

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ,
SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 50/1 O POWIERZCHNI
1.319 m² ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO, JEDNORODZINNEGO,
PARTEROWEGO, NIEPODPIWNICZONEGO, Z PODDASZEM MIESZKALNYM, O
POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 176,3 m²

LOKALIZACJA – wieś TOMASZKOWICE, gmina BISKUPICE, powiat WIELICKI,
woj. MAŁOPOLSKIE, nr adresowy budynku 412, obręb 0011 Tomaszkowice

	Kw Nr KR1I/00026881/5
Właściciel nieruchomości zabudowanej	Marcin Szymon Majka w upadłości jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości, wg poziomu cen na dzień 29.05.2023 r.	994.200 zł <i>dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście złotych</i> wartość dla wymuszonej sprzedaży 745.650 zł <i>siedemset czterdzieści pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych</i>
Operat sporządził	
	29 maja 2023 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY	4
1.2. WYKONAWCA.....	4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.4. CEL WYCENY	4
1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	4
1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
1.7. PODSTAWY FORMALNE	5
1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI.....	5
2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI ORAZ LOKALIZACJA.....	8
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	12
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	12
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	13
4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	16
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	16
4.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH	17
4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH.....	18
4.4. WYKAZ TRANSAKcji PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	18
4.4.1. Obliczenie ceny średniej	19
4.4.2. Określenie zakresu współczynników korygujących.....	19
4.5. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH	19
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ	20
4.7. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	20
5. WNIOSKI KOŃCOWE	20
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ.....	21
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ	22
8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	24
9. ZAŁĄCZNIKI	24

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, położona we wsi Tomaszkowice, gminie Biskupice, powiecie wielickim, woj. małopolskim, nr adresowy budynku 412, składająca się z działki ewidencyjnej nr 50/1 o powierzchni 1.319 m² z obrębu 0011 Tomaszkowice oraz budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, parterowego, niepodpiwniczonego, z mieszkalnym poddaszem, wolnostojącego, stawianego w I dekadzie lat 2000-ch, o powierzchni użytkowej 176,3 m² (obejmującej parter z garażem i kotłownią oraz poddasze).

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej z uwzględnieniem obciążenia służebnością osobistą całego budynku, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

Stan prawny nieruchomości zabudowanej uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr KR11/00026881/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności nieruchomości zabudowanej w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 29.05.2023 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 06.05.2023 r.
- data, na którą określono wartość – 29.05.2023 r.
- data wizji lokalnej – 06.05.2023 r.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA

994.200 zł

dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście złotych

WARTOŚĆ OSZACOWAŁ

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy z zawodowymi uprawnieniami państwowymi w zakresie szacowania nieruchomości nr 2957, biegły sądowy.

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Syndyk masy upadłości Marcina Majki w upadłości, Marzena Pawełczyk

Tomaszkowice 412

32-020 Tomaszkowice

Pesel: 84082208237

1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (upr. zaw. nr 2957), biegły sądowy

ul. Skarbka z Gór 15L m 12

03-287 Warszawa

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, położona we wsi Tomaszkowice, gminie Biskupice, powiecie wielickim, woj. małopolskim, nr adresowy budynku 412, składająca się z działki ewidencyjnej nr 50/1 o powierzchni 1.319 m² z obrębem 0011 Tomaszkowice oraz budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, parterowego, niepodpiwniczonego, z mieszkalnym poddaszem, wolnostojącego, stawianego w I dekadzie lat 2000-ch, o powierzchni użytkowej 176,3 m² (obejmującej parter z garażem i kotłownią oraz poddasze).

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej z uwzględnieniem obciążenia służebnością osobistą całego budynku, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

Uwaga!

Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie udostępnionej dokumentacji projektowej.

1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności nieruchomości zabudowanej w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 29.05.2023 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 06.05.2023 r.
- data, na którą określono wartość – 29.05.2023 r.
- data wizji lokalnej – 06.05.2023 r.

1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1990),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 1982 r. Nr 19, poz. 147 z późn. zm., tekst jednolity Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity D. U. z dnia 26.03.2021 r., poz. 555),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.7. PODSTAWY FORMALNE

- Krajowe Standardy Wyceny (KSW) PFSRM,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 06.05.2023 r.;
- Starostwo Powiatowe w Wieliczce;
- Urząd Gminy w Biskupicach;
- Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych;
- dokumenty otrzymane od zamawiającego;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://biskupice.pl>;
- <https://bip.malopolska.pl>;
- <https://wielicki.webewid.pl/e-uslugi/portaal-mapowy>;
- <https://polska.e-mapa.net>;
- Uchwała Nr LIX/432/10 Rady Gminy Biskupice z dnia 27 października 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejscowości Tomaszkowice i Przebieczany w gminie Biskupice;
- Dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Działka nr 50/1 to nieruchomość zabudowana opisana w Kw Nr KR1I/00026881/5. Właścicielem nieruchomości jest Marcin Szymon Majka w upadłości, na podstawie umowy darowizny oraz umowy ustanowienia służebności z dnia 24.05.2016 r., Rep. A Nr 1077/2016.

W Dziale I-Sp brak jest wzmianek o wnioskach oraz wpisane jest:

UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ. Treść prawa: SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU, PRZECHODU I PRZEGONU PRZEZ DZIAŁKI NR 50/8 I NR 50/9 PASEM O SZEROKOŚCI JEDNEGO METRA OD STRONY ZACHODNIEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 50/1, 50/2 I 50/6. Księga powiązana: KR1I/00026105/2, KR1I/00046408/2. Rodzaj zmiany: ZMIENIONO TREŚĆ SŁUŻEBNOŚCI NA SKUTEK ZWOLNIENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI (DZ. NR 50/10, KTÓRA POWSTAŁA Z PODZIAŁU DZ. NR 50/7 NA 50/8, 50/9 I 50/10) SPOD OBCIĄŻENIA.

W Dziale III brak wzmianek o wnioskach oraz wpisane są:

1. *OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ. Treść wpisu: SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU, PRZECHODU I PRZEGONU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 50/1 I 50/2 PASEM O SZEROKOŚCI CZTERECH METRÓW OD STRONY WSCHODNIO-PÓŁNOCNEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 50/8, 50/9 I 50/6. Rodzaj zmiany: ZMIENIONO TREŚĆ SŁUŻEBNOŚCI NA SKUTEK ZWOLNIENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI (DZ. NR 50/10, KTÓRA POWSTAŁA Z PODZIAŁU DZ. NR 50/7 NA 50/8, 50/9 I 50/10) SPOD OBCIĄŻENIA;*
2. *OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE. Treść wpisu: **NIEODPŁATNA I DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ MIESZKANIA W CAŁYM BUDYNKU ZNAJDUJĄCYM SIĘ NA DZIAŁCE NR 50/1.** Osoba fizyczna: GRAŻYNA HALINA MAJKA 57040314709, JERZY STANISŁAW MAJKA 45051403150;*
3. *PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONE PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WIELICZCE SŁAWOMIRA SZYNALIK POD SYGNATURĄ AKT V GKM 225/19.*

W Dziale IV widnieją dwie wzmianki o wnioskach:

1. *DZ. KW. / KR1I / 4866 / 23 / 1 - 2023-05-08, 14:02:18 - ZMIANA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ*
2. *DZ. KW. / KR1I / 4867 / 23 / 1 - 2023-05-08, 14:02:12 - ZMIANA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ*

oraz wpisane są:

1. *HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA na kwotę 920.119,47 ZŁ – POŻYCZKA. Termin zapłaty: 2030-03-07. Księga współobciążona: KR1I/00037725/4;*
2. *HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA do kwoty 644.083,63 ZŁ – POŻYCZKA. Termin zapłaty: 2030-03-07. Księga współobciążona: KR1I/00037725/4;*
3. *HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA w kwocie 7.604.607,94 ZŁ - WIERZYTELNOŚCI BANKU (W TYM ROSZCZENIA O ODSETKI UMOWNE, ROSZCZENIA O ODSETKI USTAWOWE LUB UMOWNE ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE WIERZYTELNOŚCI, ROSZCZENIA O PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA O OPŁATY ZA NIETERMINOWĄ PŁATNOŚĆ, OPŁATY ZA NIEPRZEPROWADZANIE OBROTÓW I INNE OPŁATY NALICZONE ZGODNIE Z TABELĄ OPŁAT OBOWIĄZUJĄCĄ W BANKU, ROSZCZENIA O POKRYCIE RÓŻNIC KURSOWYCH W PRZYPADKU ZMIANY WALUTY KREDYTU LUB WALUTY INDEKSACJI KREDYTU),
A) POROZUMIENIE Z DNIA 16.10.2012R. O RESTRUKTURYZACJI KREDYTU UDZIELONEGO NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTU NA LOKAL (DO DNIA 26.05.2008 R. OFEROWANEGO POD NAZWĄ KREDYT FIRMOWY NA ZAKUP LUB REMONT NIERUCHOMOŚCI INDEKSOWANEGO KURSEM FRANKA SZWAJCARSKIEGO) NR BL21569/2008 Z DNIA 06/02/2008 WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI,
B) UMOWA LINII KREDYTOWEJ PLUS (DO DNIA 26.05.2008 R. OFEROWANEJ POD NAZWĄ LIMIT FIRMOWY PLUS) NR BL21568/2008 Z DNIA 06.02.2008R. W SZCZEGÓLNOŚCI ZMIENIONEJ ANEKSEM Z DNIA 16.10.2012 R. Księga współobciążona: KR1I/00037725/4.*

Szczegółowy odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>, znajduje się w załącznikach niniejszego opracowania.

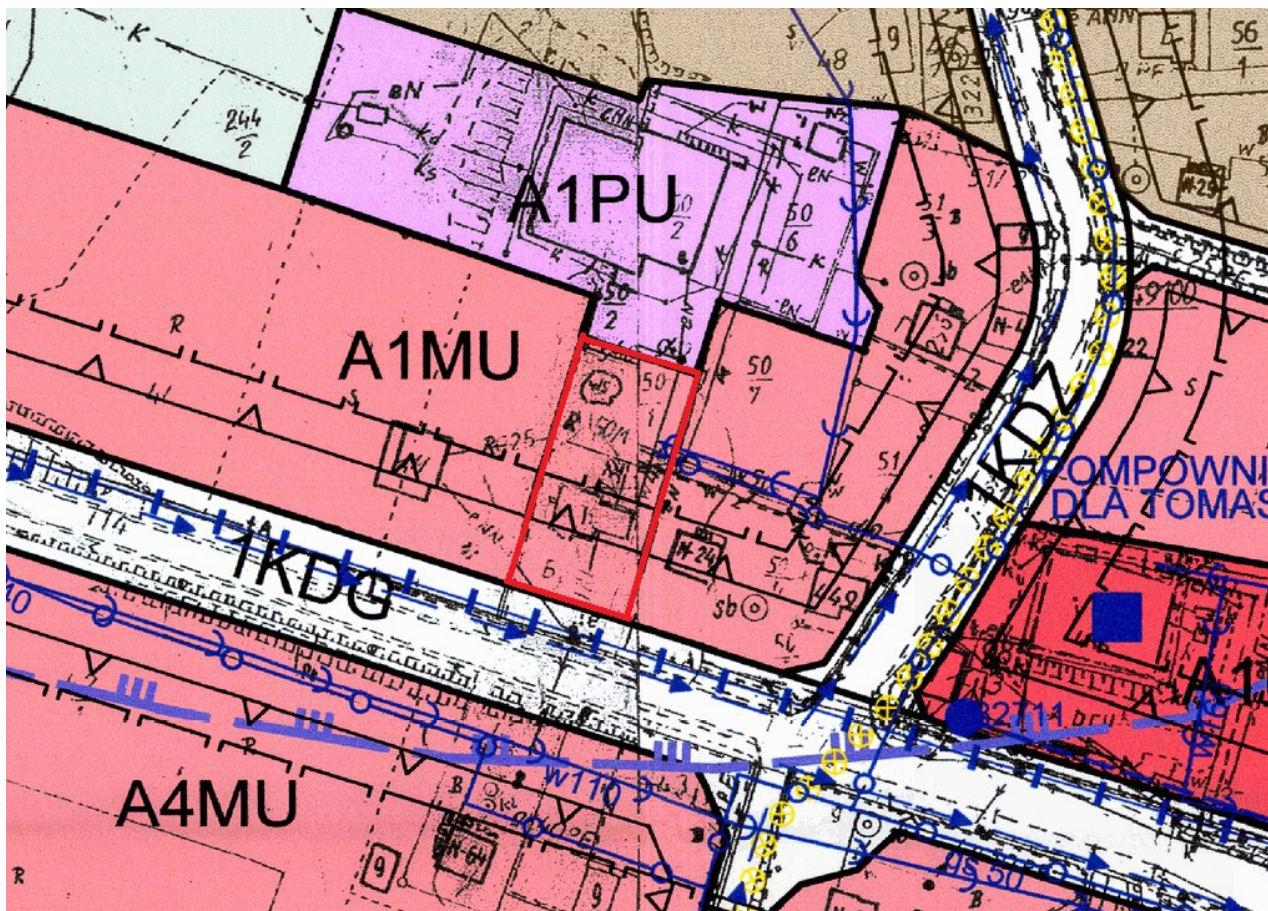
Istniejący w Dziale III wpis służebności osobistej nie będzie miał wpływu na wartość rynkową nieruchomości. Wpisy w Dziale IV nie mają wpływu na szacowaną wartość nieruchomości.

W dniu 21.03.2023 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w sprawie o sygn. akt KR1S/GU/81/2023 ogłosił upadłość Marcina Majki (PESEL 84082208237, NIP 6831911552), jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowana nieruchomość położona jest na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr LIX/432/10 Rady Gminy Biskupice z dnia 27 października 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejscowości Tomaszkowice i Przebieczany w gminie Biskupice.

Zgodnie z ww. planem działka nr 50/1 znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem A1MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług.



źródło: <http://www.biskupice.e-mpzp.pl>

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MU.

Dla terenów MU ustala się jako przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną w zabudowie wolnostojącej wraz z częścią usługową mieszczącą się w budynku mieszkalnym lub w budynku wolnostojącym;
- 2) zabudowę usługową realizowaną bez funkcji mieszkaniowej;
- 3) zabudowę jednorodzinną realizowaną bez funkcji usługowej.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne w terenach zabudowy mieszkaniowej i usług, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych oraz wydzielonych parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
- 3) budynków gospodarczych i garaży;
- 4) zatok autobusowych i urządzeń ochrony podróżnych przed warunkami atmosferycznymi;
- 5) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz obiektów małej architektury typu fontanna, pomnik, plac zabaw, altana, ławki, siedziska itp.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego wymienionych w ust 2 jest:

- 1) dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji, aby powierzchnia zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego określonego ust.2. pkt 3 nie stanowiła więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług wyznacza się w obszarze:

- 1) miejscowości Tomaszkowice, są one oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od A1MU do A6MU;
- 2) miejscowości Przebieczany, są one oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od B1MU do B12MU.

źródło: http://www.biskupice.e-mpzp.pl/teksty/LIX_432_10tp.pdf

2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI ORAZ LOKALIZACJA

Gmina Biskupice liczy zaledwie 41 km² powierzchni, ale może się pochwalić czystym środowiskiem naturalnym oraz licznymi walorami krajobrazowymi. Wpływa na to przede wszystkim urozmaicona rzeźba terenu. Swym pięknem zachwycają zwłaszcza krajobrazy w rejonie Biskupic, Sułowa i Łazan. Rozległe widokowe wzniesienia przeplatają się tam z malowniczymi dolinami kompleksów leśnych. Gminę charakteryzuje, doskonale widoczna zwłaszcza z lotu ptaka, mozaikowata struktura roślinności, w której niewielkie płyty lasów, zarośli, łąk i muraw przeplatają się z terenami rolniczymi i zabudowaniami.

Atutem gminy Biskupice jest jej położenie w pobliżu ważnych szlaków komunikacyjnych, a także niewielka odległość do stolicy Małopolski – Krakowa. Przez jej obszar przebiega droga międzynarodowa (Kraków - Przemyśl - Medyka), krajowa nr 4 (Kraków - Bochnia), wojewódzka nr 966 (Wieliczka - Tymowa) oraz drogi powiatowe i gminne. Dzięki dobrze rozwiniętej sieci dróg, dojazd w dowolne miejsce gminny nie stwarza żadnych problemów.

Gmina Biskupice położona jest we wschodniej części Pogórza Wielickiego – w dorzeczu Raby i Wisły. Usytuowana jest w centrum powiatu wielickiego, około 20 km na południowy-wschód od Krakowa. Granice gminy od południowego-wschodu wytycza malownicza dolina Raby, od północy – dolina Wisły, zaś od zachodu – łagodne wzniesienia Pogórza Wielickiego. Najwyżej położoną miejscowością w gminie jest Sułów (411 m n.p.m.), z którego rozpościerają się przepiękne widoki. Z kolei najniższej położone jest Zabłocie (250 m n.p.m.). W skład gminy wchodzi 12 sołectw: Biskupice, Bodzanów, Jawczyce, Łazany, Przebieczany, Sławkowice, Sułów, Szczygłów, Tomaszkowice (gdzie mieści się siedziba Urzędu Gminy Biskupice), Trąbki, Zabłocie oraz Zborówek.

Głównym ciekim wodnym przepływającym przez teren gminy jest potok zwany „Królewskim”. Swoje początek bierze na wschodnich połaciach wzgórz Biskupic, płynąc przez Szczygłów, Zabłocie, Surówki wpada do Raby w Pierzchowie, wsi należącej do gminy Gdów.

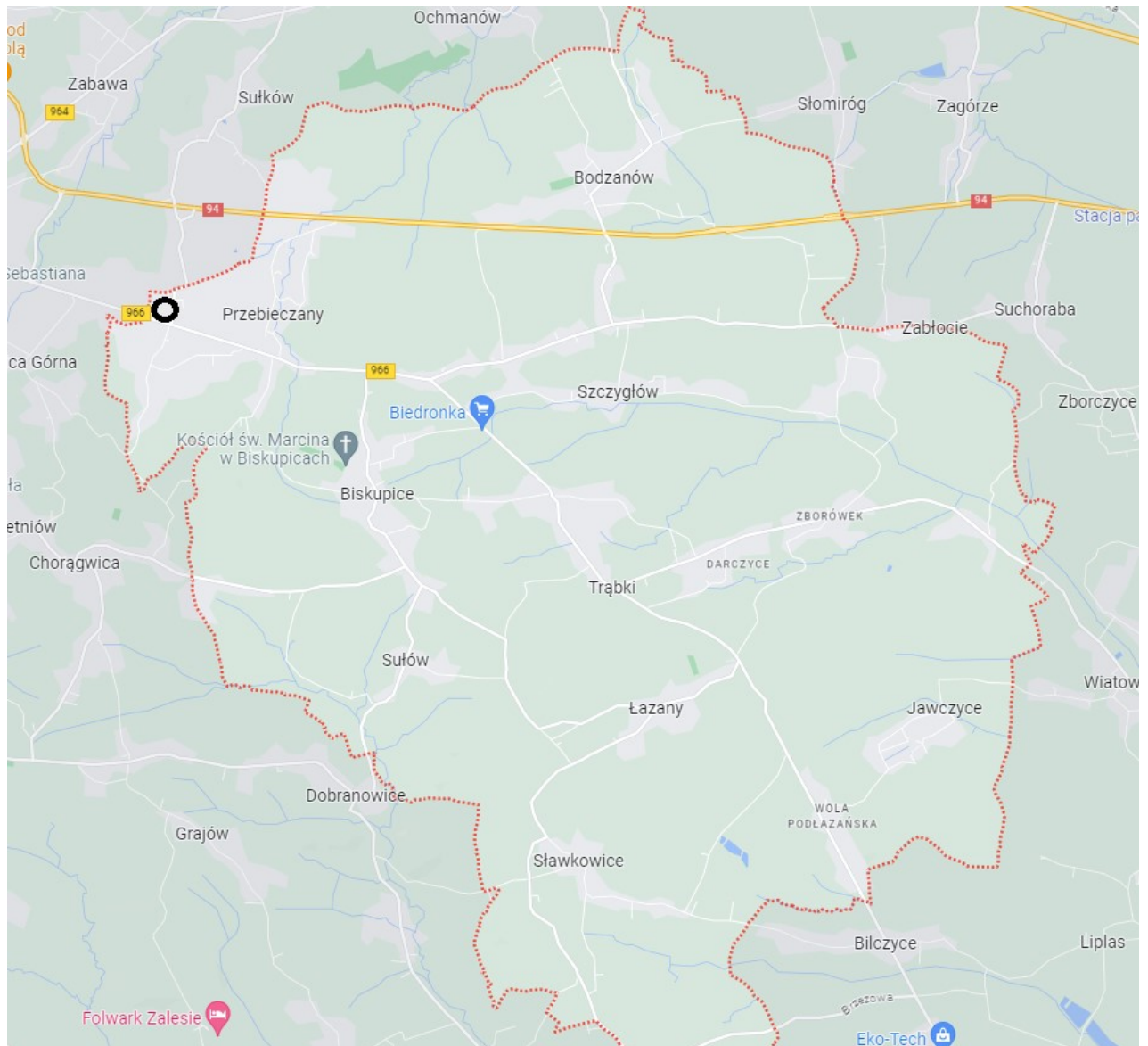
Powierzchnia Gminy wynosi 41,13 km². Do Gminy Biskupice należy 11 miejscowości: Biskupice, Bodzanów, Jawczyce, Łazany, Przebieczany, Sławkowice, Sułów, Szczygłów, Tomaszkowice, Trąbki,

Zabłocie, w podziale na 12 sołectw: Biskupice, Bodzanów, Jawczyce, Łazany, Przebieczany, Sławkowie, Sułów, Szczygłów, Tomaszkowice, Trąbki, Zabłocie oraz Zborówek.

Sołectwo Tomaszkowice zajmuje skrajnie zachodnią część gminy. Wyposażone jest w obiekty i urządzenia usług publicznych:

- Urząd Gminy,
- Szkoła Podstawowa im. T. Kościuszki w Przebieczanach z siedzibą w Tomaszkowicach,
- Park Kultury i Wypoczynku,
- Środowiskowy Dom Samopomocy,
- Biblioteka Stowarzyszenia „Nasza Wieś 2000”,
- plac zabaw,
- kompleks boisk sportowych Orlik,
- siłownia zewnętrzna.

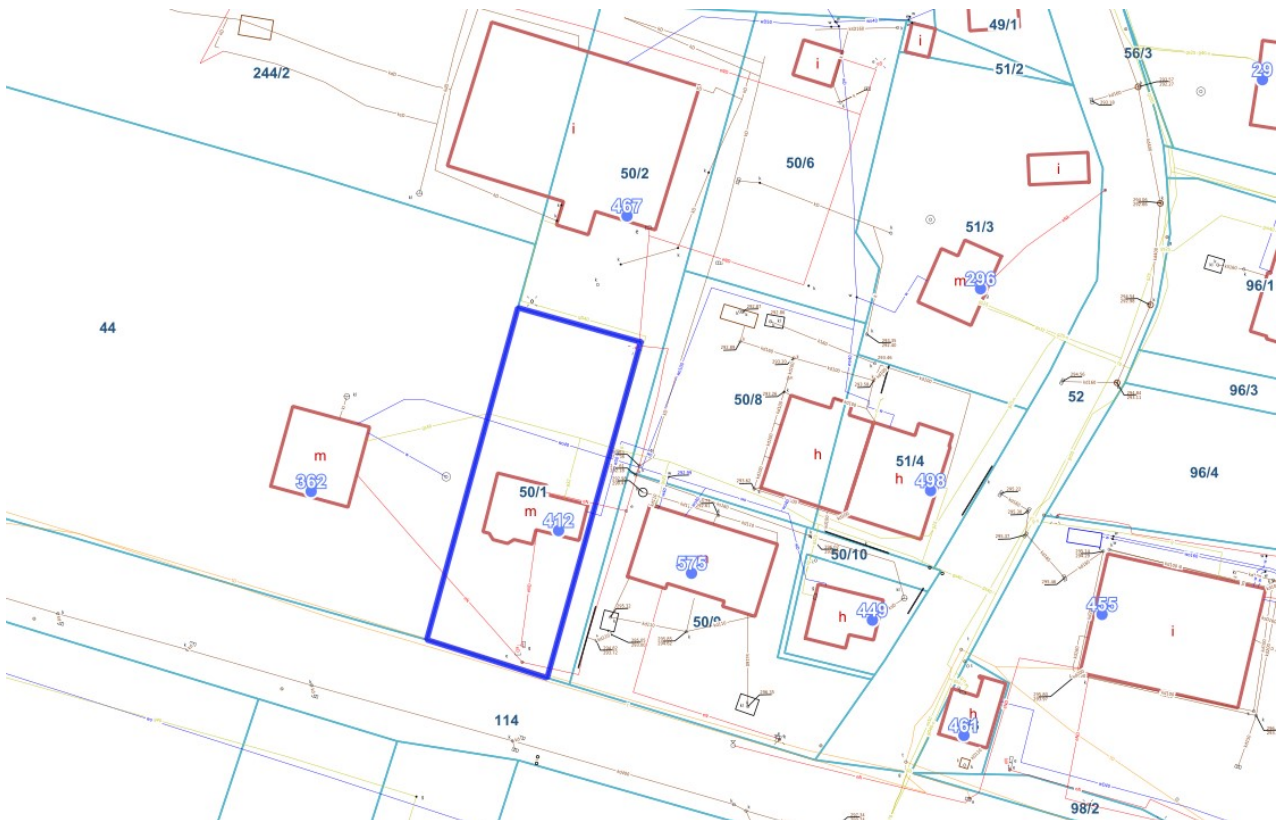
źródło: <https://biskupice.pl>.



lokalizacja nieruchomości na tle Gminy, źródło: <https://www.google.pl/maps>



źródło: <https://www.google.pl/maps>



źródło: <https://polska.e-mapa.net>

Szacowana nieruchomość zabudowana jednorodzinny budynek mieszkalny, zlokalizowana jest w zachodniej części wsi Tomaszkowice, po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 966 (Wieliczka - Tymowa).

Działka posiada kształt zbliżony do prostokąta o szerokości ok. 22,0 m. Ogrodzenie wykonane z drewnianych sztachet mocowanej do metalowych ram. Brama wjazdowa i furtka z kształtowników stalowych umieszczone są na granicy wschodniej (od strony łącznika wjazdowego należącego do działki ewidencyjnej nr 50/2 będącą nieruchomością uregulowaną w Kw Nr KR1I/00037499/0 – pas służebności wzajemnej opisany w Kw Nr KR1I/00026881/5. Podjazd do garażu i dojście do drzwi wejściowych utwardzony kostką brukową. Północna część działki, ok. 2 m od budynku mocno obniżona. Znajduje się tam drewniana wiata rekreacyjna oraz oczko wodne (w narożniku północno-zachodnim). Nad wejściem głównym wykonane jest zadaszenie oparte na drewnianych słupach. Podopne zadaszenie znajduje się nad tarasem od strony zachodniej budynku.

Do budynku doprowadzona jest:

- energia elektryczna,
- wodociąg gminny,
- kanalizacja odprowadzona do osadnika na nieczystości płynne (szambo),
- gazowa.

Na działce posadowiony jest budynek mieszkalny, jednorodzinny, oznaczony nr adresowym 412. Budynek oddany do użytkowania w 2003 r., parterowy, niepodpiwniczony, z poddaszem mieszkalnym i wbudowanym garażem dwustanowiskowym.

Na parterze znajdują się: sień, łazienka, hall, kotłownia, kuchnia, jadalnia z pokojem dziennym, gabinet i garaż dwustanowiskowy - obecnie wykorzystywany jako druga kuchnia ze spiżarnią.

Na poddaszu zlokalizowano trzy pokoje sypialne, łazienka, pomieszczenie gospodarcze, i przedpokój. Przestrzeń nad garażem zaadoptowano na pokój z łazienką i wydzieloną garderobą.

Układ funkcjonalny budynku - korzystny.

Ogrzewanie budynku przewidziane jest z kotła gazowego dwufunkcyjnego wymienionego ok. 2,5 roku temu. Skosy ocieplone od wewnątrz. Wykończenie wewnętrzne – pełne.

Konstrukcja budynku:

Fundamenty: ławy z betonu żwirowego, betonowe ściany fundamentowe - ocieplone i oblicowane cegłą.

Ściany: zewnętrzne warstwowe z pustaków ceramicznych MAX, ściany wewnętrzne budynku z pustaków ceramicznych MAX, ściany działowe z cegły kratówki.

Schody: wewnętrzne żelbetowe.

Strop: żelbetowy monolityczny.

Posadzki: Podłogi: parkiety w pokojach; w przedpokojach, w pomieszczeniach gospodarczych, w łazienkach i kuchni – płytki ceramiczne.

Dach: konstrukcja krokwiowo-jętkowa; pokrycie blacha dachówkowa.

Stolarka: okienna i drzwiowa drewniana.

Instalacje: elektryczna, wodna, gazowa, kanalizacyjna

Ogrzewanie: gazowe, kominek.

Zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń (na podstawie udostępnionego projektu):

Tabela 1

pomieszczenie	powierzchnia (m ²)	pomieszczenie	powierzchnia (m ²)
Parter		Poddasze	
sień	7,1	przedpokój	9,5
kotłownia	5,0	pokój	14,2
hall	10,6	pokój	16,3
gabinet	6,3	pokój	10,5
łazienka	3,2	pom. gospodarcze	3,5
kuchnia	12,9	łazienka	4,9
pokój dzienny z jadalnią	36,8	pokój z garderobą	17,4
garaż (dodatkowa kuchnia ze spiżarnią)	16,2	łazienka przy pokoju z garderobą	1,9
Razem	98,1	Razem	78,2
Σ = 176,3 m²			

Stan techniczny ustalono na poziomie dobrym, standard wykończenia – średnim.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W toku niniejszej wyceny określona będzie wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania – jest to wartość rynkowa nieruchomości, która w dalszym ciągu będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości jest:

- fizycznie możliwe,
- odpowiednio uzasadnione,
- prawnie dopuszczalne,
- ekonomicznie opłacalne,
- zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z Krajowymi Standardami Wyceny (KSW) PFSRM, dla szacowanej nieruchomości optymalny sposób użytkowania jest jednocześnie aktualnym sposobem użytkowania, więc dla tego sposobu zostanie dokonane oszacowanie wartości rynkowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny KSWP1 wartość rynkowa (WR) stanowi najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

- najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który została określona wartość,
- możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość działki zabudowanej jest wielkością szacowaną, a nie kwotą ściśle określoną z góry lub faktycznie zapłaconą ceną,
- w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące na datę określenia wartości.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy 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.*

Wartość rynkową określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Przy wyborze podejścia i metody wyceny kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który brzmi: *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.*

Uwzględniając stan rynku lokalnego (ilość zawartych transakcji dotyczących zbycia prawa własności nieruchomości zabudowanej), w celu określenia wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Art. 153 ust.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Istotą podejścia porównawczego jest to, że racjonalnie myślący inwestor nie zapłaci za nieruchomość więcej od sumy, za którą mógłby nabyć nieruchomość o takich samych lub zbliżonych cechach.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach kupna-sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z nieruchomością podlegającą wycenie.

Przy metodzie korygowania ceny średniej – zgodnie z §4 pkt. 4 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami) (...) *do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

Na podstawie danych wymienionych w pkt. 1.8. niniejszego operatu, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży zabudowanych działek gruntu przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:
 - rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości zabudowanych,
 - obszar rynku: powiat wielicki (bez miasta Wieliczka i Biskupic);
 - okres badania cen transakcyjnych: rok 2022 i rok 2023 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku działek zabudowanych.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanej nieruchomości mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{\min}) a ceną maksymalną (C_{\max}), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do porównania, a ponadto:

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
 - w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.
4. Opisano wycenianą nieruchomość pod kątem cech rynkowych.
 5. Opisano nieruchomość o cenie minimalnej (C_{\min}) i nieruchomość o cenie maksymalnej (C_{\max}) w kontekście cech rynkowych.
 6. Określono cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa znajduje się pomiędzy C_{\min} i C_{\max} .

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

$$waga_i \times \left(\frac{C_{min}}{C_{\acute{s}r}} \right) \leq u_i \leq waga_i \times \left(\frac{C_{max}}{C_{\acute{s}r}} \right)$$

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_X = C_{\acute{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

u_i – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość *i*-tego współczynnika korygującego,

$C_{\acute{s}r}$ – średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości zabudowanych lub gruntowych;

K – współczynnik korekcyjny (z zakresu 0,9 – 1,1) stosowany w przypadku szczególnych cech rynkowych nieruchomości szacowanej, wykraczających poza zbiór.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych działek zabudowanych na danym rynku lokalnym.

Zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość szacowana powinna znaleźć się pomiędzy:

$$C_{min} \leq W_X \leq C_{max}$$

Po uwzględnieniu wzoru:

$$W_X = C_{\acute{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

otrzymamy:

$$C_{min} \leq C_{\acute{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \leq C_{max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez $C_{\acute{s}r}$ ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

$$\frac{C_{min}}{C_{\acute{s}r}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{\acute{s}r}}$$

Ostateczna wartość prawa własności nieruchomości zabudowanej obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_{CN} = W_X \times P$$

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

P – powierzchnia użytkowa budynku (176,3 m²).

4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości zabudowanych na wolnym rynku. Analizie poddano cały obszar powiatu wielickiego z wyłączeniem Wieliczki i Biskupic.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych. W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości zabudowanych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z otrzymanej dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, kształtu i wielkości działki, stanu technicznego i standardu budynku oraz innych elementów cenotwórczych.

W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w 2022 i 2023 r. z obszaru Powiatu. W analizie skupiono się na transakcjach nieruchomości zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi charakteryzującymi się podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowego, głównie jeżeli chodzi o parametry powierzchniowe oraz stan techniczny.

Transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do przedmiotowej nieruchomości (odniesiona do 1 m² powierzchni użytkowej) w analizowanym okresie wahały się w granicach od około 3.500 zł do około 7.500 zł. Zaobserwowana rozbieżność cenowa wynika z różnic porównywalnych nieruchomości w zakresie przede wszystkim lokalizacji i otoczenia, wielkości działki, wielkości powierzchni użytkowej budynku, standardu wykończenia oraz typu zabudowy i występowania dodatkowych powierzchni. Najwyższe ceny transakcyjne osiągały nieruchomości gruntowe zabudowane nowymi budynkami wolnostojącymi wykończonymi w korzystnym standardzie zlokalizowanymi w niewielkiej odległości od głównych tras komunikacyjnych oraz na terenach cieszących się dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, w otoczeniu terenów zielonych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w bardzo dobrym stanie technicznym. Z kolei dużo niższe ceny osiągały nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami w stanie o obniżonym standardzie, położone w większej odległości od głównych tras komunikacyjnych oraz w otoczeniu głównie terenów niezagospodarowanych.

Istotne są również parametry powierzchniowe nieruchomości. O ile duże budynki są bardziej funkcjonalne, o tyle to właśnie małe budynki odznaczają się wyższymi cenami jednostkowymi. Jest to zależność notowana niemal w każdym segmencie rynku – im mniejsza powierzchnia tym wyższa cena jednostkowa. Odwrotną zależność obserwuje się dla wielkości działki – duża działka stanowi atrybut domu.

Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe zabudowane utrzymuje się na stabilnym poziomie. Zauważono, iż ceny nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi ustabilizowały się i obecnie nie są zauważalne znaczne wzrosty lub spadki cen transakcyjnych. W procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%.

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do obliczeń ostatecznie wybrano 26 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych najbardziej podobnych do wycenianej nieruchomości pod względem analizowanych cech rynkowych.

W wyniku badania zależności ceny transakcyjnej od cech rynkowych nieruchomości sprzedanych na wolnym rynku ustalono, że nabywcy uzależniają cenę m.in. od powierzchni działki, wieku budynku, jego architektury i standardu wykończenia, ale przede wszystkim od lokalizacji, czyli położenia względem tras i punktów komunikacyjnych.

4.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH

Cechy rynkowe nieruchomości są to takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Kryteria wyboru tych cech wynikają zatem z rynkowych cech nieruchomości.

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między nieruchomością szacowaną a nieruchomościami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem nieruchomości sprzedanych.

Analizując zespół cech nieruchomości zabudowanych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny.

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia, odległość od punktów handlowych, usługowych i komunikacyjnych:
 - (a) bardzo atrakcyjna – nieruchomości zlokalizowane w miejscach cieszących się dużym popytem, z dobrą dostępnością komunikacyjną, w pobliżu punkty handlowe i usługowe, obiekty użyteczności publicznej. Bliskość głównych szlaków komunikacyjnych;
 - (b) atrakcyjna – średnio rozwinięta infrastruktura drogowa, połączenia komunikacyjne, z ograniczonym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej;
 - (c) przeciętna – nieruchomości położone w miejscach o niedogodnych połączeniach komunikacyjnych, z niedogodnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej.

2. Wielkość działki –
 - (a) dobra – powierzchnia powyżej 1.000 m²;
 - (b) słaba – powierzchnia poniżej 1.000 m².

3. Zagospodarowanie terenu –
 - (a) dobre – teren działki urządzony, z pielęgnowaną roślinnością;
 - (b) słabe – teren działki średnio utrzymany, roślinność ogrodowa zaniedbana, pielęgnowana sporadycznie.

4. Standard i funkcjonalność budynku –
 - (a) wysoki – nowoczesna architektura bryły budynku oraz nowoczesne elementy wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego, ochrona obiektu, automatyka bram i garaży;
 - (b) średni – budynek w tradycyjnej architekturze z typowymi elementami wykończenia, brak ochrony;
 - (c) niski – budynek o typowej architekturze, stawiany w latach wcześniejszych, dawne (pierwotne) elementy wyposażenia i wykończenia lub obiekt nie w pełni wykończony, wymagający jeszcze wielu dodatkowych prac budowlanych;

5. Stan techniczny budynku –
 - (a) bardzo dobry – budynek nowy lub budynek, w którym prowadzona jest stale gospodarka remontowa;
 - (b) dobry – budynek, w którym przeprowadzono remonty. Ze średnim zużyciem technicznym;
 - (c) zły – budynek do generalnego remonty lub wykończenia, widoczna degradacja elementów konstrukcyjnych.

6. Powierzchnia użytkowa –
 - (a) odpowiednia – budynek do 100 m²,
 - (b) duża – budynek od 100 m² do 150 m²,
 - (c) bardzo duża – budynek ponad 150 m².

4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, bardzo atrakcyjna – nieruchomość położona przy drodze wojewódzkiej. W pobliżu punkty handlowe i usługowe. W odległości ok. 120 m ma siedzibę Urząd Gminy Biskupice. Otoczenie to zabudowa mieszkaniowa stosunkowo nowa oraz zabudowa komercyjna.
2. Wielkość działki, dobra – powierzchnia gruntu to 1.319 m².
3. Zagospodarowanie terenu, dobrze – teren zadbane. Roślinność okazała. Ogrodzenie drewniane utrzymane w dobrym stanie. Na tyłach budynku część rekreacyjna z oczkiem wodnym. Pewne elementy małej architektury wymagają naprawy bądź wymiany (m.in. drewniane schody prowadzące na część rekreacyjną).
4. Standard i funkcjonalność budynku, średni – budynek w pełni wykończony materiałami typowymi z początku XXI w.
5. Stan techniczny budynku, dobry – obiekt ok. 20 letni, lecz nie wykazuje wad technicznych.
6. Powierzchnia użytkowa, bardzo duża – obiekt o p.u. 176,3 m².

4.4. WYKAZ TRANSAKЦИИ PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 2

L.p.	Data transakcji	Obręb	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Powierzchnia działki	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej (zł)
1.	06-12-2022	Węgrzce Wielkie	3547/22	132,6	504	745.000	5.618
2.	08-12-2022	Koźmice Wielkie	4695/22	86,7	2018	300.000	3.460
3.	08-12-2022	Śledziejowice	18624/22	147,9	388	740.000	5.003
4.	09-12-2022	Książnice	8835/22	86,4	2197	340.000	3.935
5.	19-12-2022	Łysokanie	13684/22	63	390	350.000	5.556
6.	20-12-2022	Węgrzce Wielkie	6409/22	170	402	785.500	4.621
7.	23-12-2022	Śledziejowice	13890/22	167,4	770	1.080.000	6.452
8.	11-01-2023	Podłęże	217/23	68,4	4800	250.000	3.655
9.	12-01-2023	Podłęże	278/23	137,7	1163	975.000	7.081
10.	29-12-2022	Byszyce	4014/23	176	1302	1.064.000	6.045
11.	12-12-2022	Bilczyce	9224/22	182,3	3031	665.000	3.648
12.	09-01-2023	Sułów	60/23	99,4	1200	385.000	3.873
13.	27-01-2023	Śledziejowice	1001/23	171	423	1.050.000	6.140
14.	26-01-2023	Zabierzów Bocheński	743/23	223,1	1103	790.000	3.541
15.	24-01-2023	Mietniów	350/23	129,2	292	599.000	4.636
16.	30-01-2023	Wola Batorska	166/23	104,5	1196	1.235.000	11.818
17.	13-02-2023	Zagórzany	702/23	48,6	1495	276.000	5.679
18.	23-02-2023	Targowisko	1104/23	96,1	1355	410.000	4.266
19.	17-03-2023	Zakrzów	1493/23	60,3	910	120.000	1.990
20.	29-03-2023	Podłęże	2170/23	74,8	1766	260.000	3.476
21.	09-03-2023	Koźmice Małe	445/23	159,8	1535	950.000	5.945
22.	20-03-2023	Czarnochowice	3123/23	121,5	826	400.000	3.292
23.	14-03-2023	Sułów	1465/23	149,2	1200	495.000	3.318
24.	28-03-2023	Raciborsko	2241/23	153	493	760.000	4.967
25.	06-04-2023	Śledziejowice	1809/23	129,2	611	680.000	5.263
26.	06-04-2023	Bilczyce	593/23	106,2	2140	375.000	3.531
27.	14-04-2023	Zabawa	1942/23	90,1	2817	450.000	4.994
28.	07-04-2023	Targowisko	3118/23	154,7	1400	549.000	3.549

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono cenę minimalną oraz cenę maksymalną w próbie reprezentacyjnej:

$$C_{\min} = 3.292 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 7.081 \text{ zł/m}^2$$

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{26}}{26}$$

$$C_{\text{śr}} = 4.675 \text{ zł/m}^2$$

4.4.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{3.292}{4.675} = 0,70$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{7.081}{4.675} = 1,51$$

4.5. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 3

L.p.	CECHY RYNKOWE	PROCENTOWY WPŁYW NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI (WAGI CECH)
1.	Lokalizacja	30
2.	Wielkość działki	5
3.	Zagospodarowanie terenu	5
4.	Standard i funkcjonalność budynku	25
5.	Stan techniczny budynku	20
6.	Powierzchnia użytkowa	15
RAZEM		100

Tabela 4

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna
2.	Wielkość działki	dobra
3.	Zagospodarowanie terenu	dobre
4.	Standard i funkcjonalność budynku	średni
5.	Stan techniczny budynku	dobry
6.	Powierzchnia użytkowa	bardzo duża

4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ

Tabela 5

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	30	0,210 – 0,453	0,453
2.	Wielkość działki	5	0,035 – 0,0755	0,0755
3.	Zagospodarowanie terenu	5	0,035 – 0,0755	0,0755
4.	Standard i funkcjonalność budynku	25	0,175 – 0,3775	0,27625
5.	Stan techniczny budynku	20	0,140 – 0,302	0,221
6.	Powierzchnia użytkowa	15	0,105 – 0,2265	0,105
RAZEM		100	0,70 – 1,51	1,20625

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² pow. użytkowej budynku wraz z gruntem. Współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 1,0.

$$W_X = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

$$W_N = 4.675 \text{ zł/m}^2 \times 1,20625 = 5.639,22 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytkowej}$$

4.7. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej, położonej we wsi Tomaszkowice, gm. Biskupice, nr adresowy 412, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen wynosi:

$$W_{CN} = 5.639,22 \text{ zł/m}^2 \times 176,3 \text{ m}^2$$

$$W_{CN} = 994.194,49 \text{ zł}$$

Wartość rynkową ustalono na poziomie –

$$W_{CN} = 994.200 \text{ zł}$$

słownie: dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście złotych

5. WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową prawa własności nieruchomości zabudowanej, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalona została przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej, na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych.

Oszacowana wartość uwzględnia m.in. położenie nieruchomości, wielkość gruntu i budynku, stan techniczny budynku i jego standard oraz zagospodarowanie działki. Wartość jednostkowa nieruchomości ze względu na swoje parametry cech rynkowych zawiera się w przedziale $\Delta C [C_{min.}, C_{max.}]$.

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ

„Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w przypadku, gdy sprzedający działa pod przymusem oraz w czasie, który jest zbyt krótkim, dla spełnienia wymogu odpowiedniego eksponowania nieruchomości na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej.

Przy określeniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową.” – Krajowe Standardy Wyceny Podstawy Nr 2 *Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa*.

Przedmiotowa nieruchomość może być przeznaczona do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając charakter i lokalizację na rynku lokalnym, wartość wymuszoną dla sprzedaży w postępowaniu upadłościowym można przyjąć na poziomie 75% oszacowanej wartości rynkowej, w myśl art. 965 kpc:

$$WRW = 994.200 \text{ zł} \times 75\% = 745.650 \text{ zł}$$

słownie: siedemset czterdzieści pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych

Zgodnie z art. 313. ust. 2 Prawa upadłościowego sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości. W związku z tym, hipoteki obciążające nieruchomość wygasną.

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ

Ustanowiona w umowie darowizny z dnia 24.05.2016 r., Rep. A Nr 1077/2016 służebność osobista polega na dożywotnim i nieodpłatnym prawie zamieszkiwania w całym budynku mieszkalnym. Osobami uprawnionymi są rodzice Upadłego: Halina Majka urodzona w 1957 r. i Jerzy Majka urodzony w 1945 r.

Prawo służebności osobistej, dla ewentualnego nabywcy, jest ograniczeniem swobodnego i nieskrępowanego sposobu dysponowania nieruchomością. Na wartość służebności osobistej należy spojrzeć od strony utraconych korzyści jakie przyszedłby właściciel mógłby uzyskać w przypadku wynajęcia całego budynku na cele mieszkaniowe. Możliwość takiego wykorzystania nieruchomości ogranicza ustanowiona na niej służebność.

Kodeks cywilny dopuszcza możliwość fizycznego zwolnienia nieruchomości ze służebności osobistej pod warunkiem ustalenia dożywotniej renty odpowiadającej wartości uprawnienie (art. 303 k.c.)

Wartość służebności osobistej (S) stanowi funkcja dwóch elementów:

- czasu, w którym ewentualny nabywca zostanie pozbawiony dochodu z zajmowanego budynku – T
- czynszu – przewidywanego dochód z wynajmu – D

W realiach niniejszej sprawy młodszą osobą uprawnioną ma 66 lat. Wiek statystyczny dla kobiet przyjęto w wysokości 83 lata, dlatego współczynnik T przyjęto w wysokości 17.

W dalszym kroku szacowania wartości służebności osobistej zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną:

$$S = W_k \times D$$

gdzie:

S – wartość służebności osobistej,

W_k – czasowy współczynnik kapitalizacji,

D – przewidywany roczny dochód z wynajmu.

$$W_k = \frac{1 - (1 + r)^{-T}}{r}$$

gdzie:

T – czas, w którym ewentualny nabywca został pozbawiony dochodu z zajmowanego budynku – 17 lat;

r – stopa kapitalizacji – 9% (wg §29 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości ...).

Dochód roczny ustalono na podstawie analizy stawek czynszu za wynajęcie budynków mieszkalnych na terenie gm. Biskupice, uwzględniając położenie nieruchomości, zakres wykonywania służebności, stan techniczny oraz standard.

Wysokość miesięcznego czynszu za wynajęcie budynku mieszkalnego ustalono na poziomie 4.500 zł. Kwota ta stanowi „czysty” zysk właściciela czyli nie uwzględnia dodatkowych kosztów, związanych z posiadaniem i utrzymaniem nieruchomości.

Obliczenie wartości służebności osobistej:

$$D = 4.500 \text{ zł} \times 12 \text{ miesięcy} = 54.000 \text{ zł}$$

$$W_k = \frac{1 - (1 + 0,09)^{-17}}{0,09}$$

$$W_k = 8,5433$$

$$S = W_k \times D$$

$$S = 8.5433 \times 54.000 \text{ zł}$$

$$S = 461.338,20 \text{ zł}$$

Wartość służebności osobistej ustalono w wysokości – **461.340 zł**

słownie: czterysta sześćdziesiąt jeden tysięcy trzysta czterdzieści złotych

OPRACOWAŁ –

8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 24 ponumerowane strony,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- operat sporządzony został w jednym egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- niniejsze opracowanie sporządził rzeczoznawca majątkowy posiadający numer uprawnień 2957,
- rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny,
- rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych;
- ustalona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku domów jednorodzinnych. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

9. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienia o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

Z A E A C Z N I K I

sygn. akt KR1S/GU/81/2023

Postanowienie

Dnia 21 marca 2023 r.

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

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia Maciej REJZEREWICZ

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2023 r. w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Marcin Majka,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Marcin Majka, PESEL 84082208237, NIP 6831911552, miejsce zamieszkania: Tomaszkowice, adres Tomaszkowice 412, 32-020 Tomaszkowice, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. 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. Wenecja 3/2, 31-117 Kraków;
3. 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. Wenecja 3/2, 31-117 Kraków;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Marzena Pawełczyk (numer licencji 1550);

5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 Prawa upadłościowego;
6. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił referendarz;
7. stwierdzić, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił referendarz;
8. 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;
9. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Marzena Pawełczyk (numer licencji 1550) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 zł (słownie: 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: 66 1050 1445 1000 0092 8928 1942.

UZASADNIENIE

Dłużnik złożył wniosek o ogłoszenie upadłości jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Analiza wniosku i załączników wskazuje, że jest on osobą niewypłacalną a jednocześnie nie prowadzi działalności gospodarczej. Miejsce zamieszkania dłużnika, (miejsce zwykłego pobytu w rozumieniu art. 19 ust. 1c ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020, poz. 1228 z późn. zm., dalej jako: p.u.) oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego), uzasadnia jurysdykcję w niniejszej sprawie sądu polskiego. Zgodnie z treścią art. 382 p.u., a postępowanie to jest postępowaniem głównym.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:

Maciej Paweł Rejzerewicz
Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w
Krakowie

Date / Data: 2023-03-21 22:54

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	50/1		1, 39	
Identyfikator działki	121901 2.0011.50/1			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, TOMASZKOWICE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, WIELICKI, BISKUPICE, TOMASZKOWICE		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00026105 / , 0,1293 HA			

Obszar całej nieruchomości	0,1319	Nr podstawy wpisu	6
----------------------------	--------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WNIOSEK (podstawa oznaczenia) DZ. KW./00003777/99/, 1999-12-01 12:00:00, 2000-04-07 12:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW -GGN-7430/I/3038/05 , 2005-09-15, STAROSTWO POWIATOWE W WIELICZCE, WIELICZKA; 5, KR11/00037499/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR11/00002757/05/001, 2005-09-15 12:38:56, 2005-09-16-11.30.41.818068, NIE, 2-3, KR11/00037499/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
39	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2016-05-17, STAROSTWO POWIATOWE, WIELICZKA; 84 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR11/00004837/16/001, 2016-05-27 09:30:00, 2016-05-31-15.40.23.000942, TAK, 80-83 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			2, 3, 27, 28, 29, 32
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ			
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU, PRZECHODU I PRZEGONU PRZEZ DZIAŁKI NR 50/8 I NR 50/9 PASEM O SZEROKOŚCI JEDNEGO METRA OD STRONY ZACHODNIEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 50/1, 50/2 I 50/6			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	KR11 / 00026105 / 2	
		Kolejny numer wpisu	1	
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej	KR11 / 00046408 / 2	
		Kolejny numer wpisu	1	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIENIONO TREŚĆ SŁUŻEBNOŚCI NA SKUTEK ZWOLNIENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI (DZ.NR 50/10, KTÓRA POWSTAŁA Z PODZIAŁU DZ.NR 50/7 NA 50/8,50/9 I 50/10) SPOD OBCIĄŻENIA		

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY , 1345/2004, 2004-06-09, M LELITO, WIELICZKA; 3-4, /00036317/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002662/04/, 2004-07-09 11:30:00, 2004-10-12 12:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA PRZENOSZĄCA WŁASNOŚĆ , 1651/2004, 2004-07-07, M LELITO, WIELICZKA; 1-2, /00036317/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002662/04/, 2004-07-09 11:30:00, 2004-10-12 12:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
27	OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM , REP.A.1125/2010, 2010-03-26, NOTARIUSZ: JAROSŁAW GÓRKA; 15, KR11/00034614/2 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR11/00001569/10/001, 2010-03-31 13:00:54, 2010-04-08-12.13.33.653127, NIE, 12-14, KR11/00034614/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
28	OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM , REP.A.1126/2010, 2010-03-26, NOTARIUSZ: JAROSŁAW GÓRKA; 16, KR11/00034614/2 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR11/00001569/10/001, 2010-03-31 13:00:54, 2010-04-08-12.13.33.653127, NIE, 12-14, KR11/00034614/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
29	UMOWA SPRZEDAŻY , 1226/2010, 2010-03-31, JAROSŁAW GÓRKA, WIELICZKA; 12-14, KR11/00034614/2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR11/00001569/10/001, 2010-03-31 13:00:54, 2010-04-08-12.13.33.653127, NIE, 12-14, KR11/00034614/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
32	WNIOSEK KR11 DZKW 2761-62/10 (wskazanie podstawy) DZ. KW./KR11/00002762/10/002, 2010-06-11 00:00:00, 2010-06-16-15.25.17.995409, NIE, 2-3, KR11/00046408/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	2	1 / 1	---	37
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	MARCIN SZYMON MAJKA, JERZY, GRAŻYNA, 84082208237				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
37	UMOWA DAROWIZNY ORAZ UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI , 1077/2016, 2016-05-24, JAN KAKITEK, UL.ŁOBZOWSKA 15/8 KRAKÓW, 31-139 KRAKÓW; 80-83 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./KR11/00004736/16/001, 2016-05-27 09:30:00, 2016-05-31-14.36.29.000533, NIE, 80-83 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1				2, 3, 30, 31, 33
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ				
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU, PRZECHODU I PRZEGONU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 50/1 I 50/2 PASEM O SZEROKOŚCI CZTERECH METRÓW OD STRONY WSCHODNIO-PÓŁNOCNEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 50/8, 50/9 I 50/6				
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIENIONO TREŚĆ SŁUŻEBNOŚCI NA SKUTEK ZWOLNIENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI (DZ.NR 50/10, KTÓRA POWSTAŁA Z PODZIAŁU DZ.NR 50/7 NA 50/8,50/9 I 50/10) SPOD OBCIĄŻENIA			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnacza	Lp. 1.	Numer księgi	KR11 / 00026105 / 2		
		Inne informacje	DZIAŁKA NR 50/9		
	Lp. 2.	Numer księgi	KR11 / 00046408 / 2		
		Inne informacje	DZIAŁKA NR 50/8		
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2				38
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE				
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ MIESZKANIA W CAŁYM BUDYNKU ZNAJDUJĄCYM SIĘ NA DZIAŁCE NR 50/1				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	GRAŻYNA HALINA MAJKA , SZYMON, WANDA, 57040314709			
	Lp. 2.	JERZY STANISŁAW MAJKA , JULIAN, MARIA, 45051403150			
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5				43
Rodzaj wpisu	INNY WPIS				
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONE PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WIELICZCE SŁAWOMIRA SZYNALIK POD SYGNATURĄ AKT V GKM 225/19				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY , WARSZAWA, 221596987			
Komentarz do migracji					
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1				Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY , 1345/2004, 2004-06-09, M LELITO, WIELICZKA; 3-4, /00036317/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002662/04/, 2004-07-09 11:30:00, 2004-10-12 12:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA PRZENOSZĄCA WŁASNOŚĆ , 1651/2004, 2004-07-07, M LELITO, WIELICZKA; 1-2, /00036317/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002662/04/, 2004-07-09 11:30:00, 2004-10-12 12:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
30	OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM , REP.A.1126/2010, 2010-03-26, NOTARIUSZ: JAROSŁAW GÓRKA; 16, KR11/00034614/2 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR11/00001569/10/003, 2010-03-31 13:00:54, 2010-04-08-12.13.33.653127, NIE, 12-14, KR11/00034614/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
31	UMOWA SPRZEDAŻY , 1226/2010, 2010-03-31, JAROSŁAW GÓRKA, WIELICZKA; 12-14, KR11/00034614/2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR11/00001569/10/003, 2010-03-31 13:00:54, 2010-04-08-12.13.33.653127, NIE, 12-14, KR11/00034614/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
33	WNIOSEK KR11 DZKW 2761-62/10 (wskazanie podstawy) DZ. KW./KR11/00002762/10/003, 2010-06-11 00:00:00, 2010-06-16-15.25.17.995409, NIE, 2-3, KR11/00046408/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
38	UMOWA DAROWIZNY ORAZ UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI , 1077/2016, 2016-05-24, JAN KAKITEK, UL.ŁOBZOWSKA 15/8 KRAKÓW, 31-139 KRAKÓW; 80-83 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR11/00004736/16/002, 2016-05-27 09:30:00, 2016-05-31-14.36.29.000533, NIE, 80-83 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
43	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , V GKM 225/19, 2019-12-31, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WIELICZCE SŁAWOMIR SZYNALIK; 185 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR11/00000002/20/001, 2020-01-02 11:20:00, 2020-01-20-12.27.07.649319, NIE, 182-183 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

- DZ. KW. / KR11 / 4866 / 23 / 1 - 2023-05-08, 14:02:18 - ZMIANA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**
- DZ. KW. / KR11 / 4867 / 23 / 1 - 2023-05-08, 14:02:12 - ZMIANA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	8			25
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	920119,47 (DZIEWIĘĆSET DWADZIEŚCIA TYSIĘCY STO DZIEWIĘTNAŚCIE 47/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA	
Termin zapłaty	2030-03-07			
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KR11 / 00037725 / 4	
		Nr hipoteki	5	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GETIN NOBLE BANK S.A., WARSZAWA, 0041841030000		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	9			26
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	644083,63 (SZEŚĆSET CZTERDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE OSIEMDZIESIĄT TRZY 63/100) ZŁ			
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA	
Termin zapłaty	2030-03-07			
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KR11 / 00037725 / 4	
		Nr hipoteki	6	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GETIN NOBLE BANK S.A., WARSZAWA, 0041841030000		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	10			34, 36, 42
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	7604607,94 (SIEDEM MILIONÓW SZEŚĆSET CZTERY TYSIĄCE SZEŚĆSET SIEDEM 94/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI BANKU (W TYM ROSZCZENIA O ODSETKI UMOWNE, ROSZCZENIA O ODSETKI USTAWOWE LUB UMOWNE ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE WIERZYTELNOŚCI, ROSZCZENIA O PRZYJAZNE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA O OPŁATY ZA NIETERMINOWĄ PŁATNOŚĆ, OPŁATY ZA NIEPRZEPROWADZANIE OBROTÓW I INNE OPŁATY NALICZONE ZGODNIE Z TABELĄ OPŁAT OBOWIĄZUJĄCĄ W BANKU, ROSZCZENIA O POKRYCIE RÓŻNIC KURSOWYCH W PRZYPADKU ZMIANY WALUTY KREDYTU LUB WALUTY INDEKSACJI KREDYTU), A) POROZUMIENIE Z DNIA 16.10.2012R. O RESTRUKTURYZACJI KREDYTU UDZIELONEGO NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTU NA LOKAL (DO DNIA 26.05.2008R. OFEROWANEJ POD NAZWĄ KREDYT FIRMOWY NA ZAKUP LUB REMONT NIERUCHOMOŚCI INDEKSOWANEGO KURSEM FRANKA SZWAJCARSKIEGO) NR BL21569/2008 Z DNIA 06/02/2008 WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI, B) UMOWA LINII KREDYTOWEJ PLUS (DO DNIA 26.05.2008R. OFEROWANEJ POD NAZWĄ LIMIT FIRMOWY PLUS) NR BL21568/2008 Z DNIA 06.02.2008R. W SZCZEGÓLNOŚCI ZMIENIONEJ ANEKSEM Z DNIA 16.10.2012R.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KR11 / 00037725 / 4	
		Nr hipoteki	8	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, WARSZAWA		

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
25	ZAŚWIADCZENIE Z BANKU , 2010-02-23, GETIN NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE; 49 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR11/00001093/10/001, 2010-03-02 11:21:22, 2010-03-09-09.26.17.310074, NIE, 46-48, KR11/00037725/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
26	ZAŚWIADCZENIE Z BANKU , 2010-02-23, GETIN NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE; 49, KR11/00037725/4 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR11/00001093/10/002, 2010-03-02 11:21:22, 2010-03-09-09.26.17.310074, NIE, 46-48, KR11/00037725/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
34	OŚWIADCZENIE BANKU , 2012-10-16, POLBANK EFG SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE; 6364 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR11/00005615/12/001, 2012-10-22 14:43:13, 2012-10-24-15.14.01.349698, NIE, 55-62 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
36	OŚWIADCZENIE BANKU , 2013-07-29, RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODDZIAŁ W KRAKOWIE; 129-130, KR11/00037725/4 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR11/00004898/13/001, 2013-08-22 13:07:29, 2013-10-14-14.50.57.140163, NIE, 120-124, KR11/00037725/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
42	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH ORAZ EWIDENCJI ANALITYCZNEJ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO NA PODSTAWIE ART.194 USTAWY Z DNIA 27 MAJA 2004R. O FUNDUSZACH INWESTYCYJNYCH , 2019-02-20, EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 125 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR11/00002000/19/001, 2019-03-01 09:40:00, 2019-03-05-11.25.30.565192, NIE, 116-121 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Saga-Dom Wojciech Burkacki

03-287 Warszawa, Skarbka z Gór 15L / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013418

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: 15/01/2023 - 14/01/2024

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

stównie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 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

DOKUMENTTAQJA

FOTOGRAFIQZNA



