

**POTWIERDZENIE AKTUALNOŚCI OPERATU
SZACUNKOWEGO ZGODNIE Z ART. 156 UGN
WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 346/1, POŁOŻONEJ W
MIEJSCOWOŚCI CIKOWICE NR 105, GMINA BOCHNIA, POWIAT BOCHEŃSKI,
OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR TR1O/00084553/5**

1. PRZEDMIOT AKTUALIZACJI

Przedmiotem aktualizacji jest wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Cikowice nr 105, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 346/1 o powierzchni 0,3300 ha.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA AKTUALIZACJI

Podstawą opracowania aktualizacji jest zlecenie dla rzeczoznawcy majątkowego Magdaleny Ślufarskiej.

3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

1. Data sporządzenia aktualizowanego operatu szacunkowego – 30-03-2023 r.
2. Data, na którą określono stan przedmiotu aktualizacji – 16-05-2024 r.

4. ANALIZA RYNKU

Analiza zawartych transakcji sprzedaży, relacja popytu i podaży, ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości podobnych w okresie od marca 2023 roku wykazała pewną stabilizację cen jednostkowych w stosunku do maja 2024 roku – dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Ceny rynkowe w zależności od lokalizacji ogólnej, otoczenia i sąsiedztwa, dojazdu, powierzchni budynku i działki, stanu technicznego i standardu, pozostały na tym samym poziomie.

Analizując sytuację na rynku nieruchomości podobnych ceny rynkowe utrzymywały się na podobnym poziomie z prognozami wzrostowymi.

W związku z obecną sytuacją geopolityczną na świecie 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 wzrostu ich wartości.

Od daty sporządzenia operatu szacunkowego tj. 30-03-2023 r. nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. UGN.

5. KLAUZULA AKTUALNOŚCI WARTOŚCI RYNKOWEJ

Oświadczam, że wartość nieruchomości objętej księgą wieczystą nr TR1O/00084553/5 określona w operacie z dnia 30-03-2023 r. na 604 000,00 zł jest aktualną wartością rynkową na datę 16-05-2024 r. W analizowanym okresie nie wystąpiły istotne zmiany mające wpływ na wartość rynkową.

6. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (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).

7. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

mgr inż. Magdalena Ślufarska



KRAKÓW, DNIA 16-05-2024 R.

8. ZAŁĄCZNIKI

- badanie KW
- kopia polisy OC.

Badanie Księgi wieczystej

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: **TR1O/00084553/5** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych
- Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 2

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: małopolskie
- Powiat: bocheński
- Gmina: Bochnia
- Miejscowość: Cikowice

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 346/1
- Położenie: 1
- Przyłączenie: numer księgi: /00026114/

Działka ewidencyjna

- Identyfikator działki: 120102_2.0008.226/2
- Numer działki: 226/2
- Obręb ewidencyjny: numer obrębu ewidencyjnego: 0008; nazwa obrębu ewidencyjnego: Cikowice
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar

- Obszar: 0,5753 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

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

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Krzysztof
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Juszcak
- Imię ojca: Władysław
- Imię matki: Bogumiła

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Numer wpisu

- Numer wpisu: 1

Treść wpisu

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

- Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe
- Treść wpisu: bezpłatna, dożywotnia służebność osobista mieszkania, w jednym pokoju z kuchnią i łazienką oraz wspólnymi przynależnościami, w domu mieszkalnym, z prawem korzystania z budynku gospodarczego, w zabudowaniach na dz. nr 346/1, oraz z prawem korzystania z podwórka wokół zabudowań na dz. nr 346/1 - na rzecz: Bogumiły Juszcak, c. Stanisława i Katarzyny.

Osoba fizyczna

- Imię pierwsze: Bogumiła
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Juszcak
- Imię ojca: Stanisław
- Imię matki: Katarzyna

Numer wpisu

- Numer wpisu: 1

Treść wpisu

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

- Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

- Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela Anety Klimek-Wojcieszek w sprawie GKm 52/19
- Rodzaj zmiany:
 - 1) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Tomasza Kamińskiego w sprawie GKm 128/19.
 - 2) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Sika-Poland Sp. Z O.O. w sprawie GKm 86/19.
 - 3) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Janusz Leszek w sprawie KM 1592/19.
 - 4) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Alliance Green Services Polska Sp. Z O.O. Z/S w Krakowie w sprawie GKm 207/19.
 - 5) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Dyckerhoff Polska Sp. Z O.O. w Nowinach w sprawie GKm 220/19.
 - 6) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: ALLIANCE GREEN SERVICES POLSKA SP. Z O.O. Z/S w Krakowie w sprawie GKm 248/19.
 - 7) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Getin Noble Bank S.A. Z/S w Warszawie w sprawie Km 2048/19.
 - 8) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika nowego wierzyciela: Hołuj Mirosław w sprawie o sygn. akt GKm 39/21
 - 9) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela sygn. akt Km 406/21 - Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Bochni
 - 10) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Renaty Tworzydło w sprawie o sygn. akt Km 484/21
 - 11) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Hydrotrans Spółka Jawna Mirosław Kukła, w sprawie o sygnaturze akt Gkm 96/22

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 1

Treść wpisu

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna zwykła
- Suma: 200000,00
- Suma słownie: dwieście tysięcy
- Waluta sumy: zł
- Odsetki: rodzaj odsetek: zmienne, wartość odsetek: 5,11
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: numer wierzytelności: 1; wierzytelność: kredyt
- Termin zapłaty: 2036-11-01
- Inne informacje: opracowanie w dniu zawarcia umowy wynosi 5,11% w stosunku rocznym.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział w Bochni

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 2

Treść wpisu

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna kaucyjna
- Suma: 44000,00
- Suma słownie: czterdzieści cztery tysiące
- Waluta sumy: zł
- Odsetki: rodzaj odsetek: zmienne, wartość odsetek: 5,11
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: numer wierzytelności: 1; wierzytelność: odsetki i należności uboczne
- Termin zapłaty: 2036-11-01
- Inne informacje: opracowanie w dniu zawarcia umowy wynosi 5,11% w stosunku rocznym.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział w Bochni

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 3

Treść wpisu

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
- Suma: 2864,89
- Suma słownie: dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt cztery 89/100

- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: numer wierzytelności: 1; wierzytelność: należności z tytułu: składek na ubezpieczenie społeczne, składek na FP, FS I FGŚP, kosztów upomnień, kosztów egzekucyjnych, odsetek za zwłokę liczonych od należności głównej - za okres 05/2019-08/2019

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Tarnowie
- Siedziba: Kraków
- REGON: 00001775600395

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia): 4

Treść wpisu

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
 - Suma: 379372,08
 - Suma słownie: trzysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dwa 08/100
 - Waluta sumy: zł
 - Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: numer wierzytelności: 1; wierzytelność: wierzytelności wynikające z nakazu zapłaty, na które składają się należność główna wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu
- **Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**
- Nazwa: Efaktor Spółka Akcyjna
 - Siedziba: Warszawa
 - REGON: 360668153

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1O/00084553/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.





CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria Nieruchomości Magdalena Ślufarska

30-102 Kraków, Morawskiego 5 / 325

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016397

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: 28/03/2024 - 27/03/2025

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 364.00 PLN

Lidia Machalska
Stawny Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.