żywiec. W zachodniej części miasta na linii kolejowej 94 znajdują się stacje kolejowe Skawina Zachodnia oraz Podbory Skawińskie, a we wschodniej przystanek kolejowy Skawina Jagielnia. Miasto jest obsługiwane przez linie autobusowe MPK Kraków oraz komunikację gminną. Przez Skawinę przebiega linia Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej SKA2 (Kraków Główny - Skawina - Podbory Skawińskie - Preciszów).



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

#### **DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 240/4 - OPIS**

W dniu wizji lokalnej działka ewidencyjna nr 240/4 zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym, zrealizowanym w latach 80-tych XX wieku. Budynek składa się z niskiego parteru zaadaptowanego na cele gospodarcze, piętra o funkcji mieszkalnej oraz poddasza, które jest obecnie w trakcie realizacji. Poddasze jest w stanie tzw. surowym otwartym, przeznaczone do wykończenia, nie przyjęte do użytkowania, realizowane na podstawie decyzji pozwolenia na przebudowę, rozbudowę i nadbudowę nr AB.II-S.1.262.2023 z 04 września 2023 roku (decyzji nie okazano rzeczoznawcy, dane przyjęte na podstawie tablicy informacyjnej znajdującej się na nieruchomości). W ramach tej decyzji dobudowano również wiatrołap na poziomie parteru, który obecnie jest w stanie surowym.

Przedmiotowy budynek zrealizowany w technologii tradycyjnej murowanej. murowany na planie prostokątnym. Ściana fundamentowa żelbetowa. Stropy między-kondygnacyjne żelbetowe monolityczne. Ściany zewnętrzne nieocieplone, do wysokości piętra pokryte tynkiem. Stolarka okienna PCV, okna połaciowe drewniane. Drzwi wewnętrzne drewniane lub płycinowe. Dach nowo zrealizowany, o w konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką. W części parteru i piętra wewnątrz ściany pokryte powłokami malarskimi, panelami ściennymi, boazerią, płytkami ceramicznymi. Na podłogach w zależności od pomieszczenia panele, płytki ceramiczne. W niskim parterze na podłogach wylewki oraz płytki ceramiczne. Brama garażowa stalowa.



Ogrzewanie budynku c.o. z kotła na paliwo stałe. W budynku instalacje: wodna (z sieci gminnej) kanalizacyjna (z sieci gminnej), elektryczna, gazowa, c.o., wentylacja grawitacyjna.

Zestawienie powierzchni użytkowej budynku na podstawie dokumentacji architektoniczno-budowlanej udostępnionej na wizji lokalnej:

Zestawienie powierzchni użytkowej		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
<b>Niski parter</b>		
1.	Przedsiónek	3,38
2.	Komunikacja	5,48
3.	Garaż	23,50
	<b>Razem:</b>	<b>32,36</b>
4.	Kotłownia	*17,74
5.	Pom. gospodarcze	*15,90
6.	Pom. gospodarcze	*19,00
7.	Wiatrołap – w trakcie realizacji	*7,36
<b>Piętro</b>		
1.	Komunikacja	5,60
2.	Pokój	15,10
3.	Pokój	19,05
4.	Pokój	20,05
5.	Kuchnia	10,55
6.	Łazienka	4,15
7.	Schody	5,60
	<b>Razem:</b>	<b>80,10</b>
<b>Poddasze – w trakcie realizacji</b>		
1.	Klatka schodowa	*8,76
2.	Pokój	*10,47
3.	Pokój	*14,83
4.	Pokój	*14,83
5.	Łazienka	*7,28
6.	Garderoba	*1,94

