

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ POŁOŻONEJ
W MIEJSCOWOŚCI ŚWINIARSKO NR 255/1

KSIĘGA WIECZYSTA NIERUCHOMOŚCI NR NS1S/00100055/4
PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY W NOWYM SĄCZU,
VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

Sygn. akt VIII GU 557/20

OPRACOWAŁA:

MAGDALENA ŚLUFARSKA

KRAKÓW, DNIA 06 MAJA 2024 ROKU

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Świniarsko nr 255/1, gmina Chełmiec.
Księga wieczysta	Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr NS1S/00100055/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 1 wraz z udziałem wynoszącym 4851/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
Opis lokalu	Lokal mieszkalny nr 1, położony jest w budynku jednorodzinnym dwulokalowym nr 255, posiada powierzchnię użytkową 74,70 m ² .
Lokalizacja	Nieruchomość lokalowa położona jest w budynku o funkcji mieszkalnej w miejscowości Świniarsko nr 255, gmina Chełmiec, powiat nowosądecki, województwo małopolskie. Najbliższe sąsiedztwo omawianej lokalizacji stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny pojedynczej zabudowy usługowo – handlowej, tereny upraw rolnych oraz tereny niezagospodarowane. Odległość szacowanej nieruchomości od siedziby Urzędu Gminy w miejscowości Chełmiec wynosi około 3 km. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w odległości około 4,5 km od ścisłego centrum miasta Nowy Sącz.
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, o nawierzchni asfaltowej.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, objętej księgą wieczystą nr NS1S/00100055/4, dla celów własnych syndyka w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 03 września 2020 roku, sygn. akt VIII GU 557/20.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Wartość rynkowa lokalu nr 1 z uwzględnieniem nieodpłatnej dożywotniej osobistej służebności mieszkania, wynosi:	WR = 363 772,00 zł słownie: trzysta sześćdziesiąt trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt dwa złote
Wartość dla sprzedaży wymuszonej z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego	WRW = 272 829,00 zł słownie: dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące osiemset dwadzieścia dziewięć złotych
Wartość ograniczonego prawa rzeczowego – nieodpłatnej dożywotniej osobistej służebności mieszkania:	Ws = 12 413,00 zł słownie: dwanaście tysięcy czterysta trzynaście złotych
Wartość nieruchomości bez uwzględnienia nieodpłatnej dożywotniej osobistej służebności mieszkania:	WRbs = 376 185,00 zł słownie: trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć złotych
Wartość dla sprzedaży wymuszonej dla wartości bez uwzględniona ograniczonego prawa rzeczowego:	WRWbs = 282 139,00 zł słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące sto trzydzieści dziewięć złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 06 maja 2024 roku, • według stanu na dzień 06 maja 2024 roku, • na poziomie cen na dzień 06 maja 2024 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 06 maja 2024 roku.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	4
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	5
6.2. OPIS BUDYNKU	5
6.3. OPIS LOKALU	5
6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	8
7.1. WSTĘP	8
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	8
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	9
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	13
10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	14
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	14
12. ZAŁĄCZNIKI	14

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 1, o powierzchni użytkowej 74,70 m², położona w miejscowości Świniarsko nr 255, gmina Chełmiec, powiat nowosądecki, województwo małopolskie.

Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr NS1S/00100055/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 1, o powierzchni użytkowej 74,70 m², wraz z udziałem wynoszącym 4851/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, objętej księgą wieczystą nr NS1S/00100055/4, dla celów własnych syndyka w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 03 września 2020 roku, sygn. akt VIII GU 557/20.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

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

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- 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),
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami.
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

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 Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińskiego - Mazurskiego, Olsztyn 2001r.,
- „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

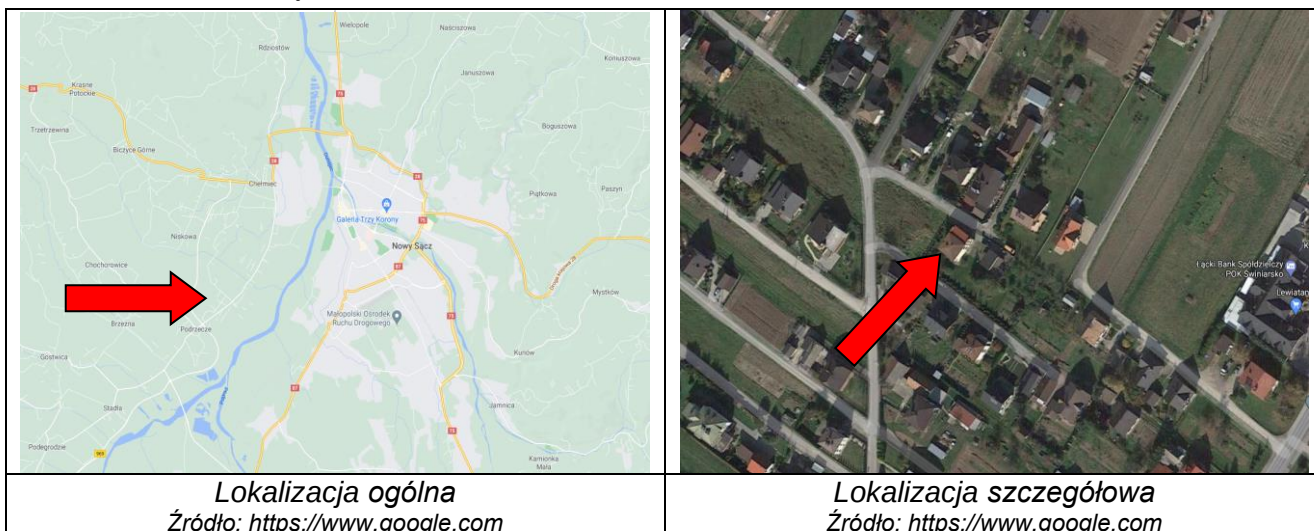
- Wizja terenowa w dniu 06 maja 2024 roku,
- Badanie księgi wieczystej nr NS1S/00100055/4,
- Postanowienie o upadłości,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy w dniu 06 maja 2024 roku,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- | | |
|--|---------------|
| — Data sporządzenia wyceny | 06.05.2024 r. |
| — Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 06.05.2024 r. |
| — Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 06.05.2024 r. |
| — Data dokonania oględzin nieruchomości | 06.05.2024 r. |

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



Nieruchomość lokalowa położona jest w budynku o funkcji mieszkalnej w miejscowości Świniarsko nr 255, gmina Chelmec, powiat nowosądecki, województwo małopolskie. Najbliższe sąsiedztwo omawianej lokalizacji stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny pojedynczej zabudowy usługowo – handlowej, tereny upraw rolnych oraz tereny niezagospodarowane. Odległość szacowanej nieruchomości od siedziby Urzędu Gminy w miejscowości Chelmec wynosi około 3 km. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w odległości około 4,5 km od ścisłego centrum miasta Nowy Sącz.

Nieruchomość gruntowa zabudowana posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, teletechniczną.

6.2. OPIS BUDYNKU

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w którym wyodrębnione są dwa lokale mieszkalne. Budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, zrealizowany w 1973 roku, piętrowy, podpiwniczony. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana. Ściany zewnętrzne ocieplone, pokryte tynkiem. Dach o konstrukcji drewnianej pokryty blachą w stanie do remontu. Strych nieużytkowy. W piwnicy znajduje się kotłownia, komunikacja, przedpokój, wiatrołap, kuchnia oraz pomieszczenie użytkowane jako biuro. W budynku instalacje: wod.- kan., elektryczna, c.o. z pieca na paliwo stałe. Brak gazu (przebiega w sąsiedztwie).

Teren ogrodzony, zagospodarowany zielenią pielęgnowaną, drewniana altana. Podjazd i dojścia do budynku wybrukowane.

Na działce znajduje się również wolnostojący budynek garażu dwustanowiskowego, o konstrukcji murowanej. Powierzchni użytkowa budynku wynosi 38,25 m².

Na dzień wyceny rzeczoznawcy nie udostępniono nieruchomości, przyjęto iż stan na dzień wyceny pozostał bez zmian względem oględzin wykonanych przez biegłego 05-11-2020 r.

6.3. OPIS LOKALU

Lokal mieszkalny nr 1, położony jest na kondygnacji 1 (wysoki parter), w budynku jednorodzinnym dwulokowym nr 255, posiada powierzchnię użytkową 74,70 m². Struktura lokalu: wiatrołap, hol, trzy pokoje, kuchnia, przedpokój, spiżarnia, wc, łazienka.

Samodzielny lokal mieszkalny nr 1 wraz z udziałem wynoszącym 4851/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Na dzień wizji lokalnej 05-11-2020 roku (przyjęto na dzień wyceny stan tożsamy), lokal w stanie wykończonym. Wewnątrz ściany pokryte powłokami malarskimi, w pomieszczeniach mokrych płytki ceramiczne. Na podłogach w zależności o funkcji pomieszczenia panele lub płytki ceramiczne. Łazienka i wc wyposażone w biały montaż. Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa typowa.

W lokalu instalacje: wod.- kan., elektryczna, ogrzewanie c.o. z pieca na paliwo stałe znajdującego się w piwnicy budynku.

Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego przyjęto na podstawie informacji zawartych w księdze wieczystej oraz dokonano pomiaru kontrolnego w trakcie wizji lokalnej, miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian.

6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr **NS1S/00100055/4** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **NS1S/00100055/4** widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)

Numer nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Gmina: Chełmiec

Miejscowość: Świniarsko

Lokal

Numer lokalu: 1

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu:

1. rodzaj izby: wiatrołap; liczba izb: 1
2. rodzaj izby: komunikacja plus klatka schodowa; liczba izb: 1
3. rodzaj izby: garderoba; liczba izb: 1
4. rodzaj izby: pomieszczenie gospodarcze; liczba izb: 1
5. rodzaj izby: komunikacja; liczba izb: 1
6. rodzaj izby: WC; liczba izb: 1
7. rodzaj izby: łazienka; liczba izb: 1
8. rodzaj izby: pokój; liczba izb: 2
9. rodzaj izby: kuchnia; liczba izb: 1

Kondygnacja: 1

Przyłączenie – numer księgi wieczystej: Numer księgi: /00033695/

Odrębność: tak

Obszar

Obszar: 74,7000 m²

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Treść prawa: udział właściciela lokalu nr 1 w częściach wspólnych budynku i urządzeniach niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli wydzielonego lokalu oraz w działce nr: 306 obj. KW 33695 - wynosi 4851/10000 części.

Udział związany: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 4851/10000; numer księgi wieczystej: /00033695/

DZIAŁ II (właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału (licznik/mianownik):1/1

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 2

Imię pierwsze: Marcin

Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Świdorski

Imię ojca: Mieczysław

Imię matki: Bronisława

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Numer wpisu

Numer wpisu: 1

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: nieodpłatna dożywotnia osobista służebność mieszkania w całym lokalu mieszkalnym nr 1 położonym w budynku nr 255 w Świniarsku, gmina Chełmiec.

Osoba fizyczna

1.

Imię pierwsze: Mieczysław

Imię drugie: Stanisław

Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Świderski

Imię ojca: Michał

Imię matki: Kunegunda

2.

Imię pierwsze: Bronisława

Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Świderska

Imię ojca: Jakub

Imię matki: Kunegunda

Numer wpisu

Numer wpisu: 2

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości pod sygn. akt KMP 25/20.

Osoba fizyczna

1.

Imię pierwsze: Miłosz

Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Świderski

2.

Imię pierwsze: Jakub

Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Świderski

DZIAŁ IV (hipoteki)

Numer hipoteki (roszczenia)

Numer hipoteki (roszczenia): 1

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna

Suma: 500000,00

Suma słownie: pięćset tysięcy

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: numer wierzytelności: 1; wierzytelność: zabezpieczenie roszczeń o zapłatę.; stosunek prawny: umowa współpracy handlowej nr 340/P/2012/DH z dnia 02.01.2012r.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Wiśniowski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna

Siedziba: Wielogłowy

REGON: 122453276

KRS: 0000431405

Numer hipoteki (roszczenia)

Numer hipoteki (roszczenia): 2

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna

Suma: 750000,00

Suma słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: numer wierzytelności: 1; wierzytelność: zabezpieczenie wszystkich roszczeń wynikających z umowy o współpracy handlowej; stosunek prawny: umowa o współpracy handlowej nr UH/0023/18/K091 zawartej dnia 10 maja 2018 r.

Pierwszeństwo: roszczenie o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne po hipotece umownej do kwoty: 500.000 zł ujawnionej w dziale IV tej księgi, pod liczbą porządkową "lp. 1" (numer hipoteki 1) - hipoteki umownej łącznej do kwoty: 750.000 zł na rzecz Spółki pod Firmą Wiśniowski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą 33-311 Wielogłowy 153, REGON 122453276.

Księga współobciążona: nr księgi wieczystej: NS1S/00100056/1; nr hipoteki (roszczenia): 2

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Wiśniowski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna

Siedziba: Wielogłowy

REGON: 122453276

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr NS1S/00100055/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

W trakcie wizji lokalnej ustalono, że wpisane w dziale III ograniczone prawo rzeczowe na rzecz Mieczysława Świderskiego wygasło z chwilą śmierci.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, występują obciążenia ujawnione w księdze wieczystej, o których mowa w art. 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU. Hipoteki wygasają z mocy prawa.

Ograniczone prawo rzeczowe ujawnione w księdze wieczystej pod nr wpisu 1, wpisane zostało dnia 27-03-2009 roku, na podstawie umowy darowizny i oświadczenia o ustanowieniu służebności osobistej Rep. A Nr 2029/2009 z dnia 25-03-2009 roku, na podstawie art 12 ust 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece korzysta z pierwszeństwa, albowiem pierwszy wniosek o wpis hipoteki nastąpił z dniem 27.04.2017 r.

W przedmiotowej sprawie na podstawie art. 1000 par. 3 KPC wpis winny pozostać w mocy.

6.5. 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 obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość obowiązuje zmieniony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Chełmiec VI" w Gminie Chełmiec, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIX/354/2005 Rady Gminy Chełmiec z dnia 31 sierpnia 2005 roku wraz z późniejszymi zmianami. Zgodnie z jego ustaleniami przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem MN/p – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i rzemiosła. Tereny o podwyższonym poziomie wód gruntowych, podmokłe i zagrożone stagnacją wód opadowych.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. 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, 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 lokali podobnych do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

7.2. 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

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.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Analiza rynku:

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – powiat nowosądecki,
- Rodzaj rynku – lokale mieszkalne,
- Okres analizy cen transakcyjnych - dwa lata poprzedzające datę wyceny.

Analizując sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowym ceny rynkowe utrzymywały się na podobnym poziomie z prognozami wzrostowymi. W dalszym ciągu na rynku nie brakuje podmiotów o stabilnej sytuacji finansowej, skłonnych do zakupu mieszkania na własne potrzeby. Stopy procentowe kredytów hipotecznych w poprzednim roku lekko spadły jednak w dalszym ciągu utrzymują się na względnie wysokim poziomie. Pomimo tych czynników nie brakowało chętnych na zakup mieszkań. Czynnikiem pobudzającym popyt na mieszkania na pewno był rządowy program kredytów 2%, który znacząco wpłynął na liczbę transakcji na rynku nieruchomości. Można prognozować, że powrót gospodarki do poziomu z czasów sprzed pandemii i wojny, co będzie miało bezpośrednie przełożenie na wzrost popytu w sektorze nieruchomości mieszkaniowych, będzie kilkuletni. Obecna sytuacja gospodarcza powodują, że zakup mieszkania staje się pewniejszym sposobem na zainwestowanie oszczędzonych środków pieniężnych, niż alternatywne metody.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych, odnotowanych w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, położonych na terenie powiatu nowosądeckiego. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość powierzchni użytkowej lokalu oraz stan techniczny budynku.

W ciągu ostatnich lat, w segmencie lokali mieszkalnych zaobserwowano stabilizację cen transakcyjnych z niewielkim wzrostem w ostatnim czasie, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami oraz trend czasowy sporządzony za pomocą programu WALOR. Biorąc pod uwagę okres badania cen 2 lat, analizując obecną sytuację geopolityczną w Polsce i na świecie, a co się z tym wiąże z przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne podobnych nieruchomości albo będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub też dojdzie do wzrostu ich dotychczasowej wartości. W procesie szacowania zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Data transakcji	Położenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	10.08.2023	Biczyce Dolne	99,80	572 500,00	5 736,47
2	04.08.2023	Biczyce Dolne	66,67	400 000,00	5 999,70
3	03.08.2023	Świniarsko	120,91	557 000,00	4 606,73
4	23.12.2022	Świniarsko	78,40	340 000,00	4 336,73
5	01.08.2023	Chełmec	56,52	427 000,00	7 554,85
6	10.07.2023	Biczyce Dolne	66,67	350 000,00	5 249,74
7	10.10.2022	Chełmec	72,67	560 000,00	7 706,07
8	24.08.2022	Kłęzany	41,10	200 000,00	4 866,18
9	04.08.2022	Chełmec	60,81	470 000,00	7 728,99
10	04.07.2022	Chełmec	68,60	380 000,00	5 539,36
11	14.03.2022	Chełmec	60,72	450 000,00	7 411,07
12	24.02.2022	Chełmec	66,04	415 000,00	6 284,07

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, standardu, stanu technicznego budynku itp.

Transakcja o cenie minimalnej (Lp. 4) stanowiąca lokal o powierzchni 78,40 m², położony w Świniarsku.

Transakcja o cenie maksymalnej (Lp. 9) stanowiąca lokal o powierzchni 60,81 m², położony w Chełmcu.

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 lokali mieszkalnych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja
- stan techniczny budynku
- powierzchnia użytkowa lokalu
- standard lokalu
- położenie w budynku

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

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

CECHA	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	korzystne	tereny podmiejskie, w niedalekiej odległości od miasta powiatowego, z dobrym dostępem do obiektów handlowo-usługowych i obiektów oświatowych, otoczenie terenów średnio zurbanizowanych, zagospodarowanych
	średnio korzystne	miejsowości mniejsze, w dalszej odległości od miasta powiatowego, z przeciętnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych i obiektów oświatowych, otoczenie terenów słabo zurbanizowanych, zagospodarowanych
Stan techniczny budynku	korzystny	technologia budowy budynku współczesna, budynki kilkunastoletnie, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry
	przeciętny	technologia budowy budynku tradycyjna, budynki starsze, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji przeciętny, prowadzona systematyczna gospo-

		darka remontowa
Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna	poniżej 70,00 m ²
	korzystna	od 70,00 m ² do 90,00 m ²
	średnio korzystna	powyżej 90,00 m ²
Standard lokalu mieszkalnego	korzystny	wykończony materiałami dobrej jakości, po remoncie
	przeciętny	wykończony w podstawowym standardzie, materiałami przeciętnej jakości, przeznaczony do odświeżenia
	nie korzystny	wykończony materiałami niskiej jakości, przeznaczony do remontu ze względu na zużycie materiałów, zmieniającą się modę
Położenie w budynku	bardzo korzystne	lokale wielopiętrowe
	korzystne	piętra
	średnio korzystne	parter, poddasze

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia lokalu wynosi 74,70 m²,
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi, które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości.
- cechy nieruchomości, które mają istotny wpływ na wartość zależą w sposób decydujący od lokalnego rynku nieruchomości i jego charakterystyki,
- wagi poszczególnych cech rynkowych określono procentowo, suma wag wynosi 100 %.
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

cena minimalna: 4 336,73 zł/m²,

cena maksymalna: 7 728,99 zł/m²,

cena średnia: 6 085,00 zł/m²,

wartości brzegowe:

$C_{min}/C_{sr} = 0,7127$

$C_{max}/C_{sr} = 1,2702$

$P_{sr} = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,5154$

- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha	Waga
		S_i [%]
1.	Położenie, lokalizacja	30%
2.	Stan techniczny budynku	20%
3.	Powierzchnia użytkowa lokalu	20%
4.	Standard lokalu	20%
5.	Położenie w budynku	10%
SUMA:		100%

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

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u _i
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja	średnio korzystne	30%	0,2138	0,3811	0,2138
2	Stan techniczny budynku	przeciętny	20%	0,1425	0,2540	0,1425
3	Powierzchnia użytkowa lokalu	korzystna	20%	0,1425	0,2540	0,2000
4	Standard lokalu	przeciętny	20%	0,1425	0,2540	0,2000
5	Położenie w budynku	średnio korzystne	10%	0,0713	0,1270	0,0713
Suma:			100%			0,8276

Wartość rynkową 1 m² wycenianego lokalu obliczono, jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 6\,085,00 \text{ zł/m}^2 \times 0,8276 = 5\,035,95 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa nieruchomości bez uwzględnionego ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III KW wynosi:

$$5\,035,95 \text{ zł} \times 74,70 \text{ m}^2 = 376\,185,47 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WRbs = 376\,185,00 \text{ zł}}$$

słownie: trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć złotych

Wartość ograniczonego prawa rzeczowego, wpisanego w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej, polegającego na:

Nieodpłatnej dożywotniej osobistej służebności mieszkania w całym lokalu mieszkalnym nr 1, położonym w budynku nr 255 w Świniarsku, gmina Chelmiec na rzecz: Mieczysława Świdorskiego (obecnie nieżyjącego) i Bronisławy Świdorskiej (urodzonej w styczniu 1939 roku), obliczono na podstawie poniższych założeń.

Wartość prawa – służebności osobistej może być określona przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki dyskontowania strumieni pieniężnych (DCF), poprzez przekształcanie przyszłych strumieni dochodu uzyskanych z pożytków rzeczy w wartość prawa przy użyciu odpowiedniej stopy dyskontowej.

Suma zdyskontowanych strumieni pieniężnych w czasie trwania umowy użytkowania podanych w wielkościach bieżących może być uznawana za wartość prawa użytkowania nieruchomości, ponieważ inwestorzy zwykle są skłonni zapłacić za to prawo cenę równą tej wielkości.

$$W_{PU} = CF_1 \times 1/(1+r) + CF_2 \times 1/(1+r)^2 + (...) + CF_t \times 1/(1+r)^t$$

w którym:

W_{PU} – wartość prawa użytkowania

CF – strumień pieniężny dochodu na koniec kolejnego okresu (zwykle roku), obliczony jako różnica ($W_p - W_o$)

gdzie:

W_p – wartość pożytków rzeczy (naturalnych i cywilnych w rozumieniu art. 53 Kodeksu cywilnego) zastrzeżonych dla użytkownika na czas trwania umowy użytkowania

W_o – wydatki operacyjne związane z uzyskaniem dochodów z pożytków rzeczy

(m.in. wynikające z umowy użytkowania; w tym koszty: napraw i konserwacji, zgodnie z art. 258-260 Kodeksu cywilnego, opłaty za podatek, ubezpieczenie, ochrona obiektu i inne opłaty).

1,2, ..., t – okres trwania umowy użytkowania (np. lata)

r – stopa dyskontowa.

W procesie wyceny wartości prawa – służebności osobistej, ustala się stopę dyskontową odzwierciedlającą trendy na rynku kapitałowym w przyjętym okresie czasu (tj. korzyści z rezygnacji z alternatywnego zainwestowania kapitału) oraz stopień ryzyka dla danej nieruchomości postrzegany przez potencjalnych użytkowników.

W związku z powyższym przyjęto:

- $W_p = 1200 \text{ zł/m-c} \times 12 \text{ m-cy} = 14\,400,00 \text{ zł}$

- $W_o = 994,00 \text{ zł}$

- $CF = 13\,406,00 \text{ zł}$

- $r = 8\%$

- $t = 1$ - przyjęto okres 1 roku trwania służebności dla przyszłego potencjalnego inwestora (nabywcy nieruchomości), gdyż uprawniona urodzona w 1939 roku, wg danych GUS przekroczyła już okres przeciętnego trwania życia kobiet (data urodzenia: Bronisława Świdorska - styczeń 1939 rok),

Oszacowane strumienie pieniężne dochodu na koniec kolejnego okresu projekcji: 12 412,96 zł

Wartość szacowanego prawa – nieodpłatnej dożywotniej osobistej służebności mieszkania przyjęto:

$$\mathbf{Ws = 12\,413,00 \text{ zł}}$$

słownie: dwanaście tysięcy czterysta trzynaście złotych

Stąd wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III KW wynosi:

$$WR = WRbs - Ws$$

$$WR = 376\,185,00 \text{ zł} - 12\,413,00 \text{ zł}$$

$$WR = 363\,772,00 \text{ zł}$$

słownie: trzysta sześćdziesiąt trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt dwa złote

9. 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 ekspozycji 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 ekspozycji nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = Wr * Wac$$

gdzie:

Wr - wartość rynkowa,

Wac - współczynnik ogólnej atrakcyjności, współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

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 uwzględniając szczegółową lokalizację, powierzchnię, stan techniczny i standard.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej dla wartości z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego:

$$WRW = 363\,772,00 \text{ zł} \times 0,75 = 272\,829,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WRW = 272\,829,00 \text{ zł}$$

słownie: dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące osiemset dwadzieścia dziewięć złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej dla wartości bez uwzględnienia ograniczonego prawa rzeczowego:

$$WRWbs = 376\,185,00 \text{ zł} \times 0,75 = 282\,138,75 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WRWbs = 282\,139,00 \text{ zł}$$

słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące sto trzydzieści dziewięć złotych

10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa lokalu nr 1 położonego w miejscowości Świniarsko nr 255, gmina Chełmiec, powiat nowosądecki, województwo małopolskie z uwzględnieniem nieodpłatnej dożywotniej osobistej służebności mieszkania:

WR = 363 772,00 zł

słownie: trzysta sześćdziesiąt trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt dwa złote

Wartość nieruchomości bez uwzględnienia nieodpłatnej dożywotniej osobistej służebności mieszkania:

WRbs = 376 185,00 zł

słownie: trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć złotych

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię, stan techniczny, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Określona wartość nieruchomości znajduje w przedziale pomiędzy ceną minimalną i maksymalną.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- 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.
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości 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.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady wycenianych obiektów, 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 obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych.
- 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.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Badanie księgi wieczystej,
- Postanowienie o upadłości,
- Kopie polis ubezpieczeniowych.

BADANIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr **NS1S/00100055/4** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **NS1S/00100055/4** widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)

Numer nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Gmina: Chełmiec

Miejscowość: Świniarsko

Lokal

Numer lokalu: 1

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu:

1. rodzaj izby: wiatrołap; liczba izb: 1
2. rodzaj izby: komunikacja plus klatka schodowa; liczba izb: 1
3. rodzaj izby: garderoba; liczba izb: 1
4. rodzaj izby: pomieszczenie gospodarcze; liczba izb: 1
5. rodzaj izby: komunikacja; liczba izb: 1
6. rodzaj izby: WC; liczba izb: 1
7. rodzaj izby: łazienka; liczba izb: 1
8. rodzaj izby: pokój; liczba izb: 2
9. rodzaj izby: kuchnia; liczba izb: 1

Kondygnacja: 1

Przyłączenie – numer księgi wieczystej: Numer księgi: /00033695/

Odrębność: tak

Obszar

Obszar: 74,7000 m²

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Treść prawa: udział właściciela lokalu nr 1 w częściach wspólnych budynku i urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku właścicieli wydzielonego lokalu oraz w działce nr: 306 obj. KW 33695 - wynosi 4851/10000 części.

Udział związany: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 4851/10000; numer księgi wieczystej: /00033695/

DZIAŁ II (właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 2

Imię pierwsze: Marcin

Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Świdorski

Imię ojca: Mieczysław

Imię matki: Bronisława

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Numer wpisu

Numer wpisu: 1

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: nieodpłatna dożywotnia osobista służebność mieszkania w całym lokalu mieszkalnym nr 1 położonym w budynku nr 255 w Świniarsku, gmina Chełmiec.

Osoba fizyczna

1.

Imię pierwsze: Mieczysław

Imię drugie: Stanisław

Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Świdorski

Imię ojca: Michał

Imię matki: Kunegunda

2.

Imię pierwsze: Bronisława

Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Świdorska

Imię ojca: Jakub

Imię matki: Kunegunda

Numer wpisu

Numer wpisu: 2

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości pod sygn. akt KMP 25/20.

Osoba fizyczna

1.

Imię pierwsze: Miłosz

Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Świdorski

2.

Imię pierwsze: Jakub

Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Świdorski

DZIAŁ IV (hipoteki)

Numer hipoteki (roszczenia)

Numer hipoteki (roszczenia): 1

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna

Suma: 500000,00

Suma słownie: pięćset tysięcy

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: numer wierzytelności: 1; wierzytelność: zabezpieczenie roszczeń o zapłatę.; stosunek prawny: umowa współpracy handlowej nr 340/P/2012/DH z dnia 02.01.2012r.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Wiśniowski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna

Siedziba: Wielogłowy

REGON: 122453276

KRS: 0000431405

Numer hipoteki (roszczenia)

Numer hipoteki (roszczenia): 2

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna

Suma: 750000,00

Suma słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: numer wierzytelności: 1; wierzytelność: zabezpieczenie wszystkich roszczeń wynikających z umowy o współpracy handlowej; stosunek prawny: umowa o współpracy handlowej nr UH/0023/18/K091 zawartej dnia 10 maja 2018 r.

Pierwszeństwo: roszczenie o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne po hipotece umownej do kwoty: 500.000 zł ujawnionej w dziale IV tej księgi, pod liczbą porządkową "lp. 1" (numer hipoteki 1) - hipoteki umownej łącznej do kwoty: 750.000 zł na rzecz Spółki pod Firmą Wiśniowski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą 33-311 Wielogłowy 153, REGON 122453276.

Księga współobciążona: nr księgi wieczystej: NS1S/00100056/1; nr hipoteki (roszczenia): 2

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Wiśniowski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna

Siedziba: Wielogłowy

REGON: 122453276

POSTANOWIENIE O UPADŁOŚCI

Sygn. akt VIII GU 557/20

POSTANOWIENIE

Dnia 3 września 2020 roku

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

Przewodniczący: sędzia Bartosz Suchmiel

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2020 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku dłużnika Marcina Świderskiego

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

I. ogłosić upadłość Marcina Świderskiego (PESEL: 73021415131, NIP: 7341478551), zamieszkałego w Świniarsku 255, 33 – 395 Świniarsko, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;

II. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 prawa upadłościowego;

III. ustalić, że funkcję sędziego - komisarza pełnił będzie sędzia,

IV. ustalić, że funkcję zastępcy sędziego – komisarza pełnił będzie sędzia;

V. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Pawła Wolnika - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego - 701;

VI. wezwać wierzycieli upadłego do zgłaszania swoich wierzytelności syndykowi na adres jego biura: ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;

VII. 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 zgłoszenia sędziemu - komisarzowi na adres: Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych: ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków - w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;

VIII. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 382 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20.05.2015r. w sprawie postępowania upadłościowego;

IX. przyznać syndykowi zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w wysokości 2 000 zł (dwa tysiące złotych) oraz zarządzić jej natychmiastową wypłatę na wskazany przez syndyka rachunek bankowy.



Na oryginale właściwe podpisy
Zgodność z oryginałem stwierdza

Protokolant/

t. Zabolys

KOPIE POLIS UBEZPIECZENIOWYCH



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
Stawczy 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.



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.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie dobrowolne OC w związku z powołaniem na biegłego	500 000 PLN
Rozszerzenia zakresu	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 Ubezpiezonego 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 Ubezpiezonego. 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 uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. ☒ Administrator danych osobowych PZU SA:

Oświadczam, że otrzymałam/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 Specjalista ds. Ubezpieczeń