

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności
w udziale 5817/10000 części do nieruchomości gruntowej,
objętej księgą wieczystą nr NS1Z/00051233/2,
stanowiącej niezabudowane działki ewidencyjne nr 6365, 6493/2,
położonej w miejscowości Czarna Góra przy ul. Widokowej,
gmina Bukowina Tatrzańska, powiat tatrzański,
województwo małopolskie

Sygn. akt KR1S/GU/1370/2024 (KR1S/GUp/9/2025)

autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska
nr upr 4847

Kraków, 28 listopada 2025 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość:	Gruntowa niezabudowana
Adres nieruchomości:	Czarna Góra ul. Widokowa, gmina Bukowina Tatrzańska, powiat tatrzański, województwo małopolskie, działki ewidencyjne nr 6365, 6493/2.
Zakres wyceny:	Niezabudowana działka ewidencyjna nr 6365 o powierzchni 0,0715 ha. Niezabudowana działka ewidencyjna nr 6493/2 o powierzchni 0,3604 ha. Działki tworzą jeden zwarty kompleks o łącznej powierzchni 0,4319 ha.
Księga wieczysta nieruchomości:	NS1Z/00051233/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zakopanem, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Stan władania:	Udział w prawie własności nieruchomości gruntowej.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej prawa własności w udziale 5817 /10000 części do nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr NS1Z/00051233/2 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Pawła Lechowicza, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 19 stycznia 2025 roku, sygn. akt KR1S/GU/1370/2024 (postępowanie prowadzone jest pod sygn. akt KR1S/GUp/9/2025).
Przeznaczenie działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:	Zgodnie z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Czarna Góra - Gmina Bukowina Tatrzańska, przyjętego Uchwałą Nr XLIII/344/2006 Rady Gminy Bukowina Tatrzańska z dnia 27 października 2006 roku z późniejszymi zmianami, przedmiotowe działki nr 6365 i 6493/2 położone są obszarze oznaczonym symbolem 3.MP - tereny zabudowy pensjonatowej oraz w niewielkiej części działka nr 6493/2 położona jest w obszarze oznaczonym symbolem 1.KDI - tereny dróg publicznych klasy lokalnej. Przeznaczenie dopuszczalne: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
<p>Wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą NS1Z/00051233/2, stanowiącej działki 6365, 6493/2 w udziale 5817/10000, wynosi.</p> <p style="text-align: center;">WR-5817/10000 = 1 698 307,00 zł</p> <p>słownie: jeden milion sześćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta siedem złotych</p> <p>W tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wartość rynkowa działki nr 6365 w udziale 5817/10000: 281 151,00 zł - wartość rynkowa działki nr 6493/2 w udziale 5817/10000: 1 417 156,00 zł <p>Wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą NS1Z/00051233/2, stanowiącej działki 6365, 6493/2 w udziale 1/1, wynosi.</p> <p style="text-align: center;">WR-1/1 = 2 919 558,00 zł</p> <p>słownie: dwa miliony dziewięćset dziewięćnaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem złotych</p> <p>W tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wartość rynkowa działki nr 6365 w udziale 1/1: 483 326,00 zł - wartość rynkowa działki nr 6493/2 w udziale 1/1: 2 436 232,00 zł <p><i>*Wartość działek objętych KW nr NS1Z/00051233/2 dla sprzedaży wymuszonej podano w pkt. 10 opracowania</i></p>	
Data określenia wartości:	28 listopada 2025 roku.
Data sporządzenia operatu:	28 listopada 2025 roku.
Operat sporządził: Nazwisko i imię: Numer uprawnień:	Magdalena Ślufarska Upr. 4847

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	10
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ...	12
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	15
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	16
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW).....	19
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	20
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	21
13. ZAŁĄCZNIKI	21

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa, położona w miejscowości Czarna Góra przy ul. Widokowej, gmina Bukowina Tatrzańska, powiat tatrzański, województwo małopolskie, stanowiąca działki ewidencyjne nr 6365 i 6493/2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr NS1Z/00051233/2 przez Sąd Rejonowy w Zakopanem, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności w udziale 5817 /10000 części do nieruchomości gruntowej, stanowiącej niezabudowane działki ewidencyjne nr 6365 i 6493/2 o łącznej powierzchni 0,4319 ha, wg stanu i cen na dzień wyceny.

Nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Czarna Góra przy ul. Widokowej, gmina Bukowina Tatrzańska, powiat tatrzański, województwo małopolskie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr NS1Z/00051233/2.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności w udziale 5817/10000 części do nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr NS1Z/00051233/2 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Pawła Lechowicza, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 19 stycznia 2025 roku, sygn. akt KR1S/GU/1370/2024 (postępowanie prowadzone jest pod sygn. akt KR1S/GUp/9/2025).

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 – z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680).
- 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.
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszej opinii.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Badanie zapisów księgi wieczystej nr NS1Z/00051233/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zakopanem, V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Postanowienie o upadłości,
- Informacje z Wydziału Ewidencji Gruntów uzyskane w Starostwie Powiatowym,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta i 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: 25 listopada 2025 roku.
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 28 listopada 2025 roku.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 28 listopada 2025 roku.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 28 listopada 2025 roku.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr NS1Z/00051233/2 przez Sąd Rejonowy w Zakopanem, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	4		36
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	6365		1, 2, 3, 4, 23, 24, 39, 40
Identyfikator działki	121703 2.0304.6365		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0304, CZARNA GÓRA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, TATRZAŃSKI, BUKOWINA TATRZAŃSKA, CZARNA GÓRA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	NS1Z / 00037976 / 8, 0,0715 HA		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	6493/2		1, 2, 3, 4, 34, 35, 39, 40
Identyfikator działki	121703 2.0304.6493/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0304, CZARNA GÓRA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, TATRZAŃSKI, BUKOWINA TATRZAŃSKA, CZARNA GÓRA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (obszar)	0,3604 HA		
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,4319 HA		36
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 współności)	Lp. 1.	3	4183 /10000
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	VOSTI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, LUBLIN, 061693620, 0001003643		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2	5817 /10000	---38, 43
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		PAWEŁ TOMASZ LECHOWICZ, JAN, BARBARA, 85082001417			
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1				37
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ				
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU, PRZECHODU, PRZEGONU ORAZ PROWADZENIA URZĄDZEŃ BRANŻOWYCH PO DZIAŁCE NR 6493/2 PASEM OZNACZONYM NA MAPIE PODZIAŁU Z DNIA 10 GRUDNIA 2009 R. NR EWID. 4508/36/09 - KARTA 5 W KW NS1Z/00053301/4 LITERAMI ABCDA O SZEROKOŚCI 4,5 M, POWIERZCHNI SŁUŻEBNOŚCI 84 M NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NNR 6493/1 OBJĘTEJ KSIĘGĄ NS1Z/00053301/4, BEZPŁATNIE				
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 6493/2				
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	NS1Z / 00053301 / 4		
		Inne informacje	DZIAŁKA NR 6493/1		
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2				43
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE				
Treść wpisu	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 5817/10000 CZĘŚCI NA PODSTAWIE UMOWY SPRZEDAŻY, KTÓRA ZOSTANIE ZAWARTA W WYKONANIU UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ.				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	VOSTI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , LUBLIN, 061693620, 0001003643			
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4				50
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE				
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 72/24 CELEM WYEGZEKWOWANIA OD DŁUŻNIKA NALEŻNOŚCI STWIERDZONYCH TYTUŁEM WYKONAWCZYM - NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE SYGN. IX GNC 658/24				
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 2				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	PROMESY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , WARSZAWA			
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5				51
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE				
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1651/24 CELEM WYEGZEKWOWANIA OD DŁUŻNIKA NALEŻNOŚCI STWIERDZONYCH				

	TYTUŁEM WYKONAWCZYM - AKTEM NOTARIALNYM REP. A 2481/2020 Z DNIA 09.10.2020R.		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 2		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ANOVI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRAKÓW	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6		52
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI PAWŁA LECHOWICZA PESEL 85082001417		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 2		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		41
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	1 400 000,00 (JEDEN MILION CZTERYSTA TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE ZWROTU PRZEZ POŻYCZKOBIORCĘ KWOTY POŻYCZKI WRAZ Z ODSETKAMI (ZARÓWNO ODSETKAMI OD KAPITAŁU, JAK I ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE SPŁATY KAPITAŁU) ORAZ INNYMI ŚWIADCZENIAMI UBOCZNYMI I EWENTUALNYMI KOSZTAMI POŻYCZKODAWCY, ZWIĄZANYMI Z KONIECZNOŚCIĄ EGZEKWOWANIA ZWROTU POŻYCZKI, UMOWA POŻYCZKI ZAWARTA DNIA 3 KWIECZNIA 2023 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	PROMESY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 360314403, 0000534096	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		42
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	600 000,00 (SZEŚĆSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA POROZUMIENIA Z DNIA 01 MARCA 2023 ROKU ZMIENIONEGO NASTĘPNIE W DNIU 20 KWIECZNIA 2023 ROKU ANEKSEM NR 1/4/2023, ZAWARTEGO POMIĘDZY PAWŁEM LECHOWICZEM W RAMACH PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ POD NAZWĄ: PAWEŁ LECHOWICZ STREFA ENERGII, REGON: 180658754, NIP: 8652345284, A SPÓŁKĄ POD FIRMA: VOSTI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE (KRS: 0001003643, NIP: 9462648852, REGON: 061693620), A W SZCZEGÓLNOŚCI W CELU ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI O ZAPŁATĘ WYNAGRODZENIA SPÓŁCE POD FIRMA: VOSTI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE Z TYTUŁU SPRZEDAŻY URZĄDZEŃ GRZEWCZYCH LUB FOTOWOLTAICZNYCH, O KTÓRYCH MOWA W WW. POROZUMIENIU ORAZ EWENTUALNYCH ROSZCZEŃ O ODSETKI	

			ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE LICZONYCH OD DNIA WYMAGALNOŚCI DO DNIA ZAPŁATY, EWENTUALNYCH KOSZTÓW DOCHODZENIA I EGZEKUCJI WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z WW. POROZUMIENIA., POROZUMIENIE Z DNIA 01 MARCA 2023 ROKU ZMIENIONE NASTĘPNIE W DNIU 20 KWIECZNIA 2023 ROKU ANEKSEM NR 1/4/2023.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 1.		VOSTI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , LUBLIN, 061693620, 0001003643	
Lp. 3.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			3	45
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			35149,82 (TRZYDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY STO CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 82/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.		2	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI STWIERDZONYCH NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA - ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE IV WYDZIAŁU GOSPODARCZEGO Z DNIA 30.10.2023 R. SYGN. AKT IV GNC 3969/23/S	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 1.		BIMS PLUS FHH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRAKÓW SPÓŁKA KOMANDYTOWA , LIBERTÓW, 122458138, 0000404296	
Lp. 4.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			4	46
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			343484,34 (TRZYSTA CZTERDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT CZTERY 34/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.		2	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI STWIERDZONYCH NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD Z DNIA 27.06.2023 R. SYGN. AKT IV NC-E 937761/23	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 1.		KENO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , GLIWICE, 36787086300000, 0000688578	
Lp. 5.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			5	47
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta			600 000,00 (SZEŚĆSET TYSIĘCY) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.		3	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI POŻYCZKODAWCY OBEJMUJĄCYCH KAPITAŁ, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE POŻYCZKI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY POŻYCZKI Z DNIA 26 KWIECZNIA 2024 ROKU, UMOWA	

POŻYCZKI Z DNIA 26 KWIETNIA 2024 ROKU		
Wierzyciel hipoteczny		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ADAM BARTOSZEK, MAREK, MAŁGORZATA, 89012001432
Lp. 6.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	6	Nr podstawy wpisu
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	300000,00 (TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1
ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI OBEJMUJĄCYCH KAPITAŁ POŻYCZKI, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE POŻYCZKI, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY POŻYCZKI Z DNIA 26 KWIETNIA 2024 ROKU, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 26 KWIETNIA 2024 ROKU		
Wierzyciel hipoteczny		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	PRZEMYSŁAW SMOLIŃSKI, DARIUSZ, ALICJA, 89030902836

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr NS1Z/00051233/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zakopanem, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wpisane w dziale III pod nr wpisu 1 ograniczone prawo rzeczowe polegające na:

„Służebności gruntowej przejazdu, przechodu, przegonu oraz prowadzenia urządzeń branżowych po działce nr 6493/2 pasem oznaczonym na mapie podziału z dnia 10 grudnia 2009 r. nr ewid. 4508/36/09 - karta 5 w KW NS1Z/00053301/4 literami ABCDA o szerokości 4,5 m, powierzchni służebności 84 m na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 6493/1 objętej księgą NS1Z/00053301/4, bezpłatnie”, ze względu na swój przebieg i charakter uznano za nieuciążliwe, nie wpływające na wartość.

Zatem wartość powyższego prawa wynosi:

Wsdr = 0,00 zł

słownie: zero złotych

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej. Zgodnie z zapisami artykułu 313 ust. 3 PU: „3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia”.

Na dzień wyceny ograniczone prawo rzeczowe wpisane w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej pod nr wpisu 1 pozostaje w mocy po sprzedaży.

W dziale IV KW hipoteka pod numerem wpisu 3 i 4 obciąża udział upadłego.

Hipoteka pod nr wpisu 5 i 6 nie obciąża udziału upadłego.

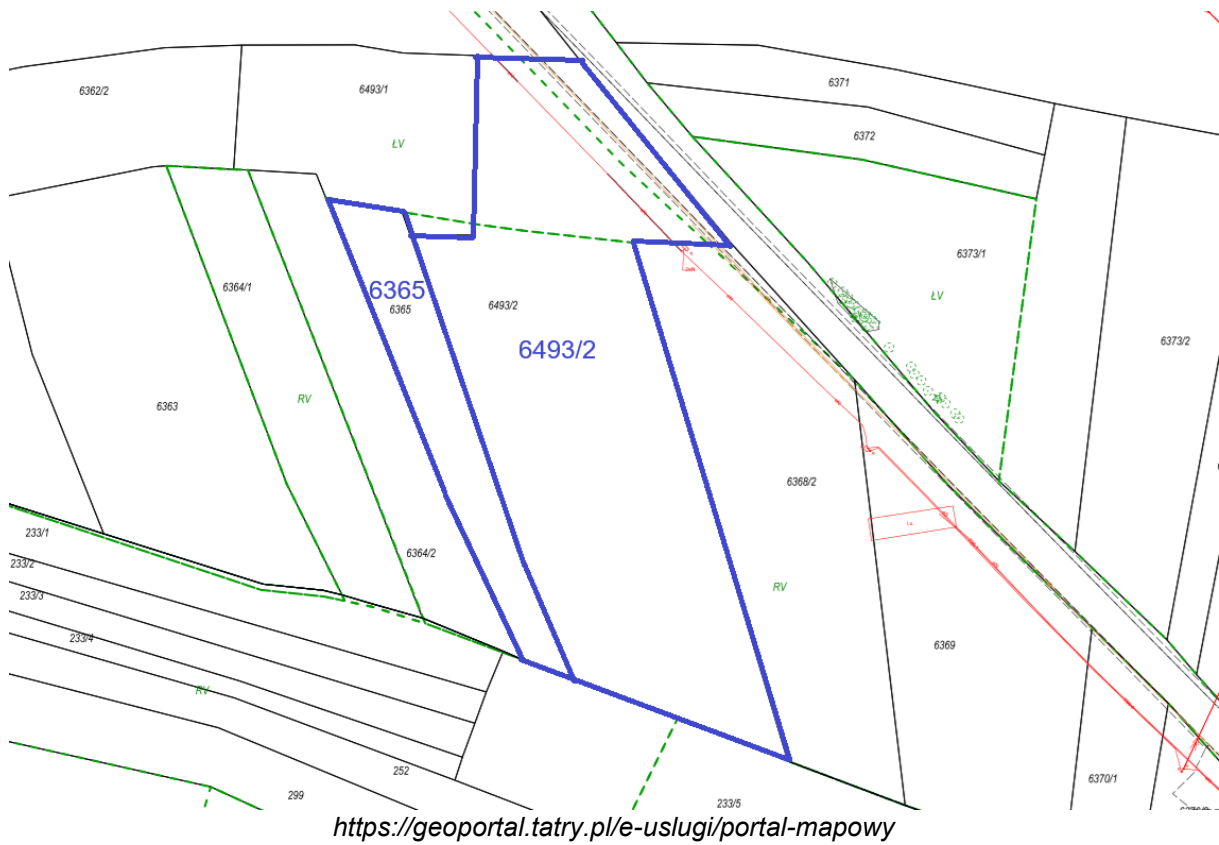
Hipoteki pod nr wpisu 1 i 2 – nie wskazano czy udział obciążają.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Starostwie Powiatowym w Zakopanem ustalono, że:

- działka ewidencyjna nr 6365 o powierzchni 0,0715 ha, klaso użytek RV;
- działka ewidencyjna nr 6493/2 o powierzchni 0,3604 ha, klaso użytek RV, ŁV;

Działki położone są w miejscowości Czarna Góra przy ul. Widokowej, obręb 0304 Czarna Góra, gmina Bukowina Tatrzańska, powiat tatrzański, województwo małopolskie.



6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości:

Działka nr 6365, 6493/2:



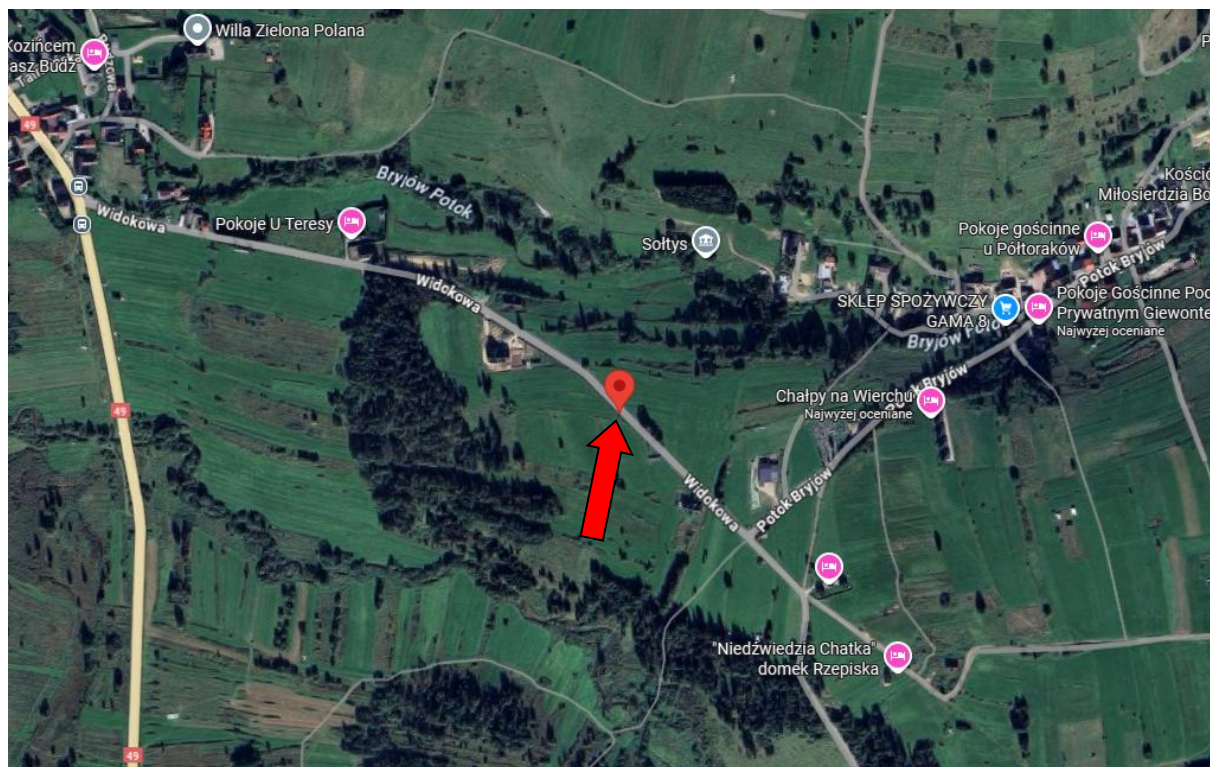
Działki nr 6365 i 6493/2 - opis:

Działki ewidencyjne nr 6365 i 6493/2 o łącznej powierzchni 0, 4319 ha, stanowią jeden zwarty kompleks, są niezabudowane. Teren działek płaski, o kształcie nieregularnego wieloboku umożliwiającego zagospodarowanie na cele budowlane. Działki z widokiem na panoramę Tatr. Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotowych działek stanowi pojedyncza zabudowa mieszkalno – pensjonatowa oraz tereny niezagospodarowane, zieleni. Przez działkę przebiega sieć elektryczna, pozostałe urządzenia infrastruktury technicznej w dalszej odległości, konieczność tworzenia własnych ujęć. Kompleks działek od strony północno – wschodniej posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, gminnej, asfaltowej, stanowiącej ul. Widokową.

Położenie, lokalizacja:

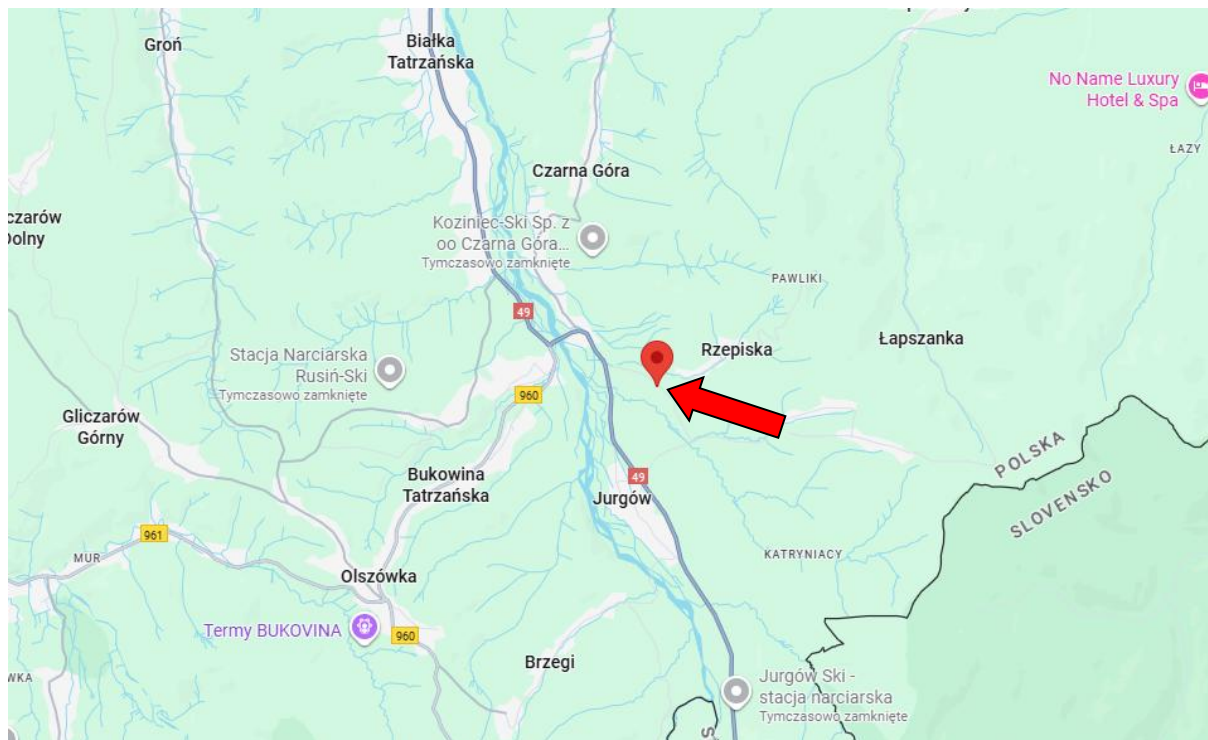
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części miejscowości Czarna Góra, przy ulicy Widokowej w odległości około 5 km od Białki Tatrzańskiej i około 4 km od Bukowiny Tatrzańskiej. W odległości około 700 metrów na wschód od drogi nr 49 łączącej przejście graniczne na Słowację w Jurgowie z Nowym Targiem, która z kolei łączy się z drogą nr 960 prowadzącą do Bukowiny Tatrzańskiej i dalej na Łysą Polanę. Otoczenie stanowi pojedyncza zabudowa mieszkalna jednorodzinna i pensjonatowa, od zachodu w dalszej odległości rzeka Białka, najbliższy stok z wyciągiem w odległości ok. 2,5 km; po drugiej (zachodniej) stronie rzeki Białki duża liczba stoków, wyciągi, punkty handlowo - gastronomiczne dla obsługi ruchu turystycznego - w ciągu Bukowina Tatrzańska - Białka Tatrzańska; ok 6 km do Term w Bukowinie, w pobliżu również Termy Bania w Białce Tatrzańskiej. Ok. 700 metrów od nieruchomości znajduje się przystanek komunikacji masowej, PKS;

Lokalizacja szczegółowa:



Źródło: <https://www.google.com/maps>

Lokalizacja ogólna:



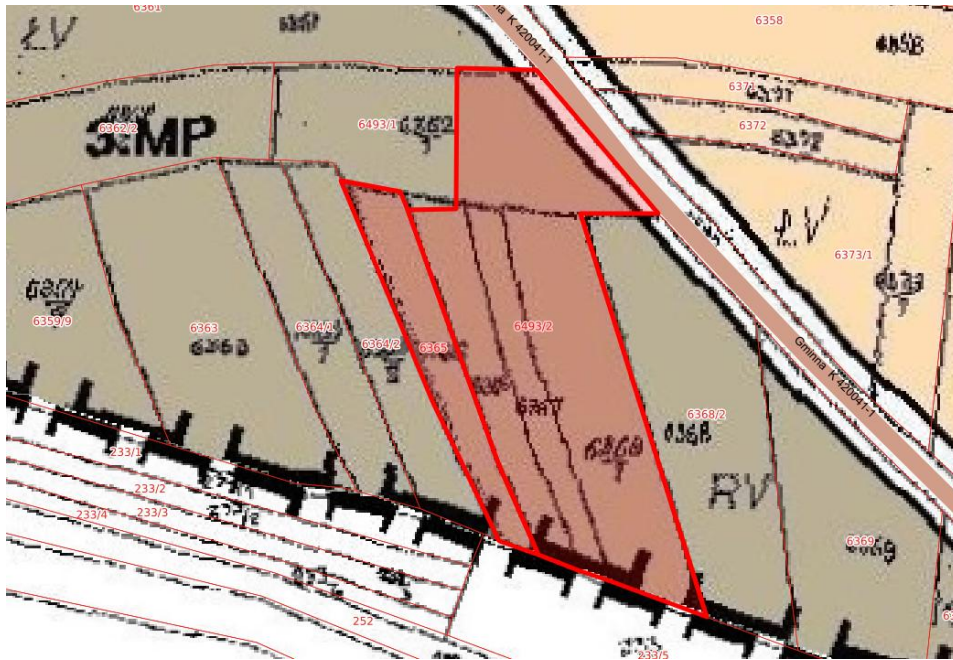
Źródło: <https://www.google.com/maps>

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 przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 64 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

Zgodnie z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Czarna Góra - Gmina Bukowina Tatrzańska, przyjętego Uchwałą Nr XLIII/344/2006 Rady Gminy Bukowina Tatrzańska z dnia 27 października 2006 roku z późniejszymi zmianami, przedmiotowe działki nr 6365, 6493/2 położone są obszarze oznaczonym symbolem 3.MP - tereny zabudowy pensjonatowej oraz w niewielkiej części działka nr 6493/2 położona jest w obszarze oznaczonym symbolem 1.KDI - tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

Poniżej fragment z rysunku planu i fragment zapisów z w/w Uchwały odnośnie szczegółowego opisu przeznaczenia:



<https://sip.gison.pl/bukowinatrzanska>

§ 10

USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW ZABUDOWY PENSJONATOWEJ

1. **Tereny dla zabudowy pensjonatowej**, oznaczone symbolami: 2.MP- pow. 2,52 ha, 3.MP- pow. 3,05 ha, 4.MP po w. 5,30 ha, 5.MP- pow. 1,78 ha, 6.MP- pow. 1,88 ha, 7.MP pow. 3,95 ha, 8.MP- pow. 1,09 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) **budownictwo pensjonatowe realizowane jako budynki wolnostojące, na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m², uwzględniając ustalenia § 4. ust. 20 i ust. 21;**

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) **budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielonych działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m², uwzględniając ustalenia § 4. ust. 20 i ust. 21;**

b) zieleni urządzonej z urządzeniami związanymi z obsługą sportu, w tym zimowych i rekreacji, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;

3) Łączna powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce nie może przekroczyć 30% jej powierzchni;

4) Obiekty mogą być realizowane wyłącznie na działkach posiadających dostęp do drogi publicznej;

5) Istniejące obiekty i ich przeznaczenie utrzymuje się, z możliwością ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy na zasadach określonych w ustaleniach pkt. 6 lub pkt. 7. Przy przebudowie istniejących obiektów obowiązują:

a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;

b) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych; c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony;

6) Obowiązują następujące zasady realizacji budynków pensjonatowych, we wszystkich terenach oznaczonych symbolami od 2.MP do 8.MP:

a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej. Zakaz realizacji więcej niż jednego domu pensjonatowego na wydzielonej działce;

b) obowiązuje realizacja budynków pensjonatowych na nie więcej niż 50 miejsc;

c) obowiązuje realizacja budynków pensjonatowych do trzech kondygnacji nadziemnych od strony przy stokowej, w tym jedna lub dwie w poddaszu;

d) wysokość budynków pensjonatowych nie może przekroczyć wysokości w kalenicy 12 metrów nad poziom istniejącego terenu od strony przy stokowej a na terenie płaskim 15 metrów nad poziom istniejącego terenu;

e) obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° - 54° i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony;

- f) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 elewacji kalenicowej. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, "jaskółek", "kapliczek", wyglądom pulpitowych, lukarn łukowych typu "wole oko" itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów). Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów kopertowych;
- g) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych oraz stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymisy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
- h) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;
- 7) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących, we wszystkich terenach oznaczonych symbolami od 2.MP do 8.MP:
- a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej. Zakaz realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na wydzielonej działce;
- b) obowiązuje kubatura budynku mieszkalnego jedno rodzinnego do 1400 m³. Do w/w kubatury nie wlicza się kubatury dobudowanego budynku gospodarczego, garażowego lub części kubatury budynku przeznaczonej dla w/w przeznaczenia;
- c) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć wysokości w kalenicy 12 metrów nad poziom terenu od strony przy stokowej;
- d) obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45o - 54o i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony;
- e) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 elewacji kalenicowej. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, "jaskółek", "kapliczek", wyglądom pulpitowych, lukarn łukowych typu "wole oko" itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów). Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Zakaz realizacji dachów kopertowych;
- f) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych oraz stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymisy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
- g) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;
- 8) W terenach 4.MP, oznaczonych szrafami, dopuszcza się lokalizację dolnych stacji wyciągów narciarskich obsługujących trasy narciarskie zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem 5.R/USz;
- 9) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży z poddaszem użytkowym, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom istniejącego terenu od strony przy stokowej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45o - 54o i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony oraz zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;
- 10) Powierzchnia terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 35% na każdej działce;
- 11) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu;
- 12) Obowiązuje realizacja dla budownictwa pensjonatowego nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla pojazdów obsługi pensjonatu lub części mieszkalnej obiektu. Dla budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego obowiązuje realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe (w tym 1-no w garażu) na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Dodatkowo obowiązuje realizacja nie mniej niż 2 miejsc postojowych na każdej działce, na której będzie realizowana funkcja usługowa.

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:

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

gdzie:

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

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 różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie 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_{sr}) 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 [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] 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:

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

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 NIERUCHOMOŚCI

Analiza nieruchomości gruntowych niezabudowanych

W celu określenia wartości rynkowej gruntu jako niezabudowanego, analizą objęto transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na terenie gminy Bukowina Tatrzańska i gmin sąsiednich Biały Dunajec i Poronin, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością, powierzchnia działki oraz przeznaczenie w miejscowym planie. Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe niezabudowane objęte prawem własności stanowiące działki podobne do wycenianej. 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 rozwiniętych. W celu dokonania analizy rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano notowania na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Coraz więcej osób decyduje się na luksus posiadania nieruchomości w popularnych miejscowościach turystycznych, jak Zakopane, Nowy Targ czy Kościelisko. Dotyczy to zarówno domów, mieszkań jak i działek budowlanych. Podhalem interesują się również zagraniczni inwestorzy, którzy widzą w tym regionie duży potencjał turystyczny napędzany zwłaszcza przez turystów zza wschodniej granicy. Podhalański rynek jest rynkiem wciąż silnie rozwijającym się, gdzie ciągle powstają nowe inwestycje budowlane związane z budową segmentów mieszkalnych, kompleksów rekreacyjno – hotelowych oraz innych przedsięwzięć związanych z turystyką. Tereny Podhala stanowią specyficzny rodzaj rynku inwestycyjnego, gdzie inwestuje się w nieruchomości zdolne do generowania dochodu oraz apartamenty mieszkalne. Wśród nabywców gruntów liczną grupę stanowią inwestorzy indywidualni w zakresie budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego, jak również deweloperzy i lokalni przedsiębiorcy chcący budować apartamenty i obiekty hotelowe.

Badanie preferencji inwestorów przy zakupie gruntów niezabudowanych wyodrębniło szereg cech mających wpływa na wartość nieruchomości. Najważniejsze z nich to lokalizacja, możliwości inwestycyjne, dojazd, kształt, uzbrojenie. Stwierdzono również, że istotnym czynnikiem wpływającym na ceny transakcyjne były uwarunkowania planistyczne związane z możliwościami inwestycyjnymi; ceny transakcyjne nieruchomości, w przypadku których nie było planu zagospodarowania przestrzennego lub wydanych warunków zabudowy osiągały niższe ceny transakcyjne. Potencjalni nabywcy poszukują działek niewielkich. Im mniejsza działka, a co za tym idzie niższa cena, tym zainteresowanie nieruchomością jest większe. W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej objętej zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu.

Biorąc pod uwagę okres badania cen oraz ich dynamikę w niniejszej wycenie dokonano korekty cen transakcyjnych o 5% w skali roku, co zbadano w programie WALOR.

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 wyceniane działki.

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

Lp	Położenie	Data transakcji	Pow. działki [m ²]	Cena 1 m ² zaktualizowana
1	Rzepiska	25.10.2024	916	575,71
2	Białka Tatrzańska	29.02.2024	1117	681,45
3	Bustryk	14.01.2025	2799	557,41
4	Gliczarów Górny	22.02.2024	1752	609,00
5	Groń	07.03.2024	1809	660,61
6	Bukowina Tatrzańska	01.02.2024	3517	576,62
7	Gliczarów Górny	29.10.2024	940	841,03
8	Białka Tatrzańska	31.07.2024	1748	732,08
9	Czarna Góra	28.02.2024	997	807,18
10	Gliczarów Górny	28.05.2024	2207	859,87
11	Czarna Góra	05.06.2024	810	775,74
12	Sierockie	14.02.2025	858	635,94
13	Rzepiska	27.11.2024	2108	578,17

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, uzbrojenia, dojazdu itp.

Opis nieruchomości nr 3 przyjętej do porównania o cenie jednostkowej minimalnej

Nieruchomość położona w m. Bustryk, gm. Poronin, składa się z działek o powierzchni 2799 m².

- położenie, lokalizacja - korzystne
- powierzchnia działki - korzystna
- dojazd – bardzo korzystny
- uzbrojenie działki - korzystne
- kształt działki - przeciętny
- możliwości inwestycyjne - korzystne
- walory widokowe - przeciętne

Opis nieruchomości nr 10 przyjętej do porównania o cenie jednostkowej maksymalnej

Nieruchomość położona w m. Gliczarów Górny, gm. Biały Dunajec, składa się z działki o powierzchni 2207 m².

- położenie, lokalizacja - korzystne
- powierzchnia działki - korzystna
- dojazd – korzystny
- uzbrojenie działki – średnio korzystne
- kształt działki - korzystny
- możliwości inwestycyjne - korzystne
- walory widokowe – bardzo korzystne

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

- powierzchnia działki
- dojazd
- uzbrojenie działki
- kształt działki
- możliwości inwestycyjne
- walory widokowe.

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	bardzo korzystne:	Tereny atrakcyjne turystycznie, w pobliżu głównych ulic i ciągów komunikacyjnych, ścisłego centrum miasta, szlaków turystycznych, wyciągów narciarskich. Tereny zurbanizowane, zadbane, tereny widokowe, dobra dostępność komunikacyjna
	korzystne:	Tereny umiarkowanie atrakcyjne turystycznie, w dalszej odległości od centrum, tereny korzystnie zagospodarowane, w niedalekiej odległości od szlaków turystycznych, wyciągów narciarskich
Dojazd	bardzo korzystny	drogi o dobrej nawierzchni, dwukierunkowe
	korzystny	drogi wewnętrzne, boczne, ślepe o gorszej nawierzchni
	średnio korzystny	drogi nieurządzone
Powierzchnia działki	bardzo korzystna	o pow. poniżej 2000 m ²
	korzystna	o pow. od 2000 m ²
Uzbrojenie	korzystne	działka położona w terenie wyposażonym w media
	średnio korzystne	media niepełne w dalszej odległości, konieczność tworzenia własnych ujęć
Kształt działki	korzystny	kształt działki i parametry umożliwiające swobodną zabudowę
	przeciętny	kształt działki i parametry ograniczające swobodną zabudowę, działka nieregularna
Możliwości inwestycyjne	bardzo korzystne	Działki wydanym pozwoleniem na budowę
	korzystne	Działki objęte planem zagospodarowania przestrzennego lub z wydanymi warunkami zabudowy
	średnio korzystne	Brak planu zagospodarowania przestrzennego
Walory widokowe	bardzo korzystne	działki widokowe
	przeciętne	działki nizinne, bez widoku

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- jednostką odniesienia jest 1 m² łącznej powierzchni działek – 4319 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 minimalna: 557,41 zł/m²,
cena maksymalna: 859,87 zł/m²,
cena średnia: 683,91 zł/m²,
wartości brzegowe:
 $C_{min}/C_{sr} = 0,8150$
 $C_{max}/C_{sr} = 1,2573$
 $P_{sr} = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,4182$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha/atribut	Waga Si [%]
1	Położenie, lokalizacja	25%
2	Powierzchnia działki	15%
3	Kształt działki	15%
4	Uzbrojenie	15%
5	Dojazd	10%
6	Możliwości inwestycyjne	10%
7	Walory widokowe	10%
SUMA:		100 %

- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m² powierzchni działek,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

Określenie wartości rynkowej:

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	25%	0,2038	0,3143	0,2038
2	Powierzchnia działki	korzystna	15%	0,1223	0,1886	0,1223
3	Kształt działki	korzystny	15%	0,1223	0,1886	0,1886
4	Uzbrojenie	średnio korzystne	15%	0,1223	0,1886	0,1223
5	Dojazd	bardzo korzystny	10%	0,0815	0,1257	0,1257
6	Możliwości inwestycyjne	korzystne	10%	0,0815	0,1257	0,1000
7	Walory widokowe	bardzo korzystne	10%	0,0815	0,1257	0,1257
	RAZEM		100%			0,9884

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

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

$$w_x = 683,91 \text{ zł/m}^2 \times 0,9884 = 675,98 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr 6365 i 6493/2 w udziale 1/1, wynosi.

$$WR-1/1 = W_x \times P$$

$$WR-1/1 = 675,98 \text{ zł/m}^2 \times 4319 \text{ m}^2 = 2\,919\,557,62 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR-1/1 = 2\,919\,558,00 \text{ zł}$$

słownie: dwa miliony dziewięćset dziewiętnaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem złotych

W tym:

- wartość rynkowa działki nr 6365 w udziale 1/1: 483 326,00 zł
- wartość rynkowa działki nr 6493/2 w udziale 1/1: 2 436 232,00 zł

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działki 6365, 6493/2 w udziale 5817/10000, wynosi.

$$WR-5817/10000 = W-1/1 \times \text{udz.}$$

$$WR-5817/10000 = 2\,919\,558,00 \text{ zł} \times 5817/10000 = 1\,698\,306,89 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR-5817/10000 = 1\,698\,307,00 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion sześćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta siedem złotych

W tym:

- wartość rynkowa działki nr 6365 w udziale 5817/10000: 281 151,00 zł
- wartość rynkowa działki nr 6493/2 w udziale 5817/10000: 1 417 156,00 zł

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 dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości w udziale 5817/10000 objętej KW nr NS1Z/00051233/2 wynosi:

$$WRW-5817/10000 = 1\,273\,730,25 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące złotych 25/100

W tym:

numer działki	wartość rynkowa [zł]	Współczynnik dla sprzedaży wymuszonej	WRW
6365	281 151,00 zł	x 0,75 =	210 863,25 zł
6493/2	1 417 156,00 zł	x 0,75 =	1 062 867,00 zł

Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości w udziale 1/1 objętej KW nr NS1Z/00051233/2 wynosi:

$$WRW-1/1 = 2\,189\,668,50 \text{ zł}$$

słownie: dwa miliony sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt osie złotych 50/100

W tym:

numer działki	wartość rynkowa [zł]	Współczynnik dla sprzedaży wymuszonej	WRW
6365	483 326,00 zł	x 0,75 =	362 494,50 zł
6493/2	2 436 232,00 zł	x 0,75 =	1 827 174,00 zł

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą NS1Z/00051233/2, stanowiącej działki ewidencyjne nr 6365 i 6493/2 w udziale 5817/10000, wynosi.

$$WR-5817/10000 = 1\,698\,307,00 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion sześćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta siedem złotych

W tym:

- wartość rynkowa działki nr 6365 w udziale 5817/10000: 281 151,00 zł
- wartość rynkowa działki nr 6493/2 w udziale 5817/10000: 1 417 156,00 zł

Wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą NS1Z/00051233/2, stanowiącej działki 6365, 6493/2 **w udziale 1/1**, wynosi.

WR-1/1 = 2 919 558,00 zł

słownie: dwa miliony dziewięćset dziewiętnaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem złotych

W tym:

- wartość rynkowa działki nr 6365 w udziale 1/1: 483 326,00 zł
- wartość rynkowa działki nr 6493/2 w udziale 1/1: 2 436 232,00 zł

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Czarna Góra przy ul. Widokowej, gmina Bukowina Tatrzańska, powiat tatrzański, 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.

12. 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 upr. 4847
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

13. ZAŁĄCZNIKI

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

Badanie księgi wieczystej

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr NS1Z/00051233/2 przez Sąd Rejonowy w Zakopanem, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	4		36
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	6365		1, 2, 3, 4, 23, 24, 39, 40
Identyfikator działki	121703 2.0304.6365		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0304, CZARNA GÓRA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, TATRZAŃSKI, BUKOWINA TATRZAŃSKA, CZARNA GÓRA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	NS1Z / 00037976 / 8, 0,0715 HA		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	6493/2		1, 2, 3, 4, 34, 35, 39, 40
Identyfikator działki	121703 2.0304.6493/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0304, CZARNA GÓRA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, TATRZAŃSKI, BUKOWINA TATRZAŃSKA, CZARNA GÓRA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (obszar)	0,3604 HA		
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,4319 HA		36
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.	3	4183 /10000
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	VOSTI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, LUBLIN, 061693620, 0001003643		---43
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	5817 /10000
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PAWEŁ TOMASZ LECHOWICZ, JAN, BARBARA, 85082001417		---38, 43
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		37
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		

Treść wpisu		SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU, PRZECHODU, PRZEGONU ORAZ PROWADZENIA URZĄDZEŃ BRANŻOWYCH PO DZIAŁCE NR 6493/2 PASEM OZNACZONYM NA MAPIE PODZIAŁU Z DNIA 10 GRUDNIA 2009 R. NR EWID. 4508/36/09 - KARTA 5 W KW NS1Z/00053301/4 LITERAMI ABCDA O SZEROKOŚCI 4,5 M, POWIERZCHNI SŁUŻEBNOŚCI 84 M NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NNR 6493/1 OBJĘTEJ KSIĘGĄ NS1Z/00053301/4, BEZPŁATNIE		
Przedmiot wykonywania		DZIAŁKA NR 6493/2		
Wskazania innej nieruchomości - <i>nieruchomość władająca</i>	Lp. 1.	Numer księgi	NS1Z / 00053301 / 4	
		Inne informacje	DZIAŁKA NR 6493/1	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		2		43
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 5817/10000 CZĘŚCI NA PODSTAWIE UMOWY SPRZEDAŻY, KTÓRA ZOSTANIE ZAWARTA W WYKONANIU UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)		Lp. 1.	VOSTI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, LUBLIN, 061693620, 0001003643	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		4		50
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 72/24 CELEM WYEGZEKWOWANIA OD DŁUŻNIKA NALEŻNOŚCI STWIERDZONYCH TYTUŁEM WYKONAWCZYM - NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE SYGN. IX GNC 658/24		
Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ NR 2		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)		Lp. 1.	PROMESY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		5		51
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1651/24 CELEM WYEGZEKWOWANIA OD DŁUŻNIKA NALEŻNOŚCI STWIERDZONYCH TYTUŁEM WYKONAWCZYM - AKTEM NOTARIALNYM REP. A 2481/2020 Z DNIA 09.10.2020R.		
Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ NR 2		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)		Lp. 1.	ANOVI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRAKÓW	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		6		52
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI		

	PAWŁA LECHOWICZA PESEL 85082001417	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 2	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Lp. 1.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	1	Nr podstawy wpisu 41
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	1 400 000,00 (JEDEN MILION CZTERYSTA TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE ZWROTU PRZEZ POŻYCZKOBIORCĘ KWOTY POŻYCZKI WRAZ Z ODSETKAMI (ZARÓWNO ODSETKAMI OD KAPITAŁU, JAK I ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE SPŁATY KAPITAŁU) ORAZ INNYMI ŚWIADCZENIAMI UBOCZNYMI I EWENTUALNYMI KOSZTAMI POŻYCZKODAWCY, ZWIĄZANYMI Z KONIECZNOŚCIĄ EGZEKROWANIA ZWROTU POŻYCZKI, UMOWA POŻYCZKI ZAWARTA DNIA 3 KWIEŹNIA 2023 ROKU
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	PROMESY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , WARSZAWA, 360314403, 0000534096
Lp. 2.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	2	Nr podstawy wpisu 42
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	600 000,00 (SZEŚĆSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA POROZUMIENIA Z DNIA 01 MARCA 2023 ROKU ZMIENIONEGO NASTĘPNIE W DNIU 20 KWIEŹNIA 2023 ROKU ANEKSEM NR 1/4/2023, ZAWARTEGO POMIĘDZY PAWŁEM LECHOWICZEM W RAMACH PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ POD NAZWĄ: PAWEŁ LECHOWICZ STREFA ENERGII, REGON: 180658754, NIP: 8652345284, A SPÓŁKĄ POD FIRMĄ: VOSTI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE (KRS: 0001003643, NIP: 9462648852, REGON: 061693620), A W SZCZEGÓLNOŚCI W CELU ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI O ZAPŁATĘ WYNAGRODZENIA SPÓŁCE POD FIRMĄ: VOSTI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE Z TYTUŁU SPRZEDAŻY URZĄDZEŃ GRZEWCZYCH LUB FOTOWOLTAICZNYCH, O KTÓRYCH MOWA W WW. POROZUMIENIU ORAZ EWENTUALNYCH ROSZCZEŃ O ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE LICZONYCH OD DNIA WYMAGALNOŚCI DO DNIA ZAPŁATY, EWENTUALNYCH KOSZTÓW DOCHODZENIA I EGZEKUCJI WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z WW. POROZUMIENIA., POROZUMIENIE Z DNIA 01 MARCA 2023 ROKU ZMIENIONE NASTĘPNIE W DNIU 20 KWIEŹNIA 2023 ROKU ANEKSEM NR 1/4/2023.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	VOSTI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , LUBLIN, 061693620, 0001003643

Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		45
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	35149,82 (TRZYDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY STO CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 82/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI STWIERDZONYCH NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA - ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE IV WYDZIAŁU GOSPODARCZEGO Z DNIA 30.10.2023 R. SYGN. AKT IV GNC 3969/23/S
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BIMS PLUS FHH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRAKÓW SPÓŁKA KOMANDYTOWA, LIBERTÓW, 122458138, 0000404296	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		46
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	343484,34 (TRZYSTA CZTERDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT CZTERY 34/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI STWIERDZONYCH NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD Z DNIA 27.06.2023 R. SYGN. AKT IV NC-E 937761/23
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	KENO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GLIWICE, 36787086300000, 0000688578	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5		47
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	600 000,00 (SZEŚĆSET TYSIĘCY) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI POŻYCZKODAWCY OBEJMUJĄCYCH KAPITAŁ, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE POŻYCZKI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY POŻYCZKI Z DNIA 26 KWIEŹNIA 2024 ROKU, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 26 KWIEŹNIA 2024 ROKU
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ADAM BARTOSZEK, MAREK, MAŁGORZATA, 89012001432	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6		48
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	300000,00 (TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3	
Wierzytelność i stosunek	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI

<p>prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)</p>		<p>OBEJMUJĄCYCH KAPITAŁ POŻYCZKI, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE POŻYCZKI, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY POŻYCZKI Z DNIA 26 KWIETNIA 2024 ROKU, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 26 KWIETNIA 2024 ROKU</p>	
<p>Wierzyciel hipoteczny</p>			
<p>Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)</p>	<p>Lp. 1.</p>	<p>PRZEMYSŁAW SMOLIŃSKI, DARIUSZ, ALICJA, 89030902836</p>	

Postanowienie o upadłości

Postanowienie KR1S/GU/1370/2024/10

PROWADZĄCY AKTA

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

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji autentyczności	krz-wer.ms.gov.pl
Identyfikator dokumentu	270eed52-2069-47a4-bc0c-96e34624c226
Data pobrania dokumentu w systemie teleinformatycznym	11.06.2025 09:46:32
Weryfikacja autentyczności poprzez kod QR	

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

sygn. akt KR1S/GU/1370/2024

Postanowienie

Dnia 19 stycznia 2025 roku

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 19 stycznia 2025 roku w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Paweł Lechowicz,

postanawia

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Paweł Lechowicz, PESEL 85082001417, NIP 8652345284, miejsce zamieszkania: Kraków, adres: ul. mjr. Łupaszkii 9/35, 30-198 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Wenecja 3/2 31-117 Kraków;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Wenecja 3/2 31-117 Kraków;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Marzena Pawełczyk (numer licencji 1550);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 Prawa upadłościowego;



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

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Paweł Lechowicz złożył wniosek o ogłoszenie upadłości jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Poprzedni wniosek Pawła Lechowicza - jako przedsiębiorcy - został przez Sąd prawomocnie oddalony (art. 13 p.u.). Analiza niniejszego wniosku i załączników wskazuje, że jest on osobą niewypłacalną, a jednocześnie nie prowadzi działalności gospodarczej (wpis w CEiDG został wykreślony). Przedstawiony przez dłużnika spis majątku obejmuje m. in. prawo własności nieruchomości lokalowej o deklarowanej przez dłużnika wartości ok. 740 000 zł, zatem ze względu na potencjalną wartość majątku postępowanie upadłościowe toczone będzie w trybie art. 491¹ ust. 2 prawa upadłościowego. Miejscem zamieszkania dłużnika 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:

Sędzią i Podsygnatorem
Czyni: Sędzią i Podsygnatorem
Sąd Rejonowy dla Krakowa-
Śródmieścia w Krakowie
Data: 2024.05.24 10:22:24

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 SRM0018449

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: 28/03/2025 - 27/03/2026

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 364.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy 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: **SRM0017533**

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

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia od dnia: **18/12/2024** do dnia: **17/12/2025**

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	nie dotyczy

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 600.00 PLN
słownie złotych: sześćset

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: 300.00 PLN – w terminie do dnia: 20/12/2024

oraz kolejne raty – w kwocie: 300.00 PLN – w terminach do: 08/06/2025

OŚWIADCZENIA

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

Data zawarcia polisy 10/12/2024

Data wystawienia polisy 10/12/2024

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 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 (obstugi) 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 mierzące 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. Przystępuję 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
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń