

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową
prawa własności w udziale 5/16 części nieruchomości gruntowej,
objętej księgą wieczystą nr TR1B/00008040/7,
stanowiącej działki ewidencyjne nr 370/2 i 370/3,
położonej w miejscowości Okocim przy ulicy Stromej,
gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie

Sygn. akt KR1S/GUp-s/195/2022



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska
nr upr. 4847

Kraków, 20 czerwca 2024 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość:	Gruntowa
Adres nieruchomości:	Okocim ul. Stroma, gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie, działki ewidencyjne nr 370/2 i 370/3.
Zakres wyceny:	Działka ewidencyjna nr 370/2 o powierzchni 0,3045 ha, zabudowana pozostałościami po budynku mieszkalnym jednorodzinny. Nie zabudowana działka ewidencyjna nr 370/3 o powierzchni 0,4455 ha.
Księga wieczysta nieruchomości:	TR1B/00008040/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Stan władania:	Udział 5/16 w prawie własności nieruchomości gruntowej.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej udziału 5/16 w prawie własności nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr TR1B/00008040/7 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Agaty Chawańskiej, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 01 sierpnia 2022 roku, sygn. akt KR1S/GU/146/2022.
Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr TR1B/00008040/7, w udziale 5/16:	
WR_{5/16} = 27 000,00 zł	
słownie: dwadzieścia siedem tysięcy złotych	
<i>Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości objętej KW nr TR1B/00008040/7 w udziale 5/16:</i>	
WRW_{5/16} = 20 250,00 zł	
słownie: dwadzieścia tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych	
Data określenia wartości:	20 czerwca 2024 roku.
Data sporządzenia operatu:	20 czerwca 2024 roku.
Operat sporządził: Nazwisko i imię: Numer uprawnień: /podpis/

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. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	9
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ..	11
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 370/2	13
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 370/3	15
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ W UDZIALE 5/16 ..	18
12. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	19
13. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	20
14. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	20
15. ZAŁĄCZNIKI	21

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Okocim przy ulicy Stromej, gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 370/2 o powierzchni 0,3045 ha i działkę ewidencyjną nr 370/3 o powierzchni 0,4455 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr TR1B/00008040/7 przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 5/16 w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 370/2 o powierzchni 0,3045 ha, zabudowaną pozostałościami po budynku mieszkalnym jednorodzinny oraz niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 370/3 o powierzchni 0,4455 ha, wg stanu i cen na dzień wyceny.

Nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Okocim przy ulicy Stromej, gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr TR1B/00008040/7.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału 5/16 w prawie własności nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr TR1B/00008040/7 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Agaty Chawańskiej, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 01 sierpnia 2022 roku, sygn. akt KR1S/GU/146/2022.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

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

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. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 07 czerwca 2024 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr TR1B/00008040/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Postanowienie o upadłości,
- Postanowienie spadkowe z dnia 12-03-2024 r.,
- Informacje z Wydziału Ewidencji Gruntów uzyskane w Starostwie Powiatowym,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy,
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w wydziałach Starostw Powiatowych,
- Własna baza cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

4.4. 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 Żróbek, 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.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data, dokonania oględzin nieruchomości: 20 czerwca 2024 roku.
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 20 czerwca 2024 roku.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 20 czerwca 2024 roku.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 07 czerwca 2024 roku.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: **TR1B/00008040/7** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
- Typ księgi: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	3
	13, 14, 15

Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	370/2	1, 2, 6, 13, 14, 15
Identyfikator działki	120202_5.0005.370/2	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0005, OKOCIM	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, BRZESKI, BRZESKO, OKOCIM	
Sposób korzystania	BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE	
Przyłączenie (obszar)	0,3045 HA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	370/3	1, 2, 6, 13, 14, 15
Identyfikator działki	120202_5.0005.370/3	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0005, OKOCIM	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, BRZESKI, BRZESKO, OKOCIM	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (obszar)	0,4455 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,7500 HA	13, 14, 15

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.	2	1 /4	---8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KAZIMIERZ CHAWAŃSKI, EUGENIUSZ, JÓZEFA, 41030404879			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /4	---8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	AGATA CHAWAŃSKA, KAZIMIERZ, ŁUCJA, 65062311787			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /4	---8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JANUSZ CHAWAŃSKI, KAZIMIERZ, ŁUCJA, 67021910116			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /4	---9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KAROL JANUSZ ZYDRÓŃ, JANUSZ, ELEŻBIETA, 90110209756			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		5

Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu		SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU, PRZEJAZDU I PRZEGONU PRZEZ ZACHODNIĄ GRANICĘ DZGRT 1249/40 NA RZECZ DZGRT 1249/39 W OKOCIMIU		
Wskazania innej nieruchomości - <i>nieruchomość władająca</i>	Lp. 1.	Numer księgi	//	
		Inne informacje	DZGRT 1249/39 W OKOCIMIU	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		2		7
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu		SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU, PRZEJAZDU I PRZEGONU WZDŁUŻ PÓŁNOCNEJ I ZACHODNIEJ GRANICY DZ. NR 370/3 PASEM O SZEROKOŚCI 4 METRÓW-NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZ. NR 370/1.		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		4		12, 16, 17
Rodzaj wpisu		INNY WPIS		
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z UDZIAŁU 1/4 (UDZIAŁ NR 4 AGATY CHAWAŃSKIEJ)		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCE 3.4.4. POD LP.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZCIELA ZE SPRAWY KM 1215/21		
	Lp. 2.	W PODRUBRYCE 3.4.4. POD LP.3 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZCIELA ZE SPRAWY KM 2/22		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 2.	KRUK SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW, 931 189985, 0000240829		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 3.	KREDYT INKASO II NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY - SUBFUNDUSZ KI 1, WARSZAWA		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		5		18
Rodzaj wpisu		INNY WPIS		
Treść wpisu		OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI WSPÓŁWŁAŚCICIELKI AGATY CHAWAŃSKIEJ, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ		
Lp. 5.	---			Nr podstawy

		wpisu
Numer wpisu	6	19
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM PRZECIWKU PRAWU WŁASNOŚCI KAZIMIERZA CHAWAŃSKIEGO NA RZECZ JANUSZA CHAWAŃSKIEGO, MARCINA CHAWAŃSKIEGO, AGATY CHAWAŃSKIEJ ORAZ ELŻBIETY ZYDROŃ NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU W SPRAWIE O STWIERDZENIE NABYCIA SPADKU Z DNIA 12.03.2024R. - SYGN. AKT I NS 415/23	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1B/00008040/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zgodnie z postanowieniem spadkowym z dnia 12-03-2024 r.:

- I, stwierdzić, że spadek po Kazimierzu Romualdzie Chawańskim s. Eugeniusza i Józefy, nr pesel 41030404879 zmarłym dnia 9.01.2021 r. w Brzesku, mającym ostatnie miejsce zwykłego pobytu w Okocimiu, na podstawie ustawy nabyli z dobrodziejstwem inwentarza:
 - córka Agata Chawańska – c. Kazimierza i Łucji, ur. 23.06.1965 r. w Brzesku – w 1/4 części;
 - córka Elżbieta Zydrzeń – c. Kazimierza i Łucji, ur. 16.02.1970 r. w Brzesku – w 1/4 części;
 - syn Janusz Chawański – s. Kazimierza i Łucji, ur. 19.02.1967 r. w Brzesku – w 1/4 części;
 - syn Marcin Łukasz Chawański - s. Kazimierza i Krystyny, ur. 16.04.1984 r. w Brzesku – w 1/4 części;

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, występują obciążenia w księdze wieczystej, o których mowa w artyku 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU. W dziale IV KW brak wpisanych hipotek.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Brzesku ustalono, że działka ewidencyjna nr 370/2 o powierzchni 0,3045 ha i działka ewidencyjna nr 370/3 o powierzchni 0,4455 ha, położone są w miejscowości Okocim, obręb 0005, gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie.

Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami w księdze wieczystej i ewidencji gruntów.

6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości:

Działka nr 370/2:

Działka ewidencyjna nr 370/2 o powierzchni 0,3045 ha, jest zabudowana pozostałościami budynku mieszkalnego jednorodzinnego w stanie do rozbiórki oraz porośnięta jest drzewami i krzakami. Teren działki o kształcie nieregularnym. Działka pochylona w kierunku południowym. Działka uzbrojona w następujące sieci infrastruktury technicznej: wodociągową (własna studnia), kanalizacyjną (szambo), gazową, teletechniczną. Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezagospodarowane. Działka posiada dostęp do drogi publicznej tj. dz. nr 403/2 (droga o nawierzchni żwirowej), poprzez działkę nr 370/2.

W procesie szacowania działkę uznano za działkę pod zabudowę siedliskową, zgodnie z aktualnym stanem (zabudowana budynkiem mieszkalnym w stanie do rozbiórki).

Działka nr 370/3:

Działka ewidencyjna nr 370/3 o powierzchni 0,4455 ha, jest niezabudowana. Teren działki o kształcie regularnego wieloboku zbliżonego do prostokąta. Działka pochylona w kierunku południowym. Działka uzbrojona w następujące sieci infrastruktury technicznej: wodociągową (własna studnia), gazową. Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezagospodarowane. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. dz. nr 403/2 (droga o nawierzchni żwirowej).

W procesie szacowania działkę uznano za działkę gospodarki rolno-leśnej, zgodnie z przeznaczeniem w Studium i aktualnym sposobem użytkowania.

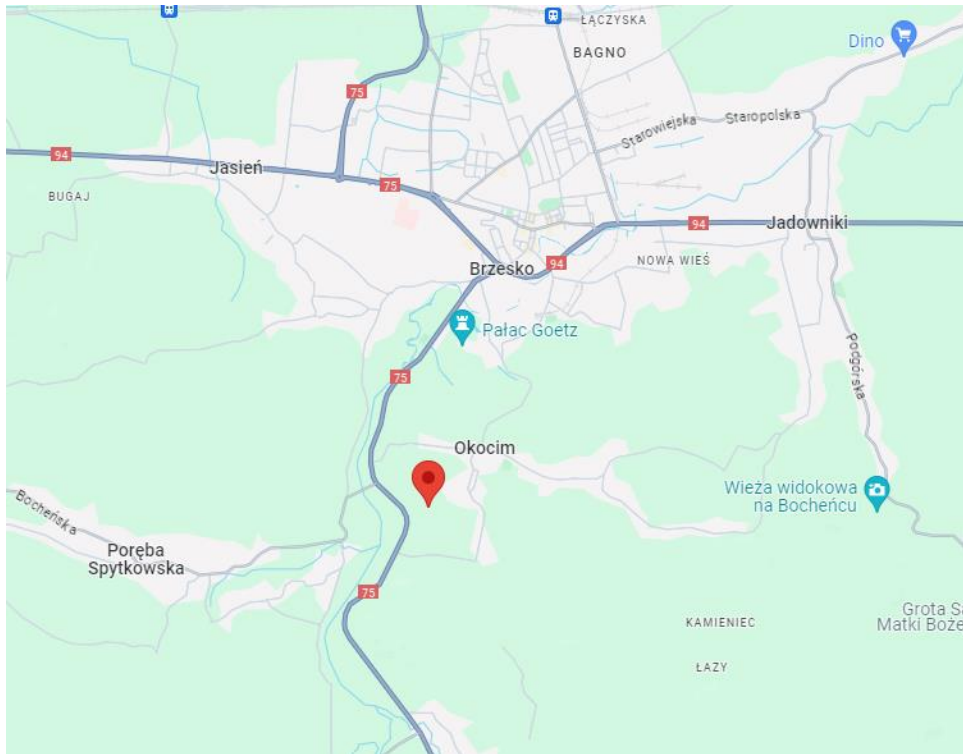


źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>



Położenie i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Okocim przy ulicy Stromej, gmina Brzesko, powiat brzeski, województwo małopolskie. Działki położone są w zachodniej części miejscowości, w odległości około 3,5 km od ścisłego centrum miejscowości Brzeska, stanowiącego siedzibę gminy i powiatu.



Źródło: <https://www.google.com/maps>

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 terenu, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu ogólnego gminy.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Brzesko, przyjętego Uchwałą Nr XL/286/98 Rady Miejskiej w Brzesku z dnia 15 czerwca 1998 roku, z późniejszymi zmianami, przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie gospodarki rolno-leśnej.

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

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

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

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

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, 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 zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

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

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

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

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

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:

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

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ – 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:

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

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 RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 370/2

Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych

Lokalny rynek nieruchomości jest rozwinięty. W monitorowanym okresie stwierdzono kilkadziesiąt transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod tereny zabudowy siedliskowej. Zaobserwowano, iż czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości są: lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo, wielkość działki, utrudnienia w zagospodarowaniu, uzbrojenie terenu oraz dostępność komunikacyjna. Cena 1 m² prawa własności działek o podobnym przeznaczeniu, na badanym rynku wahała się w granicach od około 10 zł do ok. 20 zł. Najwyższe ceny osiągają grunty atrakcyjnie położone, w pobliżu głównych tras komunikacyjnych, o dużych możliwościach inwestycyjnych. Znaczenie ma także wielkość działki – wyższe ceny dotyczą działek o mniejszych powierzchniach oraz jej kształt.

Poniżej przedstawiono transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z analizowanego obszaru (gmina Brzesko).

Lp	Data transakcji	Położenie (obręb)	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	13.10.2023	Okocim	6595	115 000,00	17,44
2	11.09.2023	Jasień	3176	32 000,00	10,08
3	27.07.2023	Okocim	5900	85 000,00	14,41
4	07.06.2023	Jadowniki	2500	30 000,00	12,00
5	06.04.2023	Mokrzyska - Bucze	2000	30 000,00	15,00
6	19.12.2022	Okocim	3600	70 000,00	19,44
7	21.11.2022	Poręba Spytkowska	4168	49 000,00	11,76
8	13.10.2022	Poręba Spytkowska	5300	63 000,00	11,89
9	12.10.2022	Jasień	2300	35 000,00	15,22
10	29.09.2022	Jasień	1749	35 000,00	20,01
11	08.07.2022	Szczepanów	4711	70 000,00	14,86

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 działki, dojazdu, uzbrojenia, kształtu, itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 2) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 3176 m², położoną w obrębie Jasień.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 10) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 1749 m², położoną w obrębie Jasień.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego 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.

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 niezabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

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

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni działki nr 370/2 – 3045 m²,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonymi na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 - *cena średnia* $C_{\text{śr}}$: 14,74 zł/m²
 - *cena minimalna* C_{min} : 10,08 zł/m²
 - *cena maksymalna* C_{max} : 20,01 zł/m²
 - *wskaźniki zmienności cen:*
 - $V_{\text{max}} = C_{\text{max}} : C_{\text{śr}} = 1,3575$
 - $V_{\text{min}} = C_{\text{min}} : C_{\text{śr}} = 0,6839$
 - $P_{\text{śr}} = (C_{\text{śr}} - C_{\text{min}}) / (C_{\text{max}} - C_{\text{min}}) = 0,4693$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha/atribut	Waga S_i [%]
1	Położenie, lokalizacja	30%
2	Dojazd	15%
3	Powierzchnia działki	10%
4	Kształt działki	10%
5	Uzbrojenie terenu	15%
6	Możliwości inwestycyjne	20%
SUMA:		100 %

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

Cecha		OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	1	korzystne	nieruchomości położone w miejscowościach większych, bliżej siedziby powiatu, w niedalekiej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych.
	2	średnio korzystne	nieruchomości położone w miejscowościach mniejszych, oddalonych od siedziby powiatu, w dalszej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych, obiekty użyteczności publicznej oraz punkty handlowo – usługowe w znacznej odległości, tereny gorzej zagospodarowane.
Dojazd	1	korzystny	bezpośredni dostęp do drogi publicznej
	2	niekorzystny	dojazd drogami bocznymi, wewnętrznymi, dojazd utrudniony, brak dojazdu
Powierzchnia działki	1	bardzo korzystna	o pow. poniżej 3000 m ²
	2	korzystna	o pow. od 3000 m ² do 5000 m ²
	3	średnio korzystna	powyżej 5000 m ²
Kształt działki	1	korzystny	działki posiadające kształt wieloboku umożliwiającego racjonalne zagospodarowanie terenu, jej użytkowanie
	2	średnio korzystny	działki posiadające kształt wieloboku utrudniającego racjonalne zagospodarowanie terenu, jej użytkowanie
Uzbrojenie terenu	1	korzystne	dostęp do mediów w niedalekiej odległości od nieruchomości
	2	średnio korzystne	dostęp do mediów w dalszej odległości od nieruchomości
Możliwości	1	korzystne	brak ograniczeń w zagospodarowaniu terenu

inwestycyjne	2	średnio korzystne	występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu lub działka wymaga poniesienia nakładów finansowych w celu zapewnienia korzystnych możliwości inwestycyjnych (rozbiórka, usunięcie składników roślinnych)
--------------	---	-------------------	--

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u_i
				U_{min}	U_{max}	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	30%	0,2052	0,4073	0,4073
2	Dojazd	średnio korzystny	15%	0,1026	0,2036	0,1026
3	Powierzchnia działki	korzystna	10%	0,0684	0,1358	0,1000
4	Kształt działki	średnio korzystny	10%	0,0684	0,1358	0,0684
5	Uzbrojenie terenu	korzystne	15%	0,1026	0,2036	0,2036
6	Możliwości inwestycyjne	średnio korzystne	20%	0,1368	0,2715	0,1368
RAZEM			100%			1,0187

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr} , zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 14,74 \text{ zł/m}^2 \times 1,0187 = 15,02 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa działki nr 370/2 wynosi:

$$WR = W_x \times P$$

$$WR-370/2 = 15,02 \text{ zł/m}^2 \times 3045 \text{ m}^2 = 45\,735,90 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR-370/2 = 46\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: czterdzieści sześć tysięcy złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 370/3

Analiza nieruchomości gruntowych niezabudowanych

W procesie wyceny przedmiotowej nieruchomości zgodnie z zakresem szacowania przeanalizowano:

- obszar rynku – gmina Brzesko,
- okres badania cen – ostatnie dwa lata poprzedzające datę wyceny,
- rynek lokalny jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano zawarte akty notarialne pod kątem transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym lub wykorzystywanych do produkcji leśnej, położonych na terenie gminy Brzesko, w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.

Na podstawie wyników analizy stwierdzono wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi. Analiza powyższa pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek tego typu nieruchomości na badanych terenach należy do umiarkowanie rozwiniętych. Ceny gruntów podobnych uzależnione są głównie od lokalizacji, wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie.

W celu dokonania analizy rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano notowania na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

W przypadku nieruchomości podobnych do wycenianej potencjalnymi nabywcami są najczęściej osoby mieszkające lub posiadające już nieruchomości na danym terenie, dlatego najwyższe ceny osiągają działki zlokalizowane w pobliżu zwartej zabudowy wsi z dobrym dojazdem. Istotne jest występowanie dodatkowych utrudnień na terenie działki, do których należy zaliczyć zadrzewienia, rowy, słupy przesyłowe, deniwelacje terenu czy występowanie okresowych podtopień. Z analizy zgromadzonych danych wynika, iż ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele rolne zależą również od jakości gleb, którą określa ich przydatność rolnicza. Grunty dobre jakościowo, gdzie przeważają użytki rolne stanowiące grunty orne lub łąki wyższych klas (I - IV) osiągają znacznie wyższe ceny, gdyż od tego czynnika zależy ich zdolność produkcyjna. Ponadto na cenę wpływa, kształt działki. Nieregularny, trójkątny lub bardzo wąski i znacznie wydłużony, utrudnia użytkowanie rolnicze działek. W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej objętej zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu.

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

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

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

Lp	Data transakcji	Położenie (obręb)	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	11.09.2023	Jasień	3176	32 000,00	10,08
2	01.08.2023	Szczepanów	2907	25 000,00	8,60
3	17.07.2023	Okocim	2800	20 000,00	7,14
4	12.07.2023	Jadowniki	2600	18 000,00	6,92
5	09.03.2023	Poręba Spytkowska	2943	25 000,00	8,49
6	07.03.2023	Jadowniki	4700	47 500,00	10,11
7	03.01.2023	Jadowniki	3400	38 000,00	11,18
8	21.11.2022	Poręba Spytkowska	4168	49 000,00	11,76
9	19.10.2022	Sterkowiec	5300	35 000,00	6,60
10	04.10.2022	Jadowniki	5800	50 000,00	8,62
11	20.09.2022	Mokrzyska - Bucze	2600	16 000,00	6,15
12	28.06.2022	Mokrzyska - Bucze	5700	45 000,00	7,89

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 działki, dojazdu, kształtu, itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 11) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 2600 m², położoną w obrębie Mokrzyska-Bucze.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 8) - stanowiąca nieruchomość o powierzchni 4168 m², położoną w obrębie Poręba Spytkowska.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego 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.

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 niezabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja
- dojazd
- powierzchnia działki
- kultura rolna
- możliwości użytkowania.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni działki nr 370/3 – 4455 m²,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonymi na analizowanym terenie,

- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 - cena średnia C_{sr} : 8,63 zł/m²
 - cena minimalna C_{min} : 6,15 zł/m²
 - cena maksymalna C_{max} : 11,76 zł/m²
 - wskaźniki zmienności cen:
 - $U_{max} = C_{max} : C_{sr} = 1,3630$
 - $U_{min} = C_{min} : C_{sr} = 0,7128$
 - $P_{sr} = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,4418$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha/trybut	Waga S_i [%]
1	Położenie, lokalizacja	30%
2	Dojazd	20%
3	Powierzchnia działki	15%
4	Kultura rolna	15%
5	Możliwość użytkowania	20%
SUMA:		100 %

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

Cecha		OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	1	korzystne:	tereny zagospodarowane, zurbanizowane, w bliskiej odległości od zabudowy mieszkalnej, z dobrym dostępem
	2	średnio korzystne:	tereny średnio zagospodarowane, gorzej zurbanizowane, w dalszej odległości od zabudowy mieszkalnej, z przeciętnym dostępem
Dojazd	1	korzystny:	bezpośredni dostęp do drogi publicznej
	2	średnio korzystny:	dojazd utrudniony, brak dojazdu
Powierzchnia działki	1	bardzo korzystna:	poniżej 3500 m ²
	2	korzystna:	od 3500 m ² do 4500 m ²
	3	średnio korzystna:	powyżej 4500 m ²
Kultura rolna	1	korzystna:	działki utrzymane w dobrej kulturze rolnej - użytkowane rolniczo, prowadzone są właściwe zabiegi pielęgnacyjne, tereny zadrzewione pielęgnowane
	2	średnio korzystna:	działki nieużytkowane rolniczo, zachwaszczone, nie są prowadzone właściwe zabiegi pielęgnacyjne mające na celu likwidację szkodników, łąki nie koszone, tereny odlogowane, drzewostan niepielęgnowany
Możliwości użytkowania	1	korzystne:	działki posiadające regularny, foremny kształt umożliwiający racjonalne zagospodarowanie terenu; na działce nie występują utrudnienia w zagospodarowaniu działki, występują niewielkie utrudnienia w postaci m.in. zadrzewień, zakrzewień; teren płaski, nachylenie nieznaczne
	2	przeciętne:	działki wąskie, wydłużone lub nieregularne, występują utrudnienia w postaci m.in. przebiegających rowów melioracyjnych, słupów energetycznych, gazociągu, licznych zadrzewień i zakrzaceń; znaczne deniwelacje terenu

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u_i
				U_{min}	U_{max}	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	30%	0,2138	0,4089	0,4089
2	Dojazd	korzystny	20%	0,1426	0,2726	0,2726
3	Powierzchnia działki	korzystna	15%	0,1069	0,2045	0,1500
4	Kultura rolna	średnio korzystna	15%	0,1069	0,2045	0,1069
5	Możliwość użytkowania	przeciętne	20%	0,1426	0,2726	0,1426
RAZEM			100%			1,0810

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr} , zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 8,63 \text{ zł/m}^2 \times 1,0810 = 9,33 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 370/3 wynosi:

$$WR = W_x \times P$$

$$WR-370/3 = 9,33 \text{ zł/m}^2 \times 4455 \text{ m}^2 = 41\,565,15 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR-552/1 = 42\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: czterdzieści dwa tysiące złotych

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ W UDZIALE 5/16

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości objętej kw TR1B/00008040/7 stanowiącej działki nr 370/2 i 370/3, bez uwzględnienia ograniczonego prawa rzeczowego w dziale III księgi wieczystej wynosi:

$$WR_{bs} = WR-370/2 + WR-370/3$$

$$WR_{bs} = 46\,000,00 \text{ zł} + 42\,000,00 \text{ zł}$$

$$WR_{bs} = 88\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych

OKREŚLENIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności stanowi iloczyn wartości rynkowej jednego metra gruntu zajętego pod pas służebny, powierzchni w metrach kwadratowych drogi koniecznej oraz współczynnika uwzględniającego inne elementy wpływające na wartość prawa służebności. Tymi elementami może być na przykład współkorzystanie z drogi przez właściciela nieruchomości obciążonej i właściciela nieruchomości władnącej. Każda zmiana stosunków, która zaistnieje w danym stanie faktycznym, uzasadnia natomiast zmianę wysokości wynagrodzenia.

W zależności od celu wyceny wartość prawa służebności może być określona jako wielkość wpływu jego ustanowienia na wartość nieruchomości obciążonej lub jako korzyści z posiadania tego prawa. Służebność określono jako iloczyn powierzchni gruntu objętego wykonywaniem służebności i wartości jednostkowej gruntu nieruchomości, na której ustanowiono służebność uwzględniając współkorzystanie z części nieruchomości, na której wykonywana jest służebność.

Do określenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego zgodnie z § 31. Ust 7. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości: „Wartość służebności gruntowej na czas nieoznaczony można określić jako iloczyn wartości jednostki porównawczej nieruchomości, na której służebność została lub zostanie ustanowiona, określonej bez uwzględnienia obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi, powierzchni, na której służebność jest lub będzie wykonywana oraz współczynnika uwzględniającego zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego” zastosowano wzór:

$$W = w \times P \times K$$

gdzie:

W – wartość służebności gruntowej ustanowionej na czas nieoznaczony,

w – wartość jednostki porównawczej nieruchomości, na której służebność została lub zostanie ustanowiona, określona bez uwzględnienia obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi,

P – powierzchnię, na której służebność jest lub będzie wykonywana,

K – współczynnik uwzględniający zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego

Okres służebności: czas nieokreślony

Powierzchnia gruntu obciążonego służebnością: 360 m²

K = 0,15 (mała uciążliwość)

Wartość służebności gruntowej dla władnącej wynosi zatem:

$$W_s = 9,33 \text{ zł/m}^2 \times 360 \text{ m}^2 \times 0,15 = 503,82 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_s = 500,00 \text{ zł}$$

słownie: pięćset złotych

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości objętej kw TR1B/00008040/7 stanowiącej działki nr 370/2 i 370/3, z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego w dziale III księgi wieczystej wynosi:

$$WR = WR_{bs} - W_s$$

$$WR = 88\ 000,00 \text{ zł} - 500,00 \text{ zł}$$

$$WR = 87\ 500,00 \text{ zł}$$

słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych

Oszacowana wartość rynkowa udziału 5/16 w prawie własności nieruchomości objętej kw TR1B/00008040/7 stanowiącej działki nr 370/2 i 370/3, z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego w dziale III księgi wieczystej wynosi:

$$WR_{5/16} = 87\ 500,00 \text{ zł} \times 5/16 = 27\ 343,75 \text{ zł}$$

$$WR_{5/16} = 27\ 000,00 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia siedem tysięcy złotych

12. 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, określone są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

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

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

gdzie:

W_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 udziału 5/16 w prawie własności nieruchomości.

$$WRW_{5/16} = 27\ 000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 20\ 250,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

WRW_{5/16} = 20 250,00 zł

słownie: dwadzieścia tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych

13. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą **TR1B/00008040/7** stanowiącej działki ewidencyjne nr 370/2 i 370/3 wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

WR = 87 500,00 zł

słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą **TR1B/00008040/7** w stanowiącej działki ewidencyjne nr 370/2 i 370/3, w udziale 5/16 wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

WR_{5/16} = 27 000,00 zł

słownie: dwadzieścia siedem tysięcy złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa udziału prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Okocim przy ulicy Stromej, gmina Brzesko, powiat brzeski, 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 i przeznaczenie, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

14. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ 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.
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną,
- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- ✓ Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- ✓ 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

Rzeczoznawca majątkowy
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

15. ZAŁĄCZNIKI

1. Badanie księgi wieczystej.
2. Postanowienie o upadłości.
3. Postanowienie spadkowe.
4. Kopie polis OC.

Badanie księgi wieczystej

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: **TR1B/00008040/7** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
- Typ księgi: nieruchomości gruntowa

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	3
	13, 14, 15

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	370/2	1, 2, 6, 13, 14, 15
Identyfikator działki	120202_5.0005.370/2	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0005, OKOCIM	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, BRZESKI, BRZESKO, OKOCIM
Sposób korzystania	BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE	
Przyłączenie (obszar)	0,3045 HA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	370/3	1, 2, 6, 13, 14, 15
Identyfikator działki	120202_5.0005.370/3	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0005, OKOCIM	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, BRZESKI, BRZESKO, OKOCIM
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (obszar)	0,4455 HA	

	Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,7500 HA
	13, 14, 15

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.	2	1 /4	---8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KAZIMIERZ CHAWAŃSKI, EUGENIUSZ, JÓZEFA, 41030404879			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /4	---8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	AGATA CHAWAŃSKA, KAZIMIERZ, ŁUCJA, 65062311787			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /4	---8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JANUSZ CHAWAŃSKI, KAZIMIERZ, ŁUCJA, 67021910116			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /4	---9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KAROL JANUSZ ZYDRÓŃ, JANUSZ, ELEŻBIETA, 90110209756			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			5
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU, PRZEJAZDU I PRZEGONU PRZEZ ZACHODNIĄ GRANICĘ DZGRT 1249/40 NA RZECZ DZGRT 1249/39 W OKOCIMIU			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	//	
		Inne informacje	DZGRT 1249/39 W OKOCIMIU	

Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		7
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU, PRZEJAZDU I PRZEGONU WZDŁUŻ PÓŁNOCNEJ I ZACHODNIEJ GRANICY DZ. NR 370/3 PASEM O SZEROKOŚCI 4 METRÓW-NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZ. NR 370/1.		
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4		12, 16, 17
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z UDZIAŁU 1/4 (UDZIAŁ NR 4 AGATY CHAWAŃSKIEJ)		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCE 3.4.4. POD LP.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA ZE SPRAWY KM 1215/21	
	Lp. 2.	W PODRUBRYCE 3.4.4. POD LP.3 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA ZE SPRAWY KM 2/22	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 2.	KRUK SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW, 931 189985, 0000240829	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 3.	KREDYT INKASO II NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY - SUBFUNDUSZ KI 1, WARSZAWA	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5		18
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI WSPÓŁWŁAŚCICIELKI AGATY CHAWAŃSKIEJ, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ		
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6		19
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM PRZECIWKU PRAWU WŁASNOŚCI KAZIMIERZA CHAWAŃSKIEGO NA RZECZ JANUSZA CHAWAŃSKIEGO, MARCINA CHAWAŃSKIEGO, AGATY CHAWAŃSKIEJ ORAZ ELŻBIETY ZYDRÓN NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA		

	SĄDU W SPRAWIE O STWIERDZENIE NABYCIA SPADKU Z DNIA 12.03.2024R. - SYGN. AKT I NS 415/23	
--	---	--

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr TR1B/00008040/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Postanowienie o upadłości

sygn. akt KR1S/GU/146/2022

Postanowienie

Dnia 1 sierpnia 2022 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 w dniu 1 sierpnia 2022 r. w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Agata Chawańska,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Agata Chawańska, PESEL 65062311787, miejsce zamieszkania: Kraków, adres ul. Śliczna 12/31, 31-444 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Wenecja 3/2 31-117 Kraków ;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla

- wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciążących na nieruchomości syndyka: ul. Wenecja 3/2 31-117 Kraków ;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Sylwester Marek Zięciak (numer licencji 471);
 5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
 6. 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;
 7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Sylwester Marek Zięciak (numer licencji 471) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 (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: 39 1050 1445 1000 0097 3047 8683;
 8. przyznać od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie na rzecz pełnomocnika wnioskodawczyni z urzędu – adwokat Magdaleny Giądły - kwotę 4.428 zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem), w tym 23% VAT, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną wnioskodawczyni z urzędu.

UZASADNIENIE

Dłużniczka złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Analiza wniosku i załączników wskazuje, że jest ona osobą niewypłacalną a jednocześnie nie prowadzi działalności gospodarczej. Miejscem zamieszkania dłużniczki jest Kraków. Tam znajduje się jej 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:

Signed by / Podpisano przez:
Elżbieta Rozalia Jachymiak-Miodunka
Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie
Date / Data: 2022-08-01 10:20

Postanowienie spadkowe

Sygn. akt I Ns 415/23

POSTANOWIENIE

Dnia 12 marca 2024 r.

Sąd Rejonowy w Brzesku I Wydział Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Wanda Zaleśna - Dziedzic
Protokolant: Żaneta Ehrlich - Rataj

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2024 r. w Brzesku
na rozprawie

sprawy z wniosku Syndyka masy upadłości Agaty Chawańskiej
z udziałem Agaty Chawańskiej, Elżbiety Zydrzeń, Janusza Chawańskiego, Marcina
Chawańskiego i Anny Hasiak
o stwierdzenie nabycia praw do spadku po Kazimierzu Chawańskim
postanawia:

- I. stwierdzić, że spadek po Kazimierzu Romualdzie Chawańskim s. Eugeniusza i Józefy, nr pesel 41030404879 zmarłym dnia 9.01.2021 r. w Brzesku, mającym ostatnie miejsce zwykłego pobytu w Okocimiu, na podstawie ustawy nabyli z dobrodziejstwem inwentarza:
 - córka Agata Chawańska – c. Kazimierza i Łucji, ur. 23.06.1965 r. w Brzesku – w 1/4 części;
 - córka Elżbieta Zydrzeń – c. Kazimierza i Łucji, ur. 16.02.1970 r. w Brzesku – w 1/4 części;
 - syn Janusz Chawański – s. Kazimierza i Łucji, ur. 19.02.1967 r. w Brzesku – w 1/4 części;
 - syn Marcin Łukasz Chawański - s. Kazimierza i Krystyny, ur. 16.04.1984 r. w Brzesku – w 1/4 części;
- II. orzec, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sędzia Wanda Zaleśna – Dziedzic



Orzeczenie niniejsze
stało się prawomocne

z dniem 20.03.2024

Brzesko, dnia 29.03.2024

Sędzia

SĘDZIA
Sądu Rejonowego w Brzesku
Wanda Zaleśna-Dziedzic



Na oryginale właściwe podpisy
Z upoważnienia kierownika

Beata Kamielec
Sekretarka mgr Beata Kamielec



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 ds. Ubezpieczeń

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



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

POLISA NR: **SRM0015504**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

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

UBEZPIECZAJĄCY

Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

REGON: 260139328

Telefon: 662019835

UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia

od dnia: **18/12/2023**

do dnia: **17/12/2024**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

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

Zakres ubezpieczenia

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

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

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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać 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 – Powszechne 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 525-235-62-48

Lidia Machalska
Biuro Spółki dla Ubezpieczonych