

OPERAT SZACUNKOWY

**WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ
EWIDENCYJNĄ NR 920/27, POŁOŻONĄ W OLKUSZU
PRZY ULICY NIEPODLEGŁOŚCI I STORCZYKOWEJ W UDZIALE WYNOSZĄCYM 9/30
CZĘŚCI**

**KSIĘGA WIECZYSTA NR KR1O/00036485/8 PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY
W OLKUSZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH**

Sygn.. akt KR1S/GUp-s/1091/2024

Autor:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

KRAKÓW, DNIA 05 GRUDNIA 2024 R.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Olkusz, ulica Niepodległości i Storczykowa, dz. nr 920/27, gmina M. Olkusz, powiat M. Olkusz, województwo małopolskie.
Księga wieczysta	Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr KR1O/00036485/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Olkuszu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności.
Opis nieruchomości	Na dzień wyceny działka niezabudowana, stanowi drogę wewnętrzną.
Lokalizacja	Szacowana nieruchomość położona jest przy ulicy Niepodległości i Storczykowej w Olkuszu. Ulica Niepodległości i Storczykowa położona jest w północno – zachodniej części miasta. Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Odległość przedmiotowej lokalizacji od ścisłego centrum miasta wynosi około 1 km. Nieruchomość położona w pobliżu drogi krajowej nr 94.
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, stanowiącej ulicę Niepodległości i Storczykowej.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej udziału 9/30 w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1O/00036485/8 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 22-10-2024 roku sygn. akt KR1S/GU/1312/2024. Postępowanie prowadzone jest pod sygnaturą akt KR1S/GUp-s/1091/2024.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Wartość rynkowa nieruchomości w udziale 9/30 w stanie na dzień wyceny wynosi	$WR_{9/30} = 8\ 000,00\ \text{zł}$ słownie: osiem tysięcy złotych
Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej w udziale 9/30 wynosi	$WRW_{9/30} = 6\ 000,00\ \text{zł}$ słownie: sześć tysięcy złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 05 grudnia 2024 roku, • według stanu na dzień 05 grudnia 2024 roku, • na poziomie cen na dzień 05 grudnia 2024 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 05 grudnia 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	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	5
6.2. OPIS DZIAŁKI	6
6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	10
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	11
8.1. ANALIZA RYNKU	11
8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	12
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	14
10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	15
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	15
12. ZAŁĄCZNIKI	15

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Olkuszu przy ulicy Niepodległości i Storczykowej, gmina M. Olkusz, powiat M. Olkusz, województwo małopolskie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 920/27 o powierzchni 0,0159 ha w udziale wynoszącym 9/30 części.

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr KR1O/00036485/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Olkuszu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 9/30 w nieruchomości gruntowej położonej w Olkuszu przy ulicy Niepodległości i Storczykowej, gmina M. Olkusz, powiat M. Olkusz, województwo małopolskie, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 920/27 o powierzchni 0,0159 ha w udziale wynoszącym 9/30 części.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału 9/30 w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1O/00036485/8 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 22-10-2024 roku sygn. akt KR1S/GU/1312/2024. Postępowanie prowadzone jest pod sygnaturą akt KR1S/GUp-s/1091/2024.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222),
- 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 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 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 niniejszego operatu szacunkowego.
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237),
- 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).

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „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 2001r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 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.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 05-12-2024 roku,
- Badanie księgi wieczystej nr KR1O/00036485/8,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta,

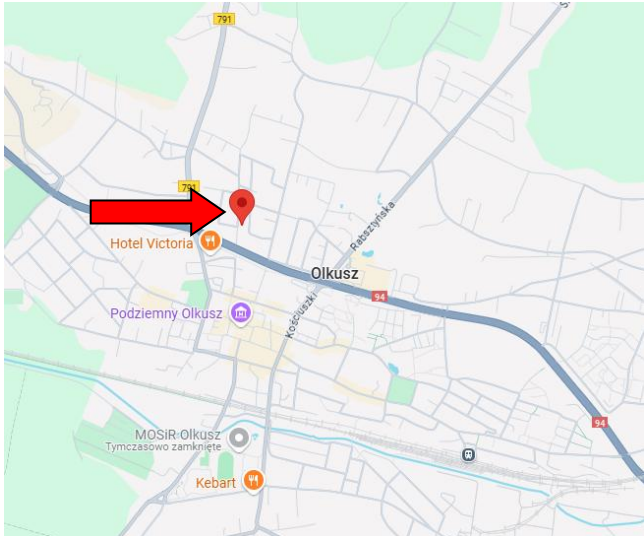
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny 05.12.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 05.12.2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 05.12.2024 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 05.12.2024 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO

	
Lokalizacja na terenie miasta https://www.google.pl/maps	Lokalizacja szczegółowa https://olkuski.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy

Szacowana nieruchomość położona jest przy ulicy Niepodległości i Storczykowej w Olkuszu. Ulica Niepodległości i Storczykowa położona jest w północno – zachodniej części miasta. Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Odległość przedmiotowej lokalizacji od ścisłego centrum miasta wynosi około 1 km. Nieruchomość położona w pobliżu drogi krajowej nr 94.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, stanowiącej ulicę Niepodległości i Storczykową.

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

6.2. OPIS DZIAŁKI



źródło: <https://olkusz.e-mpzp.pl/index.php/view/map/>

Na dzień wyceny działka ewid. nr 920/27 jest niezabudowana, częściowo utwardzona kostką brukową, porośnięta roślinnością trawiastą, stanowi drogę wewnętrzną. Działka posiada kształt regularny, zbliżony do prostokąta, wąski i wydłużony. Dojazd do działki z drogi asfaltowej stanowiącej ulicę Niepodległości i Storczykową.

6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **KR1O/00036485/8** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Olkuszu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1O/00036485/8** widnieją następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O		
Brak wpisu		
Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości		
-		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola

	Wpisu	---
1. Numer bieżący nieruchomości	1	1

Rubryka 1.3 - Położenie

-			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	1	MAŁOPOLSKIE
	3. Powiat	1	OLKUSKI
	4. Gmina	---	---
	5. Miejscowość	1	MIASTO OLKUSZ
	6. Dzielnica	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

-			
Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna			
-			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Identyfikator działki	---	---
	2. Numer działki	1	920/27
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---
	4. Położenie	1.	1
	5. Ulica	1.	---
	6. Sposób korzystania	1	DROGA
	7. Odłączenie	Numer księgi	---
		Obszar	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1
		Obszar	0,0159 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.
		B: numer księgi zniszczonej	1.
		C: numer księgi dawnej	1.
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

-		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Obszar	1	0,0159 HA

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**BRAK WPISÓW****DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II**

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

-

Podrubryka 2.2.1 - Udział

-

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Numer udziału w prawie	2, 3	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2, 3	6 / 30
	3. Rodzaj wspólności	---	---
2.	1. Numer udziału w prawie	7	4
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	7	9 / 30
	3. Rodzaj wspólności	7	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
3.	1. Numer udziału w prawie	8	5
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	8	15 / 30
	3. Rodzaj wspólności	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2, 3	1
	2. Imię pierwsze		2, 3	PIOTR
	3. Imię drugie		2, 3	TADEUSZ
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		2, 3	BARCZYK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		2, 3	KACPER
	7. Imię matki		2, 3	ANNA
	8. PESEL		---	---
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	7	4
	2. Imię pierwsze		7	MAŁGORZATA
	3. Imię drugie		---	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		7	CADER
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		7	ADAM
	7. Imię matki		7	KAZIMIERA
	8. PESEL		---	---
3.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	7	4
	2. Imię pierwsze		7	WIESŁAW
	3. Imię drugie		---	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		7	CADER
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		7	JÓZEF
	7. Imię matki		7	JANINA
	8. PESEL		---	---
4.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	8	5
	2. Imię pierwsze		8	IRENEUSZ
	3. Imię drugie		8	MICHAŁ
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		8	BARCZYK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		8	MACIEJ
	7. Imię matki		8	JOLANTA
	8. PESEL		8	85091317976

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

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. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży, nie ujawniono hipotek.

6.4. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części dzielnicy północnej i zachodniej dzielnicy przemysłowej Olkusza, przyjętego Uchwałą Nr XXX/336/2004 Rady Miejskiej w Olkuszu z dnia 29-09-2004 roku z późn. zm. przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w obszarze oznaczonym symbolem 44MJ – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



<https://olkusz.e-mpzp.pl/index.php/view/map/>

7. 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 korygowania ceny średniej.

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

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

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

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

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

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

- C_{sr} – 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

8.1. ANALIZA RYNKU

Analiza i charakterystyka rynku

W procesie wyceny przedmiotowej niezabudowanej działki zgodnie z zakresem szacowania przeanalizowano:

- obszar rynku – powiat olkusi,
- okres badania cen – dwa lata poprzedzające datę wyceny,
- rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej działki przeanalizowano zawarte akty notarialne pod kątem transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, w tym o ograniczonych możliwościach zabudowy, przeznaczonych jako tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, nabywanych na uzupełnienie oraz stanowiących drogi wewnętrzne.

Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością, powierzchnia działki oraz przeznaczenie działki. Na podstawie wyników analizy stwierdzono wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi. Analiza powyższa pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek tego typu nieruchomości na badanych terenach należy do dobrze rozwiniętych. W celu dokonania analizy rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano notowania na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

W ciągu ostatnich lat, w segmencie nieruchomości niezabudowanych zaobserwowano stabilizację cen transakcyjnych z niewielkim wzrostem w ostatnim czasie, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami oraz trend zbadany za pomocą programu Walor. Biorąc pod uwagę okres badania cen, 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.

8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia wyceny, na terenie powiatu olkuskiego. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, przeznaczenie i powierzchnia działki.

Poniżej przedstawiono transakcje przyjęte do porównań:

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. działki [m ²]	Cena [zł]	Cena 1 m ²
1	Jaroszowiec	27.05.2024	58	8 000,00	137,93
2	Wolbrom	06.12.2023	150	28 000,00	186,67
3	Olkusz	15.11.2023	45	5 000,00	111,11
4	Klucze	10.10.2023	40	6 800,00	170,00
5	Wolbrom	27.06.2023	483	70 300,00	145,55
6	Osiek	27.06.2023	493	95 000,00	192,70
7	Chechło	12.06.2023	46	7 360,00	160,00
8	Olkusz	11.04.2023	145	35 150,00	242,41
9	Olkusz	16.02.2023	51	5 000,00	98,04
10	Bukowno	15.02.2023	446	67 800,00	152,02
11	Sienicznio	09.02.2023	184	36 800,00	200,00
12	Olkusz	23.12.2022	471	100 000,00	212,31

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, powierzchni działki, przeznaczenia itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 9), stanowiąca działkę o powierzchni 0,0051 ha, położoną w Olkuszu.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 8), stanowiąca działkę o powierzchni 0,0145 ha, położone w Olkuszu.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

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

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,
- powierzchnia działki,
- dojazd, dostęp,
- uzbrojenie terenu,
- kształt działki,
- możliwości inwestycyjne.

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

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie, lokalizacja	Korzystne	Tereny miejskie i podmiejskie, zurbanizowane, zagospodarowane, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, dobry dojazd komunikacją publiczną, brak uciążliwości sąsiedztwa
		Średnio korzystne	Tereny mniejszych miejscowości, średnio zurbanizowane, przeciętnie zagospodarowane przeciętny dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, przeciętny dojazd komunikacją publiczną, w sąsiedztwie tereny uciążliwe
2	Powierzchnia działki	Bardzo korzystna	Od 200 m ²
		Korzystna	Poniżej 200 m ²
3	Dojazd, dostęp	Bardzo korzystny	Drogi o dobrej nawierzchni, bezpośredni dostęp z drogi publicznej
		Korzystny	Dostęp poprzez drogi wewnętrzne, o gorszej nawierzchni, nieurządzone
4	Uzbrojenie terenu	Korzystne	Działki położone w terenach wyposażonych w urządzenia infrastruktury technicznej, media w sąsiedztwie
		Średnio korzystne	Działki położone w terenach częściowo wyposażonych w urządzenia infrastruktury technicznej, media w dalszej odległości
5	Kształt działki	Korzystny	Kształt regularny, zbliżony do prostokąta, kwadratu, umożliwiający racjonalne zagospodarowanie
		Średnio korzystny	Kształt wieloboku, nadmiernie wydłużony, utrudniający racjonalne zagospodarowanie
6	Możliwości inwestycyjne	Korzystne	Istnieje możliwość racjonalnego zagospodarowania terenu, zabudowy
		Średnio korzystne	Brak możliwości racjonalnego zagospodarowania terenu, zabudowy

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Urzędzie Miasta,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni działki,
- łączna powierzchnia działek 159 m²
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonymi na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
cena minimalna: 98,04 zł/m²,
cena maksymalna: 242,41 zł/m²,
cena średnia: 167,40 zł/m²,
wartości brzegowe:
 $C_{min}/C_{sr} = 0,5857$
 $C_{max}/C_{sr} = 1,4481$
 $P_{sr} = 0,4804$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha/atribut	Waga S _i [%]
1	Położenie, lokalizacja	25%
2	Powierzchnia działki	15%
3	Dojazd, dostęp	10%
4	Uzbrojenie terenu	15%
5	Kształt działki	20%
6	Możliwości inwestycyjne	15%
SUMA:		100 %

Określenie wartości rynkowej:

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u _i
				U _{min}	U _{max}	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	25%	0,1464	0,3620	0,3620
2	Powierzchnia działki	korzystna	15%	0,0879	0,2172	0,0879
3	Dojazd, dostęp	bardzo korzystny	10%	0,0586	0,1448	0,1448
4	Uzbrojenie terenu	korzystne	15%	0,0879	0,2172	0,2172
5	Kształt działki	średnio korzystny	20%	0,1171	0,2896	0,1171
6	Możliwości inwestycyjne	średnio korzystne	15%	0,0879	0,2172	0,0879
RAZEM			100%			1,0169

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

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

$$w_x = 167,40 \text{ zł/m}^2 \times 1,0169 = 170,23 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej w udziale 9/30 wynosi:

$$WR_{9/30} = W_x \times P \times 9/30$$

$$WR_{9/30} = 170,23 \text{ zł/m}^2 \times 159 \text{ m}^2 \times 9/30 = 8\,119,97 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{9/30} = 8\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: osiem tysięcy złotych

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 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, 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 postępowania 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:

$$WRW = W_r \times W_{ac}$$

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości w udziale 9/30.

$$WRW_{9/30} = 8\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 6\,000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WRW_{9/30} = 6\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: sześć tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej w udziale 9/30 wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$WR_{9/30} = 8\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: osiem tysięcy złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa, 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 działki, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- 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,
- 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,
- 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.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Postanowienie o upadłości.
- Kopie polis ubezpieczeniowych.

Postanowienie o upadłości**Krajowy Rejestr Zadłużonych
ODPIS**

sygn. akt KR1S/GU/1312/2024

Postanowienie

Dnia 22 października 2024 roku

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

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia ALEKSANDRA MACHOWSKA

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2024 roku w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

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

postanawia

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Wiesław Cader, PESEL 61042400896, NIP 6371609224, miejsce zamieszkania: Olkusz, adres 1000-lecia 15D, 32-300 Olkusz, 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: ul. Kalwaryjska 67/5 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: ul. Kalwaryjska 67/5 30-504 Kraków;

4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Katarzyna Marzena Olejniczak (numer licencji 408);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Katarzyna Marzena Olejniczak (numer licencji 408) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 (dwa tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 47 1020 2892 0000 5002 0877 6751.

Uzasadnienie co do wskazania podstawy jurysdykcji

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.UE.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 niewykonyującą 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 główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce. 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), a wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego.

Z tych przyczyn należało orzec jak w stosownym punkcie postanowienia.

Podpis:

Kopie polisy ubezpieczeniowej



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
Stawany 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)

1 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 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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. ☒ Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałem/am 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 – Powszechne 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
Dyrektor Spółdzielni dla Ubezpieczonych