

# OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ,  
POŁOŻONEJ W LIBIĄŻU, DZIAŁKA EWIDENCYJNA 1858/5, GMINA  
LIBIĄŻ, POWIAT CHRZANOWSKI, WOJEWÓDZTWO  
MAŁOPOLSKIE**

*Sygn. akt KRIS/GUp/103/2023*




Autor opracowania:

Magdalena Ślufarska



Kraków, dnia 30 grudnia 2023 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Adres nieruchomości</b>	
Libiąż, dz. ew. 1858/5, gmina Libiąż, powiat chrzanowski, województwo małopolskie.	
<b>Określenie nieruchomości</b>	
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 1858/5 o powierzchni 1815 m <sup>2</sup> , położona w miejscowości Libiąż, gmina Libiąż, powiat chrzanowski, województwo małopolskie. Nieruchomość jest niezabudowana. Dla nieruchomości gruntowej założona jest Księga Wieczysta nr KR1C/00002982/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.	
<b>Zakres i uwarunkowania wyceny</b>	
Zakres wyceny obejmuje, określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1858/5 o powierzchni 1815 m <sup>2</sup> , w stanie na dzień wyceny niezabudowanej.	
<b>Cel wyceny</b>	
Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej objętej Księgą Wieczystą nr KR1C/00002982/3, 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 26-10-2023 roku, sygn. postanowienia KR1S/GU/795/2023.	
<b>Data określenia wartości rynkowej</b>	30-12-2023 r.
<b>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Libiąż wynosi:</b>	
<b>WR = 200 000,00 zł</b> słownie: dwieście tysięcy złotych	
<b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej wynosi:</b>	
<b>WRW = 150 000,00 zł</b> słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych	
<b>Opracowanie:</b>	
	
<b>Data sporządzenia operatu</b>	30-12-2023 r.

## 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 1858/5 o powierzchni 1815 m<sup>2</sup>, położona w miejscowości Libiąż, gmina Libiąż, powiat chrzanowski, województwo małopolskie. Nieruchomość jest niezabudowana.

Dla nieruchomości gruntowej założona jest Księga Wieczysta nr KR1C/00002982/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

## 2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje, określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1858/5 o powierzchni 1815 m<sup>2</sup>, w stanie na dzień wyceny niezabudowanej.

## 3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej objętej Księgą Wieczystą nr KR1C/00002982/3, 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 26-10-2023 roku, sygn. postanowienia KR1S/GU/795/2023.

## 4. Podstawa opracowania operatu szacunkowego

### 4.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania dla rzeczoznawcy majątkowego biegłego sądowego mgr inż. Magdaleny Ślufarskiej.

### 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.
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2023 poz. 146, 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 2004r.
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003r.
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005r.

### 4.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja terenowa w dniu 06-12-2023 roku.
- Badanie zapisów Księgi Wieczystej nr KR1C/00002982/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta.
- Postanowienie o upadłości.
- Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych gromadzonych w Starostwie Powiatowym.

- 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 - 30-12-2023 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 30-12-2023 r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny - 30-12-2023 r.
- Data oględzin wycenianej nieruchomości - 06-12-2023 r.

#### 6. Opis i określenie stanu nieruchomości

##### 6.1. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej założona jest Księga Wieczysta nr KR1C/00002982/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

W Księdze Wieczystej nr **KR1C/00002982/3** widnieją następujące wpisy:

#### **DZIAŁ I – O (oznaczenie nieruchomości)**

##### **Numer nieruchomości**

Numer bieżący nieruchomości: 1

##### **Położenie**

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: chrzanowski

Gmina: Libiąż

Miejscowość: Libiąż

##### **Działka ewidencyjna**

Identyfikator działki: 120304 4.0002.1858/5

Numer działki: 1858/5

Obręb ewidencyjny: Libiąż Wielki

Położenie: 1

Sposób korzystania: S - sady

##### **Obszar**

Obszar: 0,1815 ha

#### **DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)**

Brak wpisów

#### **DZIAŁ II (własność)**

##### **Właściciel**

##### **Udział**

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1/1

##### **Osoba fizyczna**

Krzysztof Marek Godyń s. Marka i Małgorzaty

#### **DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)**

##### **Numer wpisu**

Numer wpisu: 1

##### **Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia**

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji na wniosek wierzyciela Katarzyny Zabłockiej, przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Godyń, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 12 lutego 2013 roku w sprawie sygn. Akt V GNC 353/13. Egzekucja została skierowana do nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą należąca do Krzysztofa Godyń

Osoba fizyczna: Katarzyna Zabłocka

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o przyłączeniu się wierzyciela Lindorff I Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Krakowie do egzekucji z nieruchomości prowadzonej pod sygn. akt KM 690/13 przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Godyń, na podstawie tytułu wykonawczego: Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 05 maja 2014 roku sygn.akt VI NC-E 523306/14, Sądu Rejonowego w Chrzanowie z dnia 29 listopada 2016 roku sygn.akt I CO 1564/16

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Lindorff I Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o przyłączeniu się wierzyciela LEXUS SG Sp. z o. o. w Kielcach w sprawie sygn. akt Km 1182/12 do egzekucji z nieruchomości prowadzonej pod sygn. akt Km 690/13 przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Godyń, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 7 marca 2012 roku sygn. VGC 1340/11, Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 14 grudnia 2016 roku sygn. V GCO 479/16.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: LEXUS SG Sp. z o. o. z siedzibą w Kielcach

REGON: 290485343

KRS: 0000224303

#### **DZIAŁ IV (hipoteki)**

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 66813,42 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemset trzynaście 42/100).

Wierzytelność: należność objęta tytułem wykonawczym

Inne informacje: hipoteka przymusowa zabezpiecza kwotę zasądzoną wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 stycznia 2004 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu w kwocie 4.767,20 PLN

Wierzyciel hipoteczny: Górnośląska Agencja Rozwoju Regionalnego Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach

REGON: 27002386500000

Hipoteka przymusowa w kwocie 1238,70 zł (jeden tysiąc dwieście trzydzieści osiem 70/100).

Udział; 2

Wierzytelność:

- należność główna z tytułu podatku od środków transportowych za 2011 rok,

- odsetki za zwłokę,

- koszty upomnienia,

- całość powiększona o połowę kwoty należności

Stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym.

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Libiąż z siedzibą w Libiążu

REGON: 000531051

Hipoteka przymusowa w kwocie 185333,43 zł (sto osiemdziesiąt pięć tysięcy trzysta trzydzieści trzy 43/100).

Udział; 2

Wierzytelność:

Zabezpieczenie zaległych należności z tytułu składek na:

- ubezpieczenia społeczne w kwocie 42561,55 zł za okres 09/2007-11/2007; 01/2008-03/2008; 07/2008; 06/2009,

- ubezpieczenie zdrowotne w kwocie 10320,02 zł za okres 03/2008; 06/2008-07/2008; 08/2009; 12/2009-04/2010; 07/2010,

- FP i FGSP w kwocie 3127,55 zł za okres 02/2008-03/2008; 07/2008; 08/2009; 11/2009; 04/2010, na które składają się należność główna, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień 23 sierpnia 2018 roku oraz powiększenie kwoty należności o 50%

Stosunek prawny: decyzja nr 070071DZPDZ18/000452 z dnia 23 sierpnia 2018 roku.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie z siedzibą w Chrzanowie

REGON: 00001775600055

Hipoteka przymusowa w kwocie 1712,40 zł (jeden tysiąc siedemset dwanaście 40/100).

Udział; 2

Wierzytelność: zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu niezapłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres 02/2014-05/2014 w kwocie 1 081,60 zł wraz z odsetkami za zwłokę liczonymi od należności głównej na dzień 24.11.2014 r. w łącznej kwocie 60,00 zł oraz kwotą podwyższenia hipoteki o połowę

Stosunek prawny: decyzja nr WG RWA: 070071DZPDK14/000336 z dnia 24.11.2014

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie z siedzibą w Chrzanowie

REGON: 00001775600055

*Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów Ksiąg Wieczystych w Podsystemie dostępu do centralnej bazy danych Ksiąg Wieczystych.*

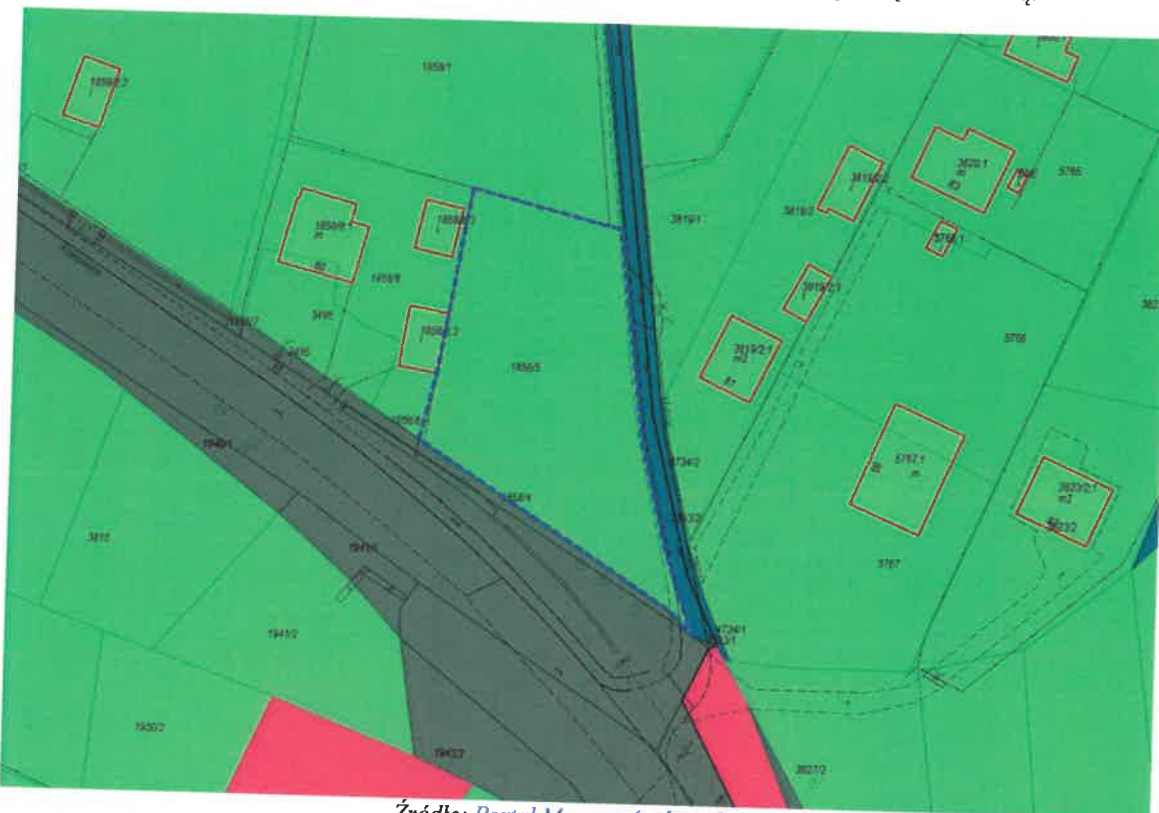
*Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w Księdze Wieczystej, w dziale III nie ujawniono ograniczonych praw rzeczowych, o którym mowa w artykuł 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykuł 319 ust. 4 PU. Hipoteki wygasają z mocy prawa w momencie sprzedaży. Brak praw, które pozostają w mocy.*

#### **Dane ewidencyjne:**

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Starostwie Powiatowym w Chrzanowie przedmiotowa działka położona jest w województwie małopolskim, powiecie chrzanowskim, gminie Libiąż, miejscowości Libiąż, obręb Libiąż Wielki. Powierzchnia działki nr 1858/5 wynosi 0,1815 ha.

## 6.2. Lokalizacja, sąsiedztwo

Nieruchomość położona jest w miejscowości Libiąż przy ulicy Matejki przy zbiegu z ulicą Krakowską, gmina Libiąż, powiat chrzanowski, województwo małopolskie. Najbliższe sąsiedztwo omawianej lokalizacji stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz terenów rolne i leśne. Odległość przedmiotowej nieruchomości od centrum miejscowości Libiąż, stanowiącego siedzibę gminy, wynosi około 2,3 km, odległość od centrum Chrzanowa, stanowiącego siedzibę powiatu, wynosi około 10 km. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej, ul. Matejki oraz do drogi wojewódzkiej nr 780 stanowiącej ulicę Krakowską.



Źródło: [Portal Mapowy \(webwid.pl\)](http://Portal Mapowy (webwid.pl))



Źródło: [System Informacji Przestrzennej Libiąż \(gison.pl\)](http://System Informacji Przestrzennej Libiąż (gison.pl))



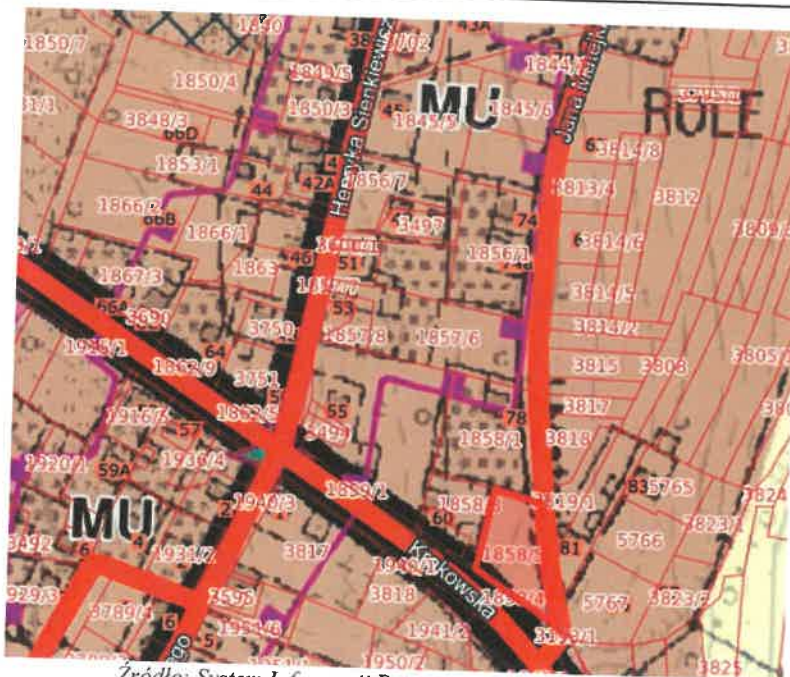
Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

### 6.3. Opis działki

W dniu wizji lokalnej nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 1858/5 jest niezabudowana, nieogrodzona. Teren działki bez znaczących deniwelacji, z lekkim spadkiem, porośnięty roślinnością niepielęgowaną. Działka posiada kształt regularny, zbliżony do trapezu. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej, ul. Matejki oraz do drogi wojewódzkiej nr 780 stanowiącej ulicę Krakowską. Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociągową, gazową, teletechniczną.

### 6.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu 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 ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Libiąż, zatwierdzonym Uchwałą Nr III/20/2018 Rady Miejskiej w Libiążu z dnia 30 listopada 2018 roku, przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem MU – obszary zabudowy mieszkaniowej i usług.



Źródło: System Informacji Przestrzennej Libiąż (gison.pl)

## 7. Wybór podejścia i metody szacowania dla określenia wartości nieruchomości

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.

Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści: wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

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

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

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

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

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



drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

- $C_s$  – średnia cena
- $u_i$  – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- $n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- $P$  – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

## 8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny i przedstawienie obliczeń

### Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych

W procesie wyceny przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wizji lokalnej przeanalizowano:

- Obszar rynku – Libiąż.
- Okres badania cen – ostatnie dwa lata poprzedzające datę wyceny.
- Rynek lokalny jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Ceny gruntów budowlanych uzależnione są głównie od lokalizacji, przeznaczenia, możliwości inwestycyjnych, wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie. Na cenę działki ma wpływ również dostępność komunikacyjna. Duże znaczenie ma istnienie planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę. W przypadku braku planu miejscowego na cenę wpływa również otoczenie nieruchomości. Sąsiedztwo obiektów o charakterze komercyjnym pozwala na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy o odpowiednich parametrach.

Zaobserwowano, iż czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości są lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo, wielkość działki, kształt, uzbrojenie terenu oraz dostępność komunikacyjna. Najwyższe ceny osiągają grunty atrakcyjnie położone, w pobliżu głównych tras komunikacyjnych, posiadające korzystne sąsiedztwo oraz dobrą dostępność komunikacyjną. Istotne jest również uzbrojenie terenu, gdyż brak mediów w działce lub jej sąsiedztwie wiąże się z dodatkowymi kosztami. Znaczenie ma także wielkość działki – wyższe ceny dotyczą działek o mniejszych powierzchniach oraz położenie na terenie zurbanizowanym. W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej objętej zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu.

Rynek gruntów na analizowanym obszarze to głównie grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową. Dla nieruchomości podobnych można mówić o stabilizacji zarówno pod względem ilości zawieranych transakcji, jak również pod względem cen. W związku z obecną sytuacją geopolityczną na świecie 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. Biorąc pod uwagę okres badania cen oraz obecną sytuację polityczną w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych. Ryzyko rynku związane z negatywnymi zmianami na rynku jest umiarkowane.

### Analiza cen transakcyjnych

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia dzisiejszego, na terenie Libiąża. Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. działki	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Libiąż	07.08.2023	1695	175 000,00	103,24
2	Libiąż	24.07.2023	909	100 000,00	110,01
3	Libiąż	27.01.2023	1008	120 000,00	119,05
4	Libiąż	19.01.2023	1016	100 000,00	98,43
5	Libiąż	28.12.2022	903	84 011,92	93,04
6	Libiąż	15.12.2022	900	83 734,68	93,04
7	Libiąż	06.12.2022	1000	100 000,00	100,00
8	Libiąż	28.11.2022	979	90 000,00	91,93
9	Libiąż	18.11.2022	2184	220 395,00	100,91
10	Libiąż	08.11.2022	1000	100 000,00	100,00
11	Libiąż	18.10.2022	1074	135 000,00	125,70
12	Libiąż	06.10.2022	2202	210 000,00	95,37
13	Libiąż	28.09.2022	2052	210 000,00	102,34
14	Libiąż	19.09.2022	1035	120 000,00	115,94
15	Libiąż	13.09.2022	1416	125 000,00	88,28

16	Libiąż	02.09.2022	1328	140 000,00	105,42
17	Libiąż	18.07.2022	2302	283 000,00	122,94
18	Libiąż	07.07.2022	1644	155 000,00	94,28

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, uzbrojenia działki, kształtu działki itp.

**Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 15)** stanowiąca działkę o powierzchni 1416 m<sup>2</sup>, położoną w m. Libiąż przy ul. Świerkowej.

**Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 11)** stanowiąca działkę o powierzchni 1074 m<sup>2</sup>, położoną w m. Libiąż przy ul. Leśnej.

### 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 określono następujące cechy rynkowe:

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

### Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Poszczególnym cechom rynkowym przypisano odpowiednie, niżej wymienione wartości przymiotnikowe.

Cecha		OCENA	OPIS
Położenie	1	bardzo korzystne:	nieruchomość położona w atrakcyjnych z punktu widzenia potencjalnego inwestora terenach, w bliskiej odległości od centrum, od głównych trasach komunikacyjnych, otoczenie zabudowy mieszkaniowej
	2	korzystne:	nieruchomość położona na terenach o przeciętnej atrakcyjności z punktu widzenia potencjalnego inwestora, w dalszej odległości od centrum, od głównych dróg, tereny średnio zagospodarowane
	3	średnio korzystne:	nieruchomość położona na terenach o gorszej atrakcyjności z punktu widzenia potencjalnego inwestora, w dalekiej odległości od centrum, od głównych dróg, tereny gorzej zagospodarowane, obrzeża miasta
Dojazd	1	korzystny:	bezpośredni dostęp z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, głównej
	2	przeciętny:	dostęp poprzez działki sąsiednie, drogi boczne, nieurządzone
Powierzchnia działki	1	korzystna:	o pow. poniżej 1200 m <sup>2</sup>
	2	średnio korzystna:	o pow. od 1200 do 2000 m <sup>2</sup>
	3	niekorzystna:	o pow. powyżej 2000 m <sup>2</sup>
Uzbrojenie terenu	1	korzystne:	dobry dostęp do mediów; działka uzbrojona lub media w granicy
	2	przeciętne:	przeciętny dostęp do mediów, media niepełne; w dalszym sąsiedztwie
Kształt działki	1	korzystny:	kształt korzystny pod inwestycję, zbliżony do prostokąta, kwadratu umożliwiający zagospodarowanie terenu
	2	przeciętny:	kształt zbliżony do nieregularnego wieloboku, wąskiego prostokąta
Możliwości inwestycyjne	1	korzystne:	teren objęty MPZP, z wydanym pozwoleniem na budowę, decyzją WZ
	2	średnio korzystne:	teren objęty Studium

### Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> działki,
- powierzchnia działki wynosi 1815 m<sup>2</sup>,
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi, które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,

- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

**C<sub>min</sub>** 88,28 zł

**C<sub>max</sub>** 125,70 zł

**C<sub>śr</sub>** 103,33 zł

- $P_{śr} = (C_{śr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,4022$

- wartości brzegowe:

$$C_{min}/C_{śr} = 0,8544$$

$$C_{max}/C_{śr} = 1,2165$$

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

Lp.	Cecha	Waga cechy
1	Położenie	30%
2	Powierzchnia działki	15%
3	Dojazd	15%
4	Uzbrojenie terenu	15%
5	Kształt działki	10%
6	Możliwości inwestycyjne	15%
<b>RAZEM:</b>		

- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u <sub>i</sub>
				U <sub>min</sub>	U <sub>max</sub>	
1	Położenie	korzystne	30%	0,2563	0,3650	0,3000
2	Powierzchnia działki	średnio korzystna	15%	0,1282	0,1825	0,1500
3	Dojazd	korzystny	15%	0,1282	0,1825	0,1825
4	Uzbrojenie terenu	korzystne	15%	0,1282	0,1825	0,1825
5	Kształt działki	korzystny	10%	0,0854	0,1217	0,1217
6	Możliwości inwestycyjne	średnio korzystne	15%	0,1282	0,1825	0,1282
<b>RAZEM</b>			100%			<b>1,0649</b>

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> wycenianej działki obliczono jako korektę ceny średniej C<sub>śr</sub>, zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{śr} \times \sum u_i$$

$$w_x = 103,33 \text{ zł/m}^2 \times 1,0649 = 110,04 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa nieruchomości gruntowej wynosi:

$$110,04 \text{ zł/m}^2 \times 1815 \text{ m}^2 = 199\,722,60 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WR = 200\,000,00 \text{ zł}}$$

**słownie: dwieście tysięcy złotych**

## 9. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW)

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

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg

lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określane są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

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

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

gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_{ac}$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami.

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

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości wg stanu na dzień wizji lokalnej.

$$WRW = 200\ 000,00\ \text{zł} \times 0,75 = 150\ 000,00\ \text{zł}$$

**Przyjęto:**

$$WRW = 150\ 000,00\ \text{zł}$$

**słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych**

## 10. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Libiąż, wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:

$$WR = 200\ 000,00\ \text{zł}$$

**słownie: dwieście tysięcy złotych**

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Libiążu stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, działa z rozeznaniem i postępuje rozważnie oraz nie znajduje się w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

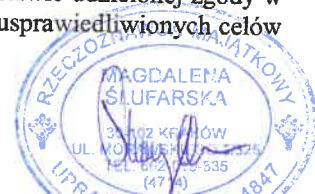
Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Określona wartość nieruchomości znajduje w przedziale pomiędzy ceną minimalną i maksymalną.

## 11. Klauzule i ograniczenia

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3.
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach.
- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości.
- 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.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady wycenianych obiektów, których występowania Rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostarczonych materiałów dokumentacji technicznej.

- Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych.
- W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności.
- Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

**Operat sporządził i podpisał:**

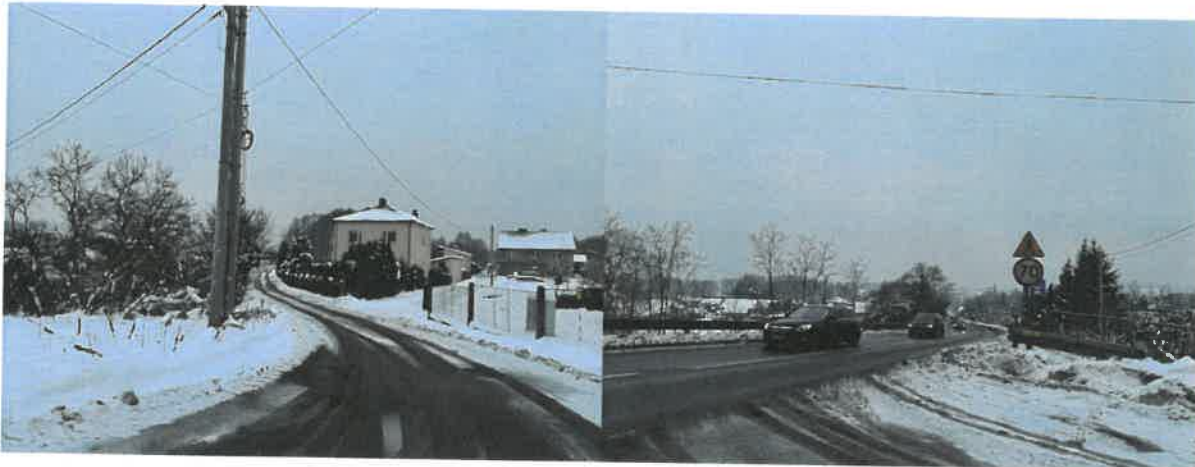


**mgr inż. Magdalena Ślufarska**  
Rzecznawca majątkowy

## **12. Załączniki**

- Dokumentacja fotograficzna,
- Badanie księgi wieczystej,
- Postanowienie o upadłości,
- Kopia polisy ubezpieczeniowych rzeczoznawcy.

***Dokumentacja fotograficzna***





### **Badanie Księgi Wieczystej**

Dla nieruchomości gruntowej założona jest Księga Wieczysta nr KR1C/00002982/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

W Księdze Wieczystej nr **KR1C/00002982/3** widnieją następujące wpisy:

#### **DZIAŁ I – O (oznaczenie nieruchomości)**

##### **Numer nieruchomości**

Numer bieżący nieruchomości: 1

##### **Położenie**

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: chrzanowski

Gmina: Libiąż

Miejscowość: Libiąż

##### **Działka ewidencyjna**

Identyfikator działki: 120304 4.0002.1858/5

Numer działki: 1858/5

Obręb ewidencyjny: Libiąż Wielki

Położenie: 1

Sposób korzystania: S - sady

##### **Obszar**

Obszar: 0,1815 ha

#### **DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)**

Brak wpisów

#### **DZIAŁ II (własność)**

##### **Właściciel**

##### **Udział**

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1/1

##### **Osoba fizyczna**

Krzysztof Marek Godyń s. Marka i Małgorzaty

#### **DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)**

##### **Numer wpisu**

Numer wpisu: 1

##### **Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia**

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji na wniosek wierzyciela Katarzyny Zabłockiej, przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Godyń, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 12 lutego 2013 roku w sprawie sygn. Akt V GNC 353/13. Egzekucja została skierowana do nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą należąca do Krzysztofa Godyń

Osoba fizyczna: Katarzyna Zabłocka

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o przyłączeniu się wierzyciela Lindorff I Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Krakowie do egzekucji z nieruchomości prowadzonej pod sygn. akt KM 690/13 przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Godyń, na podstawie tytułu wykonawczego: Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 05 maja 2014 roku sygn.akt VI NC-E 523306/14, Sądu Rejonowego w Chrzanowie z dnia 29 listopada 2016 roku sygn.akt I CO 1564/16

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Lindorff I Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o przyłączeniu się wierzyciela LEXUS SG Sp. z o. o. w Kielcach w sprawie sygn. akt Km 1182/12 do egzekucji z nieruchomości prowadzonej pod sygn. akt Km 690/13 przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Godyń, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 7 marca 2012 roku sygn. VGC 1340/11, Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 14 grudnia 2016 roku sygn. V GCO 479/16.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: LEXUS SG Sp. z o. o. z siedzibą w Kielcach

REGON: 290485343

KRS: 0000224303

#### **DZIAŁ IV (hipoteki)**

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 66813,42 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemset trzynaście 42/100).

Wierzytelność: należność objęta tytułem wykonawczym



Inne informacje: hipoteka przymusowa zabezpiecza kwotę zasądzoną wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 stycznia 2004 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu w kwocie 4.767,20 PLN

Wierzyciel hipoteczny: Górnośląska Agencja Rozwoju Regionalnego Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach

REGON: 27002386500000

Hipoteka przymusowa w kwocie 1238,70 zł (jeden tysiąc dwieście trzydzieści osiem 70/100).

Udział; 2

Wierzytelność:

- należność główna z tytułu podatku od środków transportowych za 2011 rok,

- odsetki za zwłokę,

- koszty upomnienia,

- całość powiększona o połowę kwoty należności

Stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym.

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Libiąż z siedzibą w Libiążu

REGON: 000531051

Hipoteka przymusowa w kwocie 185333,43 zł (sto osiemdziesiąt pięć tysięcy trzysta trzydzieści trzy 43/100).

Udział; 2

Wierzytelność:

Zabezpieczenie zaległych należności z tytułu składek na:

- ubezpieczenia społeczne w kwocie 42561,55 zł za okres 09/2007-11/2007; 01/2008-03/2008; 07/2008; 06/2009,

- ubezpieczenie zdrowotne w kwocie 10320,02 zł za okres 03/2008; 06/2008-07/2008; 08/2009; 12/2009-04/2010;

07/2010,

- FP i FGSP w kwocie 3127,55 zł za okres 02/2008-03/2008; 07/2008; 08/2009; 11/2009; 04/2010, na które składają się należność główna, koszty upomnień, koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień 23 sierpnia 2018 roku oraz powiększenie kwoty należności o 50%

Stosunek prawny: decyzja nr 070071DZPDZ18/000452 z dnia 23 sierpnia 2018 roku.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie z siedzibą w Chrzanowie

REGON: 00001775600055

Hipoteka przymusowa w kwocie 1712,40 zł (jeden tysiąc siedemset dwanaście 40/100).

Udział; 2

Wierzytelność: zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu niezapłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres 02/2014-05/2014 w kwocie 1 081,60 zł wraz z odsetkami za zwłokę liczonymi od należności głównej na dzień 24.11.2014 r. w łącznej kwocie 60,00 zł oraz kwotą podwyższenia hipoteki o połowę

Stosunek prawny: decyzja nr WG RWA: 070071DZPDK14/000336 z dnia 24.11.2014

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie z siedzibą w Chrzanowie

REGON: 00001775600055

*Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów Ksiąg Wieczystych w Podsystemie dostępu do centralnej bazy danych Ksiąg Wieczystych.*



**Postanowienia o upadłości**



**Ministerstwo  
Sprawiedliwości**

**Krajowy Rejestr Zadłużonych  
ODPIS**

**Postanowienie KR15/GU/795/2023/15**

**PROWADZĄCY AKTA**

Sąd **Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla  
spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych**  
Adres **ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków**

**WERYFIKACJA DOKUMENTU**

Adres do weryfikacji  
autentyczności **krz-wer.ms.gov.pl**  
Identyfikator dokumentu **d959c3cb-c22c-45b6-8b1c-871052079edc**  
Data pobrania dokumentu w  
systemie teleinformatycznym **14.11.2023 11:55:35**

Weryfikacja autentyczności  
poprzez kod QR



Dokument ma moc urzędowo poświadzonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.



sygn. akt KR1S/GU/795/2023

### Postanowienie

Dnia 26 października 2023 r.

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

Przewodniczący:

sędzia Elżbieta JACHYMIAK-MIODUNKA

po rozpoznaniu 26 października 2023 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Krzysztof Godyń

#### postanawia:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Krzysztof Godyń, PESEL 85030409250, NIP 6282049284, miejsce zamieszkania: Libiąż, adres: ul. 11 Listopada 22/26, 32-590 Libiąż, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Wenecja 3/2 31-117 Kraków;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości należące 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 ciążących na nieruchomości syndykowi: ul. Wenecja 3/2 31-117 Kraków;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Marzena Paweńczyk (numer licencji 1550);



5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 2 Prawa upadłościowego;
6. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił referendarz;
7. stwierdzić, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił referendarz;
8. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
9. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Marzena Pawełczyk (numer licencji 1550) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 66 1050 1445 1000 0092 8928 1942.

#### UZASADNIENIE

Dłużnik Krzysztof Godyń 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 m. in. prawo własności nieruchomości gruntowych o deklarowanej przez dłużnika wartości ok. 300 000 zł, zatem ze względu na potencjalną wartość majątku postępowanie upadłościowe toczony będzie w trybie art. 491<sup>1</sup> ust. 2 prawa upadłościowego. Miejscem zamieszkania dłużnika jest Libiąż. Tam znajduje się jego miejsce zwykłego pobytu w rozumieniu art. 19 ust. 1c ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020, poz. 1228 z późn. zm., dalej jako: p.u.) oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego. Wobec powyższego jurysdykcję w niniejszej sprawie posiadają sądy polskie, zgodnie z treścią art. 382 p.u., a postępowanie to jest postępowaniem głównym.

Podpis:

**Kopia polis ubezpieczeniowych rzeczoznawcy**



# 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**

**stównie: jeden milion euro**

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

*Lidia Machalska*  
Wzrosty Spółdzielni ds. Ubezpieczeń

**iExpert.pl Spółka Akcyjna**  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437830  
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.ieexpert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr. 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100 000 zł, opłacony w całości.



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

POLISA NR: **SRM0015504**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

### DANE

#### UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 000009831, 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.

Strona 1 z 3

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

## PŁATNOŚĆ

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

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

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYTUŁ 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 zawiodcowej 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 cały 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 powinien być doręczony Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na życzenie 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 wskazaną 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. Zwracam ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:  
<http://pc/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. 3 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 aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(\*) 4.  Administrator danych osobowych PZU SA:  
Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dołączonym 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 udzieliłam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres ied@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.

Określenia marketingowa (od czasu do czasu mamy takie promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

e. Nie wyrażam zgody na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TH PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alifor 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 odpowiedzialną 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. Przyznaję 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 udzieliłam 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 5252955248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII 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 – Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Życie SA – Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PTE PZU SA – Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
TH 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, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa  
Alifor Bank SA – Alifor 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

Libiąż  
Magdalena Ślufarska