

Sygn. akt KR1S/GU/256/2024 (KR1S/GUp-s/23/2024)

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności
w udziale 1/1, 1/4 i 3/4 części nieruchomości gruntowej zabudowanej
objętej księgą wieczystą nr KR3I/00014624/3



Autor opracowania:
mgr inż. Magdalena Ślufarska

Kraków, 30 kwietnia 2024 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

| OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI | |
|---|--|
| Adres | Wielkie Drogi, ulica Krakowska nr 2, gmina Skawina. Powiat krakowski, działka ewidencyjna nr 449/2. |
| Księga wieczysta | Działka ewidencyjna nr 449/2 objęta jest księgą wieczystą nr KR31/00014624/3. |
| SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI | |
| Forma władania | Prawo własności nieruchomości gruntowej. |
| Opis nieruchomości | Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności w udziale 1/1, 1/4 i 3/4 części nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodinnym działkę ewidencyjną nr 449/2 o powierzchni 1500 m ² , położoną w miejscowości Wielkie Drogi, przy ul. Krakowskiej nr 2. |
| DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI | |
| Cel oszacowania | Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w udziale 1/1, 1/4 i 3/4 części objętej księgą wieczystą nr KR31/00014624/3, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Barbary Chodackiej, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 27-02-2024 roku, sygn. akt KR1S/GU/256/2024. Postępowanie prowadzone jest pod sygnaturą akt KR1S/GUp/23/2024. |
| Wartość rynkowa prawa własności w udziale 1/1 nieruchomości gruntowej wynosi: | |
| WR1/1 = 1 128 000,00 zł | |
| słownie: jeden milion sto dwadzieścia osiem tysięcy złotych | |
| Wartość wymuszona nieruchomości w udziale 1/1: | |
| <i>WRW1/1 = 846 000,00 zł</i> | |
| <i>słownie: osiemset czterdzieści sześć tysięcy złotych</i> | |
| Wartość rynkowa prawa własności w udziale 1/4 części nieruchomości gruntowej wynosi: | |
| WR1/4 = 282 000,00 zł | |
| słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące złotych | |
| Wartość wymuszona nieruchomości w udziale 1/4 części: | |
| <i>WRW1/4 = 211 500,00 zł</i> | |
| <i>słownie: dwieście jedenaście tysięcy pięćset złotych</i> | |
| Wartość rynkowa prawa własności w udziale 3/4 części nieruchomości gruntowej wynosi: | |
| WR3/4 = 846 000,00 zł | |
| słownie: osiemset czterdzieści sześć tysięcy złotych | |
| Wartość wymuszona nieruchomości w udziale 3/4 części: | |
| <i>WRW3/4 = 634 500,00 zł</i> | |
| <i>słownie: sześćset trzydzieści cztery tysiące pięćset złotych</i> | |
| Daty oszacowania | Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 30 kwietnia 2024 roku, • według stanu na dzień 30 kwietnia 2024 roku, • na poziomie cen na dzień 30 kwietnia 2024 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 18 kwietnia 2024 roku. |

SPIS TREŚCI

| | |
|--|----|
| 1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY | 4 |
| 2. ZAKRES WYCENY | 4 |
| 3. CEL WYCENY | 4 |
| 4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO | 4 |
| 4.1. PODSTAWA FORMALNA | 4 |
| 4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE | 4 |
| 4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE | 4 |
| 5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO | 4 |
| 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI | 5 |
| 6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI | 5 |
| 6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI | 8 |
| 7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ... | 10 |
| 8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY | 11 |
| 8.1. WSTĘP | 11 |
| 8.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE | 11 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI | 13 |
| 10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)..... | 16 |
| 11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA | 17 |
| 12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE | 17 |
| 13. ZAŁĄCZNIKI | 18 |

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 449/2 o powierzchni 1500 m², dla której założona jest księga wieczysta nr KR31/00014624/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie. Nieruchomość położona jest w miejscowości Wielkie Drogi przy ul. Krakowskiej nr 2, gmina Skawina, powiat krakowski, województwo małopolskie.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności w udziale 1/1, 1/4 i 3/4 części nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym działkę ewidencyjną nr 449/2 o powierzchni 1500 m², położoną w miejscowości Wielkie Drogi, przy ul. Krakowskiej nr 2.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w udziale 1/1, 1/4 i 3/4 części objętej księgą wieczystą nr KR31/00014624/3, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Barbary Chodackiej, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 27-02-2024 roku, sygn. akt KR1S/GU/256/2024. Postępowanie prowadzone jest pod sygnaturą akt KR1S/GUp/23/2024.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną sporządzenia przedmiotowego opracowania stanowi zlecenie syndyka Marzeny Pawełczyk wyznaczonego w postępowaniu upadłościowym Barbary Chodackiej.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Kodeks Postępowania Cywilnego Ustawa z dnia 17.11.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece z późniejszymi zmianami.
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszej opinii.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Źróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 18 kwietnia 2024 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR31/00014624/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie,
- Informacja z Starostwa Powiatowego w Krakowie,
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwach Powiatowych,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data, dokonania oględzin nieruchomości: 30 kwietnia 2024 roku,
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 30 kwietnia 2024 roku,

- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 30 kwietnia 2024 roku,
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 18 kwietnia 2024 roku.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Księga wieczysta nr KR3I/00014624/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie:

W księdze wieczystej nr **KR3I/00014624/3** występują następujące wpisy:

| DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI | | | |
|---|-----------|---|------------------------|
| | | | Nr podstawy wpisu |
| Numer bieżący nieruchomości | 2 | | 1 |
| Działki ewidencyjne | | | |
| Lp. 1. | --- | | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki | 449/2 | | 1 |
| Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość) | Lp. 1. | 1 | SKAWINA, WIELKIE DROGI |
| | | | Nr podstawy wpisu |
| Obszar całej nieruchomości | 0,1500 HA | | 1 |

| DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ | | | |
|--|--|--|--|
| BRAK WPISÓW | | | |

| DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ | | | |
|--|---|---|-------------------|
| Właściciele | | | |
| Lp. 1. | --- | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. | 1 | 3 /4 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki) | BARBARA CHODACKA, TADEUSZ, ANNA | | |
| Lp. 2. | --- | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. | 1 | 3 /4 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki) | STANISŁAW CHODACKI, JÓZEF, MARIA | | |
| Lp. 3. | --- | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. | 2 | 1 /4 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | ALEKSANDRA ANNA CHODACKA, STANISŁAW, BARBARA, 99021906202 | | |

| DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA | | | |
|--|--|--|--|
|--|--|--|--|

| | |
|--|---|
| Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) | |
| 1. | REP.C. / KOMO / 72128 / 24 - 2024-05-02, 11:14:03 |
| 1.1 | DZ. KW. / KR31 / 2554 / 24 / 1 - 2024-05-06, 08:34:15 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI |
| 2. | DZ. KW. / KR31 / 2655 / 24 / 1 - 2024-05-08, 10:23:17 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI |
| BRAK WPISÓW | |

| DZIAŁ IV - HIPOTEKA | | | Nr podstawy wpisu |
|--|--------|--|---|
| Lp. 1. | --- | | --- |
| Numer hipoteki (roszczenia) | | 11 | 11, 15, 17, 18 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | | HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA | |
| Suma (słownie), waluta | | 1001000,00 (JEDEN MILION JEDEN TYSIĄC) ZŁ | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1. | 1 | KREDYT, ODSETKI, UMOWA NR 71358/89/P/RB/2019 O KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM Z DNIA 20.05.2019 R. |
| | Lp. 2. | 2 | KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE, INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE, UMOWA O KREDYT OBROTOWY NR 71358/183/P/OB/2019 Z DNIA 29.11.2019 R. |
| | Lp. 3. | 3 | KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE, INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE, UMOWA O KREDYT OBROTOWY NA PODSTAWIE UMOWY O KREDYT NR 71358/116/P/OB/2019 Z DNIA 26.06.2019 R. ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 28.07.2020 R. ORAZ ANEKSEM NR 2 Z DNIA 30.11.2020 R. |
| | Lp. 4. | 4 | KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE, INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE, UMOWA O KREDYT OBROTOWY NA PODSTAWIE UMOWY O KREDYT NR 71358/192/P/OB/2019 Z DNIA 30.12.2019 R. ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 04.09.2020 R., ANEKSEM NR 2 Z DNIA 28.10.2020 R. ORAZ ANEKSEM NR 3 Z DNIA 30.11.2020 R. |
| | Lp. 5. | 5 | KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE, INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE, UMOWA O KREDYT MIESZKANIOWY NA PODSTAWIE UMOWY O KREDYT NR 182155/10/M/2011 Z DNIA 29.03.2011 R. ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 30.11.2020 R. |
| Pierwszeństwo | | Lp. 1. | ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE NR 7 Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ ONO WOLNE |
| Księga współobciążona | Lp. 1. | Nr księgi wieczystej | KR31 / 00005326 / 8 |
| | | Nr hipoteki | 7 |
| Rodzaj zmiany | Lp. 1. | UJAWNIONO WIERZYTELNOŚĆ HIPOTECZNĄ I STOSUNEK PRAWNY | |
| | Lp. 2. | UJAWNIONO WIERZYTELNOŚCI ZABEZPIECZONE HIPOTEKĄ ORAZ STOSUNKI PRAWNE Z KTÓRYCH ONE WYNIKAJĄ. | |
| Wierzyciel hipoteczny | | | |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) | | Lp. 1. | BANK SPÓŁDZIELCZY W BRZEŹNICY, BRZEŹNICA, 000500091, 0000142275 |
| Lp. 2. | --- | | --- |
| Numer hipoteki (roszczenia) | | 12 | 16, 19 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | | HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA | |
| Suma (słownie), waluta | | 1085596,97 (JEDEN MILION OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET DZIEWIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ 97/100) ZŁ | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) | Lp. 1. | 1 | NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 12.05.2020 R. |

| | | | |
|---|--------|---|---|
| | | SYGN.AKT IX GNC 256/20 SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE IX WYDZIAŁU GOSPODARCZEGO | |
| Księga współobciążona | Lp. 1. | Nr księgi wieczystej | KR3I / 00005326 / 8 |
| | | Nr hipoteki | 8 |
| Wierzyciel hipoteczny | | | |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | | Lp. 1. | JERZY JACEK KOSEK, MIECZYŚLAW, MARIA, 68052805035 |
| Lp. 3. | --- | | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia) | | 13 | |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | | HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA | |
| Suma (słownie), waluta | | 170000,00 (STO SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | | Lp. 1. 1 | PRZYSŁUGUJĄCA KAMILI TWORZYDŁO PROWADZĄCEJ JEDNOOSOBOWĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ KAMILA TWORZYDŁO F.H.U.BOX, WYNIKAJĄCYCH Z OŚWIADCZENIA O UZNANIU DŁUGU WRAZ Z ZOBOWIĄZANIEM DO SPŁATY NALEŻNOŚCI Z DNIA 20 GRUDNIA 2019 ROKU ZAWARTEGO POMIĘDZY KAMILĄ TWORZYDŁO, A STANISŁAWEM CHODACKIM TO JEST ZAPŁATY KWOTY 140.000,00 ZŁ WRAZ Z WSZYSTKIMI NALEŻNYM ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE ORAZ Z WSZELKIMI OPŁATAMI, KOSZTAMI SĄDOWYMI ORAZ EGZEKUCYJNYMI I INNYMI KOSZTAMI DOCHODZENIA WIERZYTELNOŚCI PONIESIONYMI PRZEZ WIERZYCIELA NA RZECZ KAMILI TWORZYDŁO, CÓRKI STANISŁAWA I BARBARY, PESEL: 81021105521, OŚWIADCZENIE O UZNANIU DŁUGU WRAZ Z ZOBOWIĄZANIEM DO SPŁATY NALEŻNOŚCI Z DNIA 20 GRUDNIA 2019 ROKU |
| Pierwszeństwo | | Lp. 1. | WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU, TO JEST KAMILI TWORZYDŁO PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ DO KWOTY 170.000,00 ZŁ NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ INNĄ HIPOTEKĘ, TO JEST PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO KWOTY 1.001.000,00 ZŁ WPISANĄ NA RZECZ BANKU BANK SPÓŁDZIELCZY W BRZEŹNICY, POD WARUNKIEM, ŻE HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA DO KWOTY 1.001.000,00 ZŁ WYGAŚNIE |
| | | Lp. 2. | WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU, TO JEST KAMILI TWORZYDŁO PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ DO KWOTY 170.000,00 ZŁ NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ INNĄ HIPOTEKĘ, TO JEST PRZEZ HIPOTEKĘ PRZYMUSOWĄ ŁĄCZNĄ DO KWOTY 1.085.596,97 ZŁ WPISANĄ NA RZECZ JÓZEFA ZAJĄC, SYNA JANA I KATARZYNY, PESEL: 57060405614 I JERZEGO JACKA KOSEK, SYNA MIECZYŚLAWA I MARII, PESEL: 68052805035, POD WARUNKIEM, ŻE HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA DO KWOTY 1.085.596,97 ZŁ WYGAŚNIE PRZED HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO KWOTY 1.001.000,00 ZŁ WPISANĄ NA RZECZ BANKU BANK SPÓŁDZIELCZY W BRZEŹNICY |
| Księga współobciążona | Lp. 1. | Nr księgi wieczystej | KR3I / 00005326 / 8 |
| | | Nr hipoteki | 10 |
| Wierzyciel hipoteczny | | | |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | | Lp. 1. | KAMILA TWORZYDŁO, STANISŁAW, BARBARA, 81021105521 |

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów ksiąg wieczystych nr KR3I/00014624/3 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

UWAGA: zakresem wyceny (zgodnie z ustaleniami i zleceniem od Syndyka) objęto prawo własności przedmiotowej nieruchomości w udziale wynoszącym 1/1, 1/4 i 3/4 części.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artykule 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU.

W dziale IV ujawniono dwie hipoteki umowne łączne oraz hipotekę przymusową łączną, które pozostaną w mocy przy sprzedaży przez syndyka udziału w nieruchomości, a wygasną z mocy prawa w przypadku sprzedaży całej nieruchomości.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Z informacji uzyskanej w Starostwie Powiatowym w Krakowie, Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru, ustalono, że działka ewidencyjna nr 449/2 posiada powierzchnię 0,1500 ha. Działka położona jest w miejscowości Wielkie Drogi, obręb 0014, gmina Skawina, powiat krakowski, województwo małopolskie.

Stwierdzono zgodność pomiędzy wpisami w księgach wieczystych i ewidencji gruntów, dotyczącą oznaczenia i powierzchni działek ewidencyjnych.

6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

POŁOŻENIE, OTOCZENIE, DOSTĘPNOŚĆ

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Wielkie Drogi przy ulicy Krakowskiej nr 2, gmina Skawina, powiat krakowski. Otoczenie i sąsiedztwo stanowią głównie tereny zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz tereny niezagospodarowane i rolne. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do ścisłego centrum miasta Skawina (rynek) wynosi około 11,0 km. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi krajową nr 44 (ulica Krakowska) z urządzonym zjazdem. W odległości około 1 km od nieruchomości przepływa rzeka Wisła. W promieniu kilku kilometrów od nieruchomości znajdują się podstawowe placówki handlowo - usługowe i użyteczności publicznej. W niedalekiej odległości znajduje się przystanek komunikacji publicznej autobusowej. W odległości ok. 500 metrów przystanek PKP regionalnych linii kolejowych.

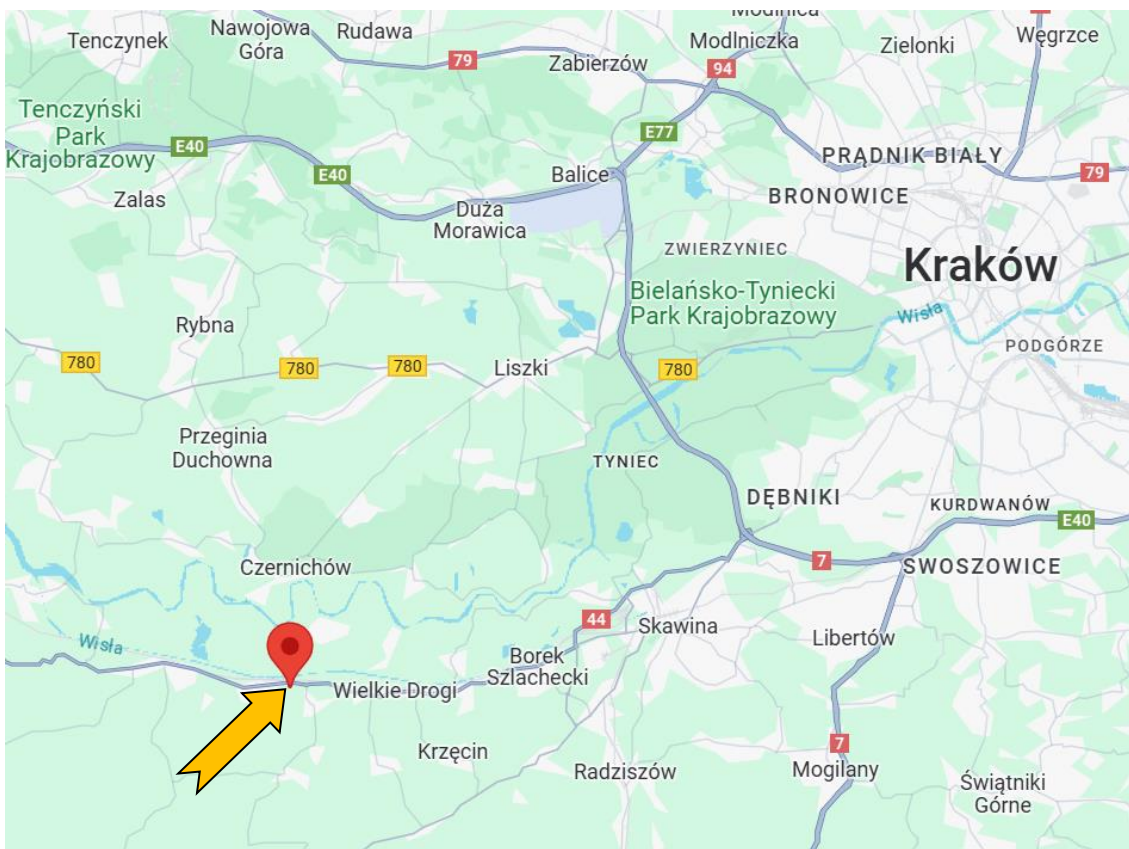
Gmina Skawina to gmina miejsko – wiejska w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim. W latach 1975 – 1998 gmina położona była w województwie krakowskim. Siedziba gminy to miasto Skawina. Skawina to miasto w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim. Jest siedzibą gminy miejsko – wiejskiej Skawina. Miasto jest położone nad rzeką Skawinką kilkanaście kilometrów na południowy zachód od centrum Krakowa. Skawina jest ważnym ośrodkiem przemysłowym i handlowym. Ma znakomitą komunikację. Dysponuje terenami budowlanymi, których tak bardzo brakuje w pobliskim Krakowie oraz rozwiniętą infrastrukturą przemysłową. Skawina jest siedzibą placówek oświatowych, kulturalnych i sportowych obejmujących swą działalnością rozległy obszar znacznie wykraczający poza granice miasta i gminy. Gmina Skawina obejmuje obszar o powierzchni ok. 100 km². W skład Gminy wchodzi 16 sołectw. Liczy 40 tys. mieszkańców, samo miasto 24 tys. Skawina może być obiektem zainteresowania dla turystów, ale przede wszystkim powinna zainteresować inwestorów. Przemawia za tym położenie w sąsiedztwie Krakowa, bliskość głównych tras komunikacyjnych, rozwinięta infrastruktura przemysłowa oraz otwartość władz miasta i ich gotowość do rozpatrywania ofert współpracy. Zwłaszcza, jeżeli oferty dotyczą rozwoju produkcji proekologicznej oraz wykorzystania i rozwijania istniejącej infrastruktury tworząc przy okazji nowe miejsca pracy dla miejscowej ludności.

Autobusy MPK i PKS oraz mikrobusy przewoźników prywatnych zapewniają dogodne połączenia komunikacyjne z Krakowem. Drogi wylotowe z miasta prowadzą do Zakopanego, Bielska-Białej i Oświęcimia, a w pobliżu przebiega autostrada A4 – obwodnica Krakowa, łącząca trasę szybkiego ruchu Kraków - Zakopane z autostradą Kraków – Katowice. Zapewnia ona szybki i wygodny dojazd na lotnisko w Balicach. W Skawinie skoncentrowany jest poważny potencjał przemysłowy w branży energetycznej, spożywczej, metalurgicznej, ceramicznej i budowlanej.

Komunikacja kolejowa w Gminie Skawina:

Na terenie gminy istnieje dostęp do kolejowej komunikacji zbiorowej. Przez Gminę Skawina przebiegają dwie linie kolejowe nr 94 Kraków Płaszów - Oświęcim oraz nr 97 Skawina - Żywiec, przy których zlokalizowano 9 przystanków kolejowych: Skawina, Skawina Zachodnia, Podbory Skawińskie, Zelczyna, Wielkie Drogi, Jaśkowice, Rzozów, Radziszów i Wola Radziszowska.

Obecnie pasażerski transport kolejowy jest realizowany na linii nr. 94 na odcinku Kraków Płaszów - Skawina oraz na linii nr. 97 Skawina – Żywiec.



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 449/2 - OPIS

W dniu wizji lokalnej działka ewidencyjna nr 449/2 zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym, wybudowanym w 1983 roku. Przeprowadzono remont w 2009 roku. Budynek z podpiwniczeniem. Nad budynkiem znajduje się strych nieużytkowy. Garaż w bryle budynku. Jedno z pomieszczeń na parterze wysokim wykorzystane jest jako pomieszczenie biurowe, z oddzielnym wejściem.

Przedmiotowy budynek zrealizowany w technologii tradycyjnej murowanej. Fundamenty betonowe. Ściany konstrukcyjne murowane. Stropy między-kondygnacyjne żelbetowe monolityczne. Schody wewnętrzne żelbetowe. Dach o w konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką. Elewacja ocieplona styropianem, wykończona tynkiem cienkowarstwowym oraz częściowo okładziną kamienną. Stolarka okienna PCV. Rynny, rury spustowe, obróbki z blachy powlekanej. Drzwi wewnętrzne i zewnętrzna drewniane.

Budynek w stanie wykończonym. Ściany pokryte powłokami malarskimi oraz płytkami ceramicznymi. Na podłogach w zależności od pomieszczenia deski bambusowe, płytki ceramiczne oraz płytki gresowe. Schody do piwnicy pokryte marmurem. W budynku podwieszane sufity. Kuchnia na parterze w stałej zabudowie, wyposażona w sprzęt AGD, kuchnia na piętrze wyposażona. W łazienkach biały montaż.

Ogrzewanie budynku c.o. z kotła gazowego oraz kominka zlokalizowanego w salonie.

W budynku instalacje: wodna (z sieci gminnej) kanalizacyjna (z sieci gminnej), elektryczna, gazowa, c.o. (kocioł gazowy, kominek), odgromowa.

Do budynku prowadzi główne wejście od strony północnej oraz dodatkowe od wschodu na poziomie piętra. Od południa jest wyjście na taras i do ogrodu. Na elewacji północnej i południowej na poziomie piętra zlokalizowane są balkony. Z balkonu po południowej stronie budynku można dostać się do ogrodu poprzez schody w konstrukcji drewnianej. Komunikację pomiędzy kondygnacjami zapewniają schody wewnętrzne. Na każdej kondygnacji jest hall, z którego jest dostęp do poszczególnych pomieszczeń.

Zestawienie powierzchni użytkowej na podstawie pomiaru miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian:

- piwnica: 33,13 m²
- przyziemie; 115,47 m²
- wysoki parter: 24,31 m²
- piętro: 82,95 m²

Razem powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi: 222,73 m². Do powierzchni użytkowej budynku nie wliczono powierzchni piwnicy.

Nieruchomość jest ogrodzona, ogrodzeniem elementów stalowych, oraz z siatki stalowej. Teren przy budynku został utwardzony i wykończony nawierzchnią betonową i kostką brukową, na pozostałej części urządzono przydomowy ogród z altaną, urządzeniami rekreacyjnymi, lekkimi drewnianymi budynkami gospodarczymi i innymi elementami małej architektury. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi krajową nr 44 (ulica Krakowska) z urządzonym zjazdem.

Zgodnie z informacją otrzymaną od Upadłej, na sąsiedniej działce, tj. dz. ewid. nr 449/1 znajduje się stacja benzynowa z trzema zbiornikami na paliwo po 20 000 cm³ każdy. Zbiorniki znajdują się w bliskiej odległości od wycenianej nieruchomości, co może stanowić przeszkodę dla sprzedaży osobno obu nieruchomości oraz uciążliwości w użytkowaniu wycenianej nieruchomości.



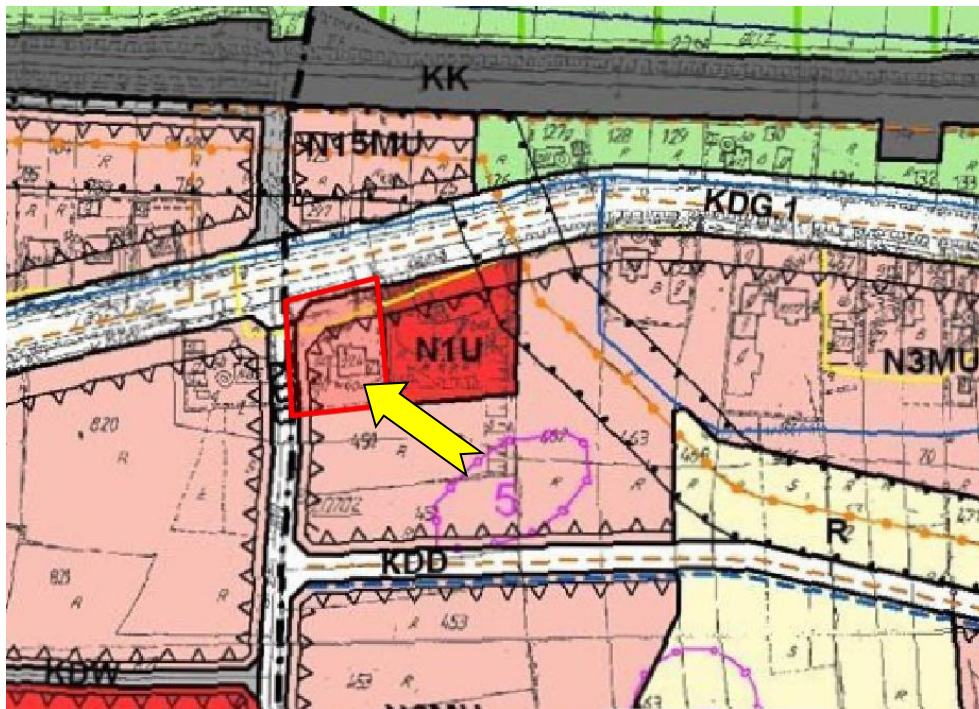
Źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmqp_2.html?identifyParcel=120609_2.0009.1257/1

7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Dla przedmiotowych działek obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina w jej granicach administracyjnych – etap I, zatwierdzony Uchwałą Nr XVII/217/16 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 23 marca 2016 roku z późniejszymi zmianami. Działka ewidencyjna nr 449/2 położona jest w obszarze oznaczonych symbolem N3MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług oraz w niewielkich fragmentach w obszarze oznaczonym symbolem: od północy symbolem KDG.1 – publiczne drogi klasy głównej, od zachodu symbolem KDD – publiczne drogi klasy dojazdowej.



Źródło: <https://www.sjp.gison.pl/skawina>

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

8.1. WSTĘP

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

8.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

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

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

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,

- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

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

PROCEDURA I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

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

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

gdzie:

- u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,
- n – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Analiza rynku nieruchomości zabudowanych

Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Badaniem rynku objęto teren gminy Skawina i gmin sąsiednich, w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością oraz stan techniczny i standard budynku. Do analizy wybrano transakcje nieruchomościami objętymi prawem własności, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi charakteryzuje się średnią ilością transakcji kupna sprzedaży. W przeważającej ilości są to transakcje wolnorynkowe. Z informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym a także w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że na lokalnym rynku nieruchomości zaobserwowano w ostatnim roku równowagę popytu i podaży. Ceny transakcyjne kupna – sprzedaży 1 m² podobnych budynków mieszkalnych jednorodzinnego w okresie ostatnich dwóch lat kształtują się w granicach od ok. 4400 zł/m² do ok. 7000 zł/m². Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, sąsiedztwa, wielkości p. u. budynku, powierzchni działki oraz stanu technicznego i standardu wykończenia. W miarę wzrostu powierzchni użytkowej cena jednostkowa spada, co oznacza, że nieruchomości zabudowane budynkami o mniejszej powierzchni użytkowej są relatywnie droższe, w odniesieniu do ceny jednostkowej.

Największą popularnością cieszą się domy o małej powierzchni, zlokalizowane na obszarach, do których jest łatwy dostęp zarówno samochodem jak i komunikacją publiczną. Korzystny wpływ na cenę ma również otoczenie składające się z domów jednorodzinnych w dobrym stanie technicznym z zagospodarowaną przestrzenią przydomową. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokim standardzie technicznym odznaczające się dobrą dostępnością do centrów handlu i usług.

Segment potencjalnych nabywców nieruchomości, przy decyzji o zainwestowaniu, kieruje się przede wszystkim prestiżem danej lokalizacji, bezpieczeństwem, infrastrukturą związaną z nieruchomością.

Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

W związku z obecną sytuacją geopolityczną na świecie, a także czynnikami wewnętrznymi np. kształtowaniem polityki mieszkaniowej, prognozowaną inflacją, cenami materiałów budowlanych oraz podwyżkami płac, można domniemywać, iż ceny transakcyjne nieruchomości będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub może powoli wzrosnąć ich wartość. Biorąc pod uwagę okres badania cen oraz obecną sytuację polityczną w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

Analiza cen transakcyjnych

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny, na terenie gminy Skawina i gmin sąsiednich. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość budynku, wielkość działki, stan techniczny i standard.

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

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

| Lp. | Położenie | Data transakcji | Pow. użytk. [m ²] | Pow. działki | Cena transakcyjna [zł] | Cena jednostkowa [zł/m ²] |
|-----|--------------------|-----------------|-------------------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Ochodza | 28.02.2024 | 140,00 | 1764 | 980 000,00 | 7 000,00 |
| 2 | Rzozów | 29.01.2024 | 189,15 | 1700 | 880 000,00 | 4 652,39 |
| 3 | Wielkie Drogi | 22.12.2023 | 155,00 | 1900 | 750 000,00 | 4 838,71 |
| 4 | Wielkie Drogi | 18.12.2023 | 138,02 | 460 | 790 000,00 | 5 723,81 |
| 5 | Czernichów | 30.11.2023 | 140,00 | 515 | 780 000,00 | 5 571,43 |
| 6 | Skawina | 16.11.2023 | 160,00 | 573 | 840 000,00 | 5 250,00 |
| 7 | Skawina | 07.11.2023 | 170,00 | 713 | 799 000,00 | 4 700,00 |
| 8 | Skawina | 19.07.2023 | 130,00 | 1321 | 669 000,00 | 5 146,15 |
| 9 | Czernichów | 16.06.2023 | 156,00 | 1497 | 689 000,00 | 4 416,67 |
| 10 | Skawina | 06.03.2023 | 204,50 | 1203 | 1 300 000,00 | 6 356,97 |
| 11 | Przeginia Narodowa | 01.02.2023 | 125,36 | 1139 | 620 000,00 | 4 945,76 |
| 12 | Cholerzyn | 03.01.2023 | 250,88 | 2781 | 1 345 289,77 | 5 362,28 |
| 13 | Skawina | 22.06.2022 | 235,00 | 804 | 1 130 000,00 | 4 808,51 |
| 14 | Facimiech | 20.06.2022 | 154,27 | 1215 | 950 000,00 | 6 158,03 |

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, powierzchni, stanu technicznego itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 9) stanowiąca budynek o powierzchni 156,00 m², położony w m. Czernichów.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 1) stanowiąca budynek o powierzchni 140,00 m², położony w m. Ochodza.

Wybór cech rynkowych

Zdefiniowane powyżej rynki nieruchomości stanowią przesłankę do przeprowadzenia ich analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi określono następujące cechy rynkowe:

- Położenie, lokalizacja,
- Stan techniczny budynku,
- Standard budynku,
- Powierzchnia użytkowa,
- Powierzchnia działki,
- Powierzchnie dodatkowe.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni budynku,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 - *cena minimalna*: 4 416,67 zł/m²,
 - *cena maksymalna*: 7 000,00 zł/m²,
 - *cena średnia*: 5 352,19 zł/m²,
 - *wartości brzegowe*:
 - $C_{min}/C_{sr} = 0,8252$
 - $C_{max}/C_{sr} = 1,3079$
 - $P_{sr} = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,3621$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

| Lp. | Cecha | Waga cechy |
|-----|-------------------------------|-------------|
| 1 | Położenie, lokalizacja | 30% |
| 2 | Stan techniczny budynku | 20% |
| 3 | Standard budynku | 18% |
| 4 | Powierzchnia użytkowa budynku | 15% |
| 5 | Powierzchnia działki | 15% |
| 6 | Powierzchnie dodatkowe | 2% |
| | RAZEM: | 100% |

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych stanowiących działki zabudowane oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

| CECHA | OCENA | OPIS |
|-------------------------|-------------------|--|
| Położenie, lokalizacja | bardzo korzystne | Tereny miasta, tereny popularne, bardzo dobry dostępem do obiektów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej, otoczenie terenów zagospodarowanych |
| | korzystne | Tereny wiejskie, otoczenie terenów zagospodarowanych, zabudowy mieszkalnej nowej, zieleni |
| | średnio korzystne | Tereny wiejskie, otoczenie terenów przeciętnie zagospodarowanych, uciążliwych, hałas uliczny |
| Stan techniczny budynku | bardzo korzystny | Technologia budowy budynku współczesna, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji bardzo dobry, nie wskazuje dużych zniszczeń wynikających z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego |
| | przeciętny | Technologia budowy budynku tradycyjna, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji przeciętny, wykazuje normatywne zniszczenia wynikających z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego |
| | gorszy | Technologia budowy budynku starszego typu, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji gorszy, wykazuje zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego |
| Powierzchnia użytkowa | korzystna | Poniżej 180,00 m ² |
| | średnio korzystna | Od 180,00 m ² |
| Standard budynku | korzystny | Budynek wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości, nowoczesne rozwiązania |
| | przeciętny | Budynek wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości, standard podstawowy, przeznaczony do odświeżenia |
| Powierzchnia działki | bardzo korzystna | Powyżej 1600 m ² |
| | korzystna | Od 800 m ² do 1600 m ² |
| | średnio korzystna | Poniżej 800 m ² |
| Powierzchnie dodatkowe | korzystne | Występują (piwnica, poddasze do adaptacji, budynki gospodarcze, garażowe) |
| | średnio korzystne | Brak |

- 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 m² powierzchni użytkowej budynku,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

| Lp. | Cecha rynkowa | Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana) | Wagi cech różnicujących [%] | Zakres współczynników korygujących | | Wartość współczynnika u _i |
|-----|-------------------------------|--|-----------------------------|------------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| | | | | U _{min} | U _{max} | |
| 1 | Położenie, lokalizacja | średnio korzystne | 30% | 0,2476 | 0,3924 | 0,2476 |
| 2 | Stan techniczny budynku | przeciętny | 20% | 0,1650 | 0,2616 | 0,2500 |
| 3 | Standard budynku | przeciętny | 18% | 0,1485 | 0,2354 | 0,1485 |
| 4 | Powierzchnia użytkowa budynku | średnio korzystna | 15% | 0,1238 | 0,1962 | 0,1238 |
| 5 | Powierzchnia działki | korzystna | 15% | 0,1238 | 0,1962 | 0,1500 |
| 6 | Powierzchnie dodatkowe | korzystne | 2% | 0,0165 | 0,0262 | 0,0262 |
| | RAZEM | | 100% | | | 0,9461 |

Wartość rynkową 1 m² wycenianego budynku, obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{sr} \times \sum u_i$$

$$w_x = 5\,352,19 \text{ zł/m}^2 \times 0,9461 = 5\,063,71 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość zabudowanej działki nr 449/2 w udziale 1/1 wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:

$$5\,063,71 \text{ zł/m}^2 \times 222,73 \text{ m}^2 = 1\,127\,840,13 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WR1/1 = 1\,128\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie: jeden milion sto dwadzieścia osiem tysięcy złotych

Wartość rynkowa zabudowanej działki nr 449/2 w udziale 1/4 części wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:

$$WR1/4 = 1\,128\,000,00 \times 1/4 = 282\,000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

WR1/4 = 282 000,00 zł

słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

Wartość rynkowa zabudowanej działki nr 449/2 w udziale 3/4 części wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:

$$WR3/4 = 1\ 128\ 000,00 \times 3/4 = 846\ 000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

WR3/4 = 846 000,00 zł

słownie: osiemset czterdzieści sześć tysięcy złotych

10. 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.

Wartość wymuszona nieruchomości w udziale 1/1 części:

$$WRW1/1 = 1\ 128\ 000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 846\ 000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

WRW1/1 = 846 000,00 zł

słownie: osiemset czterdzieści sześć tysięcy złotych

Wartość wymuszona nieruchomości w udziale 1/4 części:

$$WRW1/4 = 282\ 000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 211\ 500,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

WRW1/4 = 211 500,00 zł

słownie: dwieście jednaście tysięcy pięćset złotych

Wartość wymuszona nieruchomości w udziale 3/4 części:

$$WRW3/4 = 846\ 000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 634\ 500,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

WRW34 = 634 500,00 zł

słownie: sześćset trzydzieści cztery tysiące pięćset złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 449/2, objętej księgą wieczystą **KR31/00014624/3**, wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi odpowiednio w udziałach 1/1, 1/4 i 3/4:

WR1/1 = 1 128 000,00 zł

słownie: jeden milion sto dwadzieścia osiem tysięcy złotych

WR1/4 = 282 000,00 zł

słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

WR3/4 = 846 000,00 zł

słownie: osiemset czterdzieści sześć tysięcy złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa udziału 1/1, 1/4 i 3/4 w prawa własności przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Wielkie Drogi, gmina Skawina, powiat krakowski, województwo małopolskie, stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię, przeznaczenie, stan techniczny i standard, lokalizację szczegółową, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- ✓ Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną,
- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- ✓ Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk, oraz imion osób, od których uzyskano informacje poprzez wywiady niezbędne do sporządzenia przedmiotowego operatu,
- ✓ Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości, 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 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
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

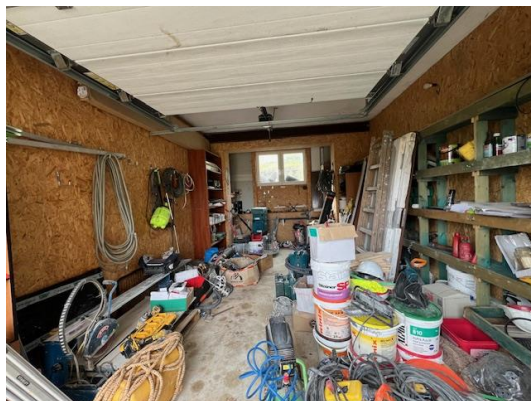
13. ZAŁĄCZNIKI

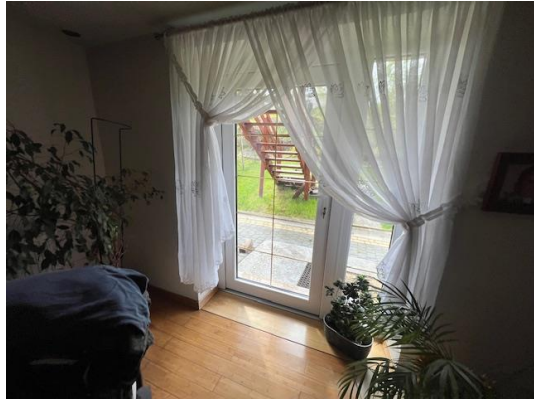
1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o upadłości.
3. Kopia polis ubezpieczeniowych.

Dokumentacja fotograficzna

Budynek mieszkalny nr 2











Zagospodarowanie terenu, dojazd i otoczenie





Postanowienie o upadłości



Ministerstwo
Sprawiedliwości

Krajowy Rejestr Zadłużonych

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

| | |
|------------------------|--|
| Numer obwieszczenia | 20240227/00168 |
| Sygnatura postępowania | KR15/GU/256/2024 |
| Data obwieszczenia | 27.02.2024 |
| Sąd | Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie |
| Wydział | VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych |

PODMIOT

| | |
|----------------------|--|
| Imię | Barbara |
| Nazwisko | Chodacka |
| Miejsce zamieszkania | Wielkie Drogi, Polska / POLAND |
| Rodzaj podmiotu | Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej |
| PESEL | 60070305342 |

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 27 lutego 2024 r. wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Barbara Chodacka, PESEL 60070305342, prowadzonej pod sygn. akt KR15/GU/256/2024, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Barbara Chodacka, PESEL 60070305342, miejsce zamieszkania: Wielkie Drogi, adres Krakowska 2, 32-051 Wielkie Drogi, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać 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;
- wzwać 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: Marzena Pawełczyk (numer licencji 1550);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 Prawa upadłościowego;
- stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił referendarz sądowy;
- stwierdzić, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił referendarz sądowy;
- 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;
- przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Marzena Pawełczyk (numer licencji 1550) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 9000,00 zł (słownie: dziewięć tysięcy 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.



Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: KR1S/GUp/23/2024.

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel, może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości wnieść zażalenie wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Dla wierzyciela, którego siedziba lub miejsce zwykłego pobytu w dniu otwarcia postępowania znajdowały się za granicą termin do wniesienia zażalenia wynosi trzydzieści dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zażalenie należy skierować do Sądu Okręgowego w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Odwoławczy za pośrednictwem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych. Zażalenie przysługuje również na punkt 5 postanowienia, tj. orzeczenie, że postępowanie upadłościowe będzie prowadzone w trybie wskazanym w art 491¹ ust. 2 Prawa upadłościowego. Zażalenie podlega opłacie w wysokości 200,00 zł

Kopie polis OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria Nieruchomości Magdalena Ślufarska

30-102 Kraków, Morawskiego 5 / 325

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016397

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: 28/03/2024 - 27/03/2025

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 364.00 PLN

Lidia Machalska
Stawny Specjalista w Ubezpieczeniach

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

iExpert.pl SA | www.iexpert.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 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

REGON: 260139328

Telefon: 662019835

UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia od dnia: **18/12/2023** do dnia: **17/12/2024**

Zakres terytorialny Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

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

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

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

| | | |
|-----------------------------|---|-------------|
| Suma gwarancyjna | Ubezpieczenie dobrowolne OC w związku z powołaniem na biegłego | 500 000 PLN |
| Rozszerzenia zakresu | Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej | 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 TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

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

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

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:

Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia polisy 18/12/2023

Data wystawienia polisy 18/12/2023

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

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

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

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

- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z powołaniem na biegłego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:
- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:
<https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

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

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

Pełne nazwy spółek:

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

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

W imieniu PZU:

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

Lidia Machalska
Biuro Spółki dla Ubezpieczonych