

# OPERAT SZACUNKOWY

wartości rynkowej udziału 1/8 w nieruchomości gruntowej  
objętej księgą wieczystą nr TR1B/00028140/4,  
stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 2226,  
położoną w Brzesku przy ulicy Mickiewicza 22, gmina Brzesko, powiat  
brzeski, województwo małopolskie

[Sygn. akt TR1T/GU/14/2023](#)



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

Kraków, 25 czerwca 2024 roku

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość:	Gruntowa zabudowana.
Adres nieruchomości:	Brzesko, ul. Mickiewicza 22, gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie, działka ewidencyjna nr 2226.
Zakres wyceny:	Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału 1/8 w prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 22 działkę ewidencyjną nr 2226 o powierzchni 0,0452 ha.
Księga wieczysta nieruchomości:	TR1B/00028140/4.
Stan władania:	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej udziału 1/8 w nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr TR1B/00028140/4 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 dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 26 stycznia 2023 roku, sygn. akt TR1T/GU/14/2023.
Wartość rynkowa udziału 1/8 w nieruchomości wg stanu i cen na dzień wyceny:	<b>WR<sub>1/8</sub> = 178 000,00 zł</b> <b>słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych</b>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	<b>WRW<sub>1/8</sub> = 133 500,00 zł</b> <b>słownie: sto trzydzieści trzy tysiące pięćset złotych</b>
Podejście, metoda wyceny:	Do oszacowania nieruchomości zastawano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
Data określenia wartości:	25 czerwca 2024 roku
Data sporządzenia operatu:	25 czerwca 2024 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
PROCEDURA I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA .....	9
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ .....	10
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW).....	12
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA .....	13
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....	13
13. ZAŁĄCZNIKI.....	14

## 1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

- Rodzaj nieruchomości: Nieruchomość gruntowa zabudowana.  
- Położenie - adres: Brzesko, ul. Mickiewicza 22, gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie.  
- Oznaczenie w ewidencji gruntów: 2226.  
- Księga wieczysta: Księga wieczysta nr TR1B/00028140/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

## 2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału 1/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w Brzesku przy ulicy Mickiewicza 22, stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym działkę ewidencyjną nr 2226. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr TR1B/00028140/4.

## 3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału 1/8 w nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr TR1B/00028140/4 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 dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 26 stycznia 2023 roku, sygn. akt TR1T/GU/14/2023.

## 4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą 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 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 Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku (Dz. U. z 2024 r. poz. 794).
- 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.
- Kodeks Postępowania Cywilnego Ustawa z dnia 17.11.1964 r. 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 kwietnia 2024 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr TR1B/00028140/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Postanowienie o upadłości,
- Informacje w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Brzesku,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy i Miasta Brzesko,
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwach Powiatowych,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

### 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 kwietnia 2024 roku.
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 25 czerwca 2024 roku.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 25 czerwca 2024 roku.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 25 czerwca 2024 roku.

## 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

#### OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: **TR1B/00028140/4** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Typ księgi: nieruchomość gruntowa

#### Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

##### **Numer nieruchomości**

- Numer bieżący nieruchomości: 1

##### **Położenie**

- Numer porządkowy: 1
- Miejscowość: Brzesko

##### **Działka ewidencyjna**

- Numer działki: 128/1
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: dz. bud.
- Numer działki: 182/1
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: rola

##### **Obszar**

- Obszar: 0,0435 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
- Rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

##### **Osoba fizyczna**

- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Marian
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Kostur
- Imię ojca: Stanisław
- Imię matki: Waleria
- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Władysława
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Kostur
- Imię ojca: Franciszek
- Imię matki: Zofia

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

Brak wpisów

#### Dział IV – HIPOTEKA:

Brak wpisów

Zgodnie z postanowieniem stwierdzenia spadku z dnia 6.05.1991 r. spadek po Marianie Kostur otrzymał m.in. Krzysztof Kostur w udziale 1/4, stąd udział w nieruchomości wynosi 1/8.

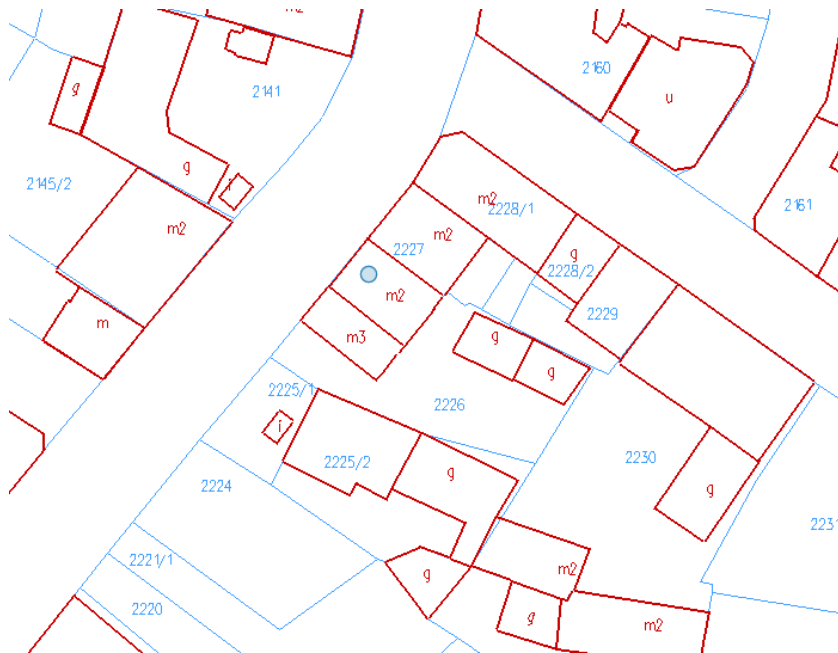
Zgodnie z wykazem synchronizacyjnym działki 128/1 i 182/1 stanowią działkę 2226 o powierzchni 0,0452 ha.

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1B/00028140/4 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

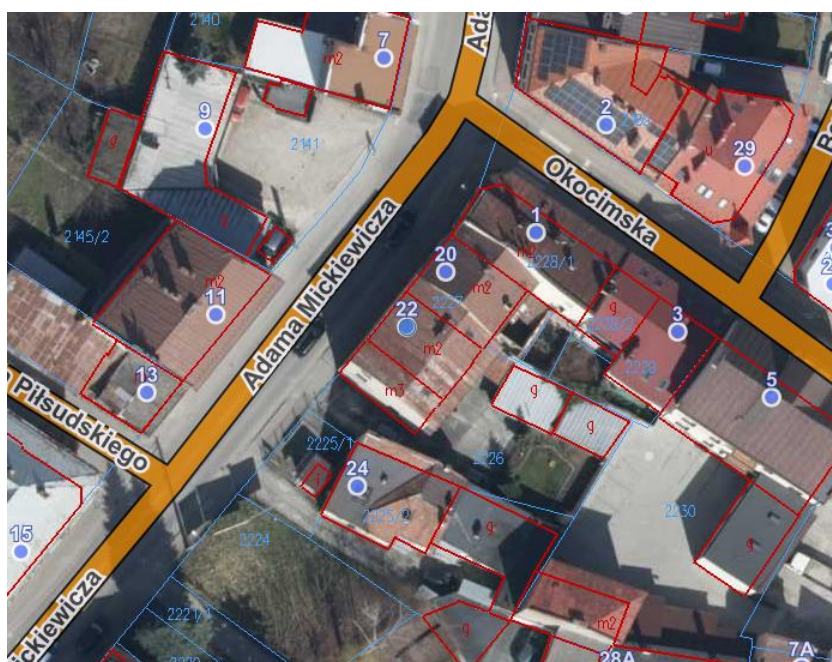
**Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artykule 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU. Hipotek brak.**

#### OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Brzesku ustalono, że działka ewidencyjna nr 2226 posiada powierzchnię 0,0452 ha. Działka położona jest w obrębie Brzesko, gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie.



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



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

## 6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

### Opis nieruchomości:

Na działce ewidencyjnej 2226 posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie szeregowej, oznaczony numerem porządkowym 22 przy ulicy Mickiewicza. Budynek 3-kondygnacyjny, z poddaszem nieużytkowym w stanie surowym (z możliwością adaptacji), częściowo podpiwniczony, wybudowany około 1950 roku.

### Dane konstrukcyjno-materiałowe:

- Ławy fundamentowe: z betonu żwirowego,
- Ściany zewnętrzne: cegła pełna i pustaki betonowe, ocieplone, pokryte tynkiem
- Ściany działowe: cegła ceramiczna
- Ściany wewnętrzne działowe: cegła kratówka
- Stropy: żelbetowe
- Dach: płatwiowo-krokwiowy, kryty blachą nieocynkowaną
- Schody: żelbetowe, wykończone drewnem
- Stolarka okienna: PCV

Dostępne instalacje: elektryczna, wodna (z sieci gminnej), gazowa, c.o., kanalizacji (z sieci gminnej).

Na dzień wizji budynek wykończony. Na posadzkach parkiet i płytki ceramiczne, na ścianach powłoki malarski, panele ściennie i płytki. Łazienka i kuchnia wyposażone. Poddasze w stanie surowym. Na poziomie parteru urządzono dwa lokale o przeznaczeniu usługowym, z witrynami, z wejściem z ulicy. W oficynie pomieszczenia gospodarcze i kuchnia letnia oraz wc.

Struktura budynku:

Zestawienie powierzchni użytkowej		
Lp.	Kondygnacja	Powierzchnia użytkowa
1	Przyziemie (garaż)	26,32
2	Parter	99,30
3	Piętro	100,36
4	Oficyna*	65,40
<b>Razem:</b>		<b>90,24</b>
<b>Powierzchnie dodatkowe:</b>		<b>225,98</b>

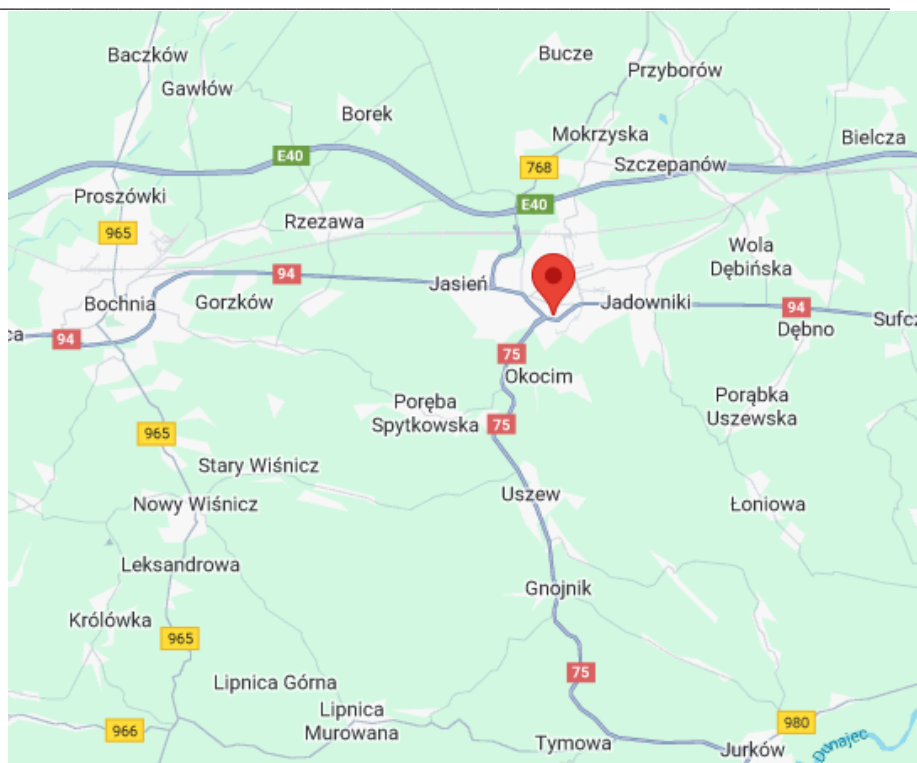
\*Powierzchnia oficyny i piwnic nie została wliczona do powierzchni użytkowej  
Powierzchnia użytkowa wynosi: 225,98 m<sup>2</sup>.

*Powierzchnię użytkową przyjęto na podstawie pomiarów miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian zgodnie z PN.*

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ulicy Mickiewicza.

### Położenie i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Brzesku przy ulicy Mickiewicza 22, gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie. Nieruchomość położona jest w odległości około 250 m od ścisłego centrum Brzeska, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W pobliżu znajdują się podstawowe obiekty użyteczności publicznej oraz placówki handlowo - usługowe. Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową, teletechniczną.



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. 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.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzesko, zatwierdzonego Uchwałą Nr XL/286/98 Rady Miejskiej w Brzesku z dnia 15 czerwca 1998 roku z późniejszymi zmianami, przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie wieloprzestrzennej centralnej urbanizacji typu miejskiego i podmiejskiego.

## 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 nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

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

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

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

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią arytmetyczną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

## PROCEDURA I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

### Analiza rynku nieruchomości zabudowanych

Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe zabudowane. Badaniem rynku objęto teren województwa małopolskiego – dla nieruchomości zlokalizowanych w ścisłym centrum małych miast i miasteczek, budynki położone przy Rynku, w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością, stan techniczny oraz wielkość działki. Do analizy wybrano transakcje nieruchomościami objętymi prawem własności, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w korzystnym i średnim stanie technicznym.

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi charakteryzuje się średnią ilością transakcji kupna sprzedaży. W przeważającej ilości są to transakcje wolnorynkowe. Z informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym a także w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że na lokalnym rynku nieruchomości zaobserwowano w ostatnim roku równowagę popytu i podaży.

Ceny transakcyjne kupna – sprzedaży 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnych do wycenianej, zawierały się w badanym okresie w przedziale od ok. 6 000 zł/m<sup>2</sup> do ok. 9 700 zł/m<sup>2</sup>.

Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, sąsiedztwa, wielkości p. u. budynku, powierzchni działki oraz stanu technicznego i standardu budynku. Wpływ na cenę transakcyjną ma również technologia budowy budynku. Budynki o konstrukcji murowanej cieszą się większym zainteresowaniem wśród potencjalnych nabywców ze względu na ich dłuższą trwałość. W miarę wzrostu powierzchni użytkowej cena jednostkowa spada, co oznacza, że nieruchomości zabudowane budynkami o mniejszej powierzchni użytkowej są relatywnie droższe, w odniesieniu do ceny jednostkowej.

Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku. Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

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

### Analiza cen transakcyjnych

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia dzisiejszego, na terenie województwa małopolskiego. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość budynku, wielkość działki, technologia budowy, stan techniczny i standard.

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

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ]	Pow. działki	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Myślenice, Rynek	2023-05-23	280,00	246	2 000 000,00	7 142,86
2	Brzesko, Sienkiewicza	2024-01-18	336,00	691	2 400 000,00	7 142,86

3	Stary Sącz, Rynek	2023-08-07	156,00	163	950 000,00	6 089,74
4	Andrychów, Rynek	2022-12-30	146,48	379	1 420 000,00	9 694,16

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 4 zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, otoczenia, standardu wykończenia pomieszczeń w budynku, powierzchni użytkowej, powierzchni działki itp. Dalsza analiza transakcji pod względem podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości pozwoliła na wyodrębnienie obiektów porównawczych. Z przedstawionych powyżej transakcji wybrano do porównania trzy, jako najbardziej podobne pod względem powyższych kryteriów transakcje nr: **1, 2, 3.**

### Wybór cech rynkowych

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

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

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

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

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

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

CECHA	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	bardzo korzystna	Budynki zlokalizowane bezpośrednio przy rynku głównym, miejscowości droższe, atrakcyjne inwestycyjnie
	korzystna	Budynki zlokalizowane w niedalekiej odległości od rynku głównego lub przy rynku głównym, miejscowości tańsze, mniej atrakcyjne inwestycyjnie
Stan techniczny budynku	korzystny	Budynek, w którym remonty są przeprowadzane na bieżąco, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
	średnio korzystny	Stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji średni, wykazuje zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
Standard budynku	korzystny	Budynek wykończony w korzystnym standardzie, przy użyciu materiałów dobrej jakości, standard podstawowy
	średnio korzystny	Budynek wykończony w przeciętnym standardzie, przy użyciu materiałów średniej jakości, przeznaczony do odświeżenia
Powierzchnia użytkowa	bardzo korzystna	Poniżej 220,00 m <sup>2</sup>
	korzystna	Od 220,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia działki	korzystna	Od 500 m <sup>2</sup>
	średnio korzystna	Poniżej 500 m <sup>2</sup>

### Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- powierzchnia użytkowa wynosi 225,98 m<sup>2</sup>,
- powierzchni działki wynosi 435 m<sup>2</sup>
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi, które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

**Cmin** 6 089,74 zł  
**Cmax** 9 694,16 zł

$\Delta = C_{max} - C_{min}$  3 604,42 zł

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

Lp.	Cecha	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]
1	Położenie, lokalizacja	25%	901,12
2	Stan techniczny budynku	20%	720,88
3	Standard budynku	20%	720,88
4	Powierzchnia użytkowa	15%	540,66
5	Powierzchnia działki	20%	720,88
<b>RAZEM:</b>			<b>3 604,42</b>

- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
Adres	Brzesko	Myślenice	Brzesko	Stary Sącz
Data transakcji	xxx	2023-05-23	2024-01-18	2023-08-07
Powierzchnia użytkowa budynku	225,98	280,00	336,00	156,00
Powierzchnia działki	435	246	691	163
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u. [zł]	xxx	7 142,86 zł	7 142,86 zł	6 089,74 zł
Położenie, lokalizacja	<b>korzystna</b>	<b>bardzo korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>
	xxx	-901,12 zł	0,00 zł	0,00 zł
Stan techniczny budynku	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>średnio korzystny</b>
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	720,88 zł
Standard budynku	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>	<b>korzystny</b>
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia użytkowa	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>bardzo korzystna</b>
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	-540,66 zł
Powierzchnia działki	<b>średnio korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>	<b>korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>
	xxx	0,00 zł	-720,88 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]	xxx	-901,12 zł	-720,88 zł	180,22 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]	xxx	6 241,74 zł	6 421,98 zł	6 269,96 zł
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> p.u.	<b>6 311,23 zł</b>			

Stąd wartość rynkowa udziału 1/8 w nieruchomości gruntowej stanowiącej w stanie w stanie na dzień wyceny zabudowanej budynkiem mieszkalnym, wynosi:

$$6 311,23 \text{ zł/m}^2 \times 225,98 \text{ m}^2 \times 1/8 = 1 426 211,76 \text{ zł} \times 1/8 = 178 276,47 \text{ zł}$$

**Przyjęto:**

$$WR_{1/8} = 178 000,00 \text{ zł}$$

**słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy 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:

$$WRW = W_r * W_{ac}$$

gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_{ac}$  - 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 w udziale 1/8 uwzględniając szczegółową lokalizację, przeznaczenie, powierzchnię, stan techniczny i standard.

$$WRW_{1/8} = 178\ 000,00\ \text{zł} \times 0,75 = 133\ 500,00\ \text{zł}$$

Przyjęto:

$$WRW_{1/8} = 133\ 500,00\ \text{zł}$$

**słownie: sto trzydzieści trzy tysiące pięćset złotych**

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

Wartość rynkowa udziału 1/8 w nieruchomości gruntowej wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$WR_{1/8} = 178\ 000,00\ \text{zł}$$

**słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych**

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa udziału 1/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w Brzesku przy ul. Mickiewicza 22, gmina Brzesko, powiat brzeski, 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,
- ✓ Ocena stanu technicznego zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- ✓ W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających 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:**

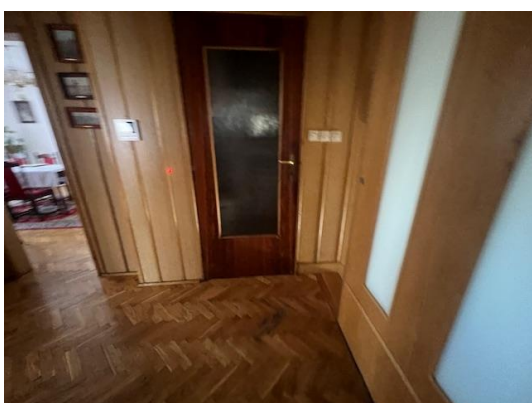
**mgr inż. Magdalena Ślufarska**

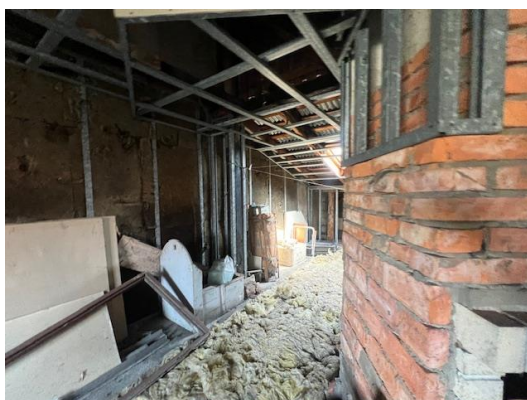
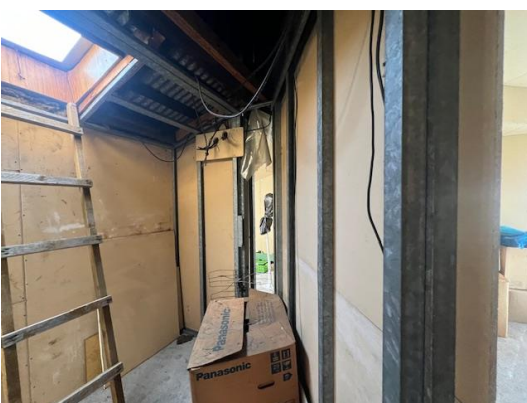
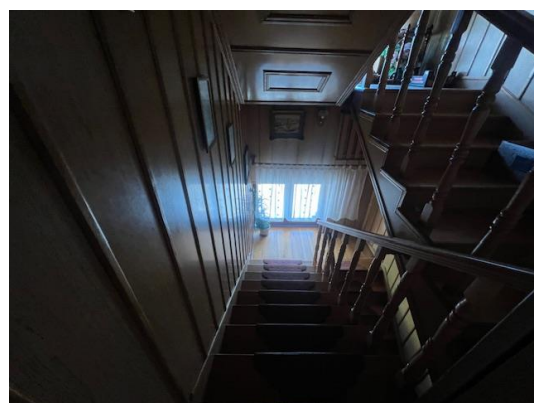
Rzeczoznawca majątkowy  
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

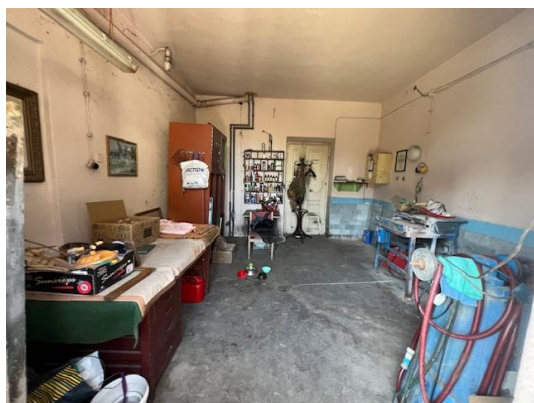
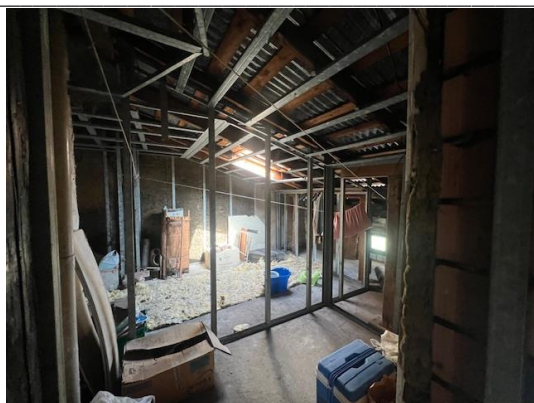
### **13. ZAŁĄCZNIKI**

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Badanie księgi wieczystej.
3. Wykaz synchronizacyjny.
4. Postanowienie nabycia spadku.
5. Postanowienie o upadłości.
6. Kopie polis OC.

Dokumentacja fotograficzna







### Badanie księgi wieczystej

#### OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: **TR1B/00028140/4** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Typ księgi: nieruchomości gruntowa

#### Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

##### **Numer nieruchomości**

- Numer bieżący nieruchomości: 1

##### **Położenie**

- Numer porządkowy: 1
- Miejscowość: Brzesko

##### **Działka ewidencyjna**

- Numer działki: 128/1
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: dz. bud.
- Numer działki: 182/1
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: rola

##### **Obszar**

- Obszar: 0,0435 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
- Rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

##### **Osoba fizyczna**

- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Marian
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Kostur
- Imię ojca: Stanisław
- Imię matki: Waleria
- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Władysława
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Kostur
- Imię ojca: Franciszek
- Imię matki: Zofia

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

Brak wpisów

#### Dział IV – HIPOTEKA:

Brak wpisów

*Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1B/00028140/4 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.*

Wykaz synchronizacyjny

Woj.: małopolskie  
Powiat: brzeski  
Gmina: Brzesko  
Obręb: Brzesko

Gmina katastralna: Brzesko

WYKAZ SYNCHRONIZAC

Opis wykazu synchronizacyjnego:

Działka nr 2226 o powierzchni 0,0452 ha powstała z prg. nr 128  
w KW 28140.

Lp.	Stan dotychczasowy		Nr działki ewidencyjnej
	Nr KW, Nr Lwh	Nr parceli katastralnej	
1	KW 28140 KW 28140	128/1 182/1	22

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisów w księdze wieczystej



Data 17-05-2010

Postanowienie nabycia spadku

Sygn. akt I No. 306/91

POSTANOWIENIE

Sąd Rejonowy w Brzesku Dnia 6 maja 19 91 r.  
w składzie: Wydział I Cywilny

Sędzia ANS mgr Wanda Zalesna

Protokółant M. Rudnicka

Po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 maja 19 91 r.

w Brzesku sprawy z wniosku Władysława Kostur

przy uczestnictwie Artura Kostura, Agnieszki Kostur i małoletniego Krzysztofa Kostura zast. przez matkę Władysławę Kostur

o stwierdzenie nabycia spadku po Marianie Kostur

stwierdza, że spadek po: Marionie Kostur

zmarł ym dnia 11.V. 1988r w Tarnowie

ostatnio stale zamieszkiwał yw Brzesku

na podstawie ustawy - testamentu z dnia

nabyli z dobrodziejstwem inwentarza wdowa Władysława Kostur, synowie Artur Kostur i Krzysztof Kostur oraz córka Agnieszka Kostur wszyscy po 1/4 części.

II. Wpis ostateczny uatałic na kwote 100.000 zł.

Przewodniczący:

z tym, że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne położone w m. W. Zalesna/

dziedzicza z mocy ustawy z z mocy tegoż testamentu)



SĄD REJONOWY W BRZESKU  
stwierdza, że niniejsze Orzeczenie  
jest prawomocne

Brzesko, dnia 11.01.2024

mgr Wanda Zalesna-Dziedzic

Na oryginalne właściwe podpisy  
z upoważnienia kierownika

mgr Magdalena Markowska

\*) Zbędne skreślić  
MS/Cns 8. (dawny symbol: MS/Cns 25a)  
Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, w skład którego wchodzi gospodarstwo rolne.

## Postanowienie o upadłości

sygn. akt TR1T/GU/14/2023

### Postanowienie

Dnia 26 stycznia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia MAŁGORZATA KRYPLEWSKA-BARAN

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2023 r. w Tarnowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Krzysztof Kostur,

#### **postanawia:**

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Krzysztof Kostur, PESEL 76090203537, NIP 8691608150, miejsce zamieszkania: Brzesko, adres Adama Mickiewicza 22, 32-800 Brzesko, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- 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 Doradców Restrukturyzacyjnych Kolczyński Olejniczak Wolnik Ul. Kalwaryjska 67/3 30-504 Kraków ;
- 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 Doradców Restrukturyzacyjnych Kolczyński Olejniczak Wolnik Ul. Kalwaryjska 67/3 30-504 Kraków ;

4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Artur Kuziemski (numer licencji 1702);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Artur Kuziemski (numer licencji 1702) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1500,00 (jeden tysiąc pięćset złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tarnowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 87 1240 4432 1111 0011 1241 0637 .

#### **Uzasadnienie postanowienia**

##### **w części co do punktu 6**

Dłużnik Krzysztof Kostur zamieszkały w Brzesku złożył wniosek o ogłoszenie swojej upadłości jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

##### **Sąd ustalił i zważył co następuje:**

Dla rozstrzygnięcia wniosku niezbędne jest ustalenie, czy polski sąd posiada jurysdykcję krajową do rozpoznania sprawy. W tym celu konieczne jest określenie właściwej dla rozpoznawanej sprawy normy jurysdykcyjnej z uwzględnieniem faktu, że kwestia jurysdykcji krajowej jest uregulowana zarówno w prawie krajowym jak i w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.Urz.U.E.L Nr 141, str. 19). Rozporządzenie unijne obowiązuje w całości i bezpośrednio w polskim systemie prawnym. Zgodnie z pkt 9 Preambuły rozporządzenie znajduje zastosowanie do wszystkich postępowań upadłościowych, które spełniają warunki określone w rozporządzeniu, niezależnie od tego, czy dłużnik jest osobą fizyczną czy osobą prawną, przedsiębiorcą czy osobą niewykonywającą działalności gospodarczej. Postępowania te są wymienione wyczerpująco w załączniku A. W odniesieniu do krajowych postępowań wymienionych w załączniku A rozporządzenie 2015/848 powinno mieć zastosowanie bez dalszego badania przez sąd państwa członkowskiego, czy spełnione są warunki określone w rozporządzeniu. Postępowanie, którego dotyczy wniosek jest wymienione w załączniku A do Rozporządzenia.

Zgodnie z pkt 23 Preambuły rozporządzenia nr 2015/848 pozwala ono na wszczęcie głównego postępowania upadłościowego w państwie członkowskim, w którym dłużnik posiada główny ośrodek swojej podstawowej działalności. Postępowanie to ma zakres uniwersalny, jego celem jest objęcie całego majątku dłużnika. W celu ochrony różnych interesów rozporządzenie 2015/848 pozwala na wszczęcie równoległe z głównym

postępowaniem upadłościowym wtórnych postępowań upadłościowych. Wtórne postępowanie upadłościowe może zostać wszczęte w państwie członkowskim, w którym dłużnik ma swój oddział. Skutki wtórnego postępowania upadłościowego ograniczone są tylko do majątku dłużnika znajdującego się w tym państwie. Bezwzględnie obowiązujące przepisy dotyczące koordynacji z głównym postępowaniem upadłościowym gwarantują niezbędną jednolitość postępowania w ramach Unii. Takie uregulowanie eliminuje z zakresu zastosowania rozporządzenia dłużników, których główny ośrodek podstawowej działalności znajduje się poza obszarem Unii Europejskiej mimo, że na jej obszarze znajduje się siedziba lub miejsce zamieszkania dłużnika albo jego majątek. W konsekwencji, jeżeli główny ośrodek dłużnika znajduje się w Polsce to jurysdykcja zawsze będzie wynikała z przepisów rozporządzenia 2015/848, a konkretnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia. Zgodnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia nr 2015/848 sądy państwa członkowskiego, na którego terytorium znajduje się główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika, posiadają jurysdykcję do wszczęcia postępowania upadłościowego („główne postępowanie upadłościowe”). Głównym ośrodkiem podstawowej działalności jest miejsce, w którym dłużnik regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich. W przypadku spółki lub osoby prawnej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem ich podstawowej działalności jest miejsce siedziby statutowej. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy siedziba statutowa nie została przeniesiona do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej niezależną działalność gospodarczą lub zawodową domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest główne miejsce wykonywania tej działalności. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy główne miejsce wykonywania działalności nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku każdej innej osoby fizycznej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest miejsce zwykłego pobytu tej osoby. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy miejsce zwykłego pobytu nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego.

W niniejszej sprawie dłużnik mieszka w Polsce, w Brzesku, w obszarze właściwości tutejszego sądu. Oznacza to, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/949 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (Dz.Urz.UE L 141 z 5.06.2015r., s. 19-72), wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego, a Sąd Rejonowy w Tarnowie posiada jurysdykcję do ogłoszenia upadłości dłużnika.

Z tych przyczyn należało orzec jak punkcie 6 postanowienia.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:  
Małgorzata Halina Kryplewska-Baran; Sąd Rejonowy w  
Tarnowie  
Sąd Rejonowy w Tarnowie  
Date / Data: 2023-01-26 13:11

Kopia polisy OC



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena  
Ślufarska**

**30-102 Kraków, 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*  
Stawca Spółdzielca dla 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.lexpert.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 000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

#### UBEZPIECZAJĄCY

Kancelaria Nieruchomości Magdalena  
Ślufarska

Morawskiego 5/325  
30-102 Kraków

REGON: 260139328

Telefon: 662019835

#### UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325  
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

#### Okres ubezpieczenia

od dnia: 18/12/2023

do dnia: 17/12/2024

#### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

### ZAKRES

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

#### Zakres ubezpieczenia

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

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

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

## PŁATNOŚĆ

**Składka do zapłaty 650.00 PLN**  
słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

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

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

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

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

## OŚWIADCZENIA

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

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

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

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

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

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

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

(\* 2.  Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:  
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z powołaniem na bieglego;  
- 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 przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

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

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

(\* ) S.  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, TF 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  
TF 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*  
Raczej Spółka dla Ubezpieczonych