OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 272/9, położonej w miejscowości Zgłobice przy ulicy Długiej 46, gminie Tarnów, powiecie tarnowskim, objętej księgą wieczystą nr TR1T/00093471/6

Sygn. akt VIII GU 1337/21/S



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska upr. 4847

KRAKÓW, 16 STYCZEŃ 2026 ROK

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość:	gruntowa zabudowana
Adres nieruchomości:	Zgłobice, ul. Długa 46, gmina Tarnów, powiat tarnowski, województwo małopolskie, działka ewidencyjna nr 272/9.
Zakres wyceny:	Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym nr 46 działkę ewidencyjną nr 272/9 o powierzchni 0,2600 ha. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Zgłobice przy ulicy Długiej 46, gmina Tarnów, powiat tarnowski, województwo małopolskie, objęta jest księgą wieczystą nr TR1T/00093471/6.
Księga wieczysta nieruchomości:	TR1T/00093471/6.
Stan władania:	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Ograniczone prawo rzeczowe w dziale III księgi wieczystej:	Nieodpłatnie i na rzecz każdoczesnych właścicieli działek 272/8 i 272/2, przylegającej do działki 272/8 - służebność - przechodu i przejazdu południowym krańcem działki 272/9, szlakiem drożnym o szerokości 6 metrów znoszenia linii elektrycznej i telefonicznej oraz rur gazowych, wodociągowych i kanalizacji w działce 272/9.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr TR1T/00093471/6 dla celów własnych Syndyka w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 13 grudnia 2021 roku, sygn. akt VIII GU 1337/21/S.
Wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III KW: **WR = 1 534 000,00 zł** **słownie: jeden milion pięćset trzydzieści cztery tysiące złotych**	
Wartość dla sprzedaży wymuszonej dla nieruchomości z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III KW: **WRW = 1 151 000,00 zł** **słownie: jeden milion sto pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych**	
Wartość ograniczonego prawa rzeczowego: **W_S = 13 000,00 zł** **słownie: trzynaście tysięcy złotych**	
Podejście, metoda wyceny:	Do oszacowania nieruchomości zastawano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Data określenia wartości:	16 styczeń 2026 rok.
Data sporządzenia operatu:	16 styczeń 2026 rok.
Operat sporządził: Nazwisko i imię: Numer uprawnień:	 Magdalena Ślufarska 4847

SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY 3
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 19
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 21
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY 22
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ 23
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW) 26
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA 27
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE 27
13. ZAŁĄCZNIKI 28

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

- Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa.
- Położenie - adres:	Zgłobice, ul. Długa 46, gmina Tarnów, powiat tarnowski, województwo małopolskie.
- Oznaczenie w ewidencji gruntów:	272/9.
- Księga wieczysta:	Księga wieczysta nr TR1T/00093471/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym nr 46 działkę ewidencyjną nr 272/9 o powierzchni 0,2600 ha.
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Zgłobice przy ulicy Długiej 46, gmina Tarnów, powiat tarnowski, województwo małopolskie, objęta jest księgą wieczystą nr TR1T/00093471/6.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr TR1T/00093471/6 dla celów własnych Syndyka w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 13 grudnia 2021 roku, sygn. akt VIII GU 1337/21/S.

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 1077, 1080),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 09 marca 1968 roku w sprawie czynności komorników (Dz.U. Nr 10, poz.52 z późn.zm).
- Ustawa Prawo Upadłościowe (dokument ujednolicony - Dz. U. z 2024 r. poz. 794).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984).
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH
- Wizja terenowa w dniu 15-01-2026 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr TR1T/00093471/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Postanowienie o upadłości,
- Informacje z Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Tarnowie,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy Tarnów dnia 16-01-2026 roku
- 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 Źróbek, 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: 15-01-2026 rok.
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 16-01-2026 rok.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 16-01-2026 rok.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 16-01-2026 rok.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: **TR1T/00093471/6** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Typ księgi: nieruchomość gruntowa

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 Wpisu	Treść pola ---
1. Numer bieżący nieruchomości	1	1

Rubryka 1.3 - Położenie			
-			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	---	---
	3. Powiat	---	---
	4. Gmina	1	TARNÓW
	5. Miejscowość	1	ZGŁOBICE
	6. Dzielnica	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie			
-			
Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna			
-			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Identyfikator działki	---	---
	2. Numer działki	1	272/9

	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		---	---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		---	---
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania			---	---
	7. Odłączenie	Numer księgi		---	/ /
		Obszar		---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi		1	/ 00021625 /
		Obszar		1	0,2600 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	0,2600 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 Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Numer udziału w prawie	2	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

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 Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2	1
	2. Imię pierwsze		2	DOROTA
	3. Imię drugie		---	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		2	GRAJEWSKA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		2	EDWARD
	7. Imię matki		2	ROZALIA
	8. PESEL		---	---
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2	1
	2. Imię pierwsze		2	JERZY
	3. Imię drugie		---	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		2	KOŻUCH
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		2	CZESŁAW
	7. Imię matki		2	ELŻBIETA
	8. PESEL		---	---

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III

Brak wpisu

Rubryka 3.2 - Numer wpisu		
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Numer wpisu	2	1
-		
Rubryka 3.3 - Napis		
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Napis	---	---
-		
Rubryka 3.4 - Treść wpisu		
-		
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Rodzaj wpisu	2	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu	2	NIEODPŁATNIE I NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK 272/8 I 272/2, PRZYLEGAJĄCEJ DO DZIAŁKI 272/8 - SŁUŻEBNOŚĆ - PRZECHODU I PRZEJAZDU POŁUDNIOWYM KRAŃCEM DZIAŁKI 272/9, SZLAKIEM DROŻNYM O SZEROKOŚCI 6 METRÓW ZNOSZENIA LINII ELEKTRYCZNEJ I TELEFONICZNEJ ORAZ RUR GAZOWYCH, WODOCIĄGOWYCH I KANALIZACJI W DZIAŁCE 272/9.
3. Przedmiot wykonywania	---	---
4. Pierwszeństwo	---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych 1. A: numer księgi wieczystej	---	/ /
6. Lista nieruchomości współobciążonych 1. B: numer wpisu	---	---
7. Rodzaj zmiany 1.	---	---
Rubryka 3.2 - Numer wpisu		

Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Numer wpisu			22	2
-				
Rubryka 3.3 - Napis				
Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Napis			---	---
-				
Rubryka 3.4 - Treść wpisu				
-				
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia				
Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Rodzaj wpisu			22	OSTRZEŻENIE
2. Treść wpisu			22	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJ.TĄ KSIĘGĄ Z WNIOSKU WIERZYCIELA - ZRZESZENIA WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI W TARNOWIE PRZECIWKO DŁUŻNIKOM: DOROCIE GRAJEWSKIEJ I JERZEMU KOŻUCH NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO WYROKU SĄDU REJONOWEGO W TARNOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 30-10-2018 R., SYGN. AKT I C 1891/18 (KM 186/19)
3. Przedmiot wykonywania			---	---
4. Pierwszeństwo			---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	---	/ /
		B: numer wpisu	---	---
7. Rodzaj zmiany	1.		23	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA: BANK SPÓŁDZIELCZY W LIMANOWEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU

			REJONOWEGO W TARNOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY Z DNIA 23.10.2018R., SYGN. AKT I NC 3705/18, WYROK SĄDU REJONOWEGO W TARNOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 17.05.2019R., SYGN. AKT I C 852/19, WYROK SĄDU OKRĘGOWEGO W TARNOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 22.10.2019R., SYGN. AKT I CA 396/19 (KM 60/21)
	2.	24, 25	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA: POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU OKRĘGOWEGO W TARNOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 30.06.2020R., SYGN. AKT I C 839/19 (KM 488/21)
	3.	27	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA: BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. W WARSZAWIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJ. TĄ KSIĘGĄ - NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 14.09.2020R., SYGN. AKT IX GNC 498/20 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 15.12.2020R. (GKM 146/21)

-

Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	22	ZRZESZENIE WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI W TARNOWIE
	2. Siedziba	22	TARNÓW
	3. REGON	22	850051723
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	---	---
2.	1. Nazwa	23	BANK SPÓŁDZIELCZY W LIMANOWEJ
	2. Siedziba	23	LIMANOWA
	3. REGON	23	000499330
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	---	---
3.	1. Nazwa	24, 25	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba	24, 25	WARSZAWA
	3. REGON	24, 25	016298263
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	24, 25	0000026438
4.	1. Nazwa	27	BNP PARIBAS BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba	27	WARSZAWA
	3. REGON	27	010778878
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	27	0000011571

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

-

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / TR1T / 6227 / 17 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS HIPOTEKI
	2. Chwila zamieszczenia	2017-04-12-13.56.37.510198
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Numer hipoteki (roszczenia)	11, 12	5

-

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Napis	---	---

-

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

-

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola				Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				11, 12	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
2. Suma				11, 12	230000,00
3. Suma słownie				11, 12	DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY
4. Waluta sumy				11, 12	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek		---	---
		B: wysokość odsetek		---	---
6. Udział			1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	11, 12	1
		B: wierzytelność	1.	11, 12	KREDYT
		C: stosunek prawny	1.	---	---
9. Termin zapłaty				11, 12	2027-09-01
10. Pierwszeństwo			1.	11, 12	HIPOTEKA UJAWNIONA POD NR 5 KORZYSTA Z PIERWSZEŃSTWA PRZED HIPOTEKAMI UJAWNIONYMI POD NR 3 I 4
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa				---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej		---	/ /
		B: nr hipoteki (roszczenia)		---	---
13. Inne informacje				11, 12	KREDYT UDZIELONY DOROCIE GRAJEWSKIEJ I JERZEMU KOŻUCH NA FINANSOWANIE KOSZTÓW ROZBUDOWY DOMU MIESZKALNEGO. OPROCENTOWANIE W WYSOKOŚCI 10,44% W STOSUNKU ROCZNYM, WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ, KTÓREJ WYSOKOŚĆ BĘDZIE USTALANA W POSZCZEGÓLNYCH KWARTAŁACH JAKO SUMA

			STAWKI REFERENCYJNEJ WIBOR S-3M POWIĘKSZONEJ O STAŁĄ MARŻĘ.
14. Numer hipoteki w RZHLZ		---	---
15. Rodzaj zmiany	1.	---	---

-

Wierzyciel hipoteczny

-

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

-

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

-

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Nazwa	11, 12	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANKU POLSKIEGO S.A. II ODDZIAŁ CENTRUM W TARNOWIE, I ODDZIAŁ W TARNOWIE
	2. Siedziba	---	---
	3. REGON	---	---
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

-

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Numer hipoteki (roszczenia)	17	8

-

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Napis	---	---

-

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

-

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	17	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma	17	535500,00

3. Suma słownie				17	PIĘĆSET TRZYDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET
4. Waluta sumy				17	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek		---	---
		B: wysokość odsetek		---	---
6. Udział			1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	17	1
		B: wierzytelność	1.	17	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI BANKU,NA KTÓRE SKŁADAJĄ SIĘ:NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU KREDYTU,ODSETKI W POSTACI:UMOWNYCH ODSETEK OD WYKORZYSTANEGO KREDYTU,UMOWNYCH ODSETEK OD NIESPŁACONEGO W TERMINIE ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ LUB ZADŁUŻENIA ODSETKOWEGO,PROWIZJE I OPŁATY WYNIKAJĄCE Z UMOWY,PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ZWIAZANE Z DOCHODZENIEM ROSZCZEŃ Z TYTUŁU USTANOWIONEGO ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNEGO,ŚWIADCZENIA UBOCZNE W POSTACI ROSZCZEŃ O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKAJĄCYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIAZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENA KREDYTU LUB CZYNNOŚCI BANKOWEJ ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU.
		C: stosunek prawny	1.	17	UMOWA KREDYTU KREDYT HIPOTECZNY MIX NR 68102049550000799600522375 Z DNIA 21 SIERPNIA 2013 R
9. Termin zapłaty				---	---
10. Pierwszeństwo			1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa				---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej		---	/ /
		B: nr hipoteki (roszczenia)		---	---
13. Inne informacje				17	KREDYTOBIORCY:DOROTA GRAJEWSKA,JERZY KOŻUCH
14. Numer hipoteki w RZHLZ				---	---
15. Rodzaj zmiany			1.	---	---
-					
Wierzyciel hipoteczny					

-						
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa						
Brak wpisu						
-						
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)						
Brak wpisu						
-						
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną						
Lp.	Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola ---	
1.	1. Nazwa			17	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W TARNOWIE	
	2. Siedziba			17	WARSZAWA	
	3. REGON			17	01629826300000	
	4. Stan przejściowy			---	---	
	5. Administrator hipoteki			---	---	
	6. KRS			---	---	
-						
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna						
Brak wpisu						
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)						
Numer i nazwa pola				Indeks Wpisu	Treść pola ---	
1. Numer hipoteki (roszczenia)				18	9	
-						
Rubryka 4.3 - Napis						
Numer i nazwa pola				Indeks Wpisu	Treść pola ---	
1. Napis				---	---	
-						
Rubryka 4.4 - Treść wpisu						
-						
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)						
Numer i nazwa pola				Indeks Wpisu	Treść pola ---	
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				18	HIPOTEKA UMOWNA	
2. Suma				18	150000,00	
3. Suma słownie				18	STO PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY	
4. Waluta sumy				18	ZŁ	
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek		---	---	
		B: wysokość odsetek		---	---	
6. Udział			1.	---	---	
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1.	---	---	
8. Oznaczenie	1.	A: numer	1.	18	1	

wierzytelności i stosunku prawnego		wierzytelności			
		B: wierzytelność	1.	18	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH BANKU ZARÓWNO ISTNIEJĄCYCH JAK I PRZYSZŁYCH O ZWROT KWOTY POŻYCZKI UDZIELONEJ NA PODSTAWIE UMOWY POŻYCZKI Z DNIA 15.04.2015 R. ORAZ O ZAPŁATĘ ODSETEK I PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ O ZAPŁATĘ OPŁAT, PROWIZJI I KOSZTÓW WSKAZANYCH W WW. UMOWIE, NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W ZAŁĄCZONYM OŚWIADCZENIU BANKU BGŻ Z DNIA 15.04.2015 R.
		C: stosunek prawny	1.	18	UMOWA POŻYCZKI NR U/0068427520/0002/2015/5007 Z DNIA 15.04.2015 R.
9. Termin zapłaty				---	---
10. Pierwszeństwo			1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa				---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej		---	/ /
		B: nr hipoteki (roszczenia)		---	---
13. Inne informacje				---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ				---	---
15. Rodzaj zmiany			1.	26	ZMIANA WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO W RUBRYCE 4.4.4

-

Wierzyciel hipoteczny

-

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

-

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

-

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	26	EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY
	2. Siedziba	26	WARSZAWA
	3. REGON	26	221596987
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---

	6. KRS				---	---
-						
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna						
Brak wpisu						
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)						
Numer i nazwa pola					Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Numer hipoteki (roszczenia)					21	10
-						
Rubryka 4.3 - Napis						
Numer i nazwa pola					Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Napis					---	---
-						
Rubryka 4.4 - Treść wpisu						
-						
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)						
Numer i nazwa pola					Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)					21	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma					21	195164,00
3. Suma słownie					21	STO DZIEWIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY STO SZEŚĆDZIESIĄT CZTERY
4. Waluta sumy					21	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek			---	---
		B: wysokość odsetek			---	---
6. Udział			1.		---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1.		---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.		21	1
		B: wierzytelność	1.		21	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU KREDYTU, ODSETEK I INNYCH NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH
		C: stosunek prawny	1.		21	UMOWA NR. F11R17-08708774 Z DNIA 12.04.2017 R.
9. Termin zapłaty					---	---
10. Pierwszeństwo			1.		21	WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI DO KWOTY 195.164,00 ZŁ NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR. 8
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa					---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej			---	/ /
		B: nr hipoteki			---	---

		(roszczenia)		
13. Inne informacje			---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ			---	---
15. Rodzaj zmiany		1.	28	W PODRUBRYCE 4.4.4 UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO
-				
Wierzyciel hipoteczny				
-				
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa				
Brak wpisu				
-				
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)				
Brak wpisu				
-				
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Nazwa		28	INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY
	2. Siedziba		28	WARSZAWA
	3. REGON		28	140244110
	4. Stan przejściowy		---	---
	5. Administrator hipoteki		---	---
	6. KRS		---	---

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1T/00093471/6 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w Księdze Wieczystej. Zgodnie z zapisami artykułu 313 ust. 3 PU: „3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia”.
Na dzień wyceny ograniczone prawo rzeczowe wpisane w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej pozostaje w mocy po sprzedaży.
Hipoteki wygasną z mocy prawa w przypadku sprzedaży przez syndyka całego prawa własności nieruchomości.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW
Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Tarnowie ustalono, że działka ewidencyjna nr 272/9 posiada powierzchnię 0,2600 ha. Działka położona jest w miejscowości Zgłobice, gmina Tarnów, powiat tarnowski, województwo małopolskie.

Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami w księdze wieczystej i w ewidencji gruntów dotyczącą oznaczenia i powierzchni działki ewidencyjnej.



Źródło: http://mapy.geoportal.gov.pl

6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości:
Na nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny, oznaczony numerem porządkowym 46. Budynek składa się z parteru, piętra i poddasza. Na poziomie parteru, piętra i poddasza znajdują się pomieszczenia mieszkalno – gospodarcze. Obiekt zrealizowany w latach 90'tych XX wieku, rozbudowywany od 1999 r., przyjęty do użytkowania na podstawie Zaświadczenia znak: PINB-OA/7353/6/I/11 z dnia 18.01.2011 r. Budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej. Fundamenty żelbetowe, ściany fundamentowe żelbetowe wylewane. Ściany konstrukcyjne i działowe z pustaka Ytong U. Elewacja ocieplona wełną mineralną, otynkowana tykiem cienkowarstwowym silikatowym, boniowanie zabezpieczone narożami metalowymi. Stropy żelbetowe. Schody żelbetowe. Więźba dachowa drewniana, kryta blachodachówką, podwójnie ocieplona. Stolarka okienna drewniana wysokiej jakości. Na poddaszu okno aluminiowe. Na podłogach deski drewniane (dąb + sosna), panele oraz płytki, częściowo wylewka. Na ścianach powłoki malarskie, płytki ceramiczne, częściowo ściany niewykończone lub w trakcie wykańczania. Doświetlenia pomieszczenia na poddaszu poprzez luksfery. Drzwi wejściowe drewniane antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne drewniane. Niektóre pomieszczenia oraz klatka schodowa niewykończone.
Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, c.o. (z pieca kondensacyjnego gazowego ze sterownikami na poszczególnych kondygnacjach, podłogowe), zasobnik na c.w., alarmową, przeciwpożarowa z tryskaczami, jest instalacja pod fotowoltaikę i pompę ciepła (bez osprzętu).

Zestawienie powierzchni użytkowej:
- parter 114,40 m^2
- piętro 121,80 m^2
- poddasze 104,80 m^2

Na parterze budynku znajduje się holl z komunikacją, wc, kotłownia, trzy pokoje.
Na piętrze komunikacja, łazienka, kuchnia, jadalnia, dwa pokoje oraz pokój z hollem.
Na poddaszu trzy pokoje, łazienki, garderoby oraz holl z komunikacją.

Razem łączna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynosi **341,00 m^2**.

Powierzchnię użytkową ustalono na podstawie dokumentacji architektoniczno – budowlanej.

Teren działki częściowo ogrodzony siatką stalową na słupkach stalowych i drewnianych, zagospodarowany. Teren porośnięty trawą oraz drzewami. Na działce oczko wodne.



https://webewid.powiat.tarnow.pl/e-uslugi/portal-mapowy

Położenie i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Zgłobice przy ulicy Długiej, gmina Tarnów, powiat tarnowski, województwo małopolskie. Nieruchomość położona jest w odległości około 8,5 km od ścisłego centrum miasta Tarnów, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów niezagospodarowanych. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ulicy Długiej.

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

Powiat tarnowski należy do największych w województwie małopolskim - ma powierzchnię 1412 km². Zamieszkuje go 201454 osób. Na terenie powiatu tarnowskiego jest 16 gmin: Ciężkowice, Gromnik, Lisia Góra, Pleśna, Radłów, Ryglice, Rzepiennik Strzyżewski, Skrzyszów, Szerzyny, Tarnów, Tuchów, Wierzchosławice, Wietrzychowice, Wojnicz, Zakliczyn, Żabno; w tym 7 miast: Ciężkowice, Ryglice, Radłów, Tuchów, Wojnicz, Zakliczyn i Żabno. 9 gmin to gminy wiejskie, natomiast 7 - miejsko-wiejskie.

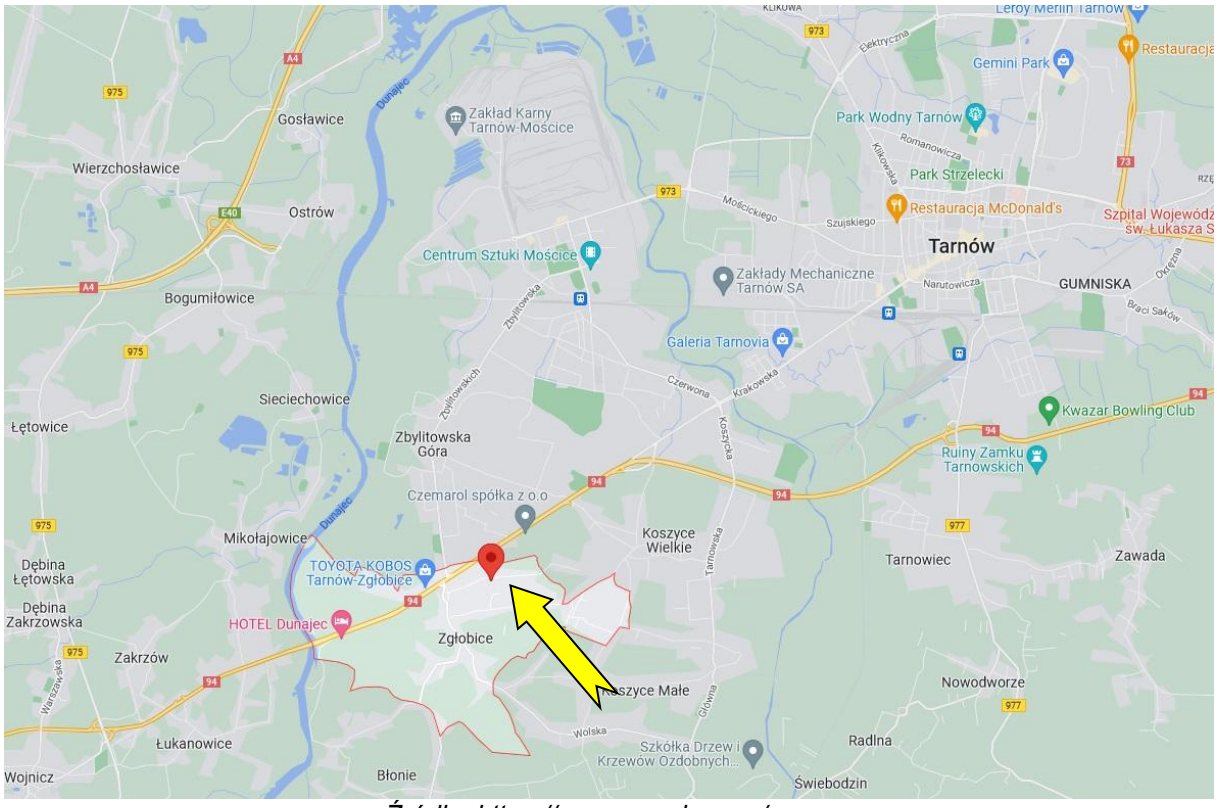
Powiat tarnowski leży na styku dwóch krain geograficznych: Pogórza Ciężkowicko-Rożnowskiego i Kotliny Sandomierskiej. Jest bardzo zróżnicowany pod względem klimatycznym, warunków glebowych oraz charakteryzuje się dużą różnorodnością fauny i flory. Wysokość wzniesień waha się od 170 m n.p.m. w miejscowości Pałuszyce (gmina Wietrzychowice) do 534 m n.p.m. na górze Brzanka w gminie Tuchów.

W północnej części powiatu tarnowskiego znajdują się równinne tereny o charakterze typowo rolniczym a w południowej – tereny mocno pofałdowane i górzyste. Przez tę ziemię płyną trzy duże rzeki: Wisła, Dunajec i Biała.

Gmina Tarnów gmina wiejska położona jest w północno-wschodniej części województwa małopolskiego, w centralnej części powiatu tarnowskiego. Gmina ma obszar 82,81 km² i na jej terenie znajduje się 14 miejscowości i 15 sołectw. Są to: Biała, Błonie, Jodłówka-Wałki, Koszyce Małe, Koszyce Wielkie, Łękawka, Nowodworze, Poręba Radlna, Radlna, Tarnowiec, Wola Rzędzińska (2

sołectwa), Zawada, Zbylitowska Góra, Zgłobice. Gmina Tarnów graniczy z Gminą Miasta Tarnowa oraz 8 gminami, odpowiednio: część południowa z gminami Skrzyszów, Tuchów, Pleśna, Wojnicz, część północno-wschodnia z gminami Lisia Góra, Czarna, część północno-zachodnia z gminami Żabno i Wierzchosławice. Południowa część gminy znajduje się na obszarze Pogórza Karpackiego, natomiast cześć północna – na obszarze równinnej Kotliny Sandomierskiej. Granicą między tymi regionami geograficznymi są międzynarodowe trakty: droga nr 4 i równoległą do niej trakcja kolejowa, łączące wschodnią i zachodnią granice Polski. Uwarunkowania hydrograficzne dzielą obszar gminy Tarnów na zlewnię Dunajca i Wisłoki. Część południowa i północno-zachodnia znajduje się w zlewni Białej Tarnowskiej. Wschodni fragment gminy - wschodnia część wsi Wola Rzędzińska oraz wieś Jodłówka-Wałki znajdują się w zlewni Wisłoki poprzez potok Przemes z jego licznymi dopływami. Na terenie gminy Tarnów nie ma jezior ani sztucznych zbiorników wodnych.

Zgłobice wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie tarnowskim, w gminie Tarnów. Znajduje się na prawym brzegu Dunajca, na Wysoczyźnie Zgłobickiej, przy drodze z Tarnowa do Wojnicza.

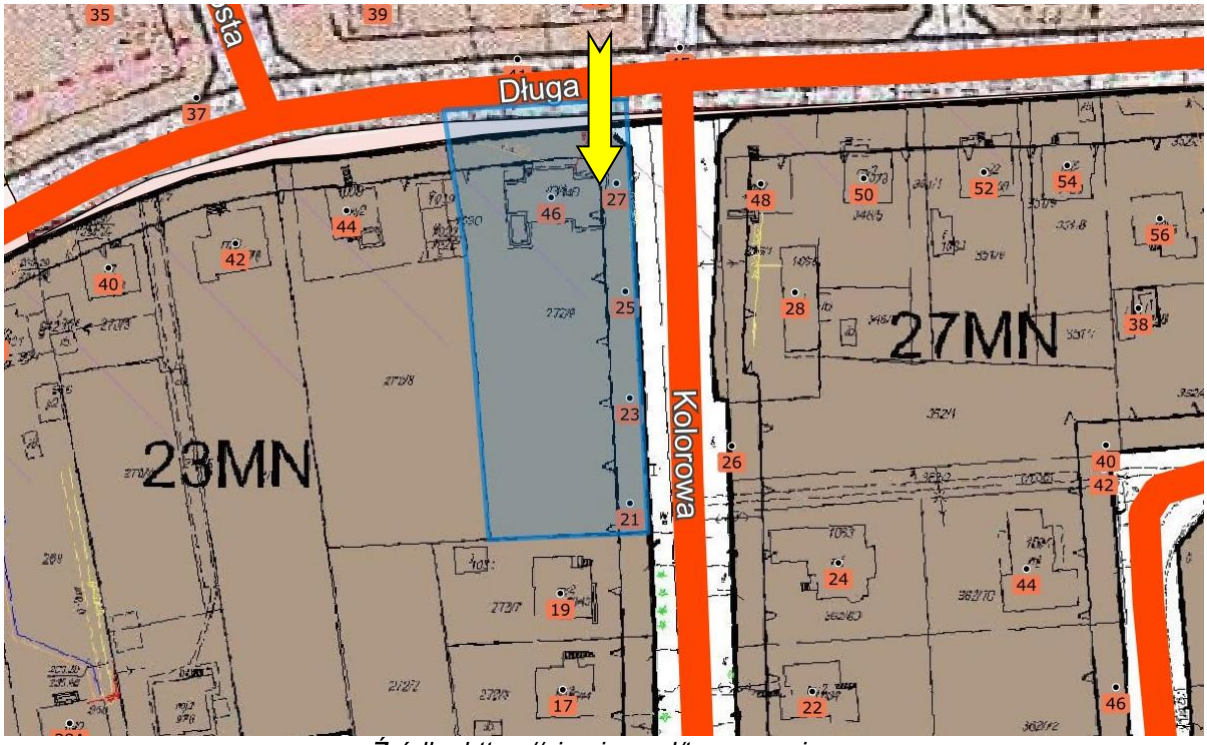


Źródło: https://www.google.com/maps

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 miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.”
W zgodzie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Tarnów w części miejscowości Zgłobice, zatwierdzonego Uchwałą XXV/347/2021 Rady Gminy Tarnów z dnia 19 sierpnia 2021 roku, przeważająca część działki ewidencyjnej nr **272/9** położona jest w obszarach oznaczonych symbolami **23MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz **8 KDD** – teren dróg publicznych kategorii dojazdowa.
Niewielka część działki objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Tarnów w części miejscowości Zgłobice i Zbylitowska Góra, zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/181/2020 Rady Gminy Tarnów z dnia 24 stycznia 2020 roku. Zgodnie z ustaleniami

planu niewielka część działki położona jest w terenach oznaczonych symbolem **2KDL** – tereny dróg publicznych kategorii lokalna.



Źródło: https://sip.gison.pl/tarnowgmina

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 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:

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

gdzie:

$C_ś$ – 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.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Analiza rynku sprzedaży nieruchomości zabudowanych
Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Badaniem rynku objęto powiat tarnowski w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny ze względu na niewielką ilość transakcji sprzedaży – okres analizy poszerzono ze względu na nietypową (dużą) powierzchnię budynku. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością oraz stan techniczny i standard budynku. Do analizy wybrano wyłącznie transakcje nieruchomościami objętymi prawem własności, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.
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^2 budynku mieszkalnego jednorodzinnego w okresie ostatnich dwóch lat kształtują się w granicach od ok. 4 300 zł/m^2 do ok. 6 500 zł/m^2. Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, sąsiedztwa, wielkości p. u. budynku, powierzchni działki oraz stanu technicznego budynku i standardu wykończenia. 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. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokim standardzie technicznym odznaczające się dobrą dostępnością do centrów handlu i usług. Zaobserwowano popyt zarówno na zakup budynków w dobrym stanie technicznym, jak i budynków przeznaczonych do remontu. Zwiększony popyt na nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi spowodowane jest przede wszystkim alternatywną możliwością inwestowania w stosunku do zakupu mieszkania, przy porównywalnych kosztach.
Analizując obecną sytuację związaną z sytuacją geopolityczną na świecie, 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.

Analiza cen transakcyjnych
Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia wyceny, na terenie powiatu tarnowskiego. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość budynku, wielkość działki, stan techniczny i standard budynku. Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Transakcje przyjęte do analizy zaprezentowano w poniższej tabeli.

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. użytk.	Pow. działki	Cena [zł]	Cena 1 m^2 pu
1	Koszyce Małe	18.11.2025	340,00	2400	1 990 000,00	5 852,94
2	Koszyce Wielkie	04.11.2025	200,00	3837	1 150 000,00	5 750,00
3	Nowodworze	23.10.2025	200,00	1872	1 148 000,00	5 740,00

4	Zawada	18.09.2025	330,00	2100	1 885 000,00	5 712,12
5	Zgłobice	12.06.2025	170,00	800	840 000,00	4 941,18
6	Zgłobice	06.05.2025	167,00	1000	938 000,00	5 616,77
7	Koszyce Małe	07.01.2025	171,94	820	1 030 000,00	5 990,46
8	**Tarnowiec**	**05.11.2024**	**200,00**	**1050**	**1 290 000,00**	**6 450,00**
9	Koszyce Wielkie	28.10.2024	170,00	1800	780 000,00	4 588,24
10	**Koszyce Małe**	**15.06.2024**	**240,00**	**1001**	**1 050 000,00**	**4 375,00**
11	Zgłobice	06.02.2024	160,00	800	800 000,00	5 000,00

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, stanu technicznego itp.
Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 10) stanowiąca budynek o powierzchni 240,00 m^2, położony w m. Koszyce Małe.
Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 8) stanowiąca budynek o powierzchni 200,00 m^2, położony w m. Tarnowiec.

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 budynku,
- Stan techniczny budynku,
- Standard budynku,
- Powierzchnia działki.

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe 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 korzystne	Miejscowości, położone w niedalekiej odległości od centrum większych miast, głównych szlaków komunikacyjnych, z bardzo dobrym dostępem do obiektów handlowo-usługowych i obiektów oświatowych, modna okolica
	korzystne	Mniejsze miejscowości, przy bocznych drogach, w niedalekiej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych, z przeciętnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych i oświatowych, tereny zadbane, średnio zurbanizowane
Stan techniczny budynku	korzystny	Stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, gospodarka remontowa prowadzona na bieżąco
	średnio korzystny	Stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji przeciętny, wykazuje zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego. Przeznaczony do odświeżenia, bieżącej konserwacji
Standard budynku	korzystny	Budynek całkowicie wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości, standard korzystny, standard podstawowy
	średnio korzystny	Budynek wykończony w podstawowym, przeciętnym standardzie, przy użyciu materiałów średniej jakości, przeznaczony do modernizacji, częściowego wykończenia
Powierzchnia użytkowa	korzystna	Poniżej 250,00 m^2
	średnio korzystna	Od 250,00 m^2
Powierzchnia działki	bardzo korzystna	Powyżej 2700 m^2
	korzystna	Od 1700 m^2 do 2700 m^2
	średnio korzystna	Poniżej 1500 m^2

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku,
- powierzchnia użytkowa wynosi 341,00 m^2,
- powierzchnia działki wynosi 2600 m^2,
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi (analiza w punkcie 8.1.), które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
  cena minimalna: 4 375,00 zł/m^2,
  cena maksymalna: 6 450,00 zł/m^2,
  cena średnia: 5 456,06 zł/m^2,
  wartości brzegowe:
  $C_{min}/C_{śr}$ = 0,8019
  $C_{max}/C_{śr}$ = 1,1822
  $P_{śr}$ = 0,5210

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

Lp.	CECHA/ATRYBUT	WAGA
		S_i [%]
1.	Położenie, lokalizacja	30%
2.	Stan techniczny budynku	20%
3.	Standard budynku	20%
4.	Powierzchnia użytkowa	15%
5.	Powierzchnia działki	15%

- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących υ_{min}	υ_{max}	Wartość współczynnika ui
1.	Położenie, lokalizacja	korzystne	30%	0,2406	0,3547	0,2406
2.	Stan techniczny budynku	średnio korzystny	20%	0,1604	0,2364	0,1604
3.	Standard budynku	średnio korzystny	20%	0,1604	0,2364	0,1604
4.	Powierzchnia użytkowa	średnio korzystna	15%	0,1203	0,1773	0,1203
5.	Powierzchnia działki	korzystna	15%	0,1203	0,1773	0,1500
	RAZEM		100%			**0,8317**

Wartość rynkową 1 m^2 wycenianego budynku obliczono jako korektę ceny średniej $C_{śr}$, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 5\,456{,}06 \text{ zł/m}^2 \times 0{,}8317 = 4\,537{,}81 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa wycenianej nieruchomości, bez uwzględnionej służebności w dziale III KW, wynosi:

$$WR_{bs1/1} = 4\,537{,}81 \text{ zł/m}^2 \times 341{,}00 \text{ m}^2 = 1\,547\,393{,}21 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WR_{bs1/1} = 1\,547\,000{,}00 \text{ zł}}$$

słownie: jeden milion pięćset czterdzieści siedem tysięcy złotych

Oszacowanie wartości ograniczonego prawa rzeczowego

Do określenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej, jakim jest obciążenie służebnością nieodpłatnej i na rzecz każdoczesnych właścicieli

działek 272/8 i 272/2, przylegającej do działki 272/8 - przechodu i przejazdu południowym krańcem działki 272/9, szlakiem drożnym o szerokości 6 metrów znoszenia linii elektrycznej i telefonicznej oraz rur gazowych, wodociągowych i kanalizacji w działce 272/, zastosowano wzór:

$$W_S = P \times C \times K$$

gdzie:
W_S – wartość prawa służebności drogowej,
P – powierzchnia gruntu zajętego na służebność w m^2,
C – wartość rynkowa jednostki powierzchni nieruchomości obciążonej,
K – współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby; jaka jest częstotliwość przejazdu i przychodu np. dojazd do domu jednorodzinnego lub motelu, rodzaj pojazdów korzystających z drogi np. samochody i pojazdy rolnicze, osobowe czy też uciążliwości związane z innymi ograniczeniami wynikającymi z ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego).

Wartość współczynnika „K" dla przedmiotowej działki, po przeprowadzonej analizie przyjęto na poziomie 0,50 uwzględniając charakter i przebieg służebności.

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. działki	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m^2 p.dz.
1	ZGŁOBICE	26.11.2025	1221	185 000,00	151,52
2	ZGŁOBICE	10.06.2025	1139	160 000,00	140,47
3	KOSZYCE MAŁE	07.08.2025	2021	325 000,00	160,81
4	KOSZYCE MAŁE	10.02.2025	6300	800 000,00	126,98
5	ZGŁOBICE	04.10.2024	3537	489 000,00	138,25

Średnia wartość 1m^2 działki wynosi 143,61 zł
Przyjęto dla wycenianej działki nr 272/9 pas o powierzchni 185 m^2, wartość 1m^2 na poziomie 143,61 zł/m^2:

$$W_S = 185\ m^2 \times 143{,}61\ zł/m^2 \times 0{,}50 = 13\,283{,}56\ zł$$

Przyjęto:

W_S = 13 000,00 zł

słownie: trzynaście tysięcy złotych

Wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem służebności wpisanej w dziale III przedmiotowej KW wynosi:

$$WR = WR_{bs1/1} - W_S$$

WR = 1 547 000,00 zł – 13 000,00 zł

WR = 1 534 000,00 zł

słownie: jeden milion pięćset trzydzieści cztery tysiące złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszanej (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 = Wr * Wac

gdzie:
Wr - wartość rynkowa,
Wac - współczynnik ogólnej atrakcyjności, współczynnik zachęty ceną wywoławczą.
Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami.
Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.
W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości uwzględniając szczegółową lokalizację, przeznaczenie, powierzchnię, stan techniczny i standard.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej wynosi:

WRW = 1 534 000,00 x 0,75 = 1 151 000,00 zł

Przyjęto

WRW = 1 151 000,00 zł

słownie: jeden milion sto pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Zestawienie wyników szacowania wartości rynkowej nieruchomości **z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III KW:**

WR = 1 534 000,00 zł

słownie: jeden milion pięćset trzydzieści cztery tysiące złotych

Zestawienie wyników szacowania wartości nieruchomości bez uwzględnienia ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III KW:

$WR_{bs1/1}$ = 1 547 000,00 zł

słownie: jeden milion pięćset czterdzieści siedem tysięcy złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Zgłobice przy ulicy Długiej 46 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 określanej 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 upr. 4847
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

13. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o upadłości.
3. Kopie polis OC.

Dokumentacja fotograficzna












OPŁATKI










Dojazd i otoczenie




Postanowienie o upadłości

Sygn. akt VIII GU 1337/21/S

POSTANOWIENIE

Dnia 13 grudnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, w składzie następującym:
Przewodniczący: sędzia Marzena Henrych
po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2021 roku w Krakowie
na posiedzeniu niejawnym
sprawy z wniosku dłużnika Jerzego Kożucha (Kożuch)
o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

I. ogłosić upadłość Jerzego Kożucha (PESEL: 61122105631, NIP: 873 190 01 94) zamieszkałego przy ulicy Długiej 46 w miejscowości Zgłobice, 33-113, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;

II. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491^1 ust. 2 prawa upadłościowego (Dz.U. z 2020 r, poz. 1228);

III. wskazać, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił referendarz sądowy; wskazać, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił sędzia;

IV. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Katarzyny Olejniczak - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 408;

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

VI. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej do ich zgłoszenia na adres Sądu Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych: 31-547 Kraków ul. Przy Rondzie 7, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;

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

VIII. przyznać syndykowi zaliczkę w kwocie 4.000,00 zł (cztery tysiące złotych) na pokrycie przewidywalnych aktualnie kosztów postępowania oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, na rachunek bankowy wskazany przez syndyka, zobowiązując jednocześnie syndyka do zwrotu Skarbowi Państwa wypłaconej kwoty niezwłocznie (bez wezwania) w razie wpływu do masy upadłości funduszów wystarczających na pokrycie kosztów postępowania (art. 491^7 ust. 1, ust. 3 zd. 1 i ust. 4 Prawa upadłościowego).

Na oryginale podpisy
Zgodność z oryginałem stwierdza
Aneta Kowalska
Protokolant

Kopie polis 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 SRM0018449

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: 28/03/2025 - 27/03/2026
na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR
słownie: jeden milion euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 2 364.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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

iExpert

Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego

POLISA NR: SRM0019592

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	UBEZPIECZONY
Magdalena Ślufarska	**Magdalena Ślufarska**
Morawskiego 5/325 30-102 Kraków	Morawskiego 5/325 30-102 Kraków
PESEL: 82100406867	PESEL: 82100406867
Telefon: 662019835	Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia	od dnia: **18/12/2025**	do dnia: **17/12/2026**
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	**nie dotyczy**

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty **600.00 PLN**
słownie złotych: sześćset

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:	**150.00 PLN** – w terminie do dnia: **11/12/2025**
oraz kolejne raty – w kwocie:	**150.00 PLN** – w terminach do: **01/03/2026, 30/05/2026, 28/08/2026**

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia polisy	**01/12/2025**
Data wystawienia polisy	**01/12/2025**

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

(*) 4. ☒ Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych".

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

(*) 5. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:
(*) a. ☒ kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),
(*) b. ☒ kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).
Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA , PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA , PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

7. **Nie wyrażam zgody** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:
Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Pełne nazwy spółek:
PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – 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
Starszy Specjalista ds Ubezpieczeń

Podpisano przez/ Signed by:
Magdalena
Ślufarska
Data/ Date: 22.01.2026 17:17
mSzafir