



OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 8/2024

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00065712/8, składającej się z działki ewidencyjnej nr 5373 o powierzchni 0,0369 ha oraz działki ewidencyjnej 5374 o powierzchni 0,0725 ha - zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonym w Lubniu, gmina Lubień, powiat myślenicki;

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym

zleceniodawca: Syndyk Masy Upadłości Bogdan Łoboz, sygn. akt KR1S/GU/828/2023

autor opracowania:



Myślenice, styczeń 2024 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
I.1. Przedmiot i zakres wyceny.....	3
I.2. Stan prawny.....	3
I.3. Zleceniodawca.....	4
I.4. Cel wyceny.....	4
I.5. Daty wyceny.....	5
I.6. Podstawa formalno – prawna	5
I.7. Źródła informacji	6
I.8. Metodyka wyceny	6
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
II.1. Lokalizacja.....	8
II.2. Przeznaczenie w planie miejscowym.....	10
II.3. Działka gruntu.....	12
II.4. Budynek mieszkalny.....	13
III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	15
III.1. Analiza rynku	15
III.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	16
III.3. Arkusze wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej	21
III.4. Rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę	22
III.5. Arkusz wyceny gruntu w granicach dz. nr 5374 oraz 5373	27
IV. WYNIK KOŃCOWY	28
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	29
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	29

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą nr KR1Y/00065712/8, składająca się z działki ewidencyjnej nr 5373 o powierzchni 0,0369 ha oraz działki ewidencyjnej 5374 o powierzchni 0,0725 ha - zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonym w Lubniu, gmina Lubień, powiat myślenicki.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach w/w działek wraz ze wszystkimi częściami składowymi i elementami zagospodarowania terenu przedmiotowej nieruchomości.

I.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00065712/8** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Lubień, gmina Lubień, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 5373 oraz 5374 stanowiącej tereny mieszkaniowe o łącznej powierzchni 0,1094 ha.

Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

Dział II: Własność przedmiotowej nieruchomości w dziale II księgi wieczystej wpisana jest na rzecz Renaty Odrobina córki Adama i Ludwiki na podstawie umowy darowizny – K.nr 3 2731/94 z dnia 29 kwietnia 1994 r.

Dział III: inny wpis: wszczęcie egzekucji z nieruchomości. Wierzyciel: Andrzej Kruk.

Dział IV:

- Hipoteka umowna zwykła – 184 996,97 (sto osiemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć 97/100) zł. Na całej tej nieruchomości. Celem zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu udzielenia kredytu hipotecznego mix. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA Oddział 7 W Krakowie.
- Hipoteka umowna kaucyjna – 92 500,00 (dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset) zł. Odsetki kredytowe, prowizje oraz koszty. Na całej tej nieruchomości. Zabezpieczająca wierzytelność z tytułu odsetek kredytowych (także od zadłużenia przeterminowanego), prowizje oraz koszty służące dochodzeniu. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA Oddział 7 W Krakowie.

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: Lubień [120902_2]					
Obręb: Lubień [0001]					
Nr jednostki rejestrowej: G1386					
1/1 własność: Odrobina Renata (Adam, Ludwika); adres: Lubień 957, 32 – 433 Lubień.					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
5373	-	0,0369	B	0,0369	KR1Y/00065712/8
5374	-	0,0725	B	0,0725	KR1Y/00065712/8

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej nr KR1Y/00065712/8 jest zgodny z obowiązującą ewidencją gruntów.

I.3. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości z dnia 24 stycznia 2023 r. Zleceniodawca: Bogdan Łoboz – syndyk w postępowaniu upadłościowym, wyznaczony postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 19 grudnia 2023 r., sygn. akt KR1S/GU/828/2023.

I.4. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej oraz sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Renaty Odrobina, prowadzonym pod sygnaturą akt KR1S/GU/828/2023, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 19 grudnia 2023 r. Ze względu na przedmiot

i cel wyceny podstawą wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości wg poziomu cen na datę wyceny i stanu na datę oględzin.

I.5. Daty wyceny

Data sporządzenia wyceny:	22 stycznia 2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	11 stycznia 2024 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	4 grudnia 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	4 grudnia 2023 r.

I.6. Podstawa formalno – prawna

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 344 z późn. zm.);
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz.1550 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860)
5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

I.7. Źródła informacji

1. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Dane ewidencji gruntów, gmina Lubień, obręb Lubień.
3. Mapa zasadnicza.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
5. Oględziny nieruchomości.
6. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.8. Metodyka wyceny

Zgodnie z art. 151 Ustawy 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.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym określono przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.**

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Uwzględniając przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, 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.

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{sr}}, \frac{C_{\max}}{C_{sr}} \right]$$

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

u_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Wartość współczynnika średniego dla danej cechy jest proporcjonalna do ceny średniej - ustalana jest w dostępnym przedziale zakresu w sposób proporcjonalny do usytuowania ceny średniej próbki transakcji w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Wartości współczynników zawarte pomiędzy wartością średnią a skrajnymi interpolowane są liniowo.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

Przedmiot wyceny stanowią zabudowane działki ewidencyjne położone w miejscowości Lubień, liczącej ok. 3840 mieszkańców, będącej siedzibą Gminy Lubień, składającej się z czterech wsi i liczącej ok. 10 000 mieszkańców.

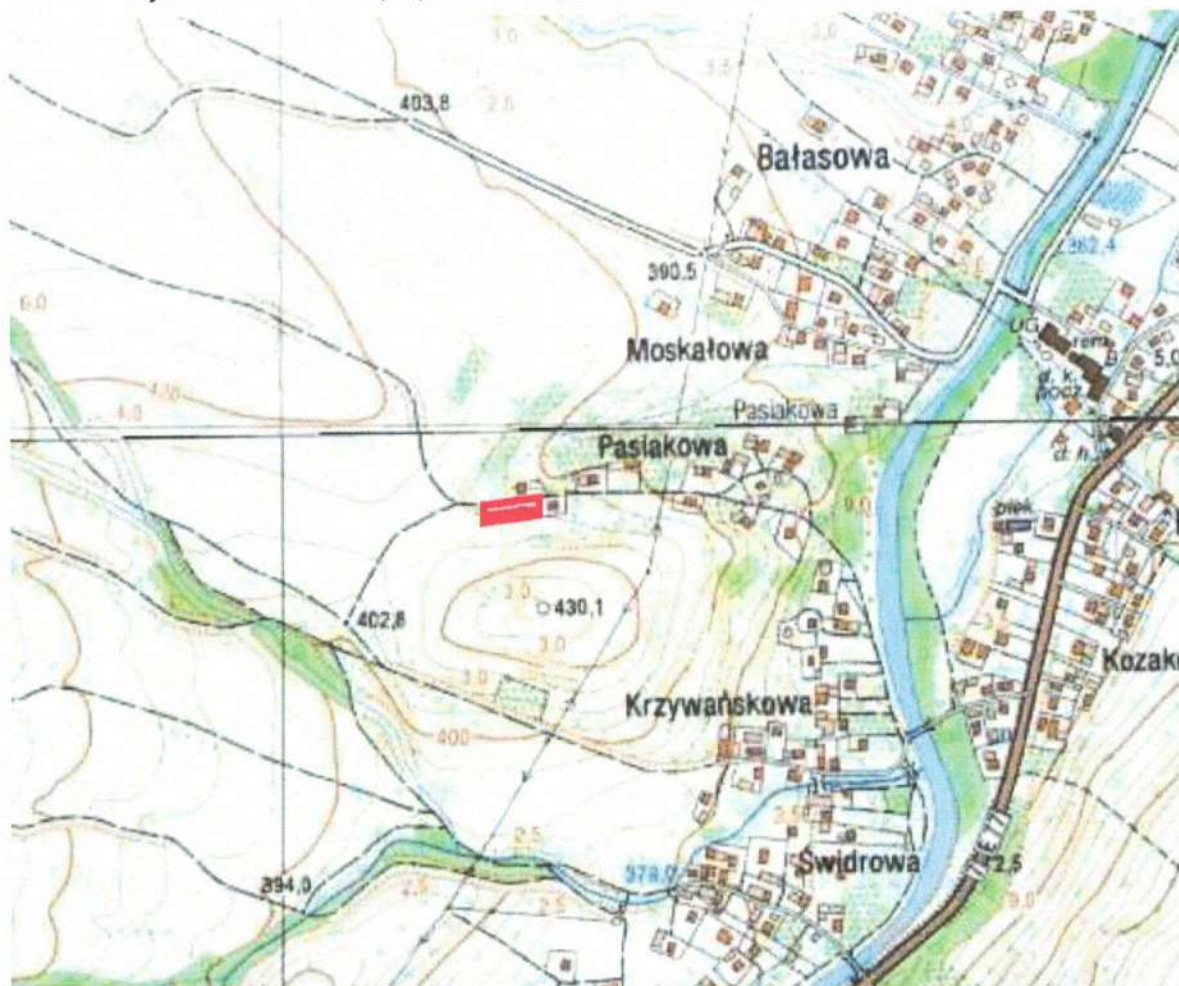
Rys. Lokalizacja gminy Lubień na tle powiatu myślenickiego



źródło: <https://kmy.pl/>

Miejscowość Lubień zlokalizowana w północnej części powiatu myślenickiego, w odległości ok. 19 km od Myślenic. Działki położone w odległości ok. 1,5 km od centrum miejscowości Lubień.

Rysunek. Ortofotomapa przedstawiająca położenie wycenianej nieruchomości.



źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gmap=gp0

II.2. Przeznaczenie w planie miejscowym

Rys. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_lubien

W obowiązującym na dzień wyceny *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lubień*, zatwierdzonym Uchwałą nr XXVII/122/2012 z dnia 2012-09-28, przedmiotowa nieruchomość położona jest w całości na obszarze oznaczonym symbolem:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

Zgodnie § 4. 1. Wyznacza się na rysunku planu – pod symbolami: **MN**, **MNo**, **MNr** – tereny o podstawowym przeznaczeniu dla funkcji mieszkaniowej, w tym:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

1) Istniejąca zabudowa zagrodowa, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz ewentualnej lokalizacji nowych zagrod, a także z możliwością przekształceń na gospodarstwa agroturystyczne. Regulacja zagadnień przestrzennych wynikających z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej – wg stosownych przepisów prawa budowlanego. Parametry kształtowania zabudowy, w przypadku rozbudowy i nadbudowy oraz lokalizacji nowych budynków – wg przepisów § 24 ust. 1,2) Istniejąca zabudowa usługowa i usługowo – produkcyjna, pod warunkiem że są to obiekty usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa, w rozumieniu § 2 ust. 6 pkt 7, które nie naruszają wymagań ład przestrzennego, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, na zasadach określonych w przepisach § 24 ust. 3, 3) Istniejąca

- warunkiem że są to obiekty usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa, w rozumieniu § 2 ust. 6 pkt 7, które nie naruszają wymagań ładu przestrzennego, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, na zasadach określonych w przepisach § 24 ust. 3, 3) Istniejąca zabudowa letniskowa oraz zabudowa innych funkcji, powstała w wyniku prawomocnych decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę, 4) Istniejące tereny komunikacji, z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących dróg i innych elementów zagospodarowania pasów drogowych, 5) Istniejące tereny urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z możliwością przebudowy i rozbudowy, 6) Istniejące tereny zieleni urządzonej i naturalnej zieleni nieurządzonej, 7) Istniejące tereny gruntów rolnych, w tym sady i ogrody, które przewidywane są przez ich właścicieli do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym.
4. W terenach wyznaczonych wg ust 1, dopuszcza się lokalizacje:
- 1) Usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa, w rozumieniu § 2 ust. 6 pkt 7, przy czym dopuszczalne przeznaczenie usługowe może być realizowane zarówno w formie lokalu użytkowego, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, jak i w formie obiektu lokalizowanego na wydzielonej działce. Warunki przestrzenne lokalizacji usług jako przeznaczenia dopuszczalnego, w tym parametry kształtowania zabudowy – wg przepisów § 24 ust. 3, 2) Zabudowy letniskowej kształtowanej wg przepisów § 24 ust. 2,
 - 3) Terenów i urządzeń zieleni, rekreacji, sportu i turystyki,
 - 4) Terenów i urządzeń komunikacji, w tym: a) dojazdów nie wydzielonych, w rozumieniu § 2 ust. 6 pkt 9 b) parkingów, w szczególności w przypadku lokalizacji usług c) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - 5) Terenów urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, związanych z obsługą wyznaczonych terenów budowlanych.
5. W terenach wyznaczonych wg ust. 1, wyklucza się lokalizacje:
- 1) Przedsięwzięć inwestycyjnych, których oddziaływanie na środowisko przekraczające poziom dopuszczalny mogłoby sięgnąć poza granice terenu, do którego podmiot prowadzący działalność gospodarczą ma tytuł prawny.
 - 2) Obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

II.3. Działka gruntu

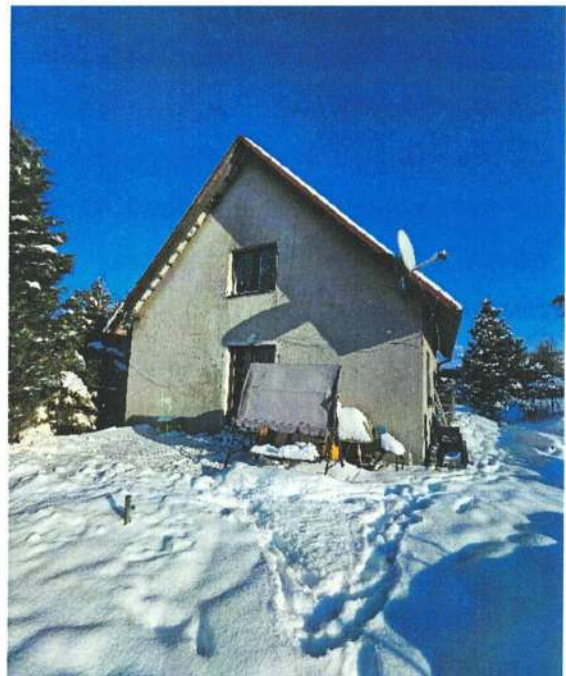
Przedmiotowa nieruchomość składa się z działek ewidencyjnych nr **5373** o powierzchni 0,0369 ha oraz **5374** o powierzchni 0,0725 ha, stanowiących funkcjonalną i użytkową całość, wg rejestru gruntów przedmiotową nieruchomość stanowią tereny mieszkaniowe (B). Działki posiadają kształt regularny, o średnim nachyleniu, nieogrodzona. Teren biologicznie czynny porośnięty roślinnością trawiastą, niezagospodarowany, pojedyncze drzewa i krzewy. Działka ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, gazowej, woda z ujęcia lokalnego, szambo (zbiornik 2 komorowy z kręgami betonowymi). Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny opisany szczegółowo w dalszej części opracowania. Nieruchomość posiada dostęp do drogi urządzonej w granicach działki 8942 oraz 5376/2 o nawierzchni asfaltowej, będącej własnością osób fizycznych, wśród których nie ma właścicielki przedmiotowej nieruchomości. Właścicielka nie przedstawiła dokumentów potwierdzających tytuł prawny do korzystania z tej drogi.

Rys. Działki ewidencyjne 5373 oraz 5374



źródło: http://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmap=gp0

II.4. Budynek mieszkalny



Charakterystyka funkcjonalna budynku

Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny. Decyzja o pozwoleniu na budowę znak PINB.7358/G-II/27/06 z dnia 17 lipca 2006 r. Właściciel przedstawił dokumentację projektową budynku oraz decyzję o pozwoleniu na budowę, nie przedstawił dokumentów potwierdzających oddanie budynku do użytkowania. Zgodnie z informacją uzyskaną z Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego z dnia 7 grudnia 2023 r. nr DP.0134.37.2023 - formalnie budynek nie został oddany do użytkowania.

Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter i poddasze użytkowe), częściowo podpiwniczony (garaż).

Dane ogólne (wg dokumentacji projektowej)

Powierzchnia zabudowy	72,5 m ²
Powierzchnia użytkowa	96,1 m ² w tym garaż 4,0 m ²
Kubatura	460,5 m ³

Opis konstrukcji budynku

Fundamenty – ławy z betonu żwirowego;

Ściany zewnętrzne – pustak ceramiczny MAX 29 cm

Ściany wewnętrzne – konstrukcyjne piwnic i parteru: pustak ceramiczny MAX 19 cm, ścianki działowe parteru z cegły kratówki 12 cm, działowe poddasza z płyt GKF;

Stropy, balkony – płyta żelbetowa;

Schody – stalowe,

Dach – konstrukcja drewniana, kryty blachą.

Elementy wykończeniowe budynku

Okładziny ścian – częściowo ściany malowane, częściowo tapeta, w łazience na parterze z płytek ceramicznych oraz w kuchni nad blatem roboczym.

Podłogi – w kuchni, korytarzu, przedpokoju i holu płytki ceramiczne. W pokojach panele podłogowe.

Instalacje: elektryczna, gazowa, wodociągowa, ogrzewanie gazowe – kocioł plus zasobnik na ciepłą wodę w garażu. Grzejniki aluminiowe.

Tynki zewnętrzne – gipsowo – kartonowe,

Tynki zewnętrzne – elewacja ocieplona styropianem 10 cm plus klej bez tynku.

Stan techniczny budynku

Budynek znajduje się w zadowalającym stanie technicznym. W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.

III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

III.1. Analiza rynku

Walory krajobrazowo - przyrodnicze i połączenie komunikacyjne z Krakowem powodują, że Powiat Myślenicki cieszy się coraz większym zainteresowaniem ze strony potencjalnych nabywców nieruchomości. Powiat Myślenicki położony jest w południowej części Województwa Małopolskiego. Większość powiatu myślenickiego leży w malowniczej dolinie Raby okolonej górami Beskidu Średniego i Wyspowego, a północną jego część stanowią wzniesienia Pogórza Wielickiego oraz Dolina Skawinki. Powiat myślenicki tworzy 9 gmin – w tym 3 miejskie: Myślenice, Dobczyce, Sułkowice i 6 gmin wiejskich: Lubień, Pcim, Raciechowice, Siepraw, Tokarnia i Wiśniowa. Całkowita powierzchnia powiatu myślenickiego to: 673 km². Główne atuty powiatu to: przedsiębiorczość i pracowitość mieszkańców, wspaniałe warunki naturalne: piękne krajobrazy, wspaniałe panoramy widokowe na szlakach turystycznych, czyste powietrze i woda, duża ilość terenów leśnych, ekologiczna żywność, dogodne połączenia komunikacyjne. Krajobraz kulturowy to zabudowa mało zwarta i spontanicznie rozrzucona nieraz aż po szczyty wzgórz. W dolinach wzdłuż ciągów "ulicówka" przechodząca w centrach w zwartą zabudowę. Dominantami są przeważnie obiekty sakralne (kościół).



Zgodnie z art. 4 pkt 16 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wybrane do wyceny nieruchomości podobne to nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (funkcja i architektura, uzbrojenie, inne cechy). Pojęcie nieruchomości „porównywalne” nie oznacza, że nieruchomości te mają identyczne cechy jak nieruchomość będąca przedmiotem wyceny (np. taką samą powierzchnię lub identyczne przeznaczenie), lecz że różnice pomiędzy tymi nieruchomościami są możliwe do skorygowania w procesie szacowania, poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących i poprawek.

III.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi

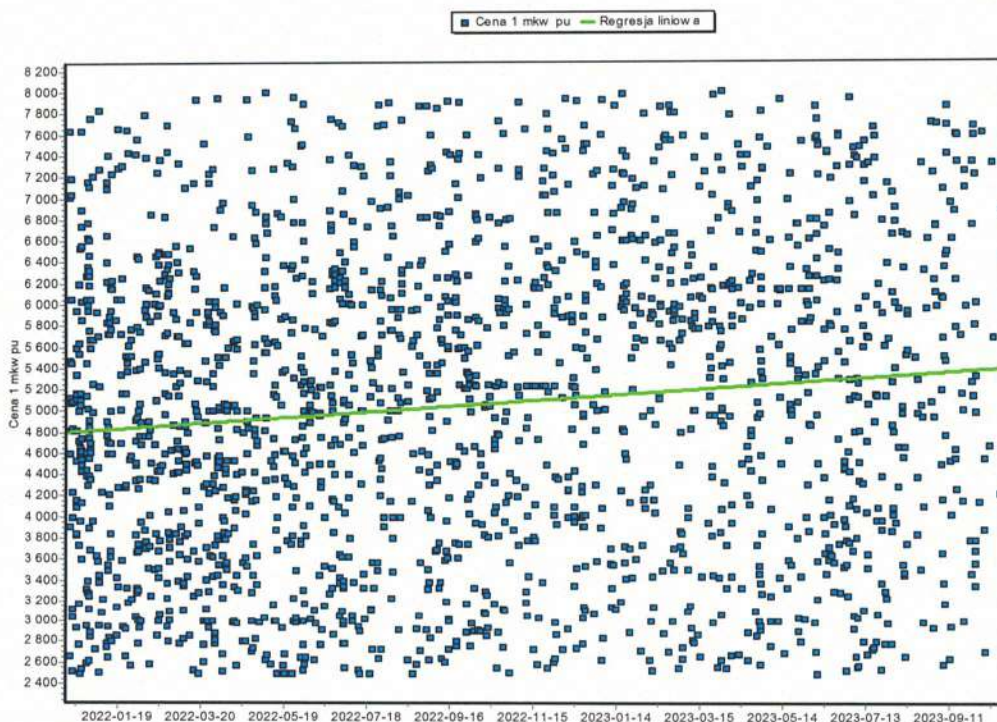
Dla potrzeb niniejszej wyceny, przedmiotowej działki ewidencyjnej nr 5374 oraz 5373, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych,
- **Obszar badania:** gminy: Lubień, Pcim, Tokarnia, Wiśniowa,
- **Okres badania cen:** od stycznia 2022 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

W celu wyselekcjonowania transakcji nieruchomościami podobnymi, zastosowano określone kryteria wyboru zakładając, że nieruchomości podobne, które znajdują się w zebranej próbie, muszą spełniać te kryteria, tj.: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinny, zawarte na rynku wtórnym (sprzedaż pomiędzy osobami fizycznymi), w stanie wykończonym, wybudowanymi w przedziale czasu od lat 90 – tych do nadal. Tak określone kryteria wyboru spełniło dwadzieścia siedem transakcji. Po wstępnej analizie statystycznej (badanie podstawowych miar skupienia i rozproszenia) odrzucono transakcje odstające, a następnie dokonano szczegółowej oceny pozostałych odrzucając te, które nie spełniają w sposób wystarczający kryterium podobieństwa. W wyniku tych czynności wyselekcjonowano jedenaście transakcji podobnych będących podstawą wyceny przedmiotowej nieruchomości. Cenę minimalną wynoszącą 289.090 zł, określa nieruchomość położona w Stróży o powierzchni działki 553 m². Cenę maksymalną wynoszącą 803.012 zł definiuje nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Skomielna Biała, o powierzchni działki 1 456 m². Średnia cena to 490.592 zł.

Analiza trendu czasowego

Analizę trendu czasowego wykonano przy pomocy regresji liniowej. Oparta jest ona na założeniu, że różnica cen spowodowana jest tylko upływem czasu. Analizę trendu czasowego wykonano dla okresu od grudnia 2021 r. Obszar analizy obejmował rynek budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na terenie województwa małopolskiego (z wyłączeniem Krakowa). Ze zbioru wyeliminowano transakcje odstające.



Trend zmian [%/rok] : 6,43
Nachylenie prostej reg. : 0,8689

W oparciu o analizę zarejestrowanych na rynku transakcji stwierdzono, iż w analizowanym okresie nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W odniesieniu do jednego roku jest to 6,43 % przyjmując transakcje bez grupowania. Uznano, iż przesunięcie transakcji w czasie ma wpływ na zmienność cen w bazie. Z uwagi na powyższe, ceny transakcyjne nieruchomości do porównania zostały skorygowane z tytułu upływu czasu o 6%/rok.

Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono w poniższej tabeli.

Data transakcji	Nr Rep.	Nr zmiany	Gmina	Obręb	Pow. budynku	Pow. działki	Cena	Skorygowana cena
24.02.2023	1150/23	230/23	Pcim	Pcim	b. mała	700	350 000	368 468
23.12.2022	3654/22	8/23	Pcim	Stróża	b. mała	600	385 000	409 302
18.08.2022	4081/22	44/22	Tokarnia	Więciórka	średnia	1 000	420 000	455 280
11.08.2022	4170/22	308/22	Lubień	Skomielna Biała	średnia	1 456	740 000	803 012
19.07.2022	8152/22	319/22	Wiśniowa	Wiśniowa	mała	1 600	465 000	506 353
07.07.2022	14871/22	322/22	Pcim	Stróża	średnia	553	265 000	289 090
27.05.2022	6095/22	252/22	Lubień	Lubień	średnia	505	370 000	406 128
20.05.2022	5698/22	205/22	Tokarnia	Tokarnia	b. duża	736	710 000	780 144
25.04.2022	2021/22	124/22	Lubień	Skomielna Biała	b. mała	495	300 000	330 871
04.03.2022	2481/22	68/22	Pcim	Trzebunia	duża	2 000	530 000	589 070
17.01.2022	576/22	31/22	Pcim	Trzebunia	b. mała	633	410 000	458 796
wartość minimalna						495	265 000	289 090
wartość maksymalna						2 000	740 000	803 012
wartość średnia						934	449 545	490 592
mediana						700	410 000	455 280
odchylenie standardowe						493	147 146	161 926

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.

NIERUCHOMOŚĆ O CENIE MINIMALNEJ

Lokalizacja: Stróża gm. Pcim
Data transakcji: 7 lipca 2022 r.
Repertorium A: 14871/22
Powierzchnia gruntu: 553 m²
Skorygowana cena transakcyjna: 284.857 zł

Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Stróża, składa się z dwóch działek stanowiących funkcjonalną całość, o powierzchni 553 m², zlokalizowana bezpośrednio przy drodze wewnętrznej. Nieruchomość posiada słabą dostępność do infrastruktury handlowo – usługowej, społecznej. Nieruchomość posiada kształt lekko nieregularny o dużym nachyleniu, teren w granicach działki ogrodzony, średnio zagospodarowany, porośnięty roślinnością trawiastą, pojedyncze drzewa i krzewy. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy z użytkowym poddaszem. Dach dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną. Stan techniczny i standard wykończenia średni. Nieruchomość posiada średni dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

NIERUCHOMOŚĆ O CENIE MAKSYMALNEJ

Lokalizacja: Skomielna Biała, gm. Lubień
Data transakcji: 11 sierpnia 2022 r.
Repertorium A: 4170/22
Powierzchnia gruntu: 1 456 m²
Skorygowana cena transakcyjna: 803.012 zł

Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Skomielna Biała, składa się z czterech działek o powierzchni 1 456 m², stanowiących funkcjonalną całość. Posiadają kształt regularny, korzystny do zagospodarowania. Dostęp do drogi na podstawie służebności. Nieruchomość posiada bardzo dobry dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Teren w granicach działki o średnim nachyleniu, zagospodarowany, teren biologicznie czynny porośnięty roślinnością trawiastą, zieleń urządzona. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, placówki kultury i oświaty, kościół oraz punkty handlowo usługowe. Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, wybudowany w latach 2005-2006 i oddany do użytkowania, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczony. Dach dwuspadowy. Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku dobry.



Wybór cech rynkowych mających wpływ na ceny na rynku lokalnym, określone w oparciu o typowe zachowania i preferencje nabywców podaje poniższa tabela.

Cechy rynkowe	Zakres wartości cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
<u>Lokalizacja</u> – położenie, otoczenie, dojazd	bardzo dobra: bardzo dobra dostępność do infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej; wysokie walory krajobrazowe; korzystne i atrakcyjne sąsiedztwo; dojazd drogą o nawierzchni twardej ulepszonej; bardzo słaba: słaba dostępność do infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej; w bliskim sąsiedztwie uciążliwe lub mocno nieatrakcyjne obiekty budowlane; dojazd drogą o nawierzchni twardej nieulepszonej lub brak urzędowego dojazdu;	30%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia budynku</u>	bardzo duża: powyżej 151 m ² duża: 121 m ² - 150 m ² średnia: 101 m ² - 120 m ² mała: 81 m ² - 100 m ² bardzo mała: poniżej 80 m ²	20%	1 - bardzo duża 2 - duża 3 - średnia 4 - mała 5 - bardzo mała
<u>Stan techniczno - użytkowy</u>	bardzo dobry: pełne uzbrojenie, ogrzewanie centralne, budynek remontowany, budynek w zadowalającym stanie technicznym, standard wykonania i wykończenia budynku zadowalający, bardzo słaby: niepełne uzbrojenie, zły stan techniczny budynku, bardzo słaby standard wykonania i wykończenia budynku, budynek wymaga kapitalnego remontu,	20%	5 - bardzo dobry 4 - dobry 3 - średni 2 - słaby 1 - bardzo słaby
<u>Powierzchnia, konfiguracja i stan działki</u>	bardzo dobra: działka o dużej powierzchni, kształtna, na terenie płaskim lub o nieznacznych deniwelacjach; bardzo słaba: działka o niewielkiej powierzchni, o niekorzystnym kształcie lub znacznych deniwelacjach;	20%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Inne</u> – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości	bardzo dobre: małe ograniczenia w zabudowie, nieistotne zagrożenia środowiskowe, wysoka ocena innych cech nieuwzględnionych wyżej bardzo słabe: duże ograniczenia w zabudowie np. przechodzące przez działkę sieci techniczne; wysokie zagrożenia środowiskowe; niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej	10%	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
SUMA		100%	

III.3. Arkusze wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Lubień, gmina Lubień, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 5374 o powierzchni 725 m² oraz 5373 o powierzchni 369 m², objętych księgą wieczystą nr KR1Y/00065712/8 zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wartość określono metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Z uwagi na często wątpliwą wiarygodność informacji o powierzchniach budynków porównawczych jako jednostkę porównawczą – wartość bazową (dla nieruchomości wycenianej i podobnych) – przyjęto całą nieruchomość (zgodnie z pkt 3.9 Noty Interpretacyjnej nr 1 - NI1 - *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*). Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		289 090		u min		0,5893	
cena maksymalna		803 012		u max		1,6368	
cena średnia		490 592					
Atrybuty	Wagi	Zakres zmienności współczynnika korygującego		Zakres zmienności skal atrybutów		Atrybut nieruch. wycenianej	Wartość współczynnika korygującego
	<i>k</i>	<i>umin*k</i>	<i>umax*k</i>	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>W</i>	<i>ui</i>
Lokalizacja, otoczenie, dojazd	0,30	0,1768	0,4910	1	5	3	0,3000
Powierzchnia budynku	0,20	0,1179	0,3274	1	5	2	0,1589
Stan techniczno - użytkowy	0,20	0,1179	0,3274	1	5	3	0,2000
Powierzchnia i stan działki	0,20	0,1179	0,3274	1	5	2	0,1589
Inne	0,10	0,0589	0,1637	1	5	3	0,1000
1,00		0,5893	1,6368				0,9178
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:							
$W_N = 490\ 592 \ * \ 0,9178 \ \approx \ 450\ 000$							

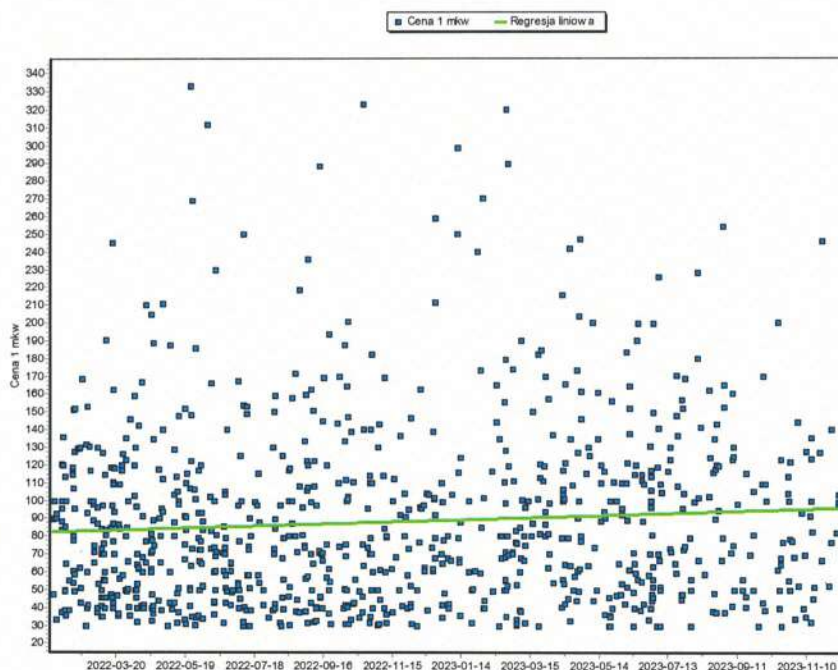
III.4. Rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę

Dla potrzeb wyceny gruntu w granicach działek ewidencyjnych nr 5374 oraz 5373, zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- **Obszar badania:** gmina Lubień,
- **Okres badania cen:** od stycznia 2022 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

Wyżej określone kryteria wyboru spełniło kilkadziesiąt transakcji. Po wstępnej analizie statystycznej (badanie podstawowych miar skupienia i rozproszenia) odrzucono transakcje odstające oraz te które nie spełniają w sposób wystarczający kryterium podobieństwa. W wyniku tych czynności zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny ograniczono do dwudziestu ośmiu transakcji. Cenę minimalną 42,54 zł/m² określa nieruchomość położona w miejscowości Lubień o powierzchni działki 1 238 m². Cenę maksymalną wynoszącą 127,30 zł/m² definiuje nieruchomość zlokalizowana w Skomielnej Białej, o powierzchni działki 1 900 m². Średnia cena to 75,48 zł/m².

Analiza trendu czasowego



Trend zmian [%/rok] : 8,29
Nachylenie prostej reg. : 0,0194
Wsp.determinacji : 0,01
Liczba transakcji : 907

Analizę trendu czasowego wykonano przy pomocy regresji liniowej. Oparta jest ona na założeniu, że różnica cen spowodowana jest tylko upływem czasu. Analizę trendu czasowego wykonano dla okresu od stycznia 2022 r. do dnia niniejszej wyceny. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę na terenie powiatu myślenickiego. W odniesieniu do jednego roku jest to 8,29 % przyjmując transakcje bez grupowania. W oparciu o powyższe, biorąc pod uwagę analizy przeprowadzone na ww. rynku oraz opracowania własne, realnym i bezpiecznym będzie przyjęcie trendu zmiany na poziomie **8,00%/rok**.



Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono w poniższej tabeli.

Data transakcji	Nr Rep.	Nr zmiany	Obręb	Plan	Cena działek	Pow. działek	Cena 1 mkw	Skorygowana cena 1 mkw
02.08.2023	4924/23	461/23	Skomielna Biała	MN	65 000	1 297	50,12	51,80
24.07.2023	4120/23	448/23	Skomielna Biała	MN	35 000	733	47,75	49,54
30.06.2023	2146/23	428/23	Lubień	MN, KL	70 000	1 355	51,66	53,61
11.04.2023	2154/23	296/23	Lubień	MN	50 000	1 238	40,39	42,54
26.03.2023	2000/23	281/23	Lubień	MN	120 000	1 083	110,80	117,05
23.03.2023	1911/23	280/23	Lubień	MN	100 000	1 228	81,43	86,07
21.02.2023	1087/23	117/23	Skomielna Biała	MN	150 000	2 108	71,16	75,95
20.01.2023	335/23	44/23	Tenczyn	MN	76 500	765	100,00	106,92
02.01.2023	4/23	23/23	Skomielna Biała	M	60 000	890	67,42	72,67
28.12.2022	1944/22	35/23	Lubień	MN, ZN	94 500	955	98,95	106,25
01.12.2022	8474/22	452/22	Skomielna Biała	MN, KP	70 000	1 341	52,20	56,63
09.11.2022	10927/22	411/22	Skomielna Biała	MN, KP	96 000	1 607	59,74	65,09
07.10.2022	8233/22	862/22	Tenczyn	MN	30 000	745	40,27	43,90
07.10.2022	5522/22	372/22	Skomielna Biała	MN, Mno	100 000	982	101,83	111,68
04.10.2022	7778/22	835/22	Tenczyn	MNr	60 000	1 184	50,68	55,28
29.09.2022	5371/22	373/22	Skomielna Biała	MN, KD	96 250	875	110,00	120,83
19.09.2022	7620/22	494/22	Lubień	MN	50 000	878	56,95	62,29
19.08.2022	4371/22	790/22	Tenczyn	MN	159 000	1 593	99,81	111,26
14.07.2022	2265/22	234/22	Skomielna Biała	MN	74 000	1 449	51,07	57,36
13.05.2022	3642/22	173/22	Lubień	MN	40 000	783	51,09	58,13
20.04.2022	1935/22	120/22	Skomielna Biała	MN, KD	78 600	1 965	40,00	45,74
17.03.2022	1372/22	104/22	Skomielna Biała	MN	210 000	1 900	110,53	127,30
03.03.2022	574/22	101/22	Lubień	Mno	39 600	1 000	39,60	45,74
01.03.2022	1516/22	81/22	Skomielna Biała	MN	180 000	2 747	65,53	75,07
17.02.2022	1186/22	94/22	Lubień	MN	110 000	2 159	50,95	57,99
07.02.2022	895/22	61/22	Skomielna Biała	MN	45 000	817	55,08	63,95
14.01.2022	199/22	24/22	Skomielna Biała	MN	130 000	1 216	106,91	124,75
11.01.2022	135/22	35/22	Skomielna Biała	MN	60 000	1 031	58,20	67,95
wartość minimalna					30 000	733	39,60	42,54
wartość maksymalna					210 000	2 747	110,80	127,30
wartość średnia					87 480	1 283	68,58	75,48
mediana					75 250	1 200	57,58	64,52
odchylenie standardowe					44 506	496	24,81	27,57

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.

NIERUCHOMOŚĆ O CENIE JEDNOSTKOWEJ MINIMALNEJ
Lokalizacja: Lubień Data transakcji: 11 kwietnia 2023 r. Repertorium A: 2154/23 Powierzchnia gruntu: 1 238 m ² Cena transakcyjna/ skorygowana cena 1m ² : 50 000 zł/ 42,54 zł/m ²
Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Lubień, działka o powierzchni 1 238 m ² , posiada kształt regularny, korzystny do zagospodarowania. Teren w granicach działki o średnim nachyleniu, porośnięty roślinnością trawiastą. Działka posiada średni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Bezpośrednie otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Przeznaczenie w planie: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

NIERUCHOMOŚĆ O CENIE JEDNOSTKOWEJ MAKSYMALNEJ
Lokalizacja: Skomielna Biała Data transakcji: 17 marca 2022 r. Repertorium A: 1372/22 Powierzchnia gruntu: 1 900 m ² Cena transakcyjna/ skorygowana cena 1m ² pow. budynku: 210 000 zł/ 127,30 zł/m ²
Nieruchomość zlokalizowana w Skomielnej Białej, działka o powierzchni 1 900 m ² , składa się z dwóch działek, stanowiących funkcjonalną i użytkową całość. Jedna z działek stanowi wąski pas gruntu będący drogą dojazdową. Druga z działek posiada kształt regularny, korzystny do zagospodarowania. Teren w granicach działki o dużym nachyleniu. Teren biologicznie czynny porośnięty roślinnością trawiastą. Działka posiada średni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Bezpośrednie otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Przeznaczenie w planie: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wybór cech rynkowych oraz ich wpływ na ceny na rynku lokalnym, określone na podstawie analizy rynku oraz obserwacji zachowań inwestorów, podaje poniższa tabela.

Cechy rynkowe	Zakres wartości cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
<u>Lokalizacja –</u> położenie, otoczenie, dojazd	<p>bardzo dobra: bardzo dobra dostępność do infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej; wysokie walory krajobrazowe; korzystne i atrakcyjne sąsiedztwo; dojazd drogą o nawierzchni twardej ulepszonej;</p> <p>bardzo słaba: słaba dostępność do infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej; w bliskim sąsiedztwie uciążliwe lub mocno nieatrakcyjne obiekty budowlane; dojazd drogą o nawierzchni twardej nieulepszonej lub brak urządzonego dojazdu;</p>	30%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia i konfiguracja</u>	<p>bardzo dobra: działka o dużej powierzchni, kształtna, na terenie płaskim lub o nieznacznych deniwelacjach;</p> <p>bardzo słaba: działka o niewielkiej powierzchni, o niekorzystnym kształcie lub znacznych deniwelacjach;</p>	20%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Dostępność komunikacyjna</u>	<p>bardzo dobra: dojazd drogą publiczną o nawierzchni twardej ulepszonej wysokiej kategorii; bliskość środków komunikacji zbiorowej;</p> <p>bardzo słaba: dojazd drogą wewnętrzną na długim odcinku nieurządzonej bądź brak dostępu do drogi publicznej; duża odległość od środków komunikacji zbiorowej.</p>	20%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Uzbrojenie –</u> dostęp do mediów	<p>bardzo dobre: wszystkie media na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie z możliwością przyłączenia;</p> <p>bardzo słabe: brak większości mediów lub brak możliwości przyłączenia;</p>	20 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<u>Inne – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości</u>	<p>bardzo dobre: małe ograniczenia w zabudowie, nieistotne zagrożenia środowiskowe, wysoka ocena innych cech nieuwzględnionych wyżej</p> <p>bardzo słabe: duże ograniczenia w zabudowie np. przechodzące przez działkę sieci techniczne; wysokie zagrożenia środowiskowe; niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej</p>	10 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
SUMA		100%	

III.5. Arkusz wyceny gruntu w granicach dz. nr 5374 oraz 5373

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne dokonano określenia wartości rynkowej gruntu, położonego w miejscowości Lubień, gmina Lubień, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 5374 o powierzchni 725 m² oraz 5373 o powierzchni 369 m², objętych księgą wieczystą nr KR1Y/00065712/8 metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m² powierzchni gruntu. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:			Ustalenie zakresu współczynników korygujących:				
cena minimalna		42,54	u min		0,5636		
cena maksymalna		127,30	u max		1,6866		
cena średnia		75,48					
Atrybuty	Wagi	Zakres zmienności współczynnika korygującego		Zakres zmienności skal atrybutów		Atrybut nieruch. wycenianej	Wartość współczynnika korygującego
	<i>k</i>	<i>umin*k</i>	<i>umax*k</i>	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>W</i>	<i>ui</i>
Lokalizacja, położenie, otoczenie	0,30	0,1691	0,5060	1	5	3	0,3000
Dostępność komunikacyjna	0,20	0,1127	0,3373	1	5	3	0,2000
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1127	0,3373	1	5	3	0,2000
Uzbrojenie	0,20	0,1127	0,3373	1	5	4	0,2687
Inne	0,10	0,0564	0,1687	1	5	3	0,1000
1,00		0,5636	1,6866				1,0687
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej: $V_j = 75,48 * 1,0687 = 80,66$ $W_G = 1\ 094 * 80,66 \approx 88\ 000$							

IV. WYNIK KOŃCOWY

1. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Lubień w gminie Lubień, objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00065712/8, składającej się z działek ewidencyjnych nr 5374 o powierzchni 725 m² oraz 5373 o powierzchni 369 m² zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wynosi w zaokrągleniu:

450 000 zł

Słownie złotych: czterysta pięćdziesiąt tysięcy

2. Wartość rynkowa gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości, położonej w miejscowości Lubień, w gminie Lubień, objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00065712/8 składającej się z działek ewidencyjnych nr 5374 o powierzchni 725 m² oraz 5373 o powierzchni 369 m², wynosi w zaokrągleniu:

88 000 zł

Słownie złotych: osiemdziesiąt osiem tysięcy

Oszacowane wartości nieruchomości odpowiadają cenom rynkowym kształtującym się w wolnym obrocie na rynku lokalnym, nie odbiegają od cen transakcyjnych nieruchomości o zbliżonych cechach rynkowych i mieszczą się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego.

Myślenice, 22 stycznia 2024 r.



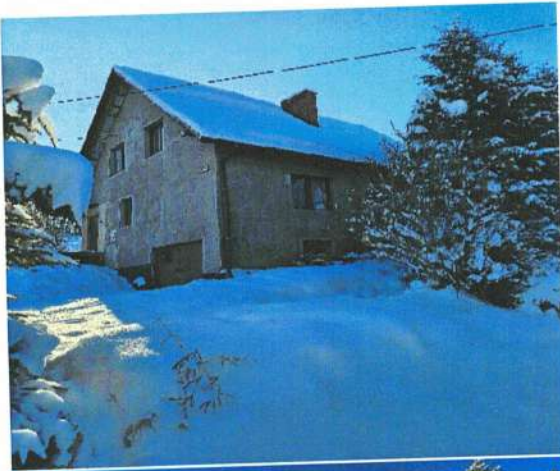
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszą opinię opracowano dla celu określonego w punkcie I.4. i za wykorzystanie jej dla innych celów autor nie bierze odpowiedzialności. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w niniejszej opinii jest nieuprawnione.
2. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości będącej przedmiotem opracowania oraz za utajone fakty prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
3. Niniejszy operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynków będących częścią składową nieruchomości, opis stanu technicznego wykonano jedynie na potrzeby ich wyceny.
4. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim, nie posiadającym interesu prawnego, bez uzgodnienia z autorem operatu.
5. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
6. Operat niniejszy wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Wypis z rejestru gruntów.
5. Kopia mapy zasadniczej.
6. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
7. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Postanowienie

Dnia 19 grudnia 2023 r.

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

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Ewa WŁOCZEWSKA

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2023 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Renata Odrobina

postanawia:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Renata Odrobina, PESEL 69011103885, NIP 6781964404, miejsce zamieszkania: Lubień, adres Lubień 957, 32-433 Lubień, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Marii Konopnickiej 11, 34-200 Sucha Beskidzka;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Marii Konopnickiej 11, 34-200 Sucha Beskidzka;

za zgodność
z oryginałem

4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Bogdan Łoboz - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 633;
5. 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: Bogdan Łoboz (numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 633) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000,00 zł (słownie: trzy 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: 57 8128 0005 0022 6699 2000 0010.

UZASADNIENIE

Dłużniczka reprezentowana przez fachowego pełnomocnika złożyła wniosek o ogłoszenie swojej upadłości - jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej. Na podstawie wniosku i załączników do niego dołączonych Sąd ustalił, że dłużniczka jest osobą niewypłacalną i nie prowadzi działalności gospodarczej. Miejscem zamieszkania dłużniczki jest miejscowość Lubień. 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. W odniesieniu do majątku dłużniczki ustalono, że w jego skład wchodzi zabudowana domem jednorodzinny nieruchomości położona w Lubniu, objęta KW nr KR1Y/00065712/8, na której ustanowiono zabezpieczenie rzeczowe.

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do art. 491(1) ust. 2 p.u. w postanowieniu o ogłoszeniu upadłości sąd może postanowić, że postępowanie upadłościowe wobec osób, o których mowa w ust. 1 (a zatem osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej), będzie prowadzone zgodnie z przepisami części pierwszej, jeżeli jest to uzasadnione znacznym rozmiarem majątku dłużnika, znaczną liczbą wierzycieli lub innymi uzasadnionymi przewidywaniami co do zwiększonego stopnia skomplikowania postępowania.

za zgodność
z oryginałem

W sprawie materializuje się okoliczność uzasadniająca wdrożenie wobec dłużniczki postępowania upadłościowego w trybie komisarycznym (art. 491(1) ust. 2 p.u.), jako, że w skład majątku dłużniczki wchodzi nieruchomością zabudowana położona w Lubniu, co bezspornie nie pozostaje bez wpływu na zakres i stopień trudności czynności podejmowanych we właściwym postępowaniu upadłościowym, skutkując zwiększonym stopniem skomplikowania postępowania, w tym tych likwidacyjnych. W tym stanie rzeczy należało orzec jak w punktach 5-7 sentencji postanowienia, wyznaczając jednocześnie sędziego komisarza i jego zastępcę w osobach referendarza sądowego.

Ponadto dla rozstrzygnięcia wniosku niezbędne jest ustalenie, czy polski sąd posiada jurysdykcję krajową do rozpoznania sprawy. W tym celu konieczne jest określenie właściwej dla rozpoznawanej sprawy normy jurysdykcyjnej z uwzględnieniem faktu, że kwestia jurysdykcji krajowej jest uregulowana zarówno w prawie krajowym jak i w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.Urz.UE.L Nr 141, str. 19). Rozporządzenie unijne obowiązuje w całości i bezpośrednio w polskim systemie prawnym. Zgodnie z pkt 9 Preambuły rozporządzenie znajduje zastosowanie do wszystkich postępowań upadłościowych, które spełniają warunki określone w rozporządzeniu, niezależnie od tego, czy dłużnik jest osobą fizyczną czy osobą prawną, przedsiębiorcą czy osobą niewykonywającą działalności gospodarczej. Postępowania te są wymienione wyczerpująco w załączniku A. W odniesieniu do krajowych postępowań wymienionych w załączniku A rozporządzenie 2015/848 powinno mieć zastosowanie bez dalszego badania przez sąd państwa członkowskiego, czy spełnione są warunki określone w rozporządzeniu. Postępowanie, którego dotyczy wniosek jest wymienione w załączniku A do Rozporządzenia.

Zgodnie z pkt 23 Preambuły rozporządzenia nr 2015/848 pozwala ono na wszczęcie głównego postępowania upadłościowego w państwie członkowskim, w którym dłużnik posiada główny ośrodek swojej podstawowej działalności. Postępowanie to ma zakres uniwersalny, jego celem jest objęcie całego majątku dłużnika. W celu ochrony różnych interesów rozporządzenie 2015/848 pozwala na wszczęcie równoległe z głównym postępowaniem upadłościowym wtórnych postępowań upadłościowych. Wtórne postępowanie upadłościowe może zostać wszczęte w państwie członkowskim, w którym dłużnik ma swój oddział. Skutki wtórnego postępowania upadłościowego ograniczone są tylko do majątku dłużnika znajdującego się w tym państwie. Bezwzględnie obowiązujące przepisy dotyczące koordynacji z głównym postępowaniem upadłościowym gwarantują niezbędną jednolitość postępowania w ramach Unii. Takie uregulowanie eliminuje z zakresu zastosowania rozporządzenia dłużników, których główny ośrodek podstawowej działalności znajduje się poza obszarem Unii Europejskiej mimo, że na jej obszarze znajduje się siedziba lub miejsce zamieszkania dłużnika albo jego majątek. W konsekwencji, jeżeli główny ośrodek dłużnika znajduje się w Polsce to jurysdykcja zawsze będzie wynikała z przepisów rozporządzenia 2015/848, a konkretnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia. Zgodnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia nr 2015/848 sądy państwa członkowskiego, na którego terytorium znajduje się główny ośrodek podstawowej

działalności dłużnika, posiadają jurysdykcję do wszczęcia postępowania upadłościowego („główne postępowanie upadłościowe”). Głównym ośrodkiem podstawowej działalności jest miejsce, w którym dłużnik regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich. W przypadku spółki lub osoby prawnej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem ich podstawowej działalności jest miejsce siedziby statutowej. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy siedziba statutowa nie została przeniesiona do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej niezależną działalność gospodarczą lub zawodową domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest główne miejsce wykonywania tej działalności. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy główne miejsce wykonywania działalności nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku każdej innej osoby fizycznej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest miejsce zwykłego pobytu tej osoby. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy miejsce zwykłego pobytu nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego.

W niniejszej sprawie główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce. Oznacza to, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/949 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (Dz.Urz.UE L 141 z 5.06.2015r., s. 19-72), a wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego.

Z tych przyczyn należało orzec jak w stosownym punkcie (pkt 8) postanowienia.

Podpis:

Signer: Ty / Podpisany przez
Sąd Rejonowy dla M. St. w Warszawie
Data / Czas: 2023.12.19 15:44

za zgodność
z oryginałem

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości				1	Nr podstawy wpisu	1	
Działki ewidencyjne							
Lp. 1.	---					Nr podstawy wpisu	
Numer działki	5373					1, 10, 11	
Identyfikator działki	120902 2.0001.5373						
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	120902 2.0001, LUBIEŃ						
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, MYŚLENICKI, LUBIEŃ, LUBIEŃ				
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE						
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00024435 /						
Lp. 2.	---					Nr podstawy wpisu	
Numer działki	5374					1, 10, 11	
Identyfikator działki	120902 2.0001.5374						
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	120902 2.0001, LUBIEŃ						
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, MYŚLENICKI, LUBIEŃ, LUBIEŃ				
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE						
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00024435 /						
Obszar całej nieruchomości				0,1094 HA	Nr podstawy wpisu	11	
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGIB)				B	2009-05-18 13:15:59, 1.3_SOM-EG	Nr podstawy wpisu	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu						
1	MAPA Z WYKAZEM ZMIAN, KS. ZAMM. 30/94, K. NR 5 (podstawa oznaczenia) DZ. KW./00002872/94/, 1994-06-13 00:00:00, 1995-02-21 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)					
10	WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH DOTYCZĄCYCH DZIAŁKI P.1209.2015.2862 , 2015-09-22, STAROSTA POWIATU MYŚLENICKIEGO, MYŚLENICE; 79-80, KR1Y/00065712/8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1Y/00010664/20/001, 2020-12-08 15:00:00, 2021-02-22-12.12.32.959466, TAK, 77-82, KR1Y/00065712/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)					
11	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW ORAZ WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ GK.6620.2185.2015 , 2020-04-20, STAROSTA MYŚLENICKI, MYŚLENICE; 81-82, KR1Y/00065712/8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1Y/00010664/20/001, 2020-12-08 15:00:00, 2021-02-22-12.12.32.959466, TAK, 77-82, KR1Y/00065712/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)					

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	RENATA ODROBINA, ADAM, LUDWIKA			

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		PEŁNA SYGNATURA WNIOSKU: "DZKW 2872-74/94"	Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA DAROWIZNY, K. NR 3, 2731/94, 1994-04-29 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./00002872/94/, 1994-06-13 00:00:00, 1995-02-21 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4			14
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	ANDRZEJ KRUK , 60040509453		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DŁUŻNIKA DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 873/22, 2023-04-13, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MYŚLENICACH KANCELARIA NR I EWELINA ŁACKA-GRABCZAN; 100, KR1Y/00065712/8 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./KR1Y/00003103/23/001, 2023-04-13 13:23:00, 2023-05-10-14.54.52.355342, NIE, 97-100, KR1Y/00065712/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			3, 4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	184996,97 (STO OSIEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ 97/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT	
Termin zapłaty	2037-01-01			
Inne informacje	NA CAŁEJ TEJ NIERUCHOMOŚCI. CELEM ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI BANKU Z TYTUŁU UDZIELENIA KREDYTU HIPOTECZNEGO MIX			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SA ODDZIAŁ 7 W KRAKOWIE		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			3, 4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	92500,00 (DZIEWIĘCDZIESIĄT DWA TYSIĄCE PIĘĆSET) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ODSETKI KREDYTOWE, PROWIZJE ORAZ KOSZTY	
Termin zapłaty	2037-01-01			
Inne informacje	NA CAŁEJ TEJ NIERUCHOMOŚCI. ZABEZPIECZAJĄCA WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU ODSETEK KREDYTOWYCH (TAKŻE OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO), PROWIZJE ORAZ KOSZTY SŁUŻĄCE DOCHODZENIU			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SA ODDZIAŁ 7 W KRAKOWIE		

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	OŚWIADCZENIE BANKU, 2007-01-16 (wskazanie podstawy, data wydania) DZ. KW./00000563/07/, 2007-01-31 00:00:00, 2007-01-31 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	OŚWIADCZENIE KREDYTOBIORCY, 2007-01-16 (wskazanie podstawy, data wydania) DZ. KW./00000563/07/, 2007-01-31 00:00:00, 2007-01-31 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

Województwo: **małopolskie**
 Powiat: **myślenicki**
 Jednostka ewidencyjna: **120902_2, Lubień**
 Obręb ewidencyjny: **0001, Lubień**

STAROSTA MYŚLENICKI
 32-400 Myślenice ul. Reja 13

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 01-12-2023 08:20:59

Nr jednostki rejestrowej: **G1386**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Odrobina Renata (Adam, Ludwika) adres: Lubień 957, 32-433 Lubień

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
5373 120902_2.0001.5373		0.0369	B	0.0369	KR1Y/00065712/8
5374 120902_2.0001.5374		0.0725	B	0.0725	KR1Y/00065712/8
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.1094	ha		
Słownie:		jeden tysiąc dziewięćdziesiąt cztery metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	120902_2.0001.1447_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	120902_2.0001.5373, 120902_2.0001.5374	Kondygnacje podziemne: 1
Adres	Lubień 957	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 76
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Uwagi: -		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Sporządził(a): Marcin Jugowiec

z up. Starosty
 mgr Marcin Jugowiec
 INSPEKTOR
 w Wydziale Geod. 01-12-2023

(imię) nazwisko osoby reprezentującej organ
 lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis

za zgodność
z oryginałem

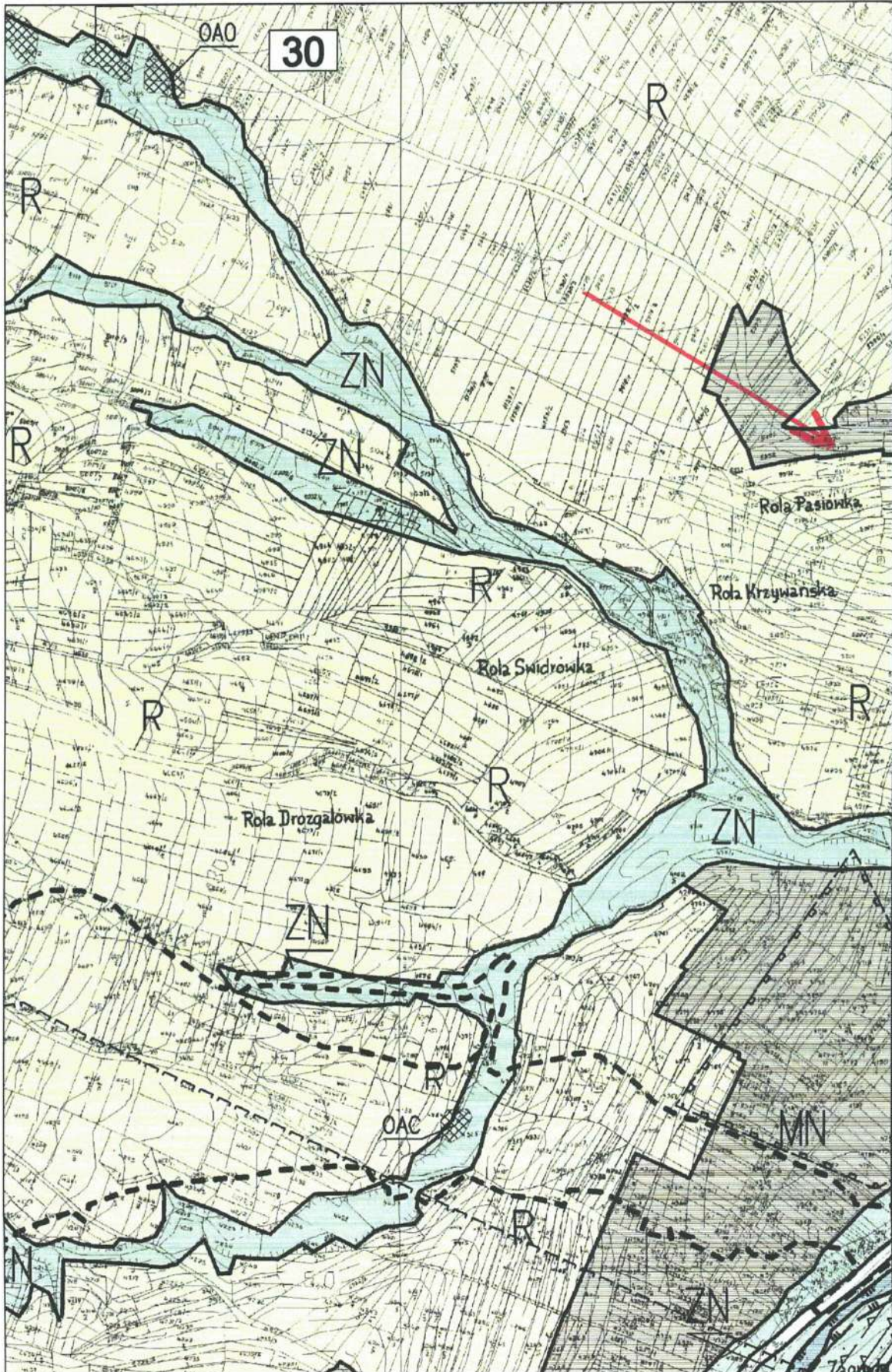
Województwo: małopolskie
Powiat: myślenicki
Jednostka ewidencyjna: 120902_2, Lubień
Obreńb: 0001, Lubień
Działka: 5373, 5374

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Powiatu Myślenickiego
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1209 2015.282
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza/osnowa
Data wykonania kopii materiału zasobu	z 2023-12-01
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organa	<i>Monika Tomaszewska</i> