

OPERAT SZACUNKOWY

wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i
prawa własności budynku mieszkalnego, objętej księgą wieczystą nr
NS1G/00066202/8
położonej w Bieczu, przy ulicy Słonecznej 49

Sygn. akt VIII GU 376/17



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

STRÓŻÓWKA, 27 lutego 2018

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Biecz ulica Słoneczna 49, gmina Miasto Biecz
Księga wieczysta	Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr NS1G/00066202/8, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gorlicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynku.
Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej o powierzchni użytkowej 134,76 m ² , położona w Bieczu przy ulicy Słonecznej 49, gmina Miasto Biecz, woj. małopolskie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 972 o powierzchni 355 m ² .
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Bieczu przy ulicy Słonecznej 49, woj. małopolskie. Nieruchomość położona jest w odległości około 2 km od centrum miasta, 16 km od Gorlic, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej (działka ewidencyjna nr 985, stanowiąca ulicę Słoneczną).
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr NS1G/00066202/8, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 17-11-2017 roku sygn. akt VIII GU 376/17.
Wartość rynkowa nieruchomości w udziale 5/8	WR_{udz 5/8} = 236 000,00 zł słownie: dwieście trzydzieści sześć tysięcy złotych
Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości w udziale 5/8	WRW_{udz 5/8} = 148 000,00 zł słownie: sto czterdzieści osiem tysięcy złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 27 lutego 2018 roku, • według stanu na dzień 24 lutego 2018 roku, • na poziomie cen na dzień 24 lutego 2018 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 24 lutego 2018 roku.

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Bieczu przy ulicy Słonecznej 49, gmina Miasto Biecz, powiat gorlicki woj. małopolskie, obejmująca prawo użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr 972 o powierzchni 355 m² oraz prawo własności budynku mieszkalnego, stanowiącą odrębną od gruntu własność, na dzień wyceny.

Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr NS1G/00066202/8, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gorlicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 972 o powierzchni 355 m² oraz prawa własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, o powierzchni użytkowej 134,76 m², objętej księgą wieczystą nr NS1G/00066202/8, położonej w Bieczu przy ulicy Słonecznej 49, gmina Miasto Biecz, powiat gorlicki, woj. małopolskie.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr NS1G/00066202/8, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 17-11-2017 roku sygn. akt VIII GU 376/17.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania na potrzeby prowadzonego postępowania.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109),
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 09 marca 1968 roku w sprawie czynności komorników (Dz.U. Nr 10, poz.52 z późn.zm),
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku,
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 roku poz. 707, tekst jednolity),
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

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

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 24-02-2018 r.
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr NS1G/00066202/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorlicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Wypis z rejestru gruntów, wyrys z mapy ewidencyjnej oraz wykaz synchronizacyjny.
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy.

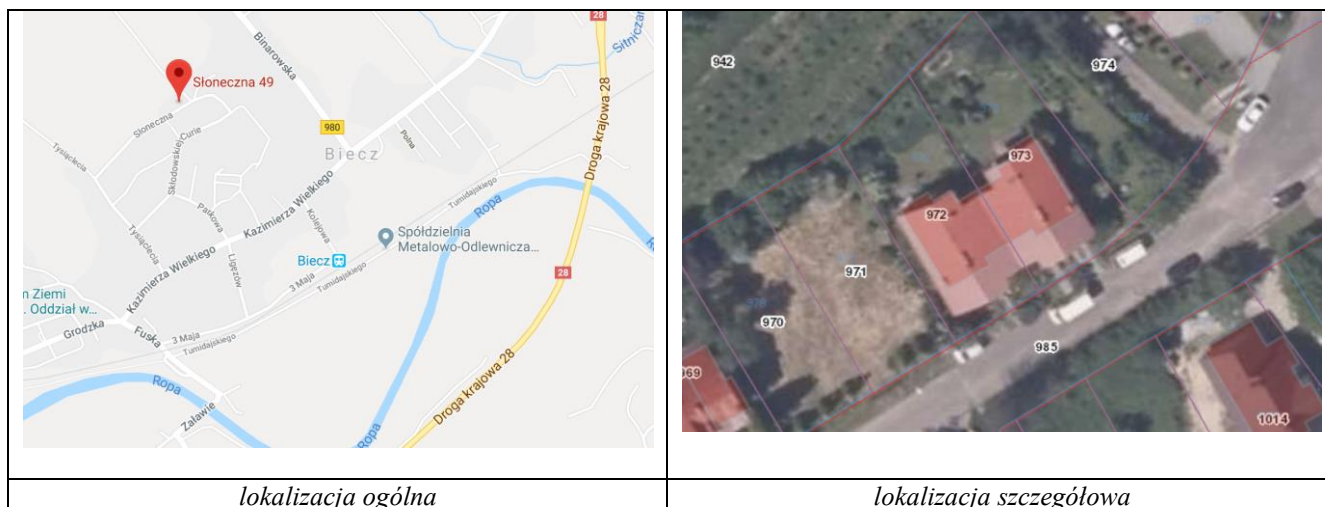
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości na terenie powiatu gorlickiego uzyskane w wydziale Starostwa Powiatowego w Gorlicach.
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych.
- Własna baza danych.
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- | | |
|--|----------------|
| — Data sporządzenia wyceny | 27.02.2018 r. |
| — Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 24.02.2018 r. |
| — Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 24.02.2018 r. |
| — Data dokonania oględzin nieruchomości | 24.02.2018 r., |

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



Biecz to miasto w południowo-wschodniej Polsce, w województwie małopolskim, w powiecie gorlickim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Biecz. Biecz liczy prawie 5 tysięcy mieszkańców, plasuje się na 44. miejscu pod tym względem wśród miast województwa małopolskiego. Wraz z rozwojem miasta wzrastała także liczba jego mieszkańców. W ostatnich latach ludności zaczęło ubywać. Tendencja spadkowa charakteryzuje procesy migracji z miasta do większych miast i zagranicę, spowodowane głównie dużym bezrobociem i brakiem wyższych uczelni. Miasto usytuowane jest na jednym ze wzgórz (281 m.n.m) Pogórza Karpackiego na lewym brzegu Ropy. Gmina Biecz obejmuje miasto Biecz, z przedmieściami: Belną, Załawiem, Hartą, Wapniskami i Kurpielem, oraz wsie: Strzeszyn, Libuszę, Korczynę, Głęboką, Grudną, Binarową, Raclawice, Rożnowice, Sitnicę i Bugaj. W całej gminie, która ma charakter rolniczo-przemysłowy na uwagę zasługują walory krajobrazowe. Teren pagórkowaty, poprzecinany rzeką Ropą i potokami, z bogatą roślinnością i kompleksami leśnymi. Występują źródła wód mineralnych nieeksploatowane. Szczególną atrakcją gminy są zabytki historyczne. Przez Gminę Biecz przebiega Szlak architektury drewnianej (Libusza, Binarowa) oraz szlak cmentarzy z I wojny światowej.

Biecz jest ośrodkiem turystycznym. W Bieczu jest jeden hotel (1-gwiazdkowy hotel Grodzka), schronisko młodzieżowe na ul. Parkowej oraz restauracje i bary. W Bieczu funkcjonowała upadła już wytwórnia pieczywa cukierniczego *Kasztelanka*, która specjalizowała się produkcji pierników. Miasto jest ośrodkiem drobnego przemysłu – znajduje się tutaj tartak, dwa zakłady galanterii drzewnej i zakłady przemysłu metalowego: Spółdzielnia Metalowo-Odlewnicza *Ogniwo* produkujący piece oraz Spółdzielczy Zakład Usługowo-Produkcyjno-Handlowy „KR” produkujący elementy ogrodzeń i kontenery na odpadki.

W mieście funkcjonuje Bank Spółdzielczy w Bieczu, mający swoje oddziały oraz filie w szesnastu okolicznych miastach i wsiach. W 2008 roku bank ten był piątym pod względem wielkości bankiem spółdzielczym w województwie małopolskim. W Bieczu działa też filia banku Pekao S.A. W mieście funkcjonuje kilkadziesiąt sklepów.

Przez miasto przebiega droga krajowa nr 28 Zator – Medyka. W Bieczu jest to obwodnica częściowo przechodząca przez obszar miasta. Pomysł na jej wybudowanie powstał we wrześniu 2005 i już 1 lutego 2007 roku został rozstrzygnięty przetarg na budowę. Prace trwały od 17 maja 2007 do 17 października 2008. Jest to droga jednojezdniowa, główna przyspieszona, o długości 5 km, której budowa pochłonęła prawie 100 milionów zł. Od Biecza odchodzi także droga wojewódzka nr 980 do Jurkowa prowadząca przez ulicę Binarowską.

Miasto posiada bezpośrednie połączenie PKS z Binarową, Bugajem, Cieszyńem, Dębicą, Gorlicami, Harklową, Jasłem, Krakowem, Krosnem, Krynica, Lipinkami, Lublinem, Nowym Sączem, Olszynami, Przemyślem, Pustą Wolą, Rożnowicami, Rzepiennikiem Biskupim i Strzyżewskim, Rzeszowem, Sanokiem, Sitnicą, Ustrzykami Dolnymi, Warszawą, Wysową oraz Zakopanem. Przez Biecz przechodzi także linia nr 1 (Gorlice – Biecz) autobusów

MZK Gorlice oraz dwie linie prywatnych przewoźników. W Bieczu znajdują się 3 przystanki autobusowe: pod Górą Zamkową, w Rynku oraz przy ulicy Kazimierza Wielkiego.

Przez Biecz biegnie także linia kolejowa nr 108 Stróże – Krościenko. Najbliższe lotnisko to port lotniczy Rzeszów-Jasionka, oddalony od Biecza o ok. 70 km.



6.2. OPIS BUDYNKU - MIESZKALNEGO

W dniu wizji lokalnej działka ewidencyjna nr 972 zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z poddaszem użytkowym, częściowym podpiwniczeniem, w zabudowie bliźniaczej, wybudowanym w 1989 roku.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Fundamenty żelbetowe. Ściany piwnic z muru szczelinowego z betonu żwirowego i cegły. Ściany zewnętrzne z pustaka z gazobetonu i pustaka ceramicznego typu MAX, z pustką powietrzną wewnątrz muru, otynkowane. Ścianki działowe z cegły. Strop nad parterem żelbetowy wylewany, nad pokojem dziennym z jadalnią strop drewniany. Dach o konstrukcji drewnianej, pokryty blachą falistą. Rynny i rury spustowe z blachy. Schody zewnętrzne i wewnętrzne żelbetowe. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa starego typu. Parapety wewnętrzne z lastriko, zewnętrzne z blachy. Drzwi wejściowe drewniane. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa starego typu. Drzwi garażowe drewniane. Ściany tynkowane, pokryte powłokami malarskimi, w przedpokojach i na klatce schodowej wyłożone boazerią, w łazience na parterze płytkami ceramicznymi. Na podłogach w zależności od funkcji pomieszczeń: parkiet, panele podłogowe, wykładziny dywanowe oraz terakota. Schody wyłożone klepką parkietową. Łazienka na parterze wyposażona w wannę i umywalkę. WC na parterze i poddaszu wyposażone w sedes. Łazienka na poddaszu nie wykończona.

W salonie znajduje się kominek. Ogrzewanie centralnego ogrzewania zasilane piecem węglowym zlokalizowanym w kotłowni w podpiwniczeniu. Budynek wyposażony w instalacje: wodno – kanalizacyjną, elektryczną, gazową.

Budynek w średnim stanie technicznym i typowym standardzie wykończenia.

Na poziomie parteru zlokalizowane są: pokój, łazienka, wc, salon z jadalnią, kuchnia, spiżarnia, korytarz, klatka schodowa. Poddasze użytkowe składa się z trzech pokoi, garderoby, wc łazienki i holu. Budynek posiada trzy balkony, dwa od frontu i jeden na piętrze od strony ogrodu.

Parametry techniczne:

Powierzchnia użytkowa piwnic wynosi: 49,83 m²

Powierzchnia użytkowa parteru, wynosi: 70,65 m².

Powierzchnia użytkowa poddasza, wynosi: 64,11 m².

Razem powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wynosi: **134,76 m²**.

Powierzchnie użytkową budynku przyjęto na podstawie pomiarów przeprowadzonych w trakcie wizji lokalnej, miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian zgodnie z PN ISO 9836 oraz wglądu do dokumentacji technicznej budynku..

Teren nieruchomości zagospodarowany zielenią pielęgowaną, drzewami iglastymi i krzewami ozdobnymi, ogrodzony ogrodzeniem ze słupkami betonowymi i przesłami drewnianymi ze sztachtetami, teren wokół budynku oraz wjazd do garażu utwardzony.

6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości gruntowej została założona księga wieczysta nr NS1G/00066202/8, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gorlicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

TYP KSIĘGI: GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZyste I BUDYNEK STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Położenie: województwo – małopolskie, powiat – gorlicki, miejscowość: Biecz

Działka ewidencyjna nr: 5256

Sposób korzystania: plac budowlany

Obszar: 0,0355 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

Dział II – WŁASNOŚĆ

Właściciele: Skarb Państwa

Użytkownicy wieczysti: w 5/8 części Grażyna Czech, córka Antoniego i Joanny,
w 1/8 części Karolina Czech, córka Bogumiła i Grażyny,
w 1/8 części Anna Maria Czech, córka Bogumiła i Grażyny,
w 1/8 części Mateusz Maciej Czech, syn Bogumiła i Grażyny.

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Brak wpisów.

Dział IV – HIPOTEKA:

Brak wpisów.

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

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w Księdze Wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w Księdze Wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w art. 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży, nie ujawniono hipotek.

Zgodnie z Informacjami uzyskanymi z Ewidencji Gruntów przedmiotowa działka oznaczona jest w sposób następujący:

Województwo: małopolskie

Powiat: gorlicki

Jednostka ewidencyjna: Miasto Biecz

Obręb ewidencyjny: 120502_4.0001, Biecz

Jednostka rejestrowa: G29

KW NS1G/00066202/8

Arkusz	Numer działki	Powierzchnia [ha]	Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie
27	972	0,0355	NS1G/00066202/8 AN 675/83	-
Identyfikator: 120502_4.0001.972				

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

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. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Biecz, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Biecz nr XVI/155/2004 z dnia 09.12.2004 r. działka nr 972 znajduje się w terenie MN2 – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej willowej.**

Przeznaczenie w opracowaniach planistycznych ustalono na podstawie konsultacji przeprowadzonej w Urzędzie Gminy Miasta Biecz.

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

8.1. WSTĘP

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

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

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

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

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

8.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

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

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

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

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Analiza rynku nieruchomości zabudowanych

Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Badaniem rynku objęto transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie miasta Biecz oraz Gorlice, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością oraz stan techniczny i wiek budynków. Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi charakteryzuje się średnią ilością transakcji kupna sprzedaży. W przeważającej ilości są to transakcje wolnorynkowe. Z informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym a także w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że na lokalnym rynku nieruchomości zaobserwowano w ostatnim roku równowagę popytu i podaży. Z analizy cen transakcyjnych oraz na podstawie wywiadu w biurach pośrednictwa można stwierdzić, że budynki w zabudowie wolnostojącej są częściej nabywane w stosunku do budynków w zabudowie bliźniaczej czy szeregowej. Trend ten związany jest z większym komfortem mieszkania oraz zazwyczaj z większą powierzchnią działki w przypadku zabudowy wolnostojącej. Ceny transakcyjne kupna – sprzedaży budynków mieszkalnych jednorodzinnych w analizowanym segmencie kształtują się w granicach od ok. 150 tys. do ok. 430 tys. złotych. Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych murowanymi budynkami mieszkalnymi kształtują się w granicach 2200 zł – 3300 zł w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynku. Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, sąsiedztwa, wielkości p. u. budynku, powierzchni działki oraz stanu technicznego budynku. W miarę wzrostu powierzchni użytkowej cena jednostkowa spada, co oznacza, że nieruchomości zabudowane budynkami o mniejszej powierzchni użytkowej są relatywnie droższe, w odniesieniu do ceny jednostkowej. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości w sąsiedztwie zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokim standardzie technicznym odznaczające się dobrą dostępnością do centrów handlu i usług. Zaobserwowano popyt zarówno na zakup budynków w dobrym stanie technicznym, jak i budynków przeznaczonych do częściowego remontu. Zwiększony popyt na nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi spowodowane jest przede wszystkim alternatywną możliwością inwestowania w stosunku do zakupu mieszkania, przy porównywalnych kosztach.

Biorąc powyższe pod uwagę przewiduje się, iż popyt na nieruchomości o funkcji mieszkalnej na lokalnym rynku nie ulegnie zmniejszeniu w kolejnych latach, a ceny powinny utrzymywać się na podobnym poziomie.

W okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, w segmencie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi zaobserwowano stabilizację cen transakcyjnych, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami oraz analiza cen transakcyjnych. W niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

Analiza cen transakcyjnych

L.P.	Położenie	Data transakcji	Cena [zł]	Stan techniczny	Typ zabudowy	Pow. działki [m ²]	Pow. budynku [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1	Gorlice ul. Szpitalna	21-12-2017	430 000,00	średnio korzystny	wolnostojąca	984	150,00	2 866,67
2	Gorlice ul. Hallera	20-11-2017	350 000,00	korzystny	bliźniacza	386	110,00	3 181,82
3	Gorlice ul. Sadowa	2-10-2017	380 000,00	korzystny	wolnostojąca	672	147,90	2 569,30
4	Gorlice ul. Hallera	11-01-2017	350 000,00	korzystny	szeregowa	228	108,00	3 240,74
5	Gorlice ul. Blich	10-03-2016	280 000,00	średnio korzystny	wolnostojąca	1 022	110,00	2 545,45
6	Biecz ul. Kazimierza Wielkiego	27-07-2016	250 000,00	średnio korzystny	wolnostojąca	925	87,00	2 873,56
7	Biecz ul. Węgierska	28-07-2016	150 000,00	średnio korzystny	wolnostojąca	604	67,00	2 238,81

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia dzisiejszego, na badanym terenie. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość oraz wiek budynku, wielkość działki, stan techniczny budynku.

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 7 zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, otoczenia, stanu technicznego budynku, powierzchni użytkowej, powierzchni działki typu zabudowy i itp. Dalsza analiza transakcji pod względem podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości pozwoliła na wyodrębnienie obiektów porównawczych. Z przedstawionych powyżej transakcji wybrano do porównania trzy, jako najbardziej podobne pod względem powyższych kryteriów transakcje nr: **2, 4 i 6**.

Wybór cech rynkowych

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

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

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

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

- położenie, lokalizacja,
- stan techniczny i standard budynku,
- powierzchnia użytkowa,
- powierzchnia działki,
- typ zabudowy
- forma władania.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

Cmin 2 238,81 zł

Cmax 3 240,74 zł

Δ = Cmax - Cmin 1 001,93

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

Lp.	Cecha	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]
1	Położenie, lokalizacja	30%	300,58
2	Powierzchnia użytkowa	15%	150,29
3	Stan techniczny i standard budynku	25%	250,48
4	Powierzchnia działki	15%	150,29
5	Typ zabudowy	10%	100,19
6	Forma władania	5%	50,10
	RAZEM:	100%	1 001,93

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

CECHA	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	bardzo korzystna	Gorlice, tereny miejskie, w spokojnej okolicy, w bliskiej odległości od centrum miasta, z dala od intensywnego ruchu ulicznego, w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, z łatwym dostępem do budynków użyteczności publicznej i handlowo- usługowych, w bliskiej odległości tereny zielone
	korzystna	Biecz, tereny obrzeży miasta Gorlice, przy ulicy ze średnim natężeniem ruchu, w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej i usługowej starszej, z gorszym dostępem do budynków użyteczności publicznej i handlowo- usługowych
Powierzchnia użytkowa budynku	korzystna	poniżej 100,00 m ²
	średnio korzystna	od 100,00 m ²
Stan techniczny i standard budynku	korzystny	budynek w korzystnym stanie technicznym, prowadzona jest właściwa gospodarka remontowa, standard korzystny
	średnio korzystny	budynek do bieżącej konserwacji, modernizacji, wymaga nakładów na prace remontowe
Powierzchnia działki	bardzo korzystna	powyżej 750 m ²
	korzystna	300 - 750 m ²
	średnio korzystna	poniżej 300 m ²
Typ zabudowy	korzystny	wolnostojąca
	średnio korzystny	bliźniacza lub szeregowa
Forma władania	korzystna	prawo własności gruntu
	średnio korzystna	prawo użytkowania wieczystego gruntu

- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Położenie	Biecz	Gorlice	Gorlice	Biecz
Data transakcji	xxx	2017-11-20	2017-01-11	2016-07-27
Pow. użyt. bud.	134,76	110,00	108,00	87,00
Pow. działki	355	386	228	925
Cena 1 m ² p.u. [zł]	xxx	3 181,82 zł	3 240,74 zł	2 873,56 zł
Położenie, lokalizacja	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Stan techniczny i standard budynku	średnio korzystny	korzystny	korzystny	średnio korzystny
	xxx	-250,48 zł	-250,48 zł	0,00 zł
Powierzchnia	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna

użytkowa	xxx	0,00 zł	0,00 zł	-150,29 zł
Powierzchnia działki	korzystna	korzystna	średnio korzystna	bardzo korzystna
	xxx	0,00 zł	75,15 zł	-75,15 zł
Forma władania	średnio korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
	xxx	-50,10 zł	-50,10 zł	-50,10 zł
Typ zabudowy	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystny
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	-100,19 zł
Suma poprawek [zł]	xxx	-300,58 zł	-225,43 zł	-375,73 zł
Cena 1 m ² skoryg. [zł]	xxx	2 881,24 zł	3 015,31 zł	2 497,83 zł
Cena średnia 1 m ² p.u. budynku	2 798,13 zł			

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wynosi:

$$2\,798,13 \text{ zł/m}^2 \times 134,76 \text{ m}^2 = 377\,076,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WR = 377\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie: trzysta siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału równego 5/8 wynosi:

$$\mathbf{WR_{udz\ 5/8} = 235\,625,00 \text{ zł}}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WR_{udz\ 5/8} = 236\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie: dwieście trzydzieści sześć tysięcy złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

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

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, 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:

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

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 5/8 w nieruchomości uwzględniając lokalizację, wielkość i stan techniczny budynku, wg stanu na dzień wizji lokalnej.

$$\text{WRW}_{\text{udz } 5/8} = 236\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 147\,500,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\text{WRW}_{\text{udz } 5/8} = 148\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: sto czterdzieści osiem tysięcy złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa udziału równego 5/8 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 972 o powierzchni 355 m² oraz w prawie własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 134,76 m², objętej księgą wieczystą nr NS1G/00066202/8, położonej w Bieczu przy ulicy Słonecznej nr 49, gmina Miasto Biecz, woj. małopolskie, wynosi:

$$\text{WR}_{\text{udz } 5/8} = 236\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: dwieście trzydzieści sześć tysięcy złotych

Przedstawiona powyżej wartość nieruchomości położonej w Bieczu ulica Słoneczna 49, powiat gorlicki, stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem, że można ją uzyskać w dniu wyceny 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.

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 wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- ✓ 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 wycenianego obiektu,
- ✓ Ocena stanu technicznego wycenianych budynków zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej.

Operat sporządził i podpisał:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

przy współpracy: mgr inż. Anna Jamro

13. ZAŁĄCZNIKI

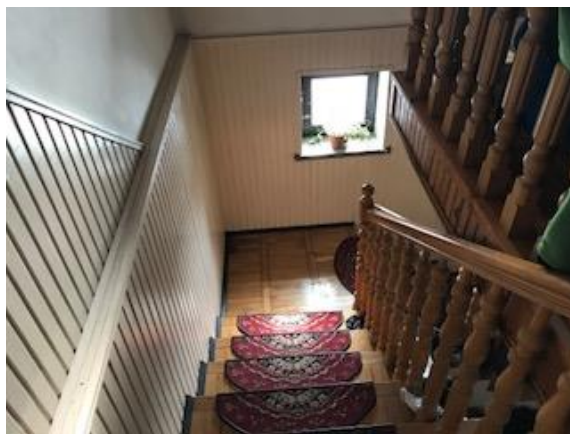
1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Wykaz synchronizacyjny
4. Postanowienie o upadłości.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
budynek mieszkalny









WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr kancelaryjny: GE.6621.20.44.2018

Strona 1 z 1

STAROSTA GORLIcki

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **gorlicki**
Jednostka ewidencyjna: **Miasto Biecz**
Obręb ewidencyjny: **120502_4.0001, Biecz**

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 26.02.2018 10:23:19

Nr jednostki rejestrowej: G29

Osoby: 5

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA
1/8 współużytkowanie wieczyste	Czech Anna (Bogumił, Grażyna) zam. ul. Słoneczna 49, 38-340 Biecz
5/8 współużytkowanie wieczyste	Czech Grażyna (Antoni, Joanna) zam. ul. Słoneczna 49, 38-340 Biecz
1/8 współużytkowanie wieczyste	Czech Karolina (Bogumił, Grażyna) zam. ul. Słoneczna 49, 38-340 Biecz
1/8 współużytkowanie wieczyste	Czech Mateusz (Bogumił, Grażyna) zam. ul. Słoneczna 49, 38-340 Biecz

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
27	972	-	0.0355	Bp	0.0355	NS1G/00066202/8 AN675/83

Identyfikator: 120502_4.0001.972 Działka objęta formą ochrony przyrody: brak danych Rejestr zabytków: nie dotyczy Wartość: brak danych
Rejon statystyczny: brak danych
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 3352

Razem powierzchnia działek: 0.0355 ha

Słownie: trzysta pięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych

Oznaczenia klas i użytków

Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w
trakcie zabudowy

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1827 ze zm.)
z uwagi na treść art. 40b ust 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne
(t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 520 z późniejszymi zmianami)

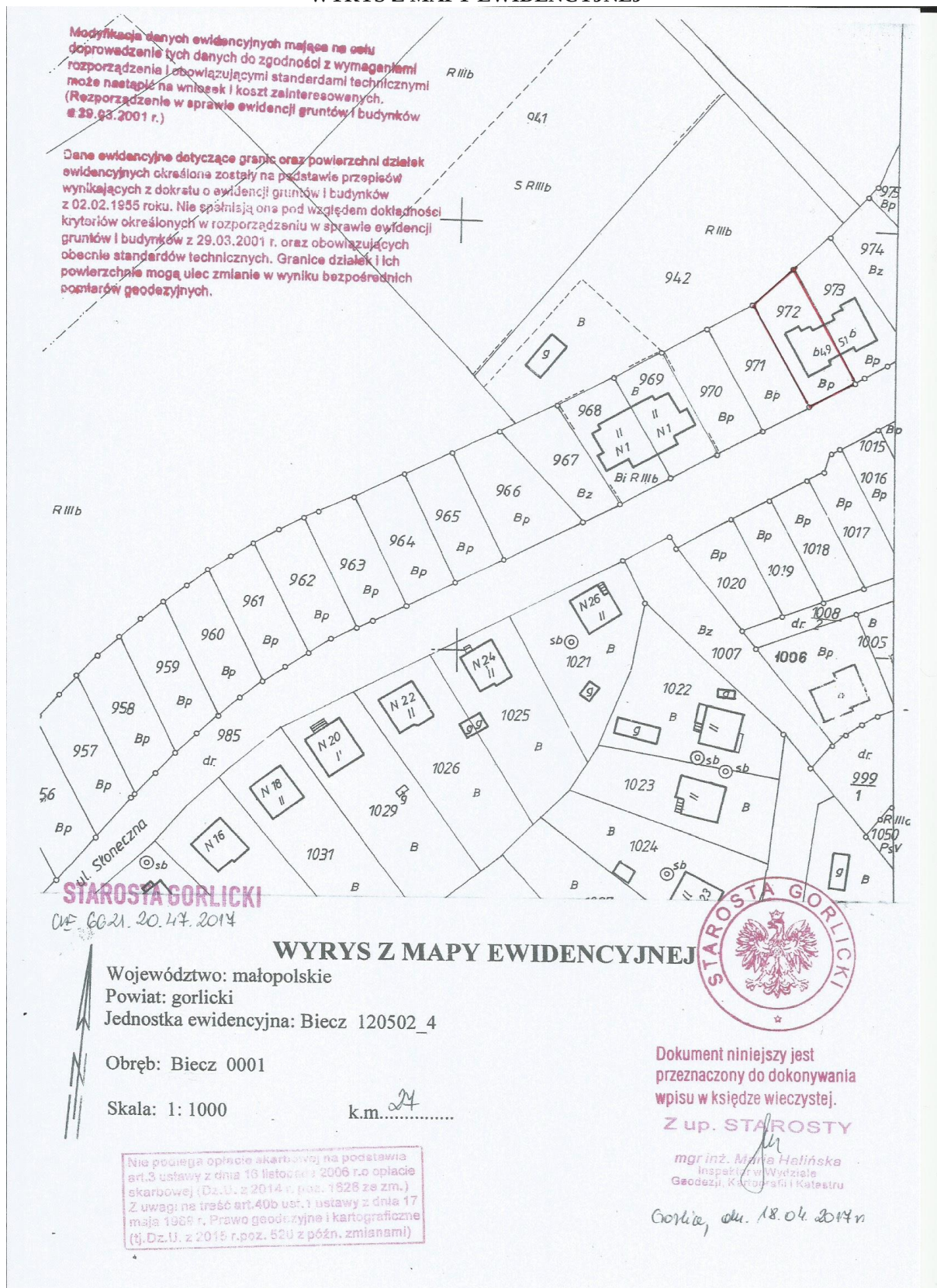
Grażyna Nowak
dnia: 26.02.2018

(sporządził: data i podpis)

Z up. STAROSTY
mgr inż. Grażyna Nowak
Główny Specjalista w Wydziale Geodezji,
Kartografii i Katastru

26.02.2018
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ



WYKAZ SYNCHRONIZACYJNY

WYKAZ SYNCHRONIZACYJNY
Działki: 972
Miasto BIECZ woj. MAŁOPOLSKIE

STAN HIPOTECZNY						STAN EWIDENCYJNY					
Nr KW	Nr dz.	Użytek klasa	Pow.		Właściciel Władający	Nr działki	Użytek klasa	Pow.		Właściciel Władający	
			ha	a				ha	a		
NS1G/00066202/8	5256		03	55	Skarb Państwa Bogumiń Czech s. Władysława i Stanisławy Grażyna Czech c. Antoniego i Joanny współność ustawowa użytkowanie wieczyste	972	Bp	03	55	Skarb Państwa Czech Bogumiń s. Władysława i Stanisławy Czech Grażyna c. Antoniego i Joanny współność ustawowa użytkowanie wieczyste	

Po kolejnym etapie ewidencji gruntów z działki 5256 powstała działka ewidencyjna 972

Modernizacja ewidencji gruntów została wykonana operatem l.dz.ew. 624/85

data wyk. 13.04.2017
ID Pracy: 6640.1204.2017

Geodeta Uprawniony
Inż. Dariusz Szewczyk
 uprawnienia zawodowe nr 19181

USŁUGI GEODEZYJNE

Dariusz Szewczyk
 38-331 Szalowa 484
 tel. 505 914 579
 NIP 7381116742 REGON 121416741

Przebadana się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
 Identyfikator ewidencyjny materiału państwowego - operatu technicznego
 Data wpisania operatu technicznego do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
 Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

STAROSTA GORLICKI
P.1205.2017.890
13 KWI. 2017
Z up. STAROSTY

Natyz Dariusz Szewczyk
 Geodeta w Wydziale Kartografii
 Kancelaria Miasta Biecz

POSTANOWIENIE O UPADŁOŚCI

Sygn. akt VIII GU 376/17

VIII GU p 442/17

POSTANOWIENIE

Dnia 17 listopada 2017 roku

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

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Barbara Fela

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Rafał Skowronek
po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2017 roku w Krakowie

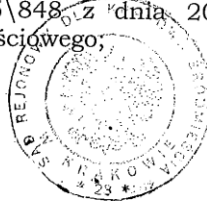
na rozprawie

sprawy z wniosku dłużniczki Grażyny Czech

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

- I. ogłosić upadłość dłużniczki Grażyny Czech (PESEL 61052004589), zamieszkałej ul. Słoneczna 49, 38-340 Biecz, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- II. wezwać wierzycieli upadłej do zgłaszania swoich wierzytelności na ręce Sędziego – komisarza w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- III. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłej, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- IV. wyznaczyć na Sędziego-komisarza Sędziego Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Barbarę Felę;
- V. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Pawła Wolnika - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 701;
- VI. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 382 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2171), przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015/848 z dnia 20.05.2015 roku w sprawie postępowania upadłościowego;



Na oryginale właściwie podpisany
Zgodność z oryginałem stwierdzam

Agata Wojtaszek
Starszy sekretarz sądowy

POLISA UBEZPIECZENIOWA



Oryginał

POLISO-WNIOSEK NR SRMO004301

Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność
w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego

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 Słufarska
30-110 Kraków, Filarecka 6/5A
Regon: 260139328

Tel: 662019835

UBEZPIECZONY

Kancelaria Nieruchomości Magdalena Słufarska
30-110 Kraków, Filarecka 6/5A
Regon: 260139328

Tel: 662019835

Okres ubezpieczenia

od dnia 28.03.2017

do dnia 27.03.2018

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego w oparciu o Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013r., Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz Porozumienie w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców członków PFSRM z dnia 30 kwietnia 2016 r. – zgodnie z poniższymi warunkami:

Rodzaj ubezpieczenia

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawcą jest strona, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Suma gwarancyjna

Na jedno i wszystkie zdarzenia ubezpieczeniowe

250.000,00 EUR

Rozszerzenie zakresu ubezpieczenia

Wykupienie prawa do regresu

NIE

OC osoby sporządzającej
certyfikaty energetyczne

NIE

Suma gwarancyjna nie dotyczy

Zakres ubezpieczenia

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości;
- 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.



Data zawarcia polisy 15.03.2017

Data wystawienia polisy 15.03.2017

Składka do zapłaty 950,00 PLN
słownie złotych: dziewięćset pięćdziesiąt

Płatność składki na warunkach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr: 55 1060 0076 0000 3310 0020 1101

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie: 950,00 PLN, w terminie do 25.03.2017

oraz kolejne raty – w kwocie: nie dotyczy

**NA PODSTAWIE ART. 815 KODEKSU CYWILNEGO
PODANIE INFORMACJI WYMAGANYCH DO ZAWARCIA UMOWY UBEZPIECZENIA JEST OBOWIĄZKOWE.**

Klauzula informacyjna

Na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U. Nr 101 z 2002 r., poz. 926 z późn. zm.), informuję, że Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24 w celu i zakresie realizacji umowy ubezpieczenia. Ma Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz ich poprawienia.

Klauzula dotycząca osób fizycznych

Nie wyrażam zgody na udostępnienie moich danych osobowych, podanych w związku z zawarciem i wykonywaniem umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w celach marketingowych PZU Życie SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, TFI PZU SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, oraz spółki z Grupy PZU, oferujące usługi finansowe. Powyższe dane podaję dobrowolnie. Oświadczam, że zostałem(am) poinformowany(a) o prawie dostępu do treści danych oraz ich poprawienia.

Klauzula dotycząca podmiotów instytucjonalnych

Niniejszym nie wyrażam zgody na udostępnienie innym spółkom z Grupy PZU informacji podanych w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia w celach marketingowych.

Oświadczam, że zapoznałem(am) się Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego z dnia 13 grudnia 2013r.

Oświadczam, że zapoznałem(am) się Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej osoby sporządzającej świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową z dnia 28 grudnia 2009r.

Oświadczenia powyższe zgodne są z treścią wniosku stanowiącego integralną część niniejszej polisy.

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY

Informujemy, iż podmiotem obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Al. 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.) wykonującymi czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust.2 cytowanej ustawy.

Marta Smykowska

Specjalista ds. Ubezpieczeń

Centrum Likwidacji Szkód
nr. tel.: 801 102 102 lub (22) 566 55 55

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

Strona 2 z 2

Miejsowość, data i czytelny podpis
(imię i nazwisko) Ubezpieczającego



Original

POLISO-WNIOSEK NR SRM0005017

Ubezpieczenie dobrowolne OC rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego sądowego

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 00 00009831, NIP 526-025-10-49, wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Magdalena Słufarska
30-110 Kraków, Filarecka 6/5A
Pesel: 82100406867

Tel: 662019835

UBEZPIECZONY

Magdalena Słufarska
30-110 Kraków, Filarecka 6/5A
Pesel: 82100406867

Tel: 662019835

Okres ubezpieczenia

od dnia 03.12.2017

do dnia 02.12.2018

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego wykonującego osobiście czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego w związku z powołaniem na biegłego sądowego zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia

Ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/351/2007 z dnia 28 czerwca 2007 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi Uchwałą Nr UZ/421/2010 z dnia 26 listopada 2010 r. oraz uchwałą nr UZ/63/2012 z dnia 27 lutego 2012 r. wraz ze zmianami ustalonymi uchwałą Zarządu PZU SA nr UZ/393/2015 z dnia 17 grudnia 2015 r. 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 sądowego.

Suma gwarancyjna

Na jedno i wszystkie zdarzenia ubezpieczeniowe

250.000.00 PLN

Klauzule dodatkowe

Klauzula nr 61 - Dokumenty

Limit w ramach sumy gwarancyjnej:

20.000.00 PLN



Data zawarcia polisy 21.11.2017

Data wystawienia polisy 21.11.2017

Składka do zapłaty 500.00 PLN
słownie złotych: pięćset

Płatność składki na warunkach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr:
55 1060 0076 0000 3310 0020 1101

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie: 500.00 PLN, w terminie do 01.12.2017

oraz kolejne raty – w kwocie: nie dotyczy

**NA PODSTAWIE ART. 815 KODEKSU CYWILNEGO
PODANIE INFORMACJI WYMAGANYCH DO ZAWARCIA UMOWY UBEZPIECZENIA JEST OBOWIĄZKOWE.**

Klauzula informacyjna

Na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U. Nr 101 z 2002 r., poz. 926 z późn. zm.), informuję, że Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, oraz spółki z Grupy PZU, oferujące usługi finansowe. Powyższe dane podaję dobrowolnie. Oświadczam, że zostałem(am) poinformowany(a) o prawie dostępu do treści danych oraz ich poprawienia.

Klauzula dotycząca osób fizycznych

Nie wyrażam zgody na udostępnienie moich danych osobowych, podanych w związku z zawarciem i wykonywaniem umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w celach marketingowych PZU Życie SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, TFI PZU SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, oraz spółki z Grupy PZU, oferujące usługi finansowe. Powyższe dane podaję dobrowolnie. Oświadczam, że zostałem(am) poinformowany(a) o prawie dostępu do treści danych oraz ich poprawienia.

Klauzula dotycząca podmiotów instytucjonalnych

Nie wyrażam zgody na udostępnienie innym spółkom z Grupy PZU informacji podanych w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia w celach marketingowych.

Oświadczam, że zapoznałem(am) się z Ogólnymi warunkami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/351/2007 z dnia 28 czerwca 2007 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi Uchwałą Nr UZ/421/2010 z dnia 26 listopada 2010 r. oraz uchwałą nr UZ/63/2012 z dnia 27 lutego 2012 r. wraz ze zmianami ustalonymi uchwałą Zarządu PZU SA nr UZ/393/2015 z dnia 17 grudnia 2015 r. wraz z klauzulą dodatkową.

Oświadczenia powyższe zgodne są z treścią wniosku stanowiącego integralną część niniejszej polisy.

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY

Informujemy, iż podmiotem obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Al. 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.) wykonującymi czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust.2 cytowanej ustawy.

 Bartłomiej Milkowski Specjalista ds. Ubezpieczeń iExpert.pl Spółka Akcyjna Al. Jerozolimskie 99 lok. 32 02-001 Warszawa KRS 0000426530, REGON 140437850 NIP 525-235-52-48	Centrum Likwidacji Szkód nr. tel.: 801 102 102 lub (22) 566 55 55	Miejscowość, data i czytelny podpis (imię i nazwisko) Ubezpieczającego
--	---	---

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1027412128


1	Okres ubezpieczenia: od 14.01.2018 r. do 13.01.2019 r.							
2	Ubezpieczający: ANNA JAMRO WYCENA NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: STRÓŻÓWKA 494, 38-300 GORLICE E-mail: Klient odmówił	Telefon: +48722300277 REGON: 122910934						
3	Ubezpieczony: ANNA JAMRO WYCENA NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: STRÓŻÓWKA 494, 38-300 GORLICE E-mail: Klient odmówił	Telefon: +48722300277 REGON: 122910934						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego								
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Suma gwarancyjna</th> </tr> <tr> <th>Na jedno zdarzenie</th> <th>Na wszystkie zdarzenia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25 000 EUR</td> <td>25 000 EUR</td> </tr> </tbody> </table>	Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	25 000 EUR	25 000 EUR
Suma gwarancyjna								
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia							
25 000 EUR	25 000 EUR							
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.								
5	Składka łączna: 135,53 PLN Składka została opłacona w całości.							
6	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.							
7	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.							
8	Postanowienia dodatkowe lub odmienne Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia. 1. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługuje prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez PZU SA. 2. Reklamację składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta. 3. Reklamacja może być złożona w formie: 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe; 2) ustnej – telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2; 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 4. PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5. 5. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji. 6. Odpowiedź PZU SA na reklamację zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby. 7. Klientowi, o którym mowa w ust. 1, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej							

osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

8. Skargę lub zażalenie, niebędące reklamacją, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA.
9. Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określoną w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA.
10. PZU SA udziela odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
 Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. 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 Ubezpieczanego 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 Ubezpieczanego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

DSP/P/1027412128/9485/pc:100000134159374/BE20

 Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49,
 kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

ID:dsp_policy_oc_zawodowe/v51_001/2018-01-10 11:48:17/proddppu01-118824972.3/FILE