

**POTWIERDZENIE AKTUALNOŚCI OPERATU  
SZACUNKOWEGO ZGODNIE Z ART. 156 UGN  
WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 493/1, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ  
NR TR1O/00028072/9, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI CIKOWICE NR 13, GMINA  
BOCHNIA, POWIAT BOCHEŃSKI,  
WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE**

#### **1. PRZEDMIOT AKTUALIZACJI**

Przedmiotem aktualizacji jest wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Cikowice nr 13, gmina Bochnia, powiat bocheński, województwo małopolskie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 493/1 o powierzchni 0,4600 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/00028072/9 określona w operacie z dnia 30-03-2023 r. na 539 000,00 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/00028072/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bochni, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

### Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

#### **Numer nieruchomości**

- Numer bieżący nieruchomości: 2

#### **Położenie**

- Numer porządkowy: 1
- Miejscowość: Cikowice

#### **Działka ewidencyjna**

- Numer działki: 493/1
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: dz. grt.

#### **Obszar**

- Obszar: 0,4600 ha

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

Brak wpisów

### Dział II – WŁASNOŚĆ:

#### **Właściciel**

##### **Udział**

- Numer udziału w prawie: 2
- Wielkość udziału: 1/1

##### **Osoba fizyczna**

- Lista wskazań udziału w prawie: 2
- Imię pierwsze: Krzysztof
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Juszczyk
- Imię ojca: Władysław
- Imię matki: Bogumiła

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

#### **Wzmianki w dziale III**

- Numer wzmianki: REP.C./KOMO/147803/19
- Chwila zamieszczenia: 2019-08-23-10.58.21.283875

#### **Numer wpisu**

- Numer wpisu: 1

#### **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: Efaktor S.A. Z/S w Warszawie w sprawie Km 1407/19.
  - 4) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Janusz Leszek w sprawie KM 1592/19.
  - 5) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Alliance Green Services Polska Sp. Z O.O. Z/S w Krakowie w sprawie GKm 207/19.
  - 6) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Dyckerhoff Polska Sp. Z O.O. w Nowinach w sprawie GKm 220/19.
  - 7) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: ALLIANCE GREEN SERVICES POLSKA SP. Z O.O. Z/S w Krakowie w sprawie GKm 248/19.
  - 8) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Getin Noble Bank S.A. Z/S w Warszawie w sprawie Km 2048/19.
  - 9) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika nowego wierzyciela: Hołuj Mirosław w sprawie o sygn. akt GKm 39/21.
  - 10) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Efaktor S.A. z siedzibą w Warszawie sygn. akt Km 1357/19

- 11) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela sygn. akt Km 406/21 - Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Bochni
- 12) przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela: Renaty Tworzydło w sprawie o sygn. akt Km 484/21
- 13) 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): 3

##### **Treść hipoteki (roszczenia)**

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna
- Suma: 1000000,00
- Suma słownie: jeden milion
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
  - numer wierzytelności: 1;
  - wierzytelność: zabezpieczenie przyszłych wierzytelności spółki z tytułu nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy przez faktora oraz pokrycia kosztów prowizji, opłat i odsetek określonych w § 12 umowy faktoringu, jak również odsetek za opóźnienie od wierzytelności wymienionych w umowie oraz celem zabezpieczenia świadczeń ubocznych obejmujących koszty dochodzenia zabezpieczonych wierzytelności, w szczególności kosztów sądowych, arbitrażowych i egzekucyjnych oraz kosztów obsługi prawnej ( w tym honoraria prawników).
  - umowa faktoringu nr EF/F/0143 z dnia 14.03.2017 r.
- Księga współobciążona:
  - nr księgi wieczystej: TR1O/00098288/7
  - nr hipoteki (roszczenia): 1

##### **Wierzyciel hipoteczny**

##### **Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

- Nazwa: Efaktor Spółka Akcyjna
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 360668153
- KRS: 0000539205

##### **Numer hipoteki (roszczenia)**

- Numer hipoteki (roszczenia): 4

##### **Treść hipoteki (roszczenia)**

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna
- Suma: 1000000,00
- Suma słownie: jeden milion
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
  - numer wierzytelności: 1;
  - wierzytelność: zabezpieczenie przyszłych wierzytelności spółki z tytułu nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy przez faktora oraz pokrycia kosztów prowizji, opłat i odsetek określonych w § 11 umowy faktoringu odwrotnego, jak również odsetek za opóźnienie od wierzytelności wymienionych w umowie oraz celem zabezpieczenia świadczeń ubocznych obejmujących koszty dochodzenia zabezpieczonych wierzytelności, w szczególności kosztów sądowych, arbitrażowych i egzekucyjnych oraz kosztów obsługi prawnej ( w tym honoraria prawników).
  - Stosunek prawny: umowa faktoringu nr EF/F/0144 z dnia 14.03.2017 r.
- Księga współobciążona:
  - nr księgi wieczystej: TR1O/00098288/7
  - nr hipoteki (roszczenia): 2

##### **Wierzyciel hipoteczny**

##### **Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

- Nazwa: Efaktor Spółka Akcyjna
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 360668153
- KRS: 0000539205

##### **Numer hipoteki (roszczenia)**

- Numer hipoteki (roszczenia): 5

**Treść hipoteki (roszczenia)**

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna
- Suma: 2000000,00
- Suma słownie: dwa miliony
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
  - numer wierzytelności: 1;
  - wierzytelność: zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności spółki pod firmą : Efaktor Spółka Akcyjna z siedziba w Warszawie z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez faktora oraz pokrycia kosztów prowizji, opłat i odsetek określonych w paragrafach: 12 i 13 umowy factoringu z dnia 15 stycznia 2018 roku nr EF/F/0143 i załączniku nr 1 do tej umowy , jak również odsetek za opóźnienie od wierzytelności wymienionych w umowie oraz celem zabezpieczenia świadczeń ubocznych obejmujących koszty dochodzenia zabezpieczonych wierzytelności , w szczególności kosztów sądowych, arbitrażowych i egzekucyjnych oraz kosztów obsługi prawnej (w tym honorariów prawników)
  - stosunek prawny: umowa faktoringu nr EF/F/0143 z dnia 15.01.2018r. i załącznik nr 1 do tej umowy
- Księga współobciążona:
  - nr księgi wieczystej: TR1O/00098288/7
  - nr hipoteki (roszczenia): 3

**Wierzyciel hipoteczny****Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

- Nazwa: Efaktor Spółka Akcyjna
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 360668153
- KRS: 0000539205

**Numer hipoteki (roszczenia)**

- Numer hipoteki (roszczenia): 6

**Treść hipoteki (roszczenia)**

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna
- Suma: 2000000,00
- Suma słownie: dwa miliony
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
  - numer wierzytelności: 1;
  - wierzytelność: Zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności spółki pod firmą : Efaktor Spółka Akcyjna z siedziba w warszawie z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez faktora oraz pokrycia kosztów prowizji, opłat i odsetek określonych w paragrafach: 11 i 12 umowy factoringu odwrotnego z dnia 18 stycznia 2018 roku nr EF/F/0144 i załączniku nr 1 do tej umowy , jak również odsetek za opóźnienie od wierzytelności wymienionych w umowie oraz celem zabezpieczenia świadczeń ubocznych obejmujących koszty dochodzenia zabezpieczonych wierzytelności, w szczególności kosztów sądowych, arbitrażowych i egzekucyjnych oraz kosztów obsługi prawnej (w tym honorariów prawników)
  - stosunek prawny: umowa faktoringu nr EF/F/0144 z dnia 18.01.2018r. i załącznik nr 1 do tej umowy
- Księga współobciążona:
  - nr księgi wieczystej: TR1O/00098288/7
  - nr hipoteki (roszczenia): 4

**Wierzyciel hipoteczny****Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

- Nazwa: Efaktor Spółka Akcyjna
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 360668153
- KRS: 0000539205

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1O/00028072/9 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych 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.