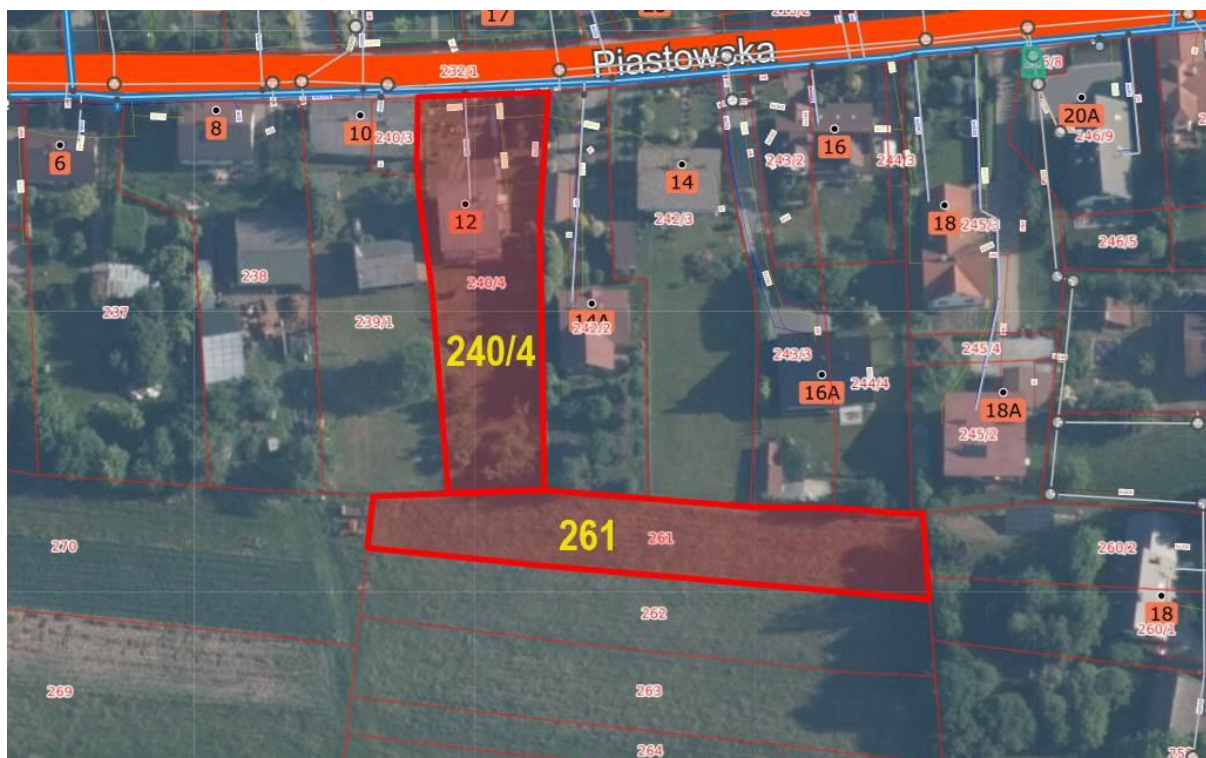
Razem powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi: **112,46 m<sup>2</sup>**

*(\*) do powierzchni użytkowej nie wliczono powierzchni o charakterze niemieszkalnym położonych na niskim parterze – oraz pomieszczeń, które są w trakcie budowy – nie przyjęte do użytkowania, co uwzględniono jako wartość dodatnią w procesie szacowania poprzez zastosowanie odpowiedniego współczynnika.*

Teren działki ogrodzony, zagospodarowany zielenią pielęgnowaną, dojścia do budynku i podjazd utwardzone. Działka ewid. nr 240/4 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, stanowiącej ulicę Piastowską.

### **NIEZABUDOWANA DZIAŁKA EWID. NR 261 – OPIS**

Działka ewidencyjna nr 261 o powierzchni 0,1288 ha, od strony południowej przylega bezpośrednio do zabudowanej działki nr 240/4. Działka położona jest w drugiej linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej, nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej, dojazd utrudniony. Teren działki niezabudowany, niezagospodarowany, posiada kształt wieloboku zbliżonego do wydłużonego prostokąta o szerokości wynoszącej średnio od około 10 do około 14 metrów. Dostępne urządzenia infrastruktury technicznej w sąsiednich zabudowanych działkach (prąd, woda, gaz, kanalizacja).

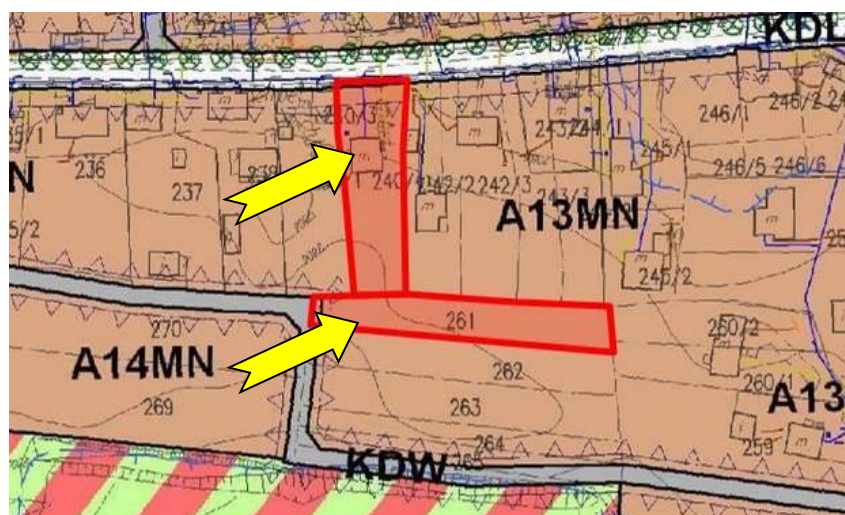


Źródło: <https://www.sip.gison.pl/skawina>

## 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 miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

Dla przedmiotowych działek obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, zatwierdzony Uchwałą Nr RXIIN/456/13 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 12 grudnia 2013 roku z późniejszymi zmianami. Działka ewidencyjna nr 240/4 położona jest w obszarze oznaczonych symbolem A13MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka ewidencyjna nr 261 położona jest w obszarze oznaczonych symbolem A13MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w małym zachodnim fragmencie w obszarze oznaczonych symbolem KDW – drogi wewnętrzne.



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

## 8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

### 8.1. 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, działając 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 zabudowanej działki nr 240/4 zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, do obliczenia wartości rynkowej niezabudowanej działki nr 261 zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

### 8.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

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 ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

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

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

#### PROCEDURA I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

$u_i$  – wartość  $i$ -tego współczynnika korygującego,

$n$  – liczba współczynników korygujących.

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

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 240/4

#### Analiza rynku nieruchomości zabudowanych

Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Badaniem rynku objęto teren miasta Skawina, w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością oraz stan techniczny i standard budynku. Do analizy wybrano transakcje nieruchomościami objętymi prawem własności, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi charakteryzuje się średnią ilością transakcji kupna sprzedaży. W przeważającej ilości są to transakcje wolnorynkowe. Z informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym a także w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że na lokalnym rynku nieruchomości zaobserwowano w ostatnim roku równowagę popytu i podaży. Ceny transakcyjne kupna – sprzedaży 1 m<sup>2</sup> podobnych budynków mieszkalnych jednorodzinnego w okresie ostatnich dwóch lat kształtują się w granicach od ok. 4000 zł/m<sup>2</sup> do ok. 5800 zł/m<sup>2</sup>. Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, sąsiedztwa, wielkości p. u. budynku, powierzchni działki oraz stanu technicznego i standardu wykończenia. W miarę wzrostu powierzchni użytkowej cena jednostkowa spada, co oznacza, że nieruchomości zabudowane budynkami o mniejszej powierzchni użytkowej są relatywnie droższe, w odniesieniu do ceny jednostkowej.

Największą popularnością cieszą się domy o małej powierzchni, zlokalizowane na obszarach, do których jest łatwy dostęp zarówno samochodem jak i komunikacją miejską. Korzystny wpływ na cenę ma również otoczenie składające się z domów jednorodzinnych w dobrym stanie technicznym z zagospodarowaną przestrzenią przydomową. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokim standardzie technicznym odznaczające się dobrą dostępnością do centrów handlu i usług.

Segment potencjalnych nabywców nieruchomości, przy decyzji o zainwestowaniu, kieruje się przede wszystkim prestiżem danej lokalizacji, bezpieczeństwem, infrastrukturą związaną z nieruchomością. Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku. Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

W związku z obecną sytuacją geopolityczną na świecie, a także czynnikami wewnętrznymi np. kształtowaniem polityki mieszkaniowej, prognozowaną inflacją, cenami materiałów budowlanych oraz podwyżkami płac, można domniemywać, iż ceny transakcyjne nieruchomości będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub może powoli wzrosnąć ich wartość. Biorąc pod uwagę okres badania cen oraz obecną sytuację polityczną w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

### Analiza cen transakcyjnych

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny, na terenie miasta Skawina. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość budynku, wielkość działki, stan techniczny i standard.

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

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Ulica	Data transakcji	Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ]	Pow. działki	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Korabnicka	19.07.2023	130,00	1321	669 000,00	5 146,15
2	Jaśminowa	30.08.2023	140,00	560	730 000,00	5 214,29
3	Nad Wodą	30.03.2023	120,00	714	650 000,00	5 416,67
4	Tyniecka	05.07.2023	114,00	597	465 000,00	4 078,95
5	Sadowa	28.09.2023	145,00	375	620 000,00	4 275,86
6	Różana	07.06.2023	150,00	405	690 000,00	4 600,00
7	Kraszewskiego	29.09.2023	130,00	600	755 000,00	5 807,69

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 7 zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, stanu technicznego, standardu wykończenia, 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 transakcje nr: **1, 2, i 3.**

### Wybór cech rynkowych

Zdefiniowane powyżej rynki nieruchomości stanowią przesłankę do przeprowadzenia ich analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi określono następujące cechy rynkowe:

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

**Założenia przyjęte do analizy:**

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 

<b>Cmin</b>	4 078,95 zł
<b>Cmax</b>	5 807,69 zł
<b>Δ = Cmax- Cmin</b>	1 728,74 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	25%	432,19
2	Stan techniczny budynku	25%	432,19
3	Standard budynku	20%	345,74
4	Powierzchnia użytkowa budynku	15%	259,31
5	Powierzchnia działki	15%	259,31
<b>RAZEM:</b>		<b>100%</b>	<b>1 728,74</b>

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

CECHA	OCENA	OPIS
<b>Położenie, lokalizacja</b>	bardzo korzystne	Bliżej centrum miasta, tereny popularne, bardzo dobry dostępem do obiektów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej, otoczenie terenów zagospodarowanych
	korzystne	Dalej od centrum miasta, tereny przeciętnie popularne, dobry dostępem do obiektów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej, otoczenie terenów przeciętnie zagospodarowanych
<b>Stan techniczny budynku</b>	bardzo korzystny	Technologia budowy budynku współczesna, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji bardzo dobry, nie wskazuje zniszczeń wynikających z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
	przeciętny	Technologia budowy budynku tradycyjna, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji przeciętny, wykazuje normatywne zniszczenia wynikających z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	korzystna	Poniżej 130,00 m <sup>2</sup>
	średnio korzystna	Od 130,00 m <sup>2</sup>
<b>Standard budynku</b>	bardzo korzystny	Budynek wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości, nowoczesne rozwiązania
	przeciętny	Budynek wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości, standard podstawowy, przeznaczony do odświeżenia
<b>Powierzchnia działki</b>	bardzo korzystna	Powyżej 1000 m <sup>2</sup>
	korzystna	Od 600 m <sup>2</sup> do 1000 m <sup>2</sup>
	średnio korzystna	Poniżej 600 m <sup>2</sup>

- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	3
Położenie	ul. Piastowska	Korabnicka	Jaśminowa	Nad Wodą
Data transakcji	xxx	19.07.2023	30.08.2023	30.03.2023
Pow. użyt. bud.	112,46	130,00	140,00	120,00
Pow. działki	1368	1321	560	714
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u. [zł]	xxx	5 146,15	5 214,29	5 416,67
Położenie, lokalizacja	korzystne	bardzo korzystne	korzystne	korzystne
		-432,19 zł	0,00 zł	0,00 zł
Stan techniczny budynku	przeciętny	przeciętny	przeciętny	przeciętny
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł



Standard budynku	przeciętny	przeciętny	przeciętny	przeciętny
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia użytkowa budynku	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna
		259,31 zł	259,31 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	bardzo korzystna	bardzo korzystna	średnio korzystna	korzystna
		0,00 zł	259,31 zł	129,66 zł
Suma poprawek [zł]		-172,88 zł	518,62 zł	129,66 zł
Cena 1 m <sup>2</sup> skoryg. [zł]		4 973,27 zł	5 732,91 zł	5 546,33 zł
Cena średnia 1 m <sup>2</sup> p.u. budynku	<b>5 417,50 zł</b>			

Stąd wartość zabudowanej działki nr 240/4 w udziale 1/1 przy uwzględnieniu współczynnika eksperta na poziomie  $k=1,10$  ze względu na występowanie powierzchni dodatkowych (poddasze z możliwością adaptacji na cele mieszkalne, pomieszczenia niemieszkalne na niskim parterze), wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:

$$5\,417,50 \text{ zł/m}^2 \times 112,46 \text{ m}^2 \times 1,10 = 670\,177,26 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\text{WR240/4-1/1} = 670\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych

Wartość rynkowa zabudowanej działki nr 240/4 w udziale 3/48 części wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:

$$\text{WR240/4-3/48} = 670\,000,00 \times 3/48 = 41\,875,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\text{WR240/4-3/48} = 41\,875,00 \text{ zł}$$

**słownie: czterdzieści jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych**

## 9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 261

### Analiza i charakterystyka rynku

W procesie wyceny przedmiotowej nieruchomości zgodnie z zakresem szacowania przeanalizowano:

- obszar rynku – miasto Skawina,
- okres badania cen – ostatnie dwa lata poprzedzające datę wyceny,
- rynek lokalny jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością, powierzchnia działki oraz przeznaczenie działki w miejscowym planie. Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe objęte prawem własności stanowiące działki o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. 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.

Ceny gruntów podobnych uzależnione są głównie od lokalizacji, wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie. Zaobserwowano, iż czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości są lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, wielkość działki, uzbrojenie terenu oraz dostępność komunikacyjna. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, odznaczające się dobrą dostępnością do centrów handlu i usług oraz obiektów użyteczności publicznej. W miarę wzrostu powierzchni działki cena jednostkowa spada, co oznacza, że działki o mniejszej powierzchni są relatywnie droższe w odniesieniu do ceny jednostkowej. Istotne jest również uzbrojenie terenu, jakość drogi dojazdowej, gdyż brak mediów w działce lub jej sąsiedztwie oraz zrealizowanie drogi dojazdowej wiąże się z dodatkowymi kosztami. Znaczenie ma również kształt, nieregularny, wąski, nadmiernie wydłużony utrudnia racjonalne ich zagospodarowanie na cele budowlane. W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej objętej zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu.

Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki. Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży



nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

W związku z obecną sytuacją geopolityczną na świecie, a także czynnikami wewnętrznymi np. kształtowaniem polityki mieszkaniowej, prognozowaną inflacją, cenami materiałów budowlanych oraz podwyżkami płac, można domniemywać, iż ceny transakcyjne nieruchomości będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub może powoli wzrosnąć ich wartość. Biorąc pod uwagę okres badania cen oraz obecną sytuację polityczną w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

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

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

Poniżej przedstawiono transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

L.p.	Data transakcji	Położenie, ulica	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1	24.03.2022	Wojska Polskiego	1000	160 000,00	160,00
<b>2</b>	<b>05.07.2022</b>	<b>Wojska Polskiego</b>	<b>649</b>	<b>90 000,00</b>	<b>138,67</b>
3	28.09.2023	Podbory	1000	215 000,00	215,00
4	14.09.2023	Łanowa	1544	340 000,00	220,21
5	28.02.2022	Wojska Polskiego	1811	350 000,00	193,26
6	16.10.2023	Podbory	949	150 000,00	158,06
7	30.09.2022	Łanowa	514	100 000,00	194,55
8	09.08.2022	Wojska Polskiego	1469	220 000,00	149,76
<b>9</b>	<b>23.02.2023</b>	<b>Kopernika</b>	<b>1400</b>	<b>336 000,00</b>	<b>240,00</b>
10	24.02.2022	Bukowska	700	100 000,00	142,86
11	25.02.2022	Wojska Polskiego	1450	240 000,00	165,52

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

**Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 2)** z dnia 05.07.2022 roku, Rep. A. Nr 1877/22, stanowiąca działkę o powierzchni 0,0649 ha, położoną w m. Skawina, ul. Wojska Polskiego, gm. Skawina.

Położenie, lokalizacja - korzystne

Powierzchnia działki – korzystna

Kształt działki – średnio korzystny

Uzbrojenie terenu – przeciętne

Dojazd, dostęp – niekorzystny

**Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 9)** z dnia 23.02.2023 roku, Rep. A. Nr 785/23, stanowiąca działkę o powierzchni 0,1400 ha, położoną w m. Skawina, ul. Kopernika, gm. Skawina.

Położenie, lokalizacja – bardzo korzystne

Powierzchnia działki – średnio korzystna

Kształt działki – korzystny

Uzbrojenie terenu – korzystne

Dojazd – korzystny

#### WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

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

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

I.p.	Cecha	Waga Si [%]
1.	Położenie, lokalizacja	25%
2.	Powierzchnia działki	20%
3.	Uzbrojenie terenu	20%
4.	Dojazd, dostęp	20%
5.	Kształt działki	15%
<b>SUMA:</b>		<b>100 %</b>

#### Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki,
- Powierzchnia działki wynosi 1288 m<sup>2</sup>,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonymi na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
  - *cena średnia*  $C_{sr}$ : 179,81 zł/m<sup>2</sup>
  - *cena minimalna*  $C_{min}$ : 138,67 zł/m<sup>2</sup>
  - *cena maksymalna*  $C_{max}$ : 240,00 zł/m<sup>2</sup>
  - *wskaźniki zmienności cen*:
  - $v_{max} = C_{max} : C_{sr} = 1,3347$
  - $v_{min} = C_{min} : C_{sr} = 0,7712$
  - $Psr = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,4060$

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

Cecha	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	bardzo korzystne:	blżej centrum miasta, tereny popularne, bardzo dobry dostępem do obiektów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej, otoczenie terenów zagospodarowanych
	korzystne:	dalej od centrum miasta, tereny przeciętnie popularne, dobry dostępem do obiektów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej, otoczenie terenów przeciętnie zagospodarowanych
Powierzchnia działki	korzystna:	poniżej 1300 m <sup>2</sup>
	średnio korzystna:	od 1300 m <sup>2</sup>
Kształt działki	korzystny:	kształt regularny, zbliżony do prostokąta lub kwadratowa, wieloboku umożliwiający swobodną zabudowę
	średnio korzystny:	kształt trójkąta, wydłużonego prostokąta, prostokąta o średnio korzystnym stosunku boków, nieregularny, wąski, ograniczający swobodną zabudowę
Uzbrojenie terenu	korzystne:	działka uzbrojona, media w działce lub w granicy działki
	przeciętne:	media w sąsiedztwie
Dojazd, dostęp	korzystny:	bezpośredni dostęp do drogi publicznej o dobrej nawierzchni
	średnio korzystny:	pośredni dostęp do drogi publicznej, drogi wewnętrzne o gorszej nawierzchni
	niekorzystny:	brak prawnego dostęp do drogi publicznej

#### Określenie wartości rynkowej działki nr 261:

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika ui
				$v_{min}$	$v_{max}$	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	25%	0,1928	0,3337	0,1928
2	Powierzchnia działki	korzystna	20%	0,1542	0,2669	0,2669

3	Uzbrojenie terenu	przeciętne	20%	0,1542	0,2669	0,1542
4	Dojazd, dostęp	nie korzystny	20%	0,1542	0,2669	0,1542
5	Kształt działki	średnio korzystny	15%	0,1157	0,2002	0,1157
	RAZEM		100%			<b>0,8838</b>

Ostateczną wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> prawa własności działki obliczono jako korektę ceny średniej C<sub>sr</sub>, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 179,81 \text{ zł/m}^2 \times 0,8838 = 158,92 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość niezabudowanej działki nr 261 w udziale 1/1 wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:

$$158,92 \text{ zł/m}^2 \times 1288 \text{ m}^2 = 204\ 688,96 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR261-1/1 = 205\ 000,00 \text{ zł}$$

słownie: dwieście pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 261 w udziale 3/24 części wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:

$$WR261-3/24 = 205\ 000,00 \text{ zł} \times 3/24 = 25\ 625,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR261-3/24 = 25\ 625,00 \text{ zł}$$

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć 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:

$$WRW = W_r \cdot W_{ac}$$

gdzie:

*W<sub>r</sub>* - wartość rynkowa,

*W<sub>ac</sub>* - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

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

*W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości.*

Wartość wymuszona nieruchomości objętej KW KR3I/00013610/5 w udziale 3/48 części:

$$WRW240/4-3/48 = 41\ 875,00 \text{ zł} \times 0,75 = 31\ 406,25 \text{ zł}$$

Przyjęto:

**WRW240/4-3/48 = 31 406,25 zł**

**słownie: trzydzieści jeden tysięcy czterysta sześć złotych 25/100**

Wartość wymuszona nieruchomości objętej KW KR3I/00029913/4 w udziale 3/24 części:

$WRW261-3/24 = 25\ 625,00\ \text{zł} \times 0,75 = 19\ 218,75\ \text{zł}$

Przyjęto:

**WRW261-3/24 = 19 218,75 zł**

**słownie: dziewiętnaście tysięcy dwieście osiemnaście złotych 75/100**

## 11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa prawa własności w udziale 3/48 części nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 240/4, objętej księgą wieczystą KR3I/00013610/5, wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:

**WR240/4-3/48 = 41 875,00 zł**

**słownie: czterdzieści jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych**

Wartość rynkowa prawa własności w udziale 3/24 części nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 261, objętej księgą wieczystą KR3I/00029913/4, wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:

**WR261-3/24 = 25 625,00 zł**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych**

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa udziału w prawa własności przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski, 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, przeznaczenie, stan techniczny i standard, lokalizację szczegółową, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

## 12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- ✓ Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną,
- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- ✓ 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 nieruchomości 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**

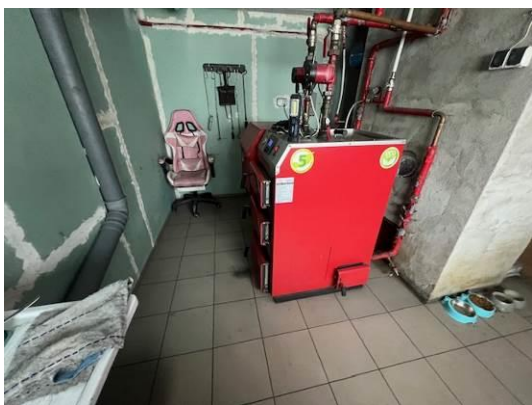
1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o upadłości.
3. Kopia polis ubezpieczeniowych.

Dokumentacja fotograficzna

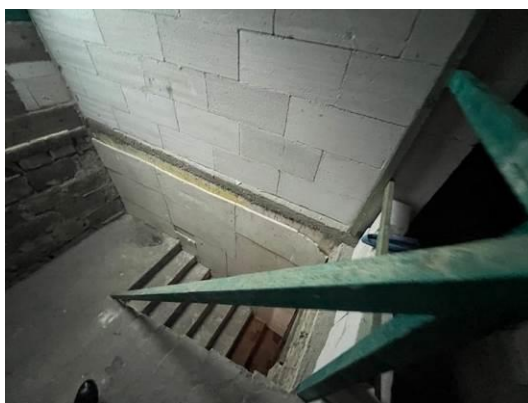
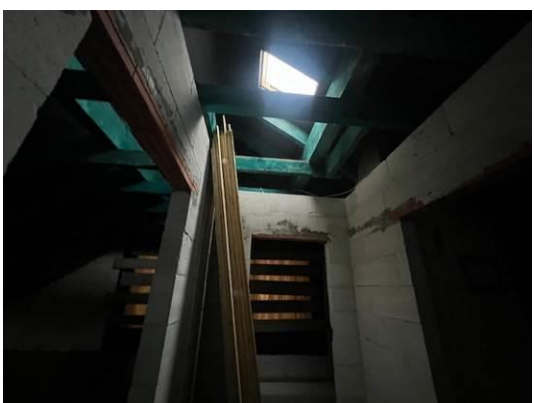
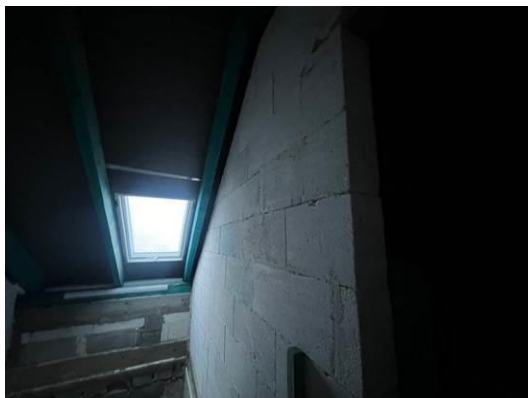
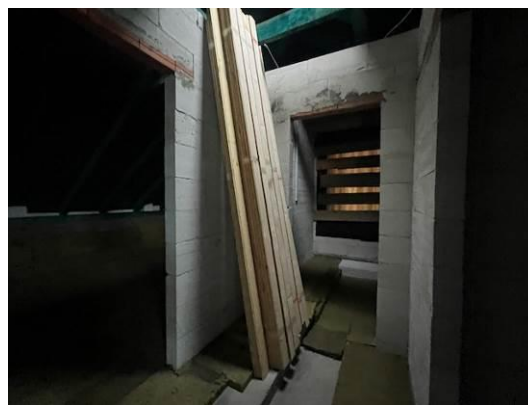
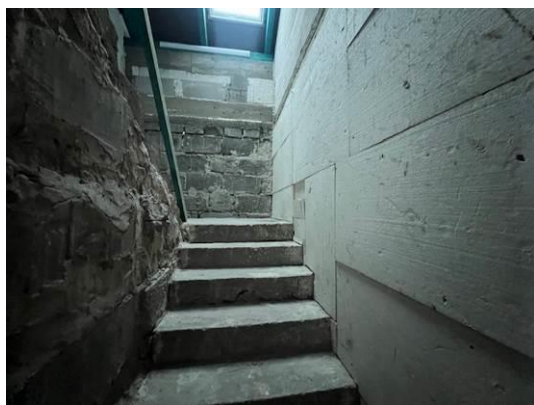
Budynek mieszkalny nr 12











**Zagospodarowanie terenu, dojazd i otoczenie**







sygn. akt KR1S/GU/183/2022

### Postanowienie

Dnia 17 listopada 2022 r.

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

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Agnieszka RUTKOWSKA

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2022 r. w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Elżbieta Wójcik,

#### **postanawia**

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Elżbieta Wójcik, PESEL 66110504702, miejsce zamieszkania: Skawina, adres ul. Tyniecka 24/5, 32-050 Skawina, 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: 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: 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 dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 87 1240 4432 1111 0011 1241 0637 .

#### UZASADNIENIE

Dłużniczka złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Analiza wniosku i załączników wskazuje, że jest ona osobą niewypłacalną a jednocześnie nie prowadzi działalności gospodarczej. Przedstawiony przez dłużniczkę spis majątku o deklarowanej przez dłużniczkę wartości przesądza, iż toczony będzie w trybie art. 491<sup>1</sup> ust. 1 prawa upadłościowego. Dłużniczka zamieszkuje w Polsce, wobec powyższego jurysdykcję w niniejszej sprawie posiadają sądy polskie, zgodnie z treścią art. 382 p.u., a postępowanie to jest postępowaniem głównym.

#### Uzasadnienie co do wskazania podstawy jurysdykcji

**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 główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce. 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), a wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego.

Z tych przyczyn należało orzec jak w stosownym punkcie postanowienia.

Podpis:





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 ekt Ubezpieczeń

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





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

POLISA NR: **SRM0015504**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

### DANE

#### UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

#### UBEZPIECZAJĄCY

Kancelaria Nieruchomości Magdalena  
Ślufarska

Morawskiego 5/325  
30-102 Kraków

REGON: 260139328

Telefon: 662019835

#### UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325  
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

#### Okres ubezpieczenia

od dnia: **18/12/2023**

do dnia: **17/12/2024**

#### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

### ZAKRES

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

#### Zakres ubezpieczenia

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

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

<b>Suma gwarancyjna</b>	Ubezpieczenie dobrowolne OC w związku z powołaniem na biegłego	500 000 PLN
<b>Rozszerzenia zakresu</b>	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	20 000 PLN

## PŁATNOŚĆ

### Składka do zapłaty 650.00 PLN

słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

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

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

**I rata – w kwocie:** 325.00 PLN – w terminie do dnia: 28/12/2023

**oraz kolejne raty – w kwocie:** 325.00 PLN – w terminach do: 15/06/2024

## OŚWIADCZENIA

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:**

**Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

**Data zawarcia polisy** 18/12/2023

**Data wystawienia polisy** 18/12/2023

**Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):**

(\* ) 1.  Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Ogólnymi warunkami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonymi uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

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

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

- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z powołaniem na biegłego;  
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:  
- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

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

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

**Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):**

(\* ) 3.  Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(\* ) 4.  Administrator danych osobowych PZU SA:  
Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

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

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

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

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

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

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

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

(\*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

**PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:**

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

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

**Pełne nazwy spółek:**

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PTE PZU SA – Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa  
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa  
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

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

**W imieniu PZU:**

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

Lidia Machalska  
Biuro Spółki ds. Ubezpieczeń