

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości
gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 128,
objętej księgą wieczystą nr TR1D/00037724/0,
położonej w miejscowości Pawłów, gmina Bolesław,
powiat dąbrowski, województwo małopolskie

[Sygn. akt TR1T/GU/107/2022](#)

autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

KRAKÓW, 16 STYCZNIA 2023 ROKU



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość:	Gruntowa.
Adres nieruchomości:	Pawłów, gmina Bolesław, powiat dąbrowski, województwo małopolskie, działka ewidencyjna nr 128.
Zakres wyceny:	Niezabudowana działka ewidencyjna nr 128 o powierzchni 0,8500 ha.
Księga wieczysta nieruchomości:	TR1D/00037724/0.
Stan władania:	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr TR1D/00037724/0 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy z dnia 29 grudnia 2022 roku, sygn. akt TR1T/GU/107/2022.
Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr TR1D/00037724/0: WR = 42 500,00 zł słownie: czterdzieści dwa tysiące pięćset złotych	
Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości objętej KW nr TR1D/00037724/0: WRW = 31 875,00 zł słownie: trzydzieści jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych	
Data określenia wartości:	16 stycznia 2023 roku.
Data sporządzenia operatu:	16 stycznia 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	8
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	9
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	10
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	14

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Pawłów, gmina Bolesław, powiat dąbrowski, województwo małopolskie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 128, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr TR1D/00037724/0 przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej wg stanu i cen na dzień wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 128 o powierzchni 0,8500 ha.

Nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Pawłów, gmina Bolesław, powiat dąbrowski, województwo małopolskie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr TR1D/00037724/0.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr TR1D/00037724/0 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy z dnia 29 grudnia 2022 roku, sygn. akt TR1T/GU/107/2022.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania dla rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. Magdaleny Ślufarskiej.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2021 r., poz. 555).
- 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. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 12 stycznia 2023 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr TR1D/00037724/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Postanowienie o upadłości,
- Informacje z Wydziału Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy,
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w wydziałach Starostw Powiatowych,
- 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: 12 stycznia 2023 roku.
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 16 stycznia 2023 roku.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 16 stycznia 2023 roku.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 16 stycznia 2023 roku.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: **TR1D/00037724/0** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
- Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: ---
- Powiat: --
- Gmina: Bolesław
- Miejscowość: Pawłów

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 128
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: nieruchomość

Obszar

- Obszar: 0,8500 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: Wiesław
- Imię drugie: ---
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Rogowski
- Imię ojca: Zdzisław
- Imię matki: Irena

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

- Brak wpisów

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 1

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 91 147,86 dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sto czterdzieści siedem 86/100 zł
- Udział: 1
- Numer wierzytelności: 1
- Wierzytelność: należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres: 02.2016 r., 05.2016 r., 07.2016 r. - 04.2017 r.

- Stosunek prawny: zobowiązanie do uiszczenia składek należnych Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Tarnowie
- Siedziba: Warszawa
- Regon: 00001775600711

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 2

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 14 753,05 czternaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt trzy 05/100 zł
- Udział: 1
- Numer wierzytelności: 1
- Wierzytelność: należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 10.2019 r. do 12.2019 r, na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 11.2019 r. do 12.2019 r. oraz odsetki od tych składek
- Stosunek prawny: zobowiązanie do uiszczenia składek należnych Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Tarnowie
- Siedziba: Warszawa
- Regon: 00001775600711

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 3

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 7 549,87 siedem tysięcy pięćset czterdzieści dziewięć 87/100 zł
- Udział: 1
- Numer wierzytelności: 1
- Wierzytelność: należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne oraz na ubezpieczenie zdrowotne za okres 04.2021 r, na fundusz pracy i fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 03.2021 r. do 04.2021 r. oraz odsetki od tych składek i koszty upomnienia
- Stosunek prawny: zobowiązanie do uiszczenia składek należnych Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Tarnowie
- Siedziba: Warszawa
- Regon: 00001775600711

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1D/00037724/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV 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 artykuł 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. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży.

Hipoteki wygasają z mocy prawa.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Dąbrowie Tarnowskiej ustalono, że działka ewidencyjna nr 128 posiada powierzchnię 0,8500 ha, klaso użytek RI grunty orne, położona jest w miejscowości Pawłów, gmina Bolesław, powiat dąbrowski, województwo małopolskie.

Stwierdzono zgodność pomiędzy zapisami w księdze wieczystej a ewidencją gruntów dotyczącą powierzchni i oznaczenia działki.

6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości:

Działka ewidencyjna nr 128 o powierzchni 0,8500 ha niezabudowana, uprawiana rolniczo, posiada rodzaj użytku jako grunty orne klasy RI, położona w obszarze o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada kształt wieloboku zbliżonego do różnobocznego trapezu. Urządzenia infrastruktury technicznej w sąsiedztwie. Działka od strony południowej posiada bezpośredni dostęp do wewnętrznej, polnej drogi, stanowiącej działkę nr 313 będącą własnością Gminy Bolesław.

Działka ewidencyjna nr 128:



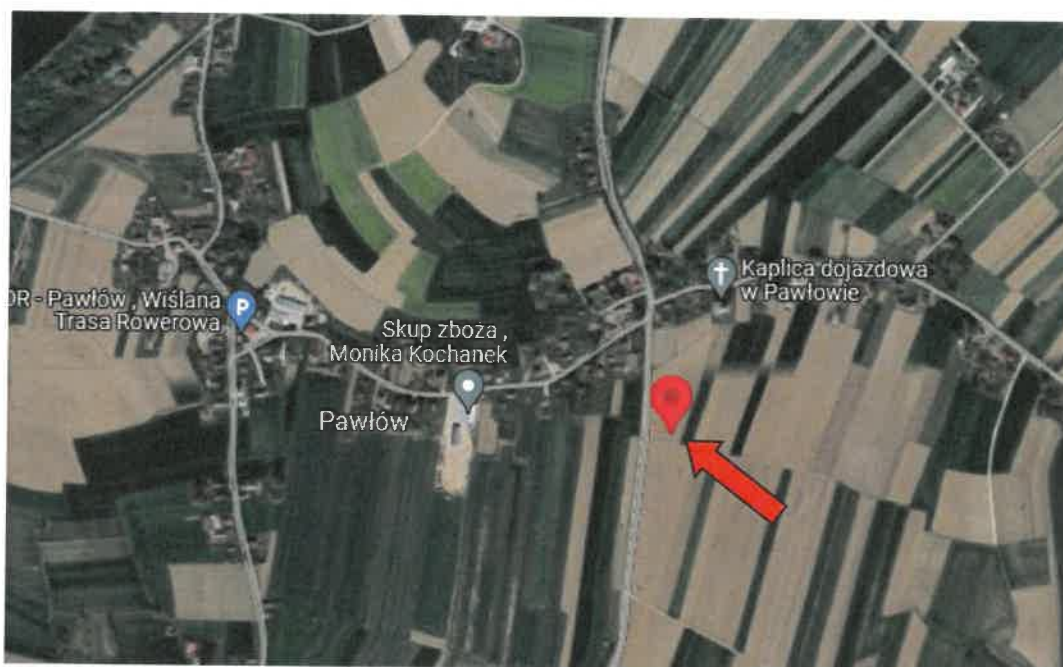
<https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Położenie i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Pawłów, gmina Bolesław, powiat dąbrowski, województwo małopolskie. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do centrum miejscowości gminnej Bolesław wynosi około 2 km. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do ścisłego centrum miasta Dąbrowa Tarnowska, stanowiącego siedzibę powiatu wynosi około 16 km. Najbliższe sąsiedztwo i otoczenie przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, siedliskowej, tereny uprawiane rolniczo oraz tereny niezagospodarowane.



Źródło: <https://www.google.com/maps>



Źródło: <https://www.google.com/maps>

7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolesław, przyjętym Uchwałą Nr VI/43/2003 Rady Gminy w Bolesławiu z dnia 29 kwietnia 2003 roku działka ewidencyjna nr 128 położona jest w obszarze terenów rolniczych klasy pierwszej.

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 działki zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

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 zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{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 wyekspozowaniem 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. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Analiza nieruchomości gruntowych niezabudowanych

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny przeanalizowano zawarte akty notarialne pod kątem transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na terenie gminy Bolesław i gmin sąsiednich, w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.

Na podstawie wyników analizy stwierdzono wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi. Analiza powyższa pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek tego typu nieruchomości na badanych terenach należy do umiarkowanie rozwiniętych. W celu dokonania analizy rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano notowania na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Ceny gruntów podobnych uzależnione są głównie od lokalizacji, wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie.

W przypadku nieruchomości podobnych do wycenianej potencjalnymi nabywcami są najczęściej osoby mieszkające lub posiadające już nieruchomości na danym terenie, dlatego najwyższe ceny osiągają działki zlokalizowane w pobliżu zwartej zabudowy wsi z dobrym dojazdem. Zaobserwowano również, iż w miarę wzrostu powierzchni działki cena jednostkowa spada, co oznacza, że działki o mniejszej powierzchni są relatywnie droższe w odniesieniu do ceny jednostkowej. Ponadto na cenę wpływają możliwości użytkowania, występowanie dodatkowych utrudnień na terenie działki takich jak np: przebiegające rowy melioracyjne, słupy przesyłowe, deniwelacje, spadki terenu itp. oraz znaczenie ma kształt, nieregularny, trójkątny lub bardzo wąski i znacznie wydłużony, utrudnia użytkowanie działek. Grunty utrzymywane w dobrej kulturze rolnej – użytkowane rolniczo cieszą się większym popytem. 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 m² 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 w Europie oraz przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne nieruchomości będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub dojdzie do spadku ich wartości. W niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

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

Poniziej przedstawiono transakcje przyjęte do porównań:

Lp	Data transakcji	Położenie	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	2022-08-09	Kanna	11600	40 600,00	3,50
2	2021-09-14	Wola Mędrzechowska	4900	20 000,00	4,08
3	2022-12-14	Tonia	10400	46 800,00	4,50
4	2021-11-03	Samocice	5700	28 500,00	5,00
5	2022-03-02	Mędrzechów	9800	35 000,00	3,57
6	2021-09-27	Samocice	14100	56 000,00	3,97
7	2021-08-26	Podlipie	10400	44 720,00	4,30
8	2022-02-14	Tonia	5500	22 000,00	4,00
9	2021-02-23	Kanna	13400	53 600,00	4,00
10	2021-03-17	Świebodzin	5800	31 000,00	5,34
11	2022-05-31	Bolesław	5500	22 000,00	4,00
12	2021-02-04	Wólka Grądzka	16700	60 000,00	3,59
13	2022-02-05	Kupienin	5800	25 000,00	4,31
14	2021-03-24	Samocice	14123	65 000,00	4,60
15	2022-11-17	Samocice	4768	19 200,00	4,03

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. 1) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 11600 m², położoną w m. Kanna, gm. Bolesław.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 10) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 5800 m², położoną w m. Świebodzin, gm. Bolesław.

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:

- położenie, lokalizacja,
- powierzchnia działki,
- dojazd, dostęp,
- możliwości użytkowania,
- kultura rolna.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni działki nr 128 – 8500 m²,
- 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}: 4,19 zł/m²*

- *cena minimalna* $C_{min} : 3,50 \text{ zł/m}^2$
 - *cena maksymalna* $C_{max} : 5,34 \text{ zł/m}^2$
 - *wskaźniki zmienności cen:*
 - $v_{max} = C_{max} : C_{sr} = 1,2745$
 - $v_{min} = C_{min} : C_{sr} = 0,8353$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha/atribut	Waga S_i [%]
1	Położenie, lokalizacja	25%
2	Powierzchnia działki	25%
3	Dojazd, dostęp	15%
4	Możliwości użytkowania	15%
5	Kultura rolna	20%
SUMA:		100 %

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
Położenie, lokalizacja	1	korzystne	w niedalekiej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, tereny zadbane, zagospodarowane
	2	średnio korzystne	w dalszej odległości od terenów zurbanizowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, tereny gorzej zadbane i zagospodarowane, nieuprawiane rolniczo, odłogowane
Dojazd, dostęp	1	korzystny	dostęp do nieruchomości nieskomplikowany, w pobliżu droga dojazdowa, dostęp do drogi publicznej
	2	średnio korzystny	dostęp utrudniony, poprzez działki sąsiednie, droga dojazdowa w dalszej odległości, brak dostępu do drogi publicznej
Powierzchnia działki	1	bardzo korzystna	o pow. poniżej 10000 m ²
	2	korzystna	o pow. od 10000 m ²
Możliwości użytkowania	1	korzystne	działki posiadające kształt umożliwiający racjonalne zagospodarowanie terenu. Na działce nie występują utrudnienia w zagospodarowaniu działki, występują niewielkie utrudnienia w postaci m.in. rowów; słupów energetycznych, teren płaski, nachylenie nieznaczne
	2	średnio korzystne	działki posiadające kształt utrudniający racjonalne zagospodarowanie terenu, występują utrudnienia w postaci m.in. przebiegających rowów melioracyjnych, słupów energetycznych; znaczne deniwelacje terenu; występowanie okresowych podtopień
Kultura rolna	1	bardzo korzystna	działki w całości utrzymane w dobrej kulturze rolnej - użytkowane rolniczo, prowadzone są właściwe zabiegi pielęgnacyjne mające na celu likwidację np. chwastów
	2	przeciętna	działki nieużytkowane rolniczo, zachwaszczone, nie są prowadzone właściwe zabiegi pielęgnacyjne mające na celu likwidację szkodników, łąki nie koszone, tereny odłogowane, nieużytki, porośnięte zielenią nieurządzoną, niepielęgowaną, samosiejkami

Określenie wartości rynkowej:

Cechy (atributy) i ich wpływ na wartość nieruchomości.

Lp.	Cecha	Waga S_i [%]	Współczynnik korygujący v_i		
			v_{min}	v_{max}	Δv_i
1.	Położenie, lokalizacja	25%	0,2088	0,3186	0,1098
2.	Powierzchnia działki	25%	0,2088	0,3186	0,1098
3.	Dojazd, dostęp	15%	0,1253	0,1912	0,0659
4.	Możliwości użytkowania	15%	0,1253	0,1912	0,0659
5.	Kultura rolna	20%	0,1671	0,2549	0,0878
SUMA:		100%			

Współczynniki charakterystyki nieruchomości k_i przyjęto wg skali płynnej od 0.0 do 1.0.

Poprawki do wycenianej nieruchomości.

$$U_i = v_{min} + \Delta v_i \times k_i$$

gdzie:

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

Lp.	Cecha	V_{min}	Δv_i	k_i	u_i
1.	Położenie, lokalizacja	0,2088	0,1098	0,75	0,2912
2.	Powierzchnia działki	0,2088	0,1098	0,65	0,2802
3.	Dojazd, dostęp	0,1253	0,0659	0,75	0,1747
4.	Możliwości użytkowania	0,1253	0,0659	1,00	0,1912
5.	Kultura rolna	0,1671	0,0878	1,00	0,2549
SUMA:					1,1922

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr} , zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 4,19 \text{ zł/m}^2 \times 1,1922 = 5,00 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 128 o powierzchni 0,8500 ha wynosi:

$$WR = W_x \times P$$

$$WR = 5,00 \text{ zł/m}^2 \times 8500 \text{ m}^2 = 42\,500,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR = 42\,500,00 \text{ zł}$$

słownie: czterdzieści dwa tysiące pięćset 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, określane 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_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.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości objętej księgą wieczystą TR1D/00037724/0 wynosi:

$$WRW = 42\,500,00 \text{ zł} \times 0,75 = 31\,875,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

WRW = 31 875,00 zł

słownie: trzydzieści jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą TR1D/00037724/0 wynosi:

WR = 42 500,00 zł

słownie: czterdzieści dwa tysiące pięćset złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Pawłów, gmina Bolesław, powiat dąbrowski, województwo małopolskie, stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię i przeznaczenie, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- ✓ 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

Rzeczoznawca majątkowy
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości



13. ZAŁĄCZNIKI

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

Dokumentacja fotograficzna



Badanie księgi wieczystej

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ:

- Księga wieczysta: TR1D/00037724/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
- Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: ---
- Powiat: --
- Gmina: Bolesław
- Miejscowość: Pawłów

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 128
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: nieruchomość

Obszar

- Obszar: 0,8500 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: Wiesław
- Imię drugie: ---
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Rogowski
- Imię ojca: Zdzisław
- Imię matki: Irena

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

- Brak wpisów

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 1

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 91 147,86 dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sto czterdzieści siedem 86/100 zł
- Udział: 1
- Numer wierzytelności: 1
- Wierzytelność: należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres: 02.2016 r., 05.2016 r., 07.2016 r. - 04.2017 r.
- Stosunek prawny: zobowiązanie do uiszczenia składek należnych Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Tarnowie
- Siedziba: Warszawa
- Regon: 00001775600711

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 2

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

- Suma: 14 753,05 czternaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt trzy 05/100 zł
- Udział: 1
- Numer wierzytelności: 1
- Wierzytelność: należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 10.2019 r. do 12.2019 r, na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 11.2019 r. do 12.2019 r. oraz odsetki od tych składek
- Stosunek prawny: zobowiązanie do uiszczenia składek należnych Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Tarnowie
- Siedziba: Warszawa
- Regon: 00001775600711

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 3

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 7 549,87 siedem tysięcy pięćset czterdzieści dziewięć 87/100 zł
- Udział: 1
- Numer wierzytelności: 1
- Wierzytelność: należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne oraz na ubezpieczenie zdrowotne za okres 04.2021 r, na fundusz pracy i fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 03.2021 r. do 04.2021 r. oraz odsetki od tych składek i koszty upomnienia
- Stosunek prawny: zobowiązanie do uiszczenia składek należnych Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Tarnowie
- Siedziba: Warszawa
- Regon: 00001775600711

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1D/00037724/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.



Postanowienie o upadłości

sygn. akt TR1T/GU/107/2022

Postanowienie

Dnia 29 grudnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący: sędzia MAŁGORZATA KRYPLEWSKA-BARAN

Protokolant: Patrycja Wieczorek

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

na rozprawie

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Wiesław Rogowski,

postanawia:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Wiesław Rogowski, PESEL 71080810595, miejsce zamieszkania: Żwiernik 18, 33-240 Odporyszów, adres korespondencyjny, ul. Św. Gertrudy 23/12, 31-048 Kraków, 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. 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: Paweł Stanisław Wolnik (numer licencji 701) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 (dwa tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tarnowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 17 1240 4432 1111 0010 6408 4751.

Podpis:

Signed by / Podpisane przez:
Magdalena Malina Kozłowska-Baran, Sąd Rejonowy w
Tarnowie
Sąd Rejonowy w Tarnowie
Date / Data: 2022-12-29 10:37



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 SRM0012452

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: 28/03/2022 - 27/03/2023

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

stawnie: 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 140437850
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 Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72) Postanowienia dodatkowe Klauzula zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów (klauzula nr 61)	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy: 500 000 PLN Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe: 500 000 PLN Podlimit: 20 000 PLN		
5	Składka łączna: 676,50 PLN Termin płatności: 23.11.22 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/21.1/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/21.5/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.			
8	Postanowienia dodatkowe Ubezpieczenie dobrowolne Klauzula Nr 61 Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej w sferze polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w wykonywaniu czynności zawodowych 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłaty dodatkowej składki ubezpieczycielowi, strony postanowiły rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną ze szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu albo utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia. 2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody w dokumentach o charakterze kolekcjonerskim, zbiorowym lub unikatowym. 3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odzyskanie dokumentów. Klauzula Nr 72	Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 §b Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przeklenia waluty.		
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> W wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU OD SA, Link4 TU SA, REKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. <input type="checkbox"/> W wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przetwarzania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 5. <input type="checkbox"/> W wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU OD SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zniierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 6. <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. <input type="checkbox"/> W wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU OD SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank	SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 8. Oświadczam, że otrzymałem informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> W polu oznacza zgodę 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 OD 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; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.		

1076509153/pc:100000443284125/BE20 PIN: 9667

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-45, kapitał zakładowy: 85 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) OSPOCZ/21G11_02/2022/1/09_1527/prodppu07 21885@11.3/FE/pc:100000443284125



1/2



1.0

Postanowienia dodatkowe lub odmiennie

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
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 trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej

- rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doposażone Ubezpieczonemu przez objęcie go ochroną ubezpieczeniową. Przesłanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. 2 zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z 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@zsf.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 ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonna/skłonny zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MAGDALENA ŚLUFARSKA
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



☎ 801 102 102 lub (or) +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

