

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO
NR 1, STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 266,2 m²
(lokal jest w złym stanie technicznym)

LOKALIZACJA – miasto SUCHA BESKIDZKA, powiat SUSKI, ul. MICKIEWICZA 22
obręb 0001 Sucha Beskidzka, woj. MAŁOPOLSKIE

Kw Nr KR1B/00062563/7

<i>Właściciel nieruchomości lokalowej</i>	Jacek Dyba osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej – na podst. art. 124 ustawy Prawo upadłościowe
<i>Oszacowana wartość rynkowa, wg poziomu cen na dzień 14.05.2023 r. Przedstawione obok wartości dotyczą kwot netto (bez ew. podatku VAT)</i>	345.140 zł <i>trzysta czterdzieści pięć tysięcy sto czterdzieści złotych</i> wartość dla wymuszonej sprzedaży 258.850 zł <i>dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych</i>
<i>Operat sporządził</i>	
	14 maja 2023 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE.....	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY.....	4
1.2. WYKONAWCA.....	4
1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY	4
1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.5. CEL WYCENY	4
1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ.....	5
1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
1.8. PODSTAWY FORMALNE	5
1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI.....	5
2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	9
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	12
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	12
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	13
4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU	14
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	14
4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH.....	16
4.3. USTALENIE ŚREDNIEJ STAWKI CZYNSZU.....	17
4.3.1. <i>Obliczenie średniej stawki najmu</i>	<i>17</i>
4.3.2. <i>Określenie zakresu sumy współczynników korygujących</i>	<i>18</i>
4.4. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH.....	18
4.5. CECHY RYNKOWE PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI	18
4.6. OKREŚLENIE STAWKI JEDNOSTKOWEJ	19
4.7. CAŁKOWITA WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNEGO CZYNSZU	19
4.8. WYZNACZENIE STOPY KAPITALIZACJI	19
4.9. OKREŚLENIE ROCZNEGO DOCHODU NETTO	20
4.10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	20
5. PODSUMOWANIE	20
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ	21
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.....	22
8. ZAŁĄCZNIKI	22

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest lokal niemieszkalny nr 1 o powierzchni użytkowej 266,2 m², składający się z: sali konsumpcyjnej, baru, przygotowalni, magazynu, sanitariatu, magazynu opakowań i sali bilardowej, znajdujący się w suterenie budynku dwulokalowego, I-kondygnacyjnego. Lokal od kilku lat jest nieużytkowany i jest w złym stanie technicznym).

Nieruchomość położona jest w mieście Sucha Beskidzka, powiecie suskim, przy ul. Mickiewicza 22, w obrębie 0001 Sucha Beskidzka, woj. małopolskim.

Zakres wyceny – prawo własności przedmiotowego lokalu niemieszkalnego wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu i współwłasności części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

Właściciel lokalu – Jacek Dyba osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej – na mocy art. 124 ustawy Prawo upadłościowe.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego przysługuje w 1/2 części prawo własności gruntu (Kw Nr KR1B/00062562/0), na którym posadowiony jest budynek oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców. Działka wyznaczona jest po obrysie budynku.

Kw Nr KR1B/00062563/7 w Sądzie Rejonowym w Suchej Beskidzkiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Cel wyceny – określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności lokalu niemieszkalnego wraz z prawami związanymi 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 – | 14.05.2023 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 06.05.2023 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 14.05.2023 r. |
| • data wizji lokalnej – | 06.05.2023 r. |

Oszacowana wartość rynkowa (netto):

345.140 zł

trzysta czterdzieści pięć tysięcy sto czterdzieści złotych

Operat sporządził:

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Syndyk masy upadłości Jacka Dyby osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,
Sylwester Zięciak
ul. Adama Mickiewicza 63
34-200 Sucha Beskidzka
Pesel: 55060700470

1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (up. zaw. nr 2957), biegły sądowy
ul. Skarbka z Gór 15L m 12
03-287 Warszawa

1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY

Podstawą wykonania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 30.03.2023 r., na wykonanie czynności niezbędnych dla oszacowania nieruchomości lokalowej.

1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal niemieszkalny nr 1 o powierzchni użytkowej 266,2 m², składający się z: sali konsumpcyjnej, baru, przygotowalni, magazynu, sanitariatu, magazynu opakowań i sali bilardowej, znajdujący się w suterenie budynku dwulokalowego, I-kondygnacyjnego. Lokal od kilku lat jest nieużytkowany i jest w złym stanie technicznym).

Nieruchomość położona jest w mieście Sucha Beskidzka, powiecie suskim, przy ul. Mickiewicza 22, w obrębie 0001 Sucha Beskidzka, woj. małopolskim.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności przedmiotowego lokalu niemieszkalnego wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu i współwłasności części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

1.5. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności lokalu niemieszkalnego wraz z prawami związanymi 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.

1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 14.05.2023 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 06.05.2023 r.
- data, na którą określono wartość – 14.05.2023 r.
- data wizji lokalnej – 06.05.2023 r.

1.7. 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 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233),
- 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 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami, t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1910, z 2021 r. poz. 11.),
- 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 Dz. U. z dnia 26.03.2021 r., poz. 555).

1.8. PODSTAWY FORMALNE

- Krajowe Standardy Wyceny (KSW) PFSRM,
- „Wartość dochodowa nieruchomości” – Andrzej Hopfer, Ryszard Żróbek, Sabina Żróbek, wyd. Twigger,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 06.05.2023 r.;
- Informacje i dokumentacja otrzymana od Zamawiającego;
- Starostwo Powiatowe w Suchoj Beskidzkiej;
- Urząd Miasta Sucha Beskidzka;
- Sąd Rejonowy w Suchoj Beskidzkiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <http://powiatsuski.geoportal2.pl>;
- <https://sucha-beskidzka.pl>;
- Uchwała Nr XI/87/2019 Rady Miasta Sucha Beskidzka z dnia 30 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sucha Beskidzka (z późniejszymi zmianami);
- Dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości lokalowych w zakresie stawek czynszu najmu lokali niemieszkalnych na cele usługowe i handlowe.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość lokalowa nr 1 położona przy ul. Mickiewicza 22, uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr KR1B/00062563/7, prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej.

Według Działu II księgi właścicielami nieruchomości są Jacek i Marianna małż. Dyba – na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowa sprzedaży z dnia 22.07.2009 r., Rep. A Nr 8359/2009.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu przysługuje w 1/2 części prawo własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

W Dziale III brak jest wzmianek o wnioskach oraz wpisane jest:

OSTRZEŻENIE. Treść wpisu: WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W SUCHEJ BESKIDZKIEJ SYGN. AKT I NC 234/12 Z DNIA 11.12.2012 R., PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH TADEUSZA AKSAMITA KANCELARIA KOMORNICZA W SUCHEJ BESKIDZKIEJ, W SPRAWIE KM 227/13. DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO NR 9/2013 DNIA 20.05.2013 R. SĄDU REJONOWEGO W WADOWICACH VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ CYWILNY Z SIEDZIBĄ W SUCHEJ BESKIDZKIEJ SYGN. AKT VI CO 620/13 Z DNIA 21.06.2013R. W SPRAWIE KM 1043/13. DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: SĄDU REJONOWEGO W BYTOMIU, SYGN. AKT. VI GNC 4176/12 Z DNIA 2012-12-06, W SPRAWIE KM 263/13 DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL WÓJCIAK JACENTY, WÓJCIAK ŁUKASZ, WÓJCIAK PAWEŁ "RABPLAST" S.C., 34-713 SKAWA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY SĄDU REJONOWEGO W NOWYM SĄCZU, SYGN. AKT. V GNC 1733/12 Z DNIA 2012-10-15, W SPRAWIE KM 1822/12. Rodzaj zmiany:

UWIDOCZNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI.

UWIDOCZNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI.

UWIDOCZNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI.

PRZY DZ. KW/KR1B/9424/20 UJAWNIONO, ŻE WIERZYCIEL BANK SPÓŁDZIELCZY W SUCHEJ BESKIDZKIEJ PRZEDŁOŻYŁ KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY: BANKOWY TYTUŁ EGZEKUCYJNY NR 8/2013 Z DNIA 20.05.2013 ORAZ WYSTAWIONY PRZEZ SĄD REJONOWY W WADOWICACH VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ CYWILNY Z/S W SUCHEJ BESKIDZKIEJ O SYGN. VI CO 621/13 Z DNIA 07.06.2013 R. W POSTĘPOWANIU O SYGN. AKT: KM 859/13 PROWADZONYM PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SUCHEJ BESKIDZKIEJ FILIPA ZAMUŁIŃSKIEGO ZASTĘPCĘ KOMORNIKA TADEUSZA AKSAMITA.

W Dziale IV brak jest wzmianek o wnioskach oraz wpisane są:

1. *HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA do kwoty 950.000,00 ZŁ - KREDYT W WYSOKOŚCI 420.000 ZŁOTYCH UDZIELONY NA PODSTAWIE UMOWY Z 22. LIPCA 2009 ROKU Z ODSETKAMI I KOSZTAMI. Termin zapłaty: 2029-07-21. Rodzaj zmiany: ZA NR DZ. KW/KR1B/00005425/16 W ZWIĄZKU Z WYKREŚLENIEM HIPOTEKI ŁĄCZNEJ W KR1B/00062561/3 DOKONANO W PODRUBRYCE 4.4.1.1. ZMIANY RODZAJU HIPOTEKI NA „HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA”;*
2. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 28.739,57 ZŁ - ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES OD KWIETNIA 2013 R. DO WRZEŚNIA 2014 R., SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES OD KWIETNIA 2013 R. DO WRZEŚNIA 2014 R., ORAZ SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD KWIETNIA 2013 R. DO WRZEŚNIA 2014 R. WRAZ Z*

- KOSZTAMI UPOMNIENIA, EGZEKUCYJNYMI, Z NALICZONYMI ODSETKAMI ORAZ DALSZE ODSETKI, DECYZJA ZNAK: 070371DZPDZ14/000105 Z DNIA 13.11.2014 R.;
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 94.394,15 ZŁ - ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA: FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES OD CZERWCA 2011 ROKU DO MARCA 2013 ROKU, FUNDUSZ UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES OD LUTEGO 2011 ROKU DO MARCA 2013 ROKU, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH Z A OKRES OD LIPCA 2011 ROKU DO MARCA 2013 ROKU WRAZ ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI EGZEKUCJI, DECYZJA RWA:070371DZPDZ17/000085 Z DNIA 28 KWIETNIA 2017 ROKU, RWA:070371DZPDZ16/000035 Z DNIA 11 LUTEGO 2016 ROKU, RWA:070371DZPDZ17/000120 Z DNIA 16 CZERWCA 2017 ROKU, RWA:0703411DZPDZ13/00008 Z DNIA 24 MAJA 2013 ROKU;
4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 10.283,88 ZŁ - DECYZJĄ RWA:070371DZPDZ18/000125 Z DNIA 18 CZERWCA 2018 ROKU ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA: FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES OD KWIETNIA 2017 R. DO WRZEŚNIA 2017 R., FUNDUSZ UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES OD KWIETNIA 2017 R. DO WRZEŚNIA 2017 R. Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI EGZEKUCJI., DECYZJA RWA:070371DZPDZ18/000125 Z DNIA 18 CZERWCA 2018 ROKU.

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

W dniu 13.04.2023 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w sprawie o sygn. akt KR1S/GU/126/2023 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Jacek Dyba (PESEL 55060700470), jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Art. 124.1. ustawy prawo upadłościowe ma brzmienie:

Z dniem ogłoszenia upadłości jednego z małżonków powstaje między małżonkami rozdzielność majątkowa, (...). Jeżeli małżonkowie pozostawali w ustroju wspólności majątkowej, majątek wspólny małżonków wchodzi do masy upadłości, a jego podział jest niedopuszczalny.

Z przytoczonego wyżej przepisu wynika, że cały majątek małżonków z chwilą ogłoszenia upadłości jednego z nich (w tym przypadku Jacka Dyby) wszedł w całości do masy upadłości. W związku z tym, prawo własności przedmiotowej nieruchomości w całości weszło w skład masy upadłości Jacka Dyby.

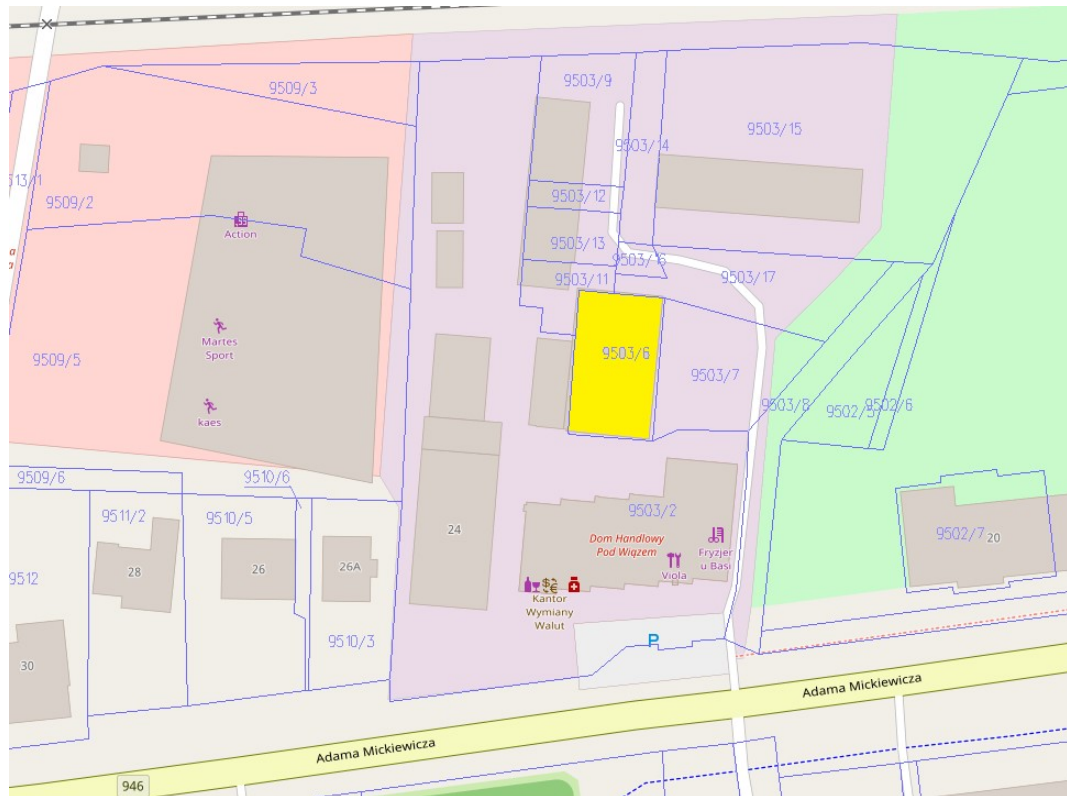
Budynek nr 22 posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 9503/6 z obrębu 0001 Sucha Beskidzka, o powierzchni 389 m², wyznaczonej po obrysie budynku, stanowiącej nieruchomości gruntową, której stan prawny uregulowany jest w Kw Nr KR1B/00062562/0.

W Dziale I-Sp tej księgi wpisane jest:

UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ. Treść prawa: UPRAWNIENIE DROGI PO CAŁEJ DZIAŁCE EWIDENCYJNEJ NR 9503/8 ORAZ PO DZIAŁCE NR 9503/5, JEJ POŁUDNIOWYM SKRAJEM, PASEM DROŻNYM O SZEROKOŚCI TRZY I PÓŁ METRA /3,5 M/, POCZĄWSZY OD GRANICY Z DZIAŁKĄ NR 9503/8, KTÓRY TO PAS DROGI PO DZIAŁCE NR 9503/5 JEST OZNACZONY NA POWOŁANEJ MAPIE PODZIAŁU WPISANEJ DO EWIDENCJI W SKŁADNICY GEODEZYJNEJ STAROSTY SUSKIEGO W DNIU 11 SIERPNI 2008 ROKU ZA NR 3991/25/07, LINIĄ CZERWONĄ PRZERYWANĄ, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 9503/6.

W Dziale III wpisane jest:

ZARZĄD WSPÓLNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ BĘDZIE SPRAWOWANY DWUOSOBOWO I WYBIERANY BĘDZIE NA OKRES DWÓCH LAT PRZEZ ZEBRANIE WŁAŚCICIELI ODRĘBNYCH LOKALI W STYCZNIU, A OD 22 LIPCA 2009 ROKU BĘDZIE WYKONYWANY PRZEZ KAZIMIERZA BAŁOSA - PRZEDSTAWICIELA GS I JACKA DYBY.

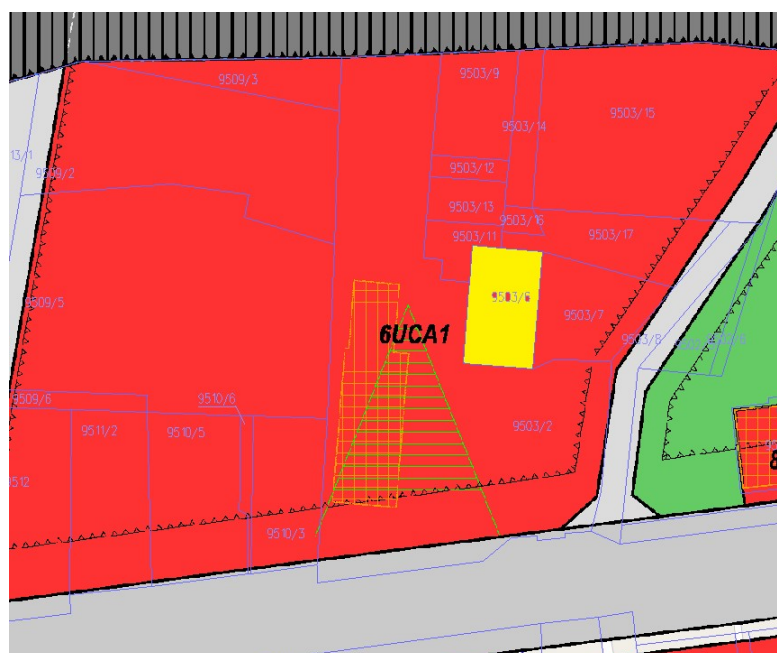


źródło: <http://powiatsuski.geoportal2.pl>

2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obszar, na którym znajduje się szacowana nieruchomość objęty jest Uchwałą Nr XI/87/2019 Rady Miasta Sucha Beskidzka z dnia 30 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sucha Beskidzka (z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z ww. Uchwałą działka i budynek znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 6UCA1 – tereny centrum usługowo-administracyjnego.



źródło: <https://polska.geoportal2.pl>

Wyznacza się tereny centrum usługowo-administracyjnego, oznaczone symbolami 1-15 UCA1.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) usługi publiczne, w szczególności z zakresu: administracji, oświaty, nauki, kultury, zdrowia, opieki społecznej, oświaty, ochrony, bezpieczeństwa, sportu, rekreacji, ochrony przeciwpożarowej, muzealnictwa, bezpieczeństwa, obsługi ruchu turystycznego,

b) usługi komercyjne z zakresu: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, turystyki, sportu, obsługi komunikacji, transportu pasażerskiego, pocztowe i kurierskie, projektowe, pośrednictwa i obsługi nieruchomości, kosmetyczne, naprawy i konserwacji, zdrowia, edukacji, finansowe, informatyczne, ochrony i bezpieczeństwa, zagospodarowania terenów zieleni, organizacji i obsługi imprez, działalność: wydawnicza badawcza i analityczna, agencji reklamowych, telekomunikacyjna, fotograficzna, filmowa, nagrań dźwiękowych.

źródło: http://edziennik.malopolska.uw.gov.pl/WDU_K/2019/7315/akt.pdf

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Sucha Beskidzka (do 1965 Sucha) – miasto w południowo-zachodniej części województwa małopolskiego, w powiecie suskim (siedziba starostwa). Miasto położone jest w niewielkiej kotlinie na skraju Beskidu Makowskiego i Beskidu Małego, u ujścia rzeki Stryszawki do Skawy. Powierzchnia miasta wynosi 27,65 km², w tym: użytki rolne: 44%, użytki leśne: 43%. Miasto stanowi 4% powierzchni powiatu.

Sąsiaduje z gminami: Maków Podhalański, Stryszawa, Zembrzyce.

Położenie geograficzne utrudnia wentylację miasta, przez co spowija je smog, szczególnie w sezonie grzewczym. Według raportu Światowej Organizacji Zdrowia w 2016 roku Sucha Beskidzka została sklasyfikowana jako siódme najbardziej zanieczyszczone miasto Unii Europejskiej.

Położenie geograficzne Suchoj Beskidzkiej: 50 km SW od Krakowa, przy ujściu Stryszawki do Skawy.

Pod względem fizjograficznym teren położony jest w makroregionie Beskidów Zachodnich i mezoregionie Beskidu Makowskiego. Makroregion Beskidów Zachodnich cechuje się pod względem wysokościami sięgającymi od 300 do 800 metrów.

W użytkowaniu ziemi przeważają lasy i łąki górskie choć na spłaszczeniach denudacyjnych i terasach rzecznych występują również pola uprawne. Zależnie od wysokości poszczególnych grup górskich można wyróżnić od 2 do 5 pięter krajobrazowych.

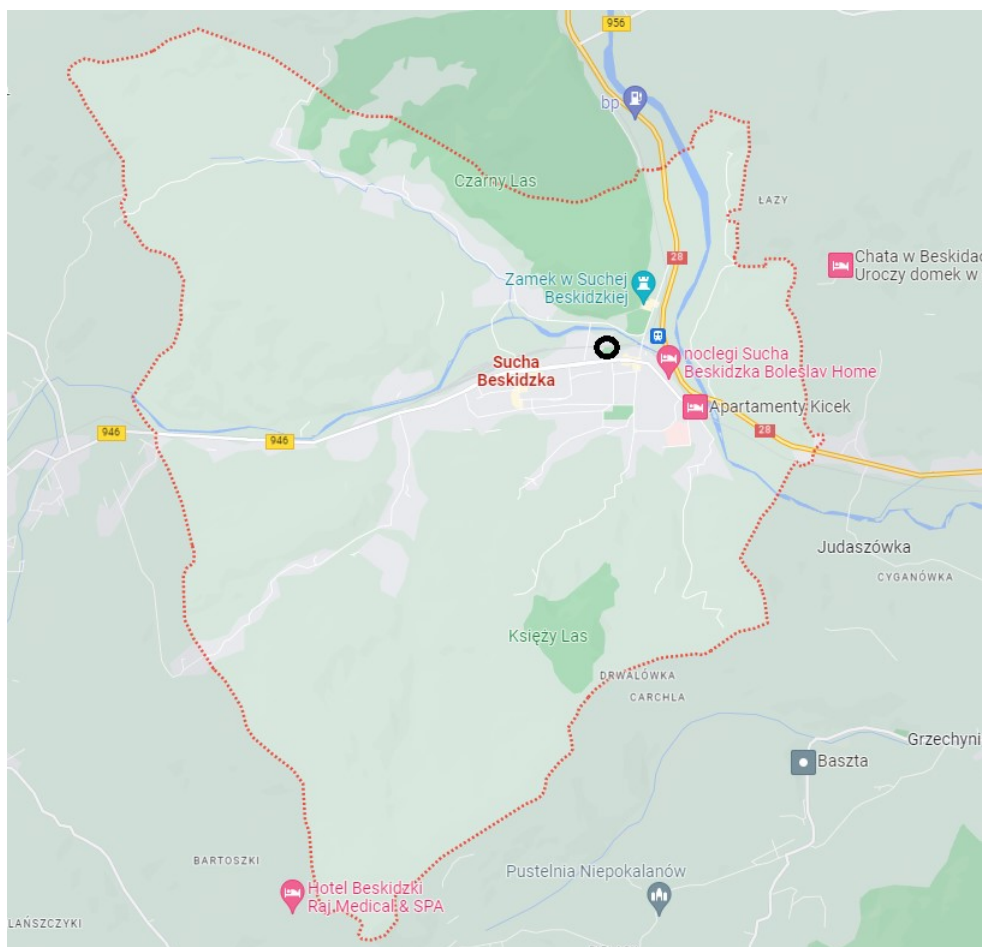
Mezoregion Beskidu Makowskiego, zwanego również Beskidem Średnim, składa się z 3 członów przedzielonych dolinami Raby i Skawy: na zachód od Skawy są to Pasma Pewelskie (766 m n.p.m.), Łazek (871 m n.p.m.) i Solisko (858 m n.p.m.), między Skawą i Rabą pasemka o wysokości 700-900 m (Koskowa Góra 874m n.p.m.), na wschód od Raby - Łysina (912 m n.p.m.).

Do wysokości 550 m n.p.m. występują umiarkowane ciepłe lasy pogórza. okolice Suchoj Beskidzkiej prawie całkowicie (za wyjątkiem partii szczytowych) leżą w tym piętrze krajobrazowym. Najsilniej zaznaczającymi się procesami krajobrazotwórczymi są: - procesy antropogeniczne, - akumulacja rzeczna, - osuwanie i osadzanie, - wietrzenie chemiczne. W średnim stopniu zaznacza się wpływ: - sufozji, - deflacji, - akumulacji eolicznej. Mały wpływ na krajobraz: - wietrzenie fizyczne, - procesy kriogeniczne, - soliflukcja okresowa, - sputkiwanie, - erozja rzeczna. Powyżej 550 m n.p.m. występują krajobrazy górskie. Najniższe ich piętro (do wysokości 1.100 m n.p.m.) stanowi tzw. regiel dolny, czyli formacja lasów bukowo-jodłowych. Stosunki hydrologiczne i glebowe są tu podobne jak w

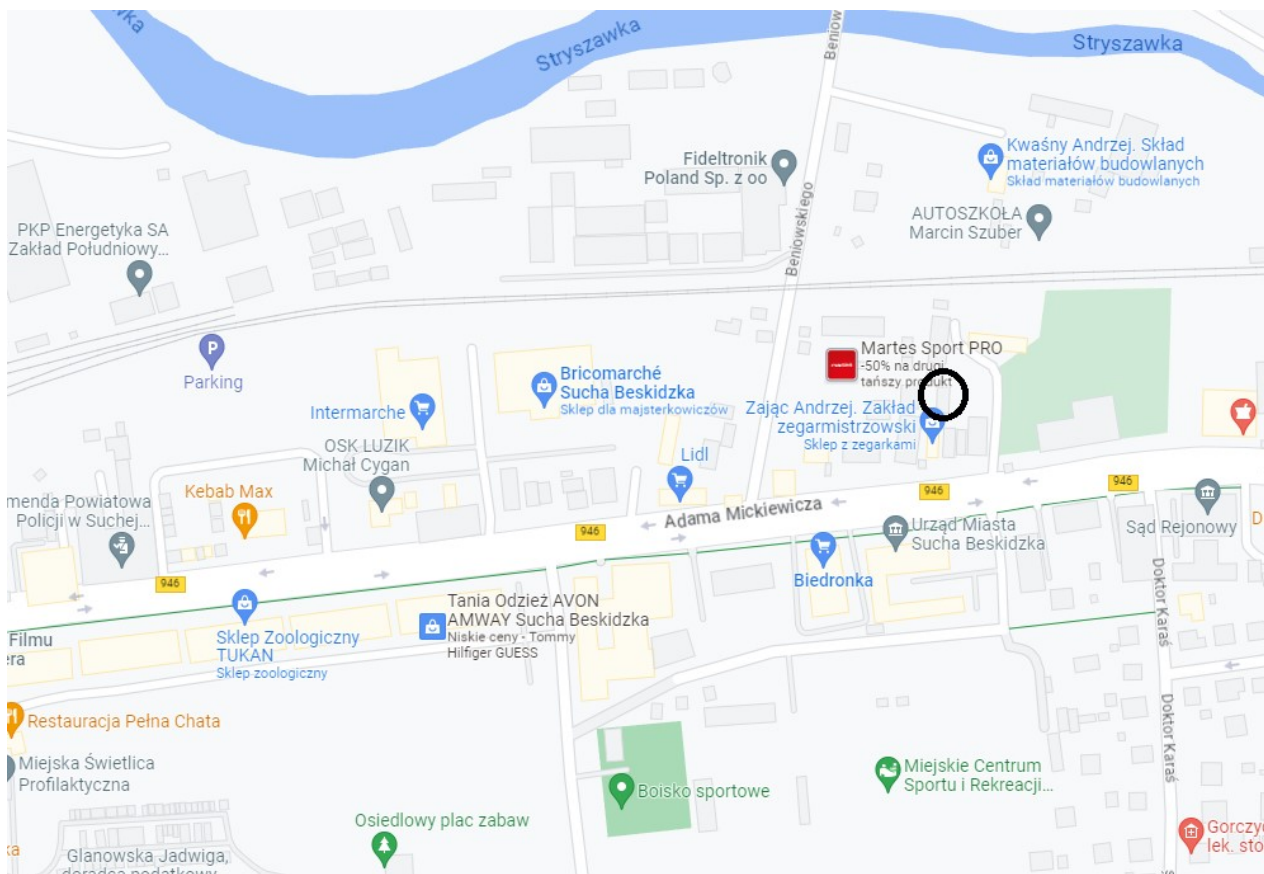
typie wyźnym krzemianowym, tzn. współczynnik odpływu jest duży zwłaszcza na mało przepuszczalnych skałach krystalicznych i wszelkiego rodzaju łupkach. Wody gruntowe występują płytko w warstwie zwierzeli. Podstawowymi gatunkami gleb są gleby gliniaste, ilaste i pyłowe. Na gliniasto ilastych pokrywach i zwierzelinach skał fliszowych wytworzyły się gleby brunatne kwaśne. Wykazują one kwaśny odczyn w całym profilu glebowym (pH poniżej 5,0). Są one mało zasobne w składniki pokarmowe dla roślin, co powoduje ich małą przydatność rolniczą. W obszarach leśnych stanowią one siedliska dla zbiorowisk lasów mieszanych lub borowych. Do głosu dochodzi tu wpływ klimatu wyrażającym się wyraźnym spadkiem temperatury, wzrostem opadów, skróceniem okresu wegetacyjnego, dłuższym trwaniem pokrywy śnieżnej. Lasy przeważają tu nad polami uprawnymi.

Rzeki rejonu Suchej Beskidzkiej cechują się występowaniem okresu wezbrań i powodzi letnich. Wezbrania mają charakter opadowo rozlewowy i występują najczęściej w sierpniu. Zlewnia rzeki Skawy powyżej punktu pomiarowego w Suchej Beskidzkiej ma powierzchnię 468 km². Punkt ten położony jest na wysokości 324,04 m n.p.m.

Najcenniejszą przyrodniczo częścią powiatu suskiego jest Babiogórski Park Narodowy, formalnie zatwierdzony w 1954 roku (obszar BPN stanowił przedmiot ochrony już przed II wojną światową). Powierzchnia Parku wynosi 1734 ha (z tego 410 ha leży na terenie gminy Lipnica Wielka, powiat nowotarski). Najwyższe szczyty pasma Babiej Góry to Diablak (1.725 m. n.p.m.) i Mała Babia Góra (1.517 m. n.p.m.) Roślinność BPN wykazuje układ naturalnych pięter klimatycznych: regiel dolny z lasami mieszаныmi, regiel górny borów świerkowych, piętro kosodrzewiny, piętro muraw alpejskich. Wśród zasobów flory dominują kwiaty - ponad 700 gatunków, ok.200 gatunków mchów, 200 gatunków porostów, 100 gatunków wątrobowców, 100 gatunków glonów. Zasoby fauny reprezentowane są tutaj min. przez rysia, jelenia, głąszca, cietrzewia. W 1977 roku Babiogórski Park Narodowy został uznany przez UNESCO za rezerwat biosfery.



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



źródło: <https://www.google.pl/maps>

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal użytkowy, położony jest w centrum miasta, po północnej stronie ul. Mickiewicza – drogi wojewódzkiej nr 946 – głównej arterii komunikacyjnej Suchoj Beskidzkiej, w odległości ok. 60 m od niej. Obiekt jest budynkiem ok. 100 letnim, jednokondygnacyjnym z suteroną, w której umieszczony jest szacowany lokal.

Według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, definicja sutereny jest rozumiana jako kondygnacja budynku lub jej część zawierająca pomieszczenia użytkowe, w których podłogi w części lub całości znajduje się poniżej projektowanego lub urządzanego terenu, lecz co najmniej od strony jednej ściany z oknami poniżej podłogi znajduje się nie więcej niż 0,9 m poniżej takiego terenu, przylegającego do tej strony budynku.

Wyceniany lokal, wg Działu I księgi wieczystej składa się z: sali konsumpcyjnej, baru, przygotowalni, magazynu, sanitariatu, magazynu opakowań i sali bilardowej. Fizycznie lokal składa się z dwóch hal (każda z odrębnymi wrotami wejściowymi) z półokrągłymi ścianami i stropem, bez jakichkolwiek okien. Wejścia umieszczone są od strony północnej i dostępne są z betonowej rampy. Otoczenie stanowi zabudowa usługowo-warsztatowa dostępna z poziomu gruntu i poziomu rampy.

W głównych pomieszczeniach wydzielony jest węzeł sanitarny oraz niewielki magazynek. Na podłogach ułożone płytki gresowe. Wewnątrz widoczny dawny sposób użytkowania – lokal gastronomiczny (bar, kawiarnia). W chwili obecnej lokal jest w dużej mierze zdemolowany, z pozostałościami dawnego wyposażenia, z odciętymi wszelkimi mediami (brak m.in. zasilania energetycznego). Do lokalu doprowadzona była woda i kanalizacja z sieci miejskiej. Ogrzewanie przewidziane było z dużego kominka i piecy akumulacyjnych.

Stan techniczny lokalu wykazuje poziom zły. Standard wykończenia – niski.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (*WRU*) – jest to wartość rynkowa nieruchomości, która w dalszym ciągu będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie lokalu jest:

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

Zgodnie z Krajowymi Standardami Wyceny (KSW) PFSRM, dla szacowanego lokalu 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 zastępujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania lokalu 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 lokalu 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

Z uwagi na to, że przedmiotowa nieruchomość w całości przystosowana jest do prowadzenia w niej działalności usługowej wraz z zapleczem, wartość rynkowa prawa własności ustalona będzie w oparciu o:

- podejście dochodowe,
- metodę inwestycyjną,
- technikę kapitalizacji prostej.

„Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.” – § 7 ust. 2. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości... (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

„Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji” – § 9 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości... (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

Możliwość zastosowania podejścia dochodowego wynika z faktu, że mamy do czynienia z lokalem użytkowym, który może przynosić dochód. Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu jaki z niej uzyska. Do ustalenia wartości tą metodą, przyjęto technikę kapitalizacji prostej netto poprzez kapitalizację strumienia dochodu z wynajmu całej powierzchni, ustalonego na bazie jednego roku z wykorzystaniem średniej stawki czynszu ustalonej na podstawie danych z lokalnego rynku.

Wartość lokalu niemieszkalnego nr 1 przy ul. Mickiewicza 22 o powierzchni użytkowej 266,2 m², z zastosowaniem techniki kapitalizacji prostej netto, określona będzie według następującego wzoru:

$$W_N = \frac{D}{R}$$

gdzie:

- W_N – wartość szacowanej nieruchomości,
- D – dochód roczny netto,
- R – stopa kapitalizacji.

Stopę kapitalizacji określono na podstawie §13 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

W podejściu dochodowym rozważyć należy dwa podstawowe czynniki wpływające na wartość:

- spodziewane dochody z nieruchomości,
- wymagana stopa kapitalizacji.

Określenie wartości rynkowej, dla aktualnego sposobu użytkowania, prawa własności związanego z lokalem, poprzedzono analizą transakcji na rynku, w szczególności w zakresie warunków, o których mowa w §6 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

Wysokość stawki czynszu za wynajęcie przedmiotowej nieruchomości ustalona została na podstawie rynkowych stawek czynszu najmu za powierzchnie usługowe i handlowe, jakie występują na obszarze miasta Sucha Beskidzka.

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU

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

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert najmu lokali niemieszkalnych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar miasta Sucha Beskidzka, a w szczególności lokale znajdujące się w budynkach położonych w centrum miasta. Główna cecha porównywalności – bliska lokalizacja i handlowo-usługowe przeznaczenie.

Rodzaj rynku: lokale komercyjne o funkcji handlowej i usługowej.

Obszar rynku: miasto Sucha Beskidzka.

Okres monitorowania: lata 2022-2023.

W 2022 r. wraz z rozwojem rynku mieszkaniowego wzrósł popyt na lokale użytkowe ze strony najemców sieciowych, szczególnie z sektora spożywczego, gastronomii oraz usług z zakresu zdrowia i urody.

Po trudnym dla branży handlowej pandemicznym 2020 i 2021 r., bieżący rok przyniósł powrót aktywności na tym rynku. W reakcji na zmieniające się trendy zakupowe, potrzeby klientów i ograniczenia związane z sytuacją epidemiczną firmy zaczęły wprowadzać nowe rozwiązania i formaty, które na nowo definiują branżę.

Do najistotniejszych wydarzeń na polskim rynku handlowym w 2022 r. było wprowadzenie na skutek kolejnej fali pandemii uregulowań działalności placówek handlowych poprzez wdrożenie administracyjne regulacje w zakresie rozliczeń czynszowych pomiędzy właścicielami i najemcami.

Decyzje te znacząco zakłóciły działalność podmiotów gospodarczych, przyspieszyły falę bankructw, procesów sądowych, sporów, czego skutkiem były silne protesty społeczne. Były też przyczyną różnic zdań między wynajmującymi a najemcami powierzchni w centrach handlowych i wywołały falę renegotjacji warunków najmu. Miały jednak istotny wpływ na proces rozwoju i wzrostu znaczenia e-commerce, transformacji cyfrowej firm handlowych oraz ewolucji metod dostaw i odbioru towarów.

W bieżącym roku odnotowano też wzmożoną działalność deweloperską w sektorze handlowym, która skoncentrowana była na małych parkach i centrach zakupów codziennych w miastach do 100 tys. mieszkańców. Według ekspertów podaż nowej powierzchni handlowej wyniosła dzięki temu prawie 400 tys. m kw. GLA, co stanowi blisko 50 proc. wzrost w stosunku do 2021 r. Popyt kreowały głównie sieci dyskontów (spożywczych i niespożywczych) oraz off-price¹, a także sektor spożywczy i elektronika.

Pandemia przyspieszyła również konsolidację sektora fitness i wskazali na znaczące przyspieszenie w 2021 r. dojrzenia rynku e-commerce, na którym zanotowano nowe wejścia, zakupy, przejęcia i konsolidacje.

¹ sklepy off-price, czyli takie, gdzie markowe produkty można kupić w cenach znacznie niższych niż regularne.

W 2022 r. wraz z rozwojem rynku mieszkaniowego wzrastają zasoby lokali użytkowych zlokalizowanych w tego typu inwestycjach. Obserwować można wzrost popytu na te powierzchnie ze strony najemców sieciowych, szczególnie z sektora spożywczego, gastronomii oraz usług z zakresu zdrowia i urody.

W nadchodzącym roku rosnąć będzie liczba inwestycji tzw. mixed-use², także poza centrami największych miast, bowiem zacieranie się granic pomiędzy miejscem pracy, zamieszkania i spędzania wolnego czasu sprzyja powstawaniu tego typu obiektów. Ważną częścią tych inwestycji pozostaje handel, usługi i gastronomia a mixed-use pozwala kreować i animować nowe koncepty handlowo-rozrywkowe takie jak targi, bazary, wydarzenia czy giełdy tematyczne.

Wchodzące w życie od 1 stycznia 2022 r. nowe regulacje prawne w ramach „Polskiego Ładu”, przewidującego zmiany w prawie podatkowym oraz w obciążeniach składką zdrowotną, mają wpływ zarówno na osoby zatrudnione na umowę o pracę, jak i na przedsiębiorców prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą czy będących wspólnikami spółek cywilnych lub jawnych, szczególnie tych operujących na niskich marżach, przy dużym wolumenie obrotów.

Trzeci kwartał 2022 r. przyniósł zakończenie realizacji blisko 100.000 m², w tym flagowego projektu HB Reavis – Varso Tower (63.800 m²) oraz biurowca P180 (32.000 m²) od Skanska. W rezultacie, ilość powierzchni w budowie osiągnęła rekordowo niski poziom 160.000 m². Końcówka roku przyniesie start nowych inwestycji – m.in. Drucianka Campus (42.000 m²) czy The Form (29.000 m²), co zaowocuje stopniowym wzrostem wolumenu powierzchni w budowie. Pomimo tego aktywność deweloperska jeszcze przez długi czas nie zbliży się do poziomów notowanych przed pandemią.

Spowolnienie po stronie deweloperskiej w dwóch poprzednich latach przełożyło się na znaczący spadek planowanej podaży. W 2023 r. na rynek trafi tylko 60.000 m² nowych biur. Po blisko trzech latach segment nieruchomości klasy A z rynku najemcy przekształca się w rynek wynajmującego. Malejąca dostępność powierzchni przy stabilnym popycie na nieruchomości prime pociąga za sobą rosnące stawki czynszu oraz mniej atrakcyjne pakiety zachęt.

Po spektakularnych wynikach odnotowanych w I półroczu roku, aktywność najemców spowolniła w III kw. a łączny wolumen transakcji wyniósł 129.000 m². Brak modułów biurowych o odpowiednich parametrach skłania część najemców do przedłużenia obowiązujących umów najmu, by zabezpieczyć powierzchnię i przeczekać niekorzystną sytuację rynkową. Ma to swoje potwierdzenie w relatywnie wysokim udziale renegotjacji/przedłużeń, które w I-III kw. 2022 r. wyniosły 38% całkowitego popytu.

III kw. 2022 r. przyniósł kolejny wzrost stawek czynszu za najlepsze nieruchomości biurowe w strefach centralnych, które obecnie kształtują się od 18 do 26 €/m²/m-c. Czynsze poza centrum pozostały na stabilnym poziomie między 11 a 17 €/m²/m-c. Presja wzrostowa na czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe utrzyma się w kolejnych miesiącach, szczególnie w strefach centralnych.

Lokal szacowany w swym obecnym stanie jest obiektem o bardzo niskim standardzie wykończenia. Walorami są: lokalizacja w centrum miasta, w miejscu, które jest jednym z największych skupisk lokali usługowych w mieście. Niewątpliwymi wadami nieruchomości są: słaba ekspozycja (druga linia zabudowy i wejście od północy), standard lokalu który nie posiada żadnego okna (brak naturalnej wentylacji) oraz utrudnione parkowanie blisko wejść do lokalu.

W celu ustalenia wolnorynkowej stawki czynszu za przedmiotową nieruchomość analizie poddano powierzchnie użytkowe usytuowane w budynkach położonych na terenie miasta Sucha Beskidzka.

² Mixed-use to rodzaj zabudowy miejskiej, urbanistyki, urbanistyki i/lub typu zagospodarowania przestrzennego, który łączy różne zastosowania, takie jak mieszkaniowy, handlowy, kulturalny, instytucjonalny. Budynek wielofunkcyjny.

W przypadku czynszów najmu lokali użytkowych (jak również mieszkalnych) nie istnieje żadna jednostka (np. Biuro Geodezji i Katastru w przypadku umów sprzedaży), która zajmowałaby się ewidencją danych z zawieranych umów. Z rozmów z pracownikami Urzędów Skarbowych wynika, że wynajmujący składają deklaracje podatkowe, w których podają wysokość czynszu najmu, a Urząd Skarbowy nie wymaga załączenia egzemplarza podpisanej umowy. Tym samym kwoty podawane w deklaracjach mogą być istotnie rozbieżne od płaconych w rzeczywistości.

Zdaniem autora niniejszej opinii najskuteczniejszym sposobem określenia możliwego do uzyskania czynszu najmu jest badanie rynku zgłoszonych ofert wynajmu. Badanie istniejących już stosunków najmu napotyka bowiem na wielorakie trudności w dostępie do informacji, która jest zdecydowanie niechętnie upubliczniana, a poza tym jak wskazuje praktyka, wielokrotnie kwoty podawane w umowach nie są zgodne z rzeczywistymi przepływami pieniężnymi pomiędzy stronami. W odniesieniu do znacznej liczby umów najmu pomiędzy osobami fizycznymi istnieje – ze względów podatkowych – zachęta do zaniżania wysokości czynszu w umowie, zaś czynsz płacony w rzeczywistości jest wyższy. Nie można też wykluczyć sytuacji odwrotnych. Ponieważ nie ma żadnej możliwości zbadania całego rynku umów najmu, a analizowany rynek z definicji opiera się na lokalach będących we władaniu osób fizycznych, dlatego opieranie się na takich umowach nie tylko, że jest wyjątkowo utrudnione, ale jeszcze może prowadzić do z gruntu fałszywych wniosków. Publiczne składanie oferty wynajmu lokalu jest tym jedynym momentem, gdzie ujawniają się prawdziwe oczekiwania finansowe właściciela co do wysokości czynszu najmu. Z doświadczenia rynkowego i zawodowego nabytego w trakcie wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego wynika, że zgłoszone ofert z powodów marketingowych, ale też małosłownych, mogą być zawyżone przy dobrze rozwiniętym rynku średnio o ok. 5-10%.

Na podstawie uzyskanych informacji stworzona została próbka reprezentatywna, która zawiera kilkanaście ofert najmu za powierzchnie użytkowe znajdujące się w budynkach stojących w centrum Suchej Beskidzkiej.

Poniżej przedstawiona tabela, zawierająca miesięczne stawki czynszu za porównywalne lokale niemieszkalne, dotyczy ofert przedstawionych w roku 2022 i 2023, i na ich podstawie oszacowana zostanie najbardziej prawdopodobna wysokość miesięcznej stawki za wynajęcie lokalu nr 1. Opłaty eksploatacyjne należą do najemcy, który w ramach stałego czynszu prowadzi bieżące naprawy, remonty i adaptacje.

4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH

Dla obliczenia wysokości prawdopodobnego czynszu określono następujące cechy rynkowe, które mają najistotniejsze znaczenie podczas zawierania umowy najmu powierzchni handlowo-usługowej:

1. Położenie –

- (a) bardzo korzystne
- (b) korzystne

2. Ekspozycja lokalu –

- (a) odpowiednia – obiekty przy głównych ciągach pieszo-jezdnym
- (b) słaba – obiekty położone w tzw. drugiej linii zabudowy lub w podwórkach

3. Standard wykończenia pomieszczeń –

- (a) wysoki
(b) średni

Standard lokalu jest na poziomie bardzo niskim. z tego powodu zastosowana zostanie zasada ekstrapolacji.

4. Możliwości parkingowe –

- (a) dogodnie
(b) utrudnione

5. Dostępność komunikacyjna –

- (a) bezpośrednia
(b) oddalona

4.3. USTALENIE ŚREDNIEJ STAWKI CZYNSZU

Tabela 1

L.p.	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa lokalu	Miesięczna stawka najmu (zł)	Stawka najmu za 1 m ² pow. użytkowej (zł)
1.	Sucha Beskidzka	646 m ²	7.200	11,14
2.		150 m ²	4.000	26,67
3.		228 m ²	4.600	20,17
4.		100 m ²	3.100	31,00
5.		78 m ²	3.300	42,31
6.		140 m ²	2.100	15,00
7.		400 m ²	3.000	7,50
8.		50 m ²	900	18,00
9.		250 m ²	6.100	24,40
10.		35 m ²	540	15,43
11.		300 m ²	4.900	16,33
12.		140 m ²	2.700	19,29
13.		70 m ²	1.600	22,86

Stawki skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono stawkę minimalną oraz stawkę maksymalną za 1 m² w próbce reprezentatywnej:

$$S_{\min} = 11,14 \text{ zł/m}^2$$

$$S_{\max} = 31,00 \text{ zł/m}^2$$

4.3.1. Obliczenie średniej stawki najmu

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{11}}{11}$$

$$S_{\text{śr}} = 20,03 \text{ zł/m}^2$$

4.3.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{min}}{C_{\dot{s}r}} = \frac{11,14}{20,03} = 0,56$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{max}}{C_{\dot{s}r}} = \frac{31,00}{20,03} = 1,54$$

4.4. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Tabela 2

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wysokość stawki czynszu (wagi cech)
1.	Położenie	25
2.	Ekspozycja budynku	15
3.	Standard wykończenia pomieszczeń	35
4.	Możliwości parkingowe	15
5.	Dostępność komunikacyjna	10
	RAZEM	100

4.5. CECHY RYNKOWE PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych lokalu szacowanego
1.	Położenie	bardzo korzystne
2.	Ekspozycja lokalu	słaba
3.	Standard wykończenia pomieszczeń	niski
4.	Możliwości parkingowe	utrudnione
5.	Dostępność komunikacyjna	oddalona

Zasada ekstrapolacji dla cechy *standard wykończenia pomieszczeń*:

- o waga cechy: 35%
- o zakres współczynników korygujących: 0,196 – 0,539
- o długość zakresu: 0,343
- o ilość stanów cechy: 2
- o poprawiony współczynnik korygujących: 0,196 – 0,343 = **-0,147**

4.6. OKREŚLENIE STAWKI JEDNOSTKOWEJ

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Położenie	25	0,140 - 0,385	0,385
2.	Ekspozycja lokalu	15	0,084 - 0,231	0,574
3.	Standard wykończenia pomieszczeń	35	0,196 - 0,539	-0,147
4.	Możliwości parkingowe	15	0,084 - 0,231	0,093
5.	Dostępność komunikacyjna	10	0,056 - 0,154	0,056
	RAZEM	100	0,56 - 1,54	0,961

Na podstawie powyższej tabeli określono wysokość rynkowej stawki czynszu za 1 m² pow. użytkowej lokalu. Przyjęto dwa współczynniki $K = 0,9$ ze względu na: brak okien w lokalu i odłączone wszystkie media z sieci miejskiej.

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

$$W_{CZ} = 20,03 \text{ zł/m}^2 \times 0,961 \times (0,9)^2 = \boxed{15,59 \text{ zł/m}^2} \text{ pow. użytkowej}$$

4.7. CAŁKOWITA WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNEGO CZYNSZU

$$W_{CL} = 15,59 \text{ zł/m}^2 \times 266,2 \text{ m}^2$$

$$W_{CL} = \mathbf{4.150 \text{ zł}}$$

słownie: cztery tysiące sto pięćdziesiąt złotych

Podana wyżej stawka jest kwotą netto (bez VAT), i nie zawiera opłat eksploatacyjnych (woda, kanalizacja, ogrzewanie, ochrona), które pokrywa najemca.

W wyniku zebranych informacji stwierdzono wysoką podaż obiektów użytkowych, które przeznaczone są do wynajęcia. Wysoka podaż oznaczać może średni popyt. W związku z tym, dla określenia rocznego dochodu netto należy przyjąć 10% wskaźnik pustostanu. Koszty właściciela związane z utrzymaniem i konserwacją budynku jak również podatkiem od nieruchomości, oszacowano w wysokości 25% dochodu, pomniejszonego już o wskaźnik pustostanu.

4.8. WYZNACZENIE STOPY KAPITALIZACJI

Obliczenie stopy kapitalizacji:

Stopę kapitalizacji określono na podstawie (źródło „Rzeczpospolita” z dnia 10.05.2023 r.):

1. stopa bazowa w PKO BP – 6,59%
2. średnie oprocentowanie lokat terminowych 12-miesięcznych – 5,1%
3. przeciętna rentowność bonów skarbowych 52-tygodniowych – 4,47%
4. rynkowa premia za ryzyko – 5,0%

$$R = (1 + 2 + 3) : 3 + 5,0$$

$$R = \mathbf{10,39\%}$$

4.9. OKREŚLENIE ROCZNEGO DOCHODU NETTO

Określenie rocznego dochodu brutto z nieruchomości:

Dochodem brutto z nieruchomości jest dochód (bez VAT) otrzymywany z powierzchni użytkowej bez kosztów eksploatacyjnych, bez uwzględniania pustostanów i stałych zobowiązań właściciela.

Do ustalenia dochodu z lokalu przyjęto powierzchnię, która może być przedmiotem najmu. Powierzchnia ta odpowiada powierzchni użytkowej lokalu – 266,2 m². Miesięczną stawkę czynszu najmu netto oszacowano w wysokości 4.150 zł.

$$D_B = 4.150 \text{ zł/m}^2 \times 12 \text{ m-cy} = 49.800 \text{ zł}$$

Określenie rocznego dochodu netto:

$$D_N = 49.800 \text{ zł} - 10\% = 44.820 \text{ zł}$$

$$D_N = 44.820 \text{ zł} - 20\% = 35.856 \text{ zł}$$

Dochód netto, na podstawie czynszów bez VAT, wynosi – **35.860 zł**

4.10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

$$W_N = \frac{35.860}{0,1039}$$

$$W_N = 345.139,56 \text{ zł}$$

Wartość ustalono na poziomie –

345.140 zł

słownie: trzysta czterdzieści pięć tysięcy sto czterdzieści złotych

5. PODSUMOWANIE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową nieruchomości lokalowej, stanowiącą najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu wyceny. Oszacowana została przy wykorzystaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej.

Zastosowanie podejścia dochodowego wynika z faktu, że szacowana nieruchomość wykorzystywana była na cele handlowo-usługowe i może przynosić dochód jej właścicielowi.

Stawki czynszu, przyjęte do wyceny, ustalono na podstawie rynkowych stawek najmu, których realność potwierdzona została w wyniku analizy najmu powierzchni handlowych i usługowych uzyskiwanych na terenie miasta Sucha Beskidzka.

Oszacowana wartość rynkowa jest kwotą netto, nie zawierającą ew. podatku VAT.

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:

$$WRW = 345.140 \text{ zł} \times 75\% = 258.850 \text{ zł}$$

słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych

Wskazana wyżej wartość jest kwotą netto, nie zawierającą ew. podatku VAT.

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.

OPRACOWAŁ

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 22 ponumerowane strony,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego lokalu,
- 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 lokali niemieszkalnych;
- ustalona wartość lokalu nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jego nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznanne 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 lokalu użytkowych. 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.

8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpisy z ksiąg wieczystych, wygenerowane ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- informacja geodezyjna o działce;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

Z A E A C Z N I K I

sygn. akt KR1S/GU/126/2023

Postanowienie

Dnia 13 kwietnia 2023 r.

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

Przewodniczący: sędzia Ewa OSTROWSKA

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2023 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest **Jacek Dyba**

postanawia

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Jacek Dyba, PESEL 55060700470, miejsce zamieszkania: Sucha Beskidzka, adres Adama Mickiewicza 63, 34-200 Sucha Beskidzka, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Wenecja 3/2, 31-117 Kraków;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Wenecja 3/2, 31-117 Kraków;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Sylwester Marek Zięciak (numer licencji 471);
- 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: Sylwester Marek Zięciak (numer licencji 471) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 4000,00 zł (słownie: cztery 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: 39 1050 1445 1000 0097 3047 8683.

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. Przedstawiony przez dłużnika spis majątku obejmuje wartościową nieruchomość, zatem ze względu na ten składnik masy upadłości postępowanie upadłościowe toczony będzie w trybie art. 491¹ ust. 2 prawa upadłościowego. Miejscem zamieszkania dłużnika jest Sucha Beskidzka. Tam znajduje się jego miejsce zwykłego pobytu w rozumieniu art. 19 ust. 1c ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022, poz. 1520 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. Wobec powyższego jurysdykcję w niniejszej sprawie posiadają sądy polskie, zgodnie z treścią art. 382 p.u., a postępowanie to jest postępowaniem głównym.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:
Sędzią Rejonowym
Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w
Krakowie
Date / Data: 2023-04-13 12:20

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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, 2
-----------------------------	---	-------------------	------

Lokal

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, SUSKI, SUCHA BESKIDZKA M., SUCHA BESKIDZKA	Nr podstawy wpisu	1, 2, 6
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	MICKIEWICZA 22 1		
Przeznaczenie lokalu			LOKAL NIEMIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			SALA KONSUMPCYJNA - 1, BAR - 1, PRZYGOTOWALNIA - 1, MAGAZYN - 1, SANITARIAT - 1, MAGAZYN OPAKOWAŃ - 1, SALA BILARDOWA - 1		
Kondygnacja			0,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.		KR1B / 00062562 / 0		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			266,2000 M2		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW NR WG 7457/4084/2009 , 2009-09-15, STAROSTA SUSKI, SUCHA BESKIDZKA; 27-28, KR1B/00062561/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1B/00003335/09/001, 2009-07-23 10:37:24, 2009-09-16-12.02.21.605665, NIE, 6-10, KR1B/00062561/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY REP.A 8359/2009 , 2009-07-22, NOTARIUSZ ANDRZEJ KRZESZOWIAK, SUCHA BESKIDZKA; 6-10, KR1B/00062561/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1B/00003335/09/001, 2009-07-23 10:37:24, 2009-09-16-12.02.21.605665, NIE, 6-10, KR1B/00062561/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
6	PROJEKT PODZIAŁU BUDYNKU UŻYTKOWEGO NA ODRĘBNE LOKALE UŻYTKOWE , 2008-03-20; 11-24, KR1B/00062561/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1B/00003335/09/001, 2009-07-23 10:37:24, 2009-09-16-12.02.21.605665, NIE, 6-10, KR1B/00062561/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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			3
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	1 / 2		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	KR1B / 00062562 / 0	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY , 8359/2009, 2009-07-22, ANDRZEJ KRZESZOWIAK, SUCHA BESKIDZKA, 6-10, KR1B/00062561/3 (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./KR1B/00003335/09/001, 2009-07-23 10:37:24, 2009-09-16-12.02.21.605665, NIE, 6-10, KR1B/00062561/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	JACEK DYBA, JAN, ANIELA, 55060700470				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	MARIANNA DYBA, STEFAN, HELENA, 56112300444				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY , 8359/2009, 2009-07-22, ANDRZEJ KRZESZOWIAK, SUCHA BESKIDZKA; 6-10, KR1B/00062561/3 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i>) DZ. KW./KR1B/00003335/09/001, 2009-07-23 10:37:24, 2009-09-16-12.02.21.605665, NIE, 6-10, KR1B/00062561/3 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi</i>)

[Powrót](#)

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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			7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 26
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	<p>WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W SUCHEJ BESKIDZKIEJ SYGN.AKT INC 234/12 Z DNIA 11.12.2012R., PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH TADEUSZA AKSAMITA KANCELARIA KOMORNICZA W SUCHEJ BESKIDZKIEJ, W SPRAWIE KM 227/13.</p> <p>DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZCIELEŃ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO NR 9/2013 DNIA 20.05.2013R. SĄDU REJONOWEGO W WADOWICACH VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ CYWILNY Z SIEDZIBĄ W SUCHEJ BESKIDZKIEJ SYGN. AKT VI CO 620/13 Z DNIA 21.06.2013R. W SPRAWIE KM 1043/13.</p> <p>DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZCIELEŃ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: SĄDU REJONOWEGO W BYTOMIU, SYGN. AKT. VI GNC 4176/12 Z DNIA 2012-12-06, W SPRAWIE KM 263/13</p> <p>DO WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZCIELEŃ WÓJCIĄK JACENTY, WÓJCIĄK ŁUKASZ, WÓJCIĄK PAWEŁ "RABPLAST" S.C., 34-713 SKAWA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY SĄDU REJONOWEGO W NOWYM SĄCZU, SYGN. AKT. V GNC 1733/12 Z DNIA 2012-10-15, W SPRAWIE KM 1822/12</p>			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	UWIDOCZNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZCIELEŃ DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI		
	Lp. 2.	UWIDOCZNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZCIELEŃ DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI		
	Lp. 3.	UWIDOCZNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZCIELEŃ DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI		
	Lp. 4.	PRZY DZKW/KR1B/9424/20 UJAWNIONO, ŻE WIERZCIELEŃ BANK SPÓŁDZIELCZY W SUCHEJ BESKIDZKIEJ PRZEDŁOŻYŁ KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY: BANKOWY TYTUŁ EGZEKUCYJNY NR 8/2013 Z DNIA 20.05.2013 ORAZ WYSTAWIONY PRZEZ SĄD REJONOWY W WADOWICACH VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ CYWILNY Z/S W SUCHEJ BESKIDZKIEJ O SYGN. VI CO 621/13 Z DNIA 07.06.2013 R. W POSTĘPOWANIU O SYGN. AKT: KM 859/13 PROWADZONYM PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SUCHEJ BESKIDZKIEJ FILIPA ZAMULIŃSKIEGO ZASTĘPCĘ KOMORNIKA TADEUSZA AKSAMITA,		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W SUCHEJ BESKIDZKIEJ , SUCHA BESKIDZKA		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 2.	BUDOSPRZĘT SP. Z O.O. , BYTOM, UL. SIEMIANOWICKA		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	ANDRZEJ STARZAK		
	Lp. 2.	JACENTY WÓJCIĄK		
	Lp. 3.	ŁUKASZ WÓJCIĄK		
	Lp. 4.	PAWEŁ WÓJCIĄK		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 227/13, 2013-03-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH TADEUSZ AKSAMIT KANCELARIA KOMORNICZA W SUCHEJ BESKIDZKIEJ; 27 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1B/00001748/13/001, 2013-03-19 09:27:23, 2013-03-27-13.13.58.005902, NIE, 21-26 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 1043/13, 2013-08-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH TADEUSZ AKSAMIT KANCELARIA KOMORNICZA W SUCHEJ BESKIDZKIEJ; 42 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1B/00004945/13/001, 2013-08-09 14:13:18, 2013-08-22-12.32.06.587157, NIE, 36-41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 263/13, 2013-08-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH TADEUSZ AKSAMIT KANCELARIA KOMORNICZA W SUCHEJ BESKIDZKIEJ; 57, KR1B/00062563/7 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1B/00005168/13/001, 2013-08-22 12:41:21, 2013-09-25-14.49.37.551509, NIE, 51-56, KR1B/00062563/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
13	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 227/13, 2013-03-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH TADEUSZ AKSAMIT KANCELARIA KOMORNICZA W SUCHEJ BESKIDZKIEJ; 27 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1B/00005169/13/001, 2013-08-22 12:41:21, 2013-09-26-11.25.44.716292, NIE, 67-72, KR1B/00062563/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
14	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 1043/13, 2013-08-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH TADEUSZ AKSAMIT KANCELARIA KOMORNICZA W SUCHEJ BESKIDZKIEJ; 42 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1B/00005169/13/001, 2013-08-22 12:41:21, 2013-09-26-11.25.44.716292, NIE, 67-72, KR1B/00062563/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
15	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 263/13, 2013-08-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH TADEUSZ AKSAMIT KANCELARIA KOMORNICZA W SUCHEJ BESKIDZKIEJ; 57, KR1B/00062563/7 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1B/00005169/13/001, 2013-08-22 12:41:21, 2013-09-26-11.25.44.716292, NIE, 67-72, KR1B/00062563/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
16	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 1822/12, 2013-08-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH TADEUSZ AKSAMIT KANCELARIA KOMORNICZA W SUCHEJ BESKIDZKIEJ; 73, KR1B/00062563/7 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1B/00005169/13/001, 2013-08-22 12:41:21, 2013-09-26-11.25.44.716292, NIE, 67-72, KR1B/00062563/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
26	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 859/13, 2019-03-11, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SUCHEJ BESKIDZKIEJ FILIP ZAMULIŃSKI ZASTĘPCĄ KOMORNIKA TADEUSZA AKSAMITA - KANCELARIA KOMORNICZA W MAKOWIE PODHALAŃSKIM; 131 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1B/00009424/20/001, 2020-11-25 10:00:00, 2021-05-25-11.58.42.915025, NIE, 127-128 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			4, 5, 18, 19, 20
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	950000,00 (DZIEWIĘĆSET PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT W WYSOKOŚCI 420 000 ZŁOTYCH UDZIELONY NA PODSTAWIE UMOWY Z 22. LIPCA 2009 ROKU Z ODSETKAMI I KOSZTAMI	
Termin zapłaty	2029-07-21			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.		ZA NRDZKW/KR1B/00005425/16 W ZWIĄZKU Z WYKREŚLENIEM HIPOTEKI ŁĄCZNEJ W KR1B/00062561/3 DOKONANO W PODRUBRYCIE 4.4.1.1.1. ZMIANY RODZAJU HIPOTEKI NA „HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA”.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		BANK SPÓŁDZIELCZY, SUCHA BESKIDZKA, 00049995600000	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	28739,57 (DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY SIEDZEMSET TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 57/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES OD KWIEŃNIA 2013R. DO WRZEŚNIA 2014R., SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES OD KWIEŃNIA 2013R. DO WRZEŚNIA 2014R., ORAZ SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD KWIEŃNIA 2013R. DO WRZEŚNIA 2014R. WRAZ Z KOSZTAMI UPOMNIENIA, EGZEKUCYJNYMI, Z NALICZONYMI ODSETKAMI ORAZ DALSZY ODSETKI, DECYZJA ZNAK: 070371DZPDZ14/000105 Z DNIA 13.11.2014R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W SUCHEJ BESKIDZKIEJ, WARSZAWA, 00001775600055	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			21, 22, 23, 24
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	94394,15 (DZIEWIĘĆDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE TRZYSTA DZIEWIĘĆDZIESIĄT CZTERY 15/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA: FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES OD CZERWCA 2011 ROKU DO MARCA 2013 ROKU, FUNDUSZ UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES OD LUTEGO 2011 ROKU DO MARCA 2013 ROKU, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH Z A OKRES OD LIPCA 2011 ROKU DO MARCA 2013 ROKU WRAZ ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI EGZEKUCJI, DECYZJA RWA:070371DZPDZ17/000085 Z DNIA 28 KWIEŃNIA 2017 ROKU, RWA:070371DZPDZ16/000035 Z DNIA 11 LUTEGO 2016 ROKU, RWA:070371DZPDZ17/000120 Z DNIA 16 CZERWCA 2017 ROKU, RWA:0703411DZPDZ13/000008 Z DNIA 24 MAJA 2013 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHRZANOWIE, CHRZANÓW, 00001775600055	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			25
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	10283,88 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT TRZY 88/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	DECYZJĄ RWA:070371DZPDZ18/000125 Z DNIA 18 CZERWCA 2018 ROKU ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA: FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES OD KWIEŃNIA 2017R DO WRZEŚNIA 2017R, FUNDUSZ UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES OD KWIEŃNIA 2017R. DO WRZEŚNIA 2017R. Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI EGZEKUCJI., DECYZJA RWA:070371DZPDZ18/000125 Z DNIA 18 CZERWCA 2018 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHRZANOWIE, CHRZANÓW, 00001775600055	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY, 8359/2009, 2009-07-22, ANDRZEJ KRZESZOWIAK, SUCHA BESKIDZKA; 6-10, KR1B/00062561/3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1B/00003335/09/002, 2009-07-23 10:37:24, 2009-09-16-12.02.21.605665, NIE, 6-10, KR1B/00062561/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
5	OŚWIADCZENIE BANKU, 2009-07-22, BANK SPÓŁDZIELCZY W SUCHEJ BESKIDZKIEJ; 5, KR1B/00062561/3 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

	DZ. KW./KR1B/00003335/09/002, 2009-07-23 10:37:24, 2009-09-16-12.02.21.605665, NIE, 6-10, KR1B/00062561/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
17	DECYZJA , 070371DZPDZ14/000105, 2014-11-13, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W SUCHEJ BESKIDZKIEJ; 87 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1B/00007240/14/001, 2014-11-25 13:42:09, 2014-12-03-14.07.43.207004, NIE, 85-86 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
18	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY , 8359/2009, 2009-07-22, ANDRZEJ KRZESZOWIAK, SUCHA BESKIDZKA; 6-10, KR1B/00062561/3 (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./KR1B/00005425/16/007, 2016-07-08 12:04:00, 2017-03-29-09.49.56.292659, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
19	OŚWIADCZENIE BANKU , 2009-07-22, BANK SPÓŁDZIELCZY W SUCHEJ BESKIDZKIEJ; 5, KR1B/00062561/3 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1B/00005425/16/007, 2016-07-08 12:04:00, 2017-03-29-09.49.56.292659, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
20	POSTANOWIENIE O PRZYSĄDZENIU WŁASNOŚCI , I CO 904/15, 2016-05-24, SAD REJONOWY W SUCHEJ BESKIDZKIEJ WYDZIAŁ I CYWILNY, SUCHA BESKIDZKA; 89, KR1B/00062561/3 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1B/00005425/16/007, 2016-07-08 12:04:00, 2017-03-29-09.49.56.292659, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
21	DECYZJA , RWA:070371DZPDZ17/000085, 2017-04-28, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHRZANOWIE INSPEKTORAT W SUCHEJ BESKIDZKIEJ; 98 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1B/00005143/17/001, 2017-07-12 13:44:00, 2017-07-14-12.50.35.325814, NIE, 96-97 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
22	DECYZJA , RWA:070371DZPDZ16/000035, 2016-02-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHRZANOWIE INSPEKTORAT W SUCHEJ BESKIDZKIEJ; 101 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1B/00005143/17/001, 2017-07-12 13:44:00, 2017-07-14-12.50.35.325814, NIE, 96-97 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
23	DECYZJA , RWA:070371DZPDZ17/000120, 2017-06-12, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHRZANOWIE INSPEKTORAT W SUCHEJ BESKIDZKIEJ; 104 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1B/00005143/17/001, 2017-07-12 13:44:00, 2017-07-14-12.50.35.325814, NIE, 96-97 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
24	DECYZJA , RWA:0703411DZPDZ13/000008, 2013-05-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHRZANOWIE INSPEKTORAT W SUCHEJ BESKIDZKIEJ; 107 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1B/00005143/17/001, 2017-07-12 13:44:00, 2017-07-14-12.50.35.325814, NIE, 96-97 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
25	DECYZJA , RWA:070371DZPDZ18/000125, 2018-06-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W SUCHEJ BESKIDZKIEJ; 118-119 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1B/00000519/19/001, 2019-01-23 14:03:00, 2019-01-25-13.05.45.789623, NIE, 116-117 (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-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	9503/6			1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, SUSKI, SUCHA BESKIDZKA	
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KR1B / 00023334 / 8, 0,0389 HA			

Obszar całej nieruchomości	0,0389 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Budynki

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, SUSKI, SUCHA BESKIDZKA	1, 6, 7, 13
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	MICKIEWICZA 22			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE			
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	Lp. 1.	1	KR1B / 00062563 / 7	6, 7
	Lp. 2.	2	KR1B / 00062564 / 4	15, 16

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI NR 3991/25/07 , 2008-08-11, STAROSTA SUSKI, SUCHA BESKIDZKA; 2, KR1B/00062561/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1B/00003334/09/001, 2009-07-23 10:37:24, 2009-09-11-13.47.30.267194, NIE, 6-10, KR1B/00062561/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
6	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW NR WG 7457/4084/2009 , 2009-09-15, STAROSTA SUSKI, SUCHA BESKIDZKA; 27-28, KR1B/00062561/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1B/00003335/09/001, 2009-07-23 10:37:24, 2009-09-16-12.02.21.605665, NIE, 6-10, KR1B/00062561/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
7	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY REP.A 8359/2009 , 2009-07-22, NOTARIUSZ ANDRZEJ KRZESZOWIAK, SUCHA BESKIDZKA; 6-10, KR1B/00062561/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1B/00003335/09/001, 2009-07-23 10:37:24, 2009-09-16-12.02.21.605665, NIE, 6-10, KR1B/00062561/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
13	PROJEKT PODZIAŁU BUDYNKU UŻYTKOWEGO NA ODRĘBNE LOKALE UŻYTKOWE , 2008-03-20; 11-24, KR1B/00062561/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1B/00003335/09/001, 2009-07-23 10:37:24, 2009-09-16-12.02.21.605665, NIE, 6-10, KR1B/00062561/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
15	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW NR WG 7457/4084/2009 , 2009-09-15, STAROSTA SUSKI, SUCHA BESKIDZKA; 27-28, KR1B/00062561/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1B/00003336/09/001, 2009-07-23 10:37:24, 2009-09-18-10.10.54.611361, NIE, 6-10, KR1B/00062561/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
16	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY REP.A 8359/2009 , 2009-07-22, NOTARIUSZ ANDRZEJ KRZESZOWIAK, SUCHA BESKIDZKA; 6-10, KR1B/00062561/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1B/00003336/09/001, 2009-07-23 10:37:24, 2009-09-18-10.10.54.611361, NIE, 6-10, KR1B/00062561/3 (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 I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			14
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ			
Treść prawa	UPRAWNIENIE DROGI PO CAŁEJ DZIAŁCE EWIDENCYJNEJ NR 9503/8 ORAZ PO DZIAŁCE NR 9503/5, JEJ POŁUDNIOWYM SKRAJEM, PASEM DROŻNYM O SZEROKOŚCI TRZY I PÓŁ METRA /3,5 M/, POCZĄWSZY OD GRANICY Z DZIAŁKĄ NR 9503/8, KTÓRY TO PAS DROGI PO DZIAŁCE NR 9503/5 JEST OZNACZONY NA POWOŁANEJ MAPIE PODZIAŁU WPISANEJ DO EWIDENCJI W SKŁADNICY GEODEZYJNEJ STAROSTY SUSKIEGO W DNIU 11 SIERPNI 2008 ROKU ZA NR 3991/25/07, LINIĄ CZERWONĄ PRZERYWANĄ, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 9503/6.			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	KR1B / 00023334 / 8	
		Kolejny numer wpisu	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY , 8359/2009, 2009-07-22, ANDRZEJ KRZESZOWIAK, SUCHA BESKIDZKA; 6-10, KR1B/00062561/3 (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./KR1B/00003335/09/003, 2009-07-23 10:37:24, 2009-09-17-09.26.47.815887, NIE, 6-10, KR1B/00062561/3 (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 III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	17
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	ZARZĄD WSPÓLNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ BĘDZIE SPRAWOWANY DWUOSOBOWO I WYBIERANY BĘDZIE NA OKRES DWÓCH LAT PRZEZ ZEBRANIE WŁAŚCICIELI ODRĘBNYCH LOKALI W STYCZNIU, A OD 22. LIPCA 2009 ROKU BĘDZIE WYKONYWANY PRZEZ KAZIMIERZA BAŁOSA - PRZEDSTAWICIELA GS I JACKA DYBĘ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
17	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY , 8359/2009, 2009-07-22, ANDRZEJ KRZESZOWIAK, SUCHA BESKIDZKA; 6-10, KR1B/00062561/3 (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./KR1B/00003336/09/001, 2009-07-23 10:37:24, 2009-09-18-10.10.54.611361, NIE, 6-10, KR1B/00062561/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

Województwo : MAŁOPOLSKIE

Powiat : SUSKI

Jednostka ewidencyjna : SUCHA BESKIDZKA

Nazwa obrębu : SUCHA BESKIDZKA

Numer obrębu : 0001

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 14-05-2023

Jednostka rejestrowa : G.4178

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
9503/6		Klasoużytek	Pow.	0,0389
Id działki : 121502_1.0001.9503/6		Bi	0,0389	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
9503;5		Zbiorniki silosy i budynki magazynowe	1 / 1	356
Id. budynku: 121502_1.0001.9503.5_BUD (jednostka rej.: G.4178) Powierzchnia wyodrębnionych lokali: 600,13				



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





