

# OPERAT SZACUNKOWY

wartości rynkowej prawa własności nieruchomości  
gruntowej zabudowanej,  
objętej księgą wieczystą nr KR2I/00018583/4,  
położonej w miejscowości Kłaj nr 932 gmina Kłaj,  
powiat wielickie, województwo małopolskie

*sygn. akt KR1S/GU/1143/2023*



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

Kraków, 31 stycznia 2024 roku

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:**

<b>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
Adres	Kłaj nr 932, gmina Kłaj, powiat wielicki, województwo małopolskie.
Księga wieczysta	Księga wieczysta nr KR21/00018583/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Niepołomicach.
<b>SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa stanowiąca działki ewidencyjne nr 660/7 i 660/8 o łącznej powierzchni 0,0300 ha, zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 932 o powierzchni użytkowej 127,92 m <sup>2</sup> , częściowo podpiwniczonym, parterowym z użytkowym poddaszem, w zabudowie wolnostojącej.
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Kłaj, gmina Kłaj, powiat wielicki, województwo małopolskie. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do centrum miejscowości Kłaj (stanowiącej siedzibę Urzędu Gminy) wynosi około 1,5 km. Odległość do ścisłego centrum miasta powiatowego Wieliczka wynosi około 20,5 km. Najbliższe sąsiedztwo i otoczenie omawianej lokalizacji stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny leśne, rekreacyjne Puszczy Niepołomiczkiej oraz tereny niezagospodarowane. W odległości około 150 metrów w linii prostej od przedmiotowej lokalizacji przebiegają tory kolejowe, w odległości około 550 metrów znajduje się stacja kolejowa Kłaj (z której można dostać się m.in. do centrum miasta Kraków na dworzec Kraków – Główny).
<b>DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI</b>	
Cel oszacowania	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR21/00018583/4, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem o ogłoszeniu upadłości wydanym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych dnia 13-12-2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/1143/2023.
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, wg stanu i cen na dzień wyceny	<b>WR = 402 000,00 zł</b> <b>słownie: czterysta dwa tysiące złotych</b>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	<b>WRW = 302 000,00 zł</b> <b>słownie: trzysta dwa tysiące złotych</b>
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> <li>• w dniu 31 stycznia 2024 roku,</li> <li>• według stanu na dzień 31 stycznia 2024 roku,</li> <li>• na poziomie cen na dzień 31 stycznia 2024 roku,</li> <li>• na podstawie wizji lokalnej z dnia 29 stycznia 2024 roku.</li> </ul>

## Spis treści

1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
2. ZAKRES WYCENY .....	4
3. CEL WYCENY .....	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY .....	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA .....	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI .....	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	5
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO .....	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO .....	5
6.2. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO .....	6
6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	7
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ...	17
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....	18
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ .....	19
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ .....	22
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	23
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....	23
13. ZAŁĄCZNIKI .....	24

## **1. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Kłaj nr 932, gmina Kłaj, powiat wielicki, województwo małopolskie, obejmująca prawo własności działki ewidencyjnej nr 660/7 o powierzchni 0,01 ha i działki ewidencyjnej nr 660/8 o powierzchni 0,02 ha

Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr KR21/00018583/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Niepołomicach.

## **2. ZAKRES WYCENY**

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą objętej księgą wieczystą nr KR21/00018583/4, stanowiącej działki ewidencyjne nr 660/7 i 660/8 o łącznej powierzchni 0,0300 ha, zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w miejscowości Kłaj nr 932, gmina Kłaj, powiat wielicki, województwo małopolskie.

Przedmiotowe działki ze względu na posadowienie budynku stanowią jedność społeczno – gospodarczą.

## **3. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą objętej księgą wieczystą nr KR21/00018583/4, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem o ogłoszeniu upadłości wydanym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych dnia 13-12-2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/1143/2023.

## **4. PODSTAWY OPRAWOWANIA WYCENY**

### **4.1. PODSTAWA FORMALNA**

Podstawę formalną stanowi zlecenie na wykonanie operatu szacunkowego od syndyka masy upadłości.

### **4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029 z późn. zm.).
- 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.
- Kodeks Postępowania Cywilnego Ustawa z dnia 17.11.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Poz. 1263, Warszawa, dnia 17 sierpnia 2016 r.).
- Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 771, z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece z późniejszymi zmianami.
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

### **4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE**

- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny 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.

#### 4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 29-01-2024 roku.
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR2I/00018583/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Niepołomicach.
- Wypis z rejestru gruntów.
- Kopia mapy ewidencyjnej.
- Rzuty budynku.
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy.
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych, uzyskane w wydziale Starostwa Powiatowego.
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych.
- Własna baza danych.
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

#### 5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- |  |               |
|--|---------------|
| — Data sporządzenia wyceny   | 31.01.2024 r. |
| — Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny                       | 31.01.2024 r. |
| — Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 31.01.2024 r. |
| — Data dokonania oględzin nieruchomości                                    | 29.01.2024 r. |

#### 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

##### 6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Kłaj, gmina Kłaj, powiat wielicki, województwo małopolskie. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do centrum miejscowości Kłaj (stanowiącej siedzibę Urzędu Gminy) wynosi około 1,5 km. Odległość do ścisłego centrum miasta powiatowego Wieliczka wynosi około 20,5 km. Najbliższe sąsiedztwo i otoczenie omawianej lokalizacji stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny leśne, rekreacyjne Puszczy Niepołomickiej oraz tereny niezagospodarowane. W odległości około 150 metrów w linii prostej od przedmiotowej lokalizacji przebiegają tory kolejowe, w odległości około 550 metrów znajduje się stacja kolejowa Kłaj (z której można dostać się m.in. do centrum miasta Kraków na dworzec Kraków – Główny). W promieniu do około 2 km znajdują się podstawowe punkty handlowo – usługowe oraz placówki użyteczności publicznej.



Nieruchomość posiada pośredni dostęp do wewnętrznej, gminnej drogi dojazdowej o nawierzchni asfaltowej (działki ewidencyjne nr 663/1 i 663/2 będące własnością Gminy Kłaj) poprzez służebność opisaną w dziale I-Sp przedmiotowej księgi wieczystej poprzez działkę nr 660/6.

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

**Powiat wielicki** został utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej państwa. Jego siedzibą jest Wieliczka. Leży w województwie małopolskim w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji krakowskiej. Graniczy z powiatami: krakowskim, bocheńskim i myślenickim. W skład powiatu wchodzi gminy: miejsko – wiejskie: Wieliczka, Niepołomice oraz wiejskie: Biskupice, Gdów, Kłaj. Powiat, którego powierzchnia wynosi 411 km<sup>2</sup>, tworzy 91 miejscowości. Daje mu to 15 miejsce wśród 22 powiatów województwa małopolskiego. Użytki rolne zajmują 64% powierzchni powiatu, lasy i tereny leśne 19%. Ludność powiatu liczy ok. 113 tys. osób, z czego prawie połowa zamieszkuje gminę Wieliczka. Liczba mieszkańców powiatu wzrasta, co świadczy o jego atrakcyjności. Powiatową przestrzeń na całej długości przecina autostrada A4, stanowiąca część drogi międzynarodowej E40. Węzły komunikacyjne (zjazdy i wyjazdy) przy A4 od zachodu na styku z Krakowem w Bieżanowie a od wschodu w Targowisku. W powiecie jest bardzo dobrze rozwinięta sieć dróg lokalnych, zarówno wojewódzkich, powiatowych, jak i gminnych.

**Gmina Kłaj** to gmina wiejska w powiecie wielickim, w województwie małopolskim. Siedzibą gminy jest Kłaj. Gmina Kłaj zajmuje powierzchnię 8262 ha, z czego 4340 ha stanowią lasy Puszczy Niepołomickiej. Pozostałą część stanowią: grunty orne – 2198 ha, łąki – 685 ha, pastwiska – 181 ha, tereny zabudowy – 279 ha oraz inne – 579 ha. Gmina Kłaj położona jest w zachodnim krańcu Kotliny Sandomierskiej, na jej południowym obrzeżu, w mezoregionie Doliny Raby. Obszar wysunięty najbardziej na zachód (przy granicy z Szarowem) sięga wzniesień mezoregionu Wysoczyzn Przykarpaccich – Wysoczyzn Wielicko - Gdowskiej. 600m południowej granicy Kłaja stanowi rzeka Raba, reszta przypada na Targowisko. Północną granicę wsi stanowi linia południowego skraju głównego kompleksu Puszczy Niepołomickiej. W rzeczywistości granica Kłaja wbiega głęboko w leśne ostępy, obejmuje środkową część Puszczy, północo - wschodnie obrzeże torfowiska Błoto oraz uroczyska takie jak: Grójec, Gibiel, Kowalina, Kozi Las, Lip owiec, Na Poszynie, Poszynka, Wielki Pagórek, Wilczy Las, Załęcze, Zamłynie i Żółty Pagórek.

## 6.2. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

Na działkach ewidencyjnych nr 660/7 i 660/8 w ich centralnej części posadowiony jest wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny nr 932. Budynek zrealizowany na początku lat 90 – tych XX wieku o konstrukcji tradycyjnej, murowanej, częściowo podpiwniczony, parterowy z użytkowym poddaszem. Ściany zewnętrzne ocieplone, pokryte tynkiem. Dach o konstrukcji drewnianej, pokryty eternitem. Stropy żelbetowe. Stolarka okienna w większości drewniana starszego typu (jedno okno PCV w łazience na poddaszu). Wewnątrz na poziomie parteru i poddasza w zależności od funkcji pomieszczenia ściany pokryte powłokami malarskimi, częściowo płytkami ceramicznymi, kasetonami, boazerią lub panelami ściennymi. Na podłogach: panele, płytki ceramiczne, wykładzina. Biegi schodowe prowadzące z parteru na poddasze wyłożone płytami paździerzowymi. Jeny pomieszczenie na poddaszu w stanie surowym, do wykończenia. Ogrzewanie budynku c.o. z pieca na paliwo stałe z systemem grzejników. Ciepła woda z piecyka gazowego. W budynku instalacje: wodna, elektryczna, kanalizacyjna (sieć gminna), gazowa.

Brak informacji o ubezpieczeniu budynku.

Struktura budynku:

Na poziomie piwnic znajdują się następujące pomieszczenia: dwa pomieszczenia piwniczne, schody. Razem powierzchnia piwnic wynosi: 45,42 m<sup>2</sup>.

Na poziomie parteru znajdują się następujące pomieszczenia: kuchnia, przedpokój, dwa pokoje, wiatrołap, łazienka, WC, schody. Razem powierzchnia użytkowa parteru wynosi: 70,22 m<sup>2</sup>.

Na poziomie poddasza znajdują się następujące pomieszczenia: przedpokój, łazienka, schody, trzy pokoje. Razem powierzchnia użytkowa poddasza wynosi: 57,70 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi: **127,92 m<sup>2</sup>** (do powierzchni użytkowej nie wliczono powierzchni piwnic ze względu na niemieszkalny charakter, co uwzględniono w procesie szacowania cechą „dodatkowe powierzchnie”).

*Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie poprzednich oszacowań oraz dokonano pomiarów kontrolnych w trakcie wizji lokalnej miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian, zgodnie z PN.*

*W trakcie wizji lokalnej rzeczoznawcy udostępniono rzuty budynku, lecz ze względu na występowanie rozbieżności, powierzchnię użytkową przyjęto j.w. wg stanu aktualnego.*

Działki ewidencyjne nr 660/7 i 660/8 o łącznej powierzchni 0,03 ha przylegają do siebie tworząc kształt wieloboku, zbliżonego do prostokąta. Teren płaski, częściowo ogrodzony (od strony południowej, wschodniej i zachodniej), dojścia i dojazd do budynku utwardzone, teren porośnięty roślinnością

trawiastą oraz drzewami i krzewami ozdobnymi. Do budynku mieszkalnego od strony wschodniej przylega wiata garażowa o powierzchni 21,50 m<sup>2</sup>.

### 6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości gruntowej została założona księga wieczysta nr **KR2I/00018583/4** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Niepołomicach.

W księdze wieczystej nr **KR2I/00018583/4** widnieją wpisy:

<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>
---

<b>Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O</b>
Brak wpisu

<b>Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości</b>		
-		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer bieżący nieruchomości	1, 2	1

<b>Rubryka 1.3 - Położenie</b>			
-			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Numer porządkowy	1, 2	1
	2. Województwo	1, 2	MAŁOPOLSKIE
	3. Powiat	1, 2	WIELICKI
	4. Gmina	1, 2	KŁAJ
	5. Miejscowość	1, 2	KŁAJ
	6. Dzielnicą	---	---

<b>Rubryka 1.4 - Oznaczenie</b>					
-					
<b>Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna</b>					
-					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola		
		Wpisu	---		
1.	1. Identyfikator działki	---	---		
	2. Numer działki	1	660/7		
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---	
4. Położenie	1.	1	1		

5. Ulica		1.	---	---
6. Sposób korzystania			2	ZABUDOWANA BUDYNKIEM MIESZKALNYM O NR PORZĄDKOWYM KŁAJ 932
7. Odłączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi		1	/ 00047132 /
	Obszar		---	---
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.	---	---
2.	1. Identyfikator działki		---	---
	2. Numer działki		1	660/8
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		---	---
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego		---	---
4. Położenie	1.	1	1	1
5. Ulica	1.	---	---	---
6. Sposób korzystania			2	ZABUDOWANA BUDYNKIEM MIESZKALNYM O NR PORZĄDKOWYM KŁAJ 932
7. Odłączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi		1	/ 00047132 /
	Obszar		---	---
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
------------

<b>Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie</b>
Brak wpisu

<b>Podrubryka 1.4.4 - Lokal</b>
Brak wpisu

<b>Rubryka 1.5 - Obszar</b>		
-		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Obszar	1, 2	0,0300 HA

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>
---

<b>Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp</b>
Brak wpisu

<b>Rubryka 1.11 - Spis praw</b>
-

<b>Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością</b>
-

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
			Wpisu	---	
1.	1. Numer prawa		---	1	
	2. Napis		---	---	
	3. Rodzaj prawa		---	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ	
	4. Treść prawa		---	PRAWO PRZEJAZDU I PRZECHODU WZDŁUŻ WSCHODNIEJ GRANICY DZIAŁKI NR 660/6 PASEM SZEROKOŚCI 3,5 METRA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZ. NR 660/7, 660/8	
	5. Księga powiązana	1.	A: numer księgi wieczystej	---	//
			B: kolejny numer wpisu	---	---
	6. Udział związany		---	---	
7. Rodzaj zmiany		1.	---	---	

<b>Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego</b>
Brak wpisu

<b>Podrubryka 1.11.3 - Opis spółdzielni mieszkaniowej</b>
Brak wpisu

<b>Rubryka 1.12 - Podstawa wpisu</b>
Brak wpisu

<b>Rubryka 1.13 - Dane o wniosku i chwili wpisu</b>
Brak wpisu

<b>Rubryka 1.14 - Komentarz</b>
-

<b>Pole 1.14.0.1 - Komentarz do migracji</b>		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	WPISANO DNIA 22-04-1992 R. NA WNIOSEK DZ. KW. 875/92
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	1

<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>
----------------------------

<b>Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II</b>
Brak wpisu

<b>Rubryka 2.2 - Właściciel</b>
-

<b>Podrubryka 2.2.1 - Udział</b>		
-		

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Numer udziału w prawie	3	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	3	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	3	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

<b>Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa</b>
Brak wpisu

<b>Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)</b>
Brak wpisu

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

Brak wpisu

**Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna**

-				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	3	1
	2. Imię pierwsze		3	JOLANTA
	3. Imię drugie		3	MAŁOGRZATA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		3	FABIAN
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		3	JERZY
	7. Imię matki		3	DANUTA
	8. PESEL		---	---
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	3	1
	2. Imię pierwsze		3	ANDRZEJ
	3. Imię drugie		---	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		3	FABIAN
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		3	JÓZEF
	7. Imię matki		3	JANINA
	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	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer wpisu	27	11

-

**Rubryka 3.3 - Napis**

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

-

<b>Rubryka 3.4 - Treść wpisu</b>				
-				
<b>Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia</b>				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Rodzaj wpisu		27	INNY WPIS	
2. Treść wpisu		27	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU WIERZYCIELA VELOBANK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO Z DNIA 20-09-2013, SYGN. AKT WIN/00/007921/13, POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W WIELICZCE Z DNIA 07-10-2013, SYGN. AKT I CO 1969/13.	
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.	---	---
-				
<b>Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną</b>				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Nazwa		27	VELOBANK S.A.
	2. Siedziba		27	WARSZAWA
	3. REGON		27	523075467
	4. Stan przejściowy		---	---
	5. KRS		27	0000991173
-				
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>				
<b>Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV</b>				
-				
Lp.	Numer i nazwa pola		Treść pola	
1.	1 A. Numer wzmianki		DZ. KW. / KR2I / 320 / 11 / 1	
	1 B. Opis wzmianki		---	
	2. Chwila zamieszczenia		2011-01-28-13.01.25.830018	
	3. Chwila wykreślenia		---	
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki		---	

<b>Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)</b>				
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola
		Wpisu		---
1. Numer hipoteki (roszczenia)		4		5
-				
<b>Rubryka 4.3 - Napis</b>				
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola
		Wpisu		---
1. Napis		---		---
-				
<b>Rubryka 4.4 - Treść wpisu</b>				
-				
<b>Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)</b>				
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola
		Wpisu		---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		4		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
2. Suma		4		372250,96
3. Suma słownie		4		TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT 96/100
4. Waluta sumy		4		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. 4 1
			B: wierzytelność	1. 4 KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI NALEŻNOŚCIAMI WYNIKAJĄCYMI Z UMOWY Z UMOWY KREDYTU Z DNIA 29 MAJA 2007 R. NR 62938
			C: stosunek prawny	1. --- ---
9. Termin zapłaty		6		2047-10-31
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		4		OPROCENTOWANIE KREDYTU JEST ZMIENNE I W DNIU 29-05-2007 R. WYNOŚIŁO 5,54 % W STOSUNKU ROCZNYM

14. Numer hipoteki w RZHLZ		---	---
15. Rodzaj zmiany		1.	6
			W POLU 4.4.1.9 UJAWNIONO ZMIANĘ TERMINU ZAPŁATY NA 2047-10-31
-			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
-			
<b>Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa</b>			
Brak wpisu			
-			
<b>Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)</b>			
Brak wpisu			
-			
<b>Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną</b>			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	4	GETIN BANK S.A. DOM ODDZIAŁ W ŁODZI
	2. Siedziba	4	KATOWICE
	3. REGON	4	00353852700496
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---
-			
<b>Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna</b>			
Brak wpisu			
<b>Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)</b>			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)		5	6
-			
<b>Rubryka 4.3 - Napis</b>			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Napis		---	---
-			
<b>Rubryka 4.4 - Treść wpisu</b>			
-			
<b>Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)</b>			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		5	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
2. Suma		5	122103,93



3. Suma słownie		5	STO DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE STO TRZY 93/100		
4. Waluta sumy		5	ZŁ		
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	5	ZMIENNE		
	B: wysokość odsetek	---	---		
6. Udział		1.	---		
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---		
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	5	1
		B: wierzytelność	1.	5	KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, INNE KOSZTY ORAZ ODSETKI OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO
		C: stosunek prawny	1.	---	---
9. Termin zapłaty		5	2040-07-13		
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		5	UMOWA O KREDYT Z DNIA 2010-04-13 NR 201004HL010943800041; OPROCENTOWANIE KREDYTU WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ, WYNOŚĄCEJ 8,92 % P.A., OPARTEJ NA STOPIE REFERENCYJNEJ WIBOR 3M ORAZ MARZY BANKU W WYSOKOŚCI 5,00 PUNKTÓW PROCENTOWYCH		
14. Numer hipoteki w RZHLZ		---	---		
15. Rodzaj zmiany		1.	21, 22	W POLU 4.4.4.1 WPISANO NOWEGO WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO TJ. PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
<b>Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa</b>					
Brak wpisu					
<b>Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)</b>					
Brak wpisu					
<b>Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną</b>					

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	21, 22	PROKURA NIESTANDARDYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY
	2. Siedziba	21, 22	WROCŁAW
	3. REGON	21, 22	140317429
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

**Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieuwzględnionych w księdze wieczystej, brak praw i roszczeń, o których mowa w art. 313 ust. 2 PUN. Hipoteki wygasają z mocy prawa. Brak praw, które pozostaną w mocy po sprzedaży.**

**Zgodnie z informacjami uzyskanymi w ewidencji gruntów przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest w sposób następujący:**

Województwo: małopolskie

Powiat: wielicki

Jednostka ewidencyjna: 121903\_2, Kłaj

Obręb ewidencyjny: 121903\_2.0004, Kłaj

Nr jednostki rejestrowej: G1187

Nr działki Identyfikator	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Nr KW lub inne dokumenty	Użytek lub klasa	
				Rodzaj	Pow. [ha]
<b>660/7</b> 121903_2.0004.660/7	-	<b>0,01</b>	KW 18583 (SR Niepołomice) AN429/92	B	0,01
<b>660/8</b> 121903_2.0004.660/8	-	<b>0,02</b>	KW 18583 (SR Niepołomice) AN429/92	B	0,02
Razem powierzchnia działek: 0,03 ha					
B – Tereny mieszkaniowe					

Stwierdzono zgodność pomiędzy zapisami w księdze wieczystej i w ewidencji gruntów dotyczącą łącznego obszaru nieruchomości oraz oznaczenia działek ewidencyjnych.



Źródło <https://sip.gison.pl/kłaj>

## 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.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kłaj, zatwierdzonym Uchwałą Nr XLVI/321/2014 Rady Gminy Kłaj z dnia 17 października 2014 roku, zmienionym Uchwałą Nr XLIV/328/2018 Rady Gminy Kłaj z dnia 29 maja 2018 roku, w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kłaj na terenie Gminy Kłaj w zakresie dotyczącym niektórych ustaleń planu, przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze oznaczonym symbolem 16.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Źródło <http://portal.gison.pl/kłaj>

Przeznaczenie w opracowaniach planistycznych ustalono na podstawie konsultacji przeprowadzonej w Urzędzie Gminy.

## 8. PRZEDSTAWIENIE 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, działając 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 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:

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

gdzie:

- $C_{\text{ś}}$  – 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.

### PROCEDURA I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.



- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [ $C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$ ] i górnej granicy [ $C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{\text{min}}$ ,  $C_{\text{max}}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$u_i$  – wartość  $i$ -tego współczynnika korygującego,

$n$  – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

### Analiza rynku nieruchomości zabudowanych

Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Badaniem rynku objęto teren gminy Kłaj i gmin podobnych powiatu wielickiego, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością oraz stan techniczny, standard budynku, powierzchnia, wielkość działki. Do analizy wybrano 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<sup>2</sup> dla budynków podobnych w okresie ostatnich dwóch lat kształtują się w granicach od ok. 2 200 zł/m<sup>2</sup> do ok. 4 400 zł/m<sup>2</sup>. Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, sąsiedztwa, wielkości p. u. budynku, powierzchni działki, występowania dodatkowych powierzchni 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. Segment potencjalnych nabywców nieruchomości, przy decyzji o zainwestowaniu, kieruje się przede wszystkim prestiżem danej lokalizacji, bezpieczeństwem, infrastrukturą związaną z nieruchomością.

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

W związku z obecną sytuacją geopolityczną w Europie oraz przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne nieruchomości będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub dojdzie do spadku ich wartości. W niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

### Analiza cen transakcyjnych

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia dzisiejszego, na terenie gminy Kłaj i gmin podobnych powiatu wielickiego. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość budynku, wielkość działki, stan techniczny i standard.

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

Poniżej przedstawiono transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ]	Pow. działki	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Janowice	05.07.2023	100,00	921	380 000,00	3 800,00
2	Fałkowice	06.06.2023	130,00	899	290 000,00	2 230,77
3	Targowisko	27.04.2023	120,00	1400	349 000,00	2 908,33
4	Trąbki	26.04.2023	160,00	878	490 000,00	3 062,50
5	Sułków	14.03.2023	185,00	1200	495 000,00	2 675,68
6	Niepołomice	30.09.2022	120,00	215	520 000,00	4 333,33
7	Wola Batorska	06.07.2022	85,00	368	295 000,00	3 470,59
8	Zakrzowiec	01.04.2022	100,00	400	355 000,00	3 550,00
9	Staniątki	28.03.2022	160,00	794	550 000,00	3 437,50
10	Gdów	25.03.2022	75,00	725	250 000,00	3 333,33
11	Targowisko	16.02.2022	135,00	328	330 000,00	2 444,44

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 nr 2**

Data transakcji: 06.06.2023

Położenie, lokalizacja – średnio korzystne

Stan techniczny budynku – średnio korzystny

Standard budynku - przeciętny

Powierzchnia użytkowa – korzystna

Powierzchnia działki – korzystna

Dodatkowe powierzchnie – średnio korzystne

Cena 1m<sup>2</sup> : **2 230,77 zł**

#### **Transakcja o jednostkowej cenie maksymalnej nr 6**

Data transakcji: 30.09.2022

Położenie, lokalizacja - korzystne

Stan techniczny budynku - korzystny

Standard budynku - korzystny

Powierzchnia użytkowa – korzystna

Powierzchnia działki – średnio korzystna

Dodatkowe powierzchnie - średnio korzystne

Cena 1m<sup>2</sup> : **4 333,33 zł**

#### **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 jednorodzinnymi określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,



- stan techniczny budynku,
- standard budynku,
- powierzchnia użytkowa,
- powierzchnia działki,
- dodatkowe powierzchnie,

**Założenia przyjęte do analizy:**

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku – 127,92 m<sup>2</sup>,
- łączna powierzchnia działek wynosi 300 m<sup>2</sup>,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
  - *cena minimalna*: 2 230,77 zł/m<sup>2</sup>,
  - *cena maksymalna*: 4 333,33 zł/m<sup>2</sup>,
  - *cena średnia*: 3 204,22 zł/m<sup>2</sup>,
  - *wartości brzegowe*:
    - $C_{min}/C_{sr} = 0,6962$
    - $C_{max}/C_{sr} = 1,3524$
    - $P_{sr} = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,4630$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha	Waga cechy
1	Położenie, lokalizacja	25%
2	Stan techniczny budynku	20%
3	Standard budynku	20%
4	Powierzchnia użytkowa	15%
5	Powierzchnia działki	15%
6	Dodatkowe powierzchnie	5%
<b>RAZEM:</b>		<b>100%</b>

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
<b>Położenie, lokalizacja</b>	korzystne	Tereny zlokalizowane w niedalekiej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych, z dobrym dostępem do obiektów handlowo-usługowych i obiektów oświatowych, otoczenie terenów zurbanizowanych, zagospodarowanych, rekreacyjnych
	średnio korzystne	Tereny zlokalizowane w dalszej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych, z przeciętnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych i obiektów oświatowych, otoczenie terenów średnio zurbanizowanych i zagospodarowanych
<b>Stan techniczny budynku</b>	korzystny	Stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, prowadzona systematyczna gospodarka remontowa
	przeciętny	Stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji przeciętny, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, wymaga przeprowadzenia bieżących prac remontowo - konserwacyjnych
	średnio korzystny	Stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji zły, wykazuje znaczne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, przeznaczony do remontu
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	bardzo korzystna	Poniżej 100,00 m <sup>2</sup>
	korzystna	Od 100,00 m <sup>2</sup> do 140,00 m <sup>2</sup>
	średnio korzystna	Powyżej 140,00 m <sup>2</sup>
<b>Standard budynku</b>	korzystny	Budynek wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości, standard podstawowy, po remoncie
	przeciętny	Budynek wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości, przeznaczony do odświeżenia, częściowego wykończenia
<b>Powierzchnia działki</b>	bardzo korzystna	Powyżej 1000 m <sup>2</sup>
	korzystna	Od 500 m <sup>2</sup> do 1000 m <sup>2</sup>
	średnio korzystna	Poniżej 500 m <sup>2</sup>
<b>Dodatkowe powierzchnie</b>	bardzo korzystne	W budynku dodatkowe powierzchnie nie wliczone do powierzchni użytkowej jak np.: piwnice, nieużytkowy strych, garaż itp. oraz na nieruchomości znajdują się dodatkowe zabudowania garażowo - gospodarcze
	korzystne	W budynku dodatkowe powierzchnie nie wliczone do powierzchni użytkowej jak np.:

		piwnice, nieużytkowy strych, garaż itp. lub na nieruchomości znajdują się dodatkowe zabudowania garażowo - gospodarcze
	średnio korzystne	Brak dodatkowych powierzchni

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

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących ui
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	25%	0,1741	0,3381	0,3381
2	Stan techniczny budynku	przeciętny	20%	0,1392	0,2705	0,2000
3	Standard budynku	przeciętny	20%	0,1392	0,2705	0,1392
4	Powierzchnia użytkowa	korzystna	15%	0,1044	0,2029	0,1500
5	Powierzchnia działki	średnio korzystna	15%	0,1044	0,2029	0,1044
6.	Dodatkowe powierzchnie	korzystne	5%	0,0348	0,0676	0,0500
Suma:			100%			0,9817

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianej nieruchomości wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^6 U_i = 0,9817$$

Obliczenie wartości 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku:

$$W_{1m} = C_{sr} * \sum U_i = 3\,204,22 \text{ zł/m}^2 \times 0,9817 = 3\,145,58 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$WR = 3\,145,58 \text{ zł} \times 127,92 \text{ m}^2 = 402\,382,59 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR = 402\,000,00 \text{ zł}$$

**słownie: czterysta dwa tysiące złotych**

## 10. OSZACOWANIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW).

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PUN (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określone są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0.75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

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

gdzie:

*W<sub>r</sub>* - wartość rynkowa,

*W<sub>ac</sub>* - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku

podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

*W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości uwzględniając lokalizację, powierzchnię użytkową, stan techniczny i standard.*

$$WRW = 402\ 000,00\ \text{zł} \times 0,75 = 301\ 500,00\ \text{zł}$$

**Przyjęto:**

**WRW = 302 000,00 zł**

**słownie: trzysta dwa tysiące złotych**

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

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr **KR2I/00018583/4**, stanowiącej działki ewidencyjne nr 660/7 i 660/8, zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:

**WR = 402 000,00 zł**

**słownie: czterysta dwa tysiące złotych**

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Kłaj nr 932, gmina Kłaj, powiat wielicki, województwo małopolskie, stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię, przeznaczenie, stan techniczny i standard, lokalizację szczegółową, 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 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.
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną,
- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- ✓ Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- ✓ Ocena stanu technicznego budynku 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,
- ✓ Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk, oraz imion osób od których uzyskano informacje poprzez wywiady niezbędne do sporządzenia przedmiotowego operatu,
- ✓ 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**

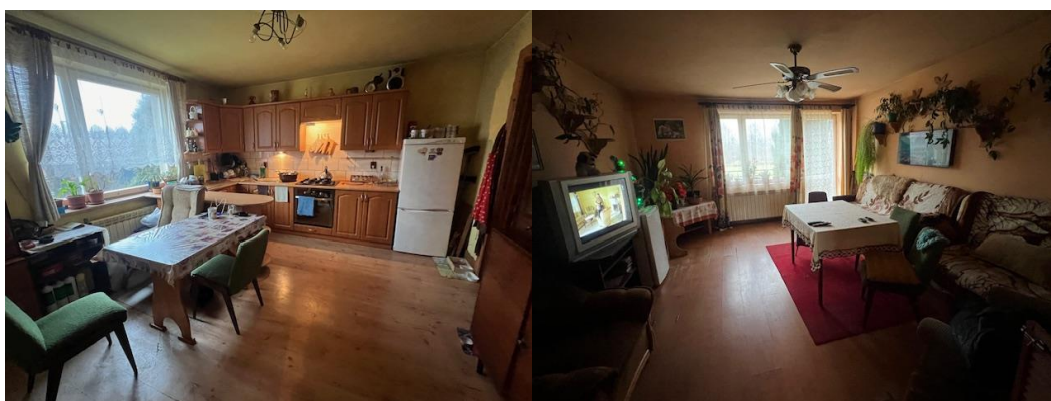
Rzecznawca majątkowy  
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

### **13. ZAŁĄCZNIKI**

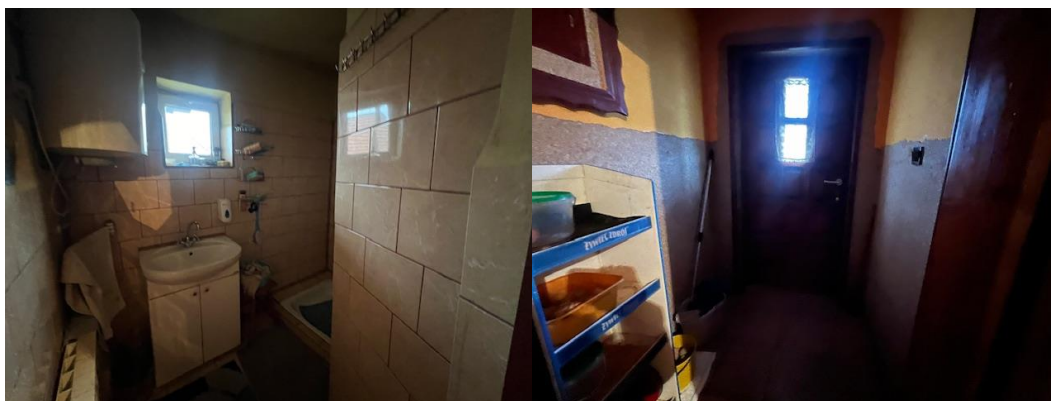
1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Kopia mapy ewidencyjnej.
4. Kopia polis ubezpieczeniowych rzeczoznawcy.
5. Postanowienie o ogłoszeniu upadłości.



Dokumentacja fotograficzna













## Wypis z rejestru gruntów

Znak sprawy: GK.6621.3.2587.2023

**Starosta Wielicki**  
**Rynek Górny 2**  
**32-020 Wieliczka**

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **małopolskie**  
Powiat: **wielicki**  
Jednostka ewidencyjna: **121903\_2, Kłaj**  
Obręb ewidencyjny: **0004, Kłaj**

### UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14-06-2023 10:30:19

Nr jednostki rejestrowej: **G1187**

**Osoby: 1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólność ustawowa 1/1 własność	Fabian Andrzej (Józef, Janina) adres: Kłaj 932, 32-015 Kłaj Fabian Jolanta Małgorzata (Jerzy, Danuta) adres: Kłaj 932, 32-015 Kłaj

**Działki ewidencyjne: 2**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
<b>660/7</b> 121903_2.0004.660/7		0.01	B	0.01	KW 18583 (SR Niepołomice) AN429/92
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1352.					
<b>660/8</b> 121903_2.0004.660/8		0.02	B	0.02	KW 18583 (SR Niepołomice) AN429/92
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1352.					
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.03	ha		
Słownie:		trzy ary			

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

**Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1**

Identyfikator	<b>121903_2.0004.1352_BUD</b>	Kondygnacje nadziemne: <b>2</b> Kondygnacje podziemne: <b>1</b>
Działka	121903_2.0004.660/7, 121903_2.0004.660/8	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: <b>93</b>
Adres	Kłaj 932	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Uwagi: Ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe		

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 26 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).  
Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.  
Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

Sporządził(a): Marta Szewczyk



Signed by /  
Podpisano przez:

Marta Renata  
Szewczyk

Date / Data: 2023-  
06-14 10:31

**z up. STAROSTY Marta Szewczyk Inspektor w  
Wydziale Geodezji i Karografii**

**14-06-2023**

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)



Kopia mapy ewidencyjnej



Kopia polis ubezpieczeniowych



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

### **Kancelaria Nieruchomości Magdalena Ślufarska**

**30-102 Kraków, Kazimierza Morawskiego 5 / 325**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

#### **Nr polisy SRM0014389**

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: 28/03/2023 - 27/03/2024**

**na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR**

**słownie: jeden milion euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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



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

POLISA NR: **SRM0015504**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

### DANE

#### UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

#### UBEZPIECZAJĄCY

Kancelaria Nieruchomości Magdalena  
Ślufarska

Morawskiego 5/325  
30-102 Kraków

REGON: 260139328

Telefon: 662019835

#### UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325  
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

#### Okres ubezpieczenia

od dnia: 18/12/2023

do dnia: 17/12/2024

#### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

### ZAKRES

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

#### Zakres ubezpieczenia

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

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



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

## PŁATNOŚĆ

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

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

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

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

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

## OŚWIADCZENIA

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

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

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

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

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

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

(\* ) 2.  Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:

- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z powołaniem na 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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

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

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

(\* 5.  Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(\* a.  kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(\* b.  kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

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

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

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

(\* udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

#### **PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:**

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

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

#### **Pełne nazwy spółek:**

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PTE PZU SA – Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa  
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa  
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

**Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku**

**W imieniu PZU:**

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

*Lidia Machalska*  
Pracownik Biura Ubezpieczeń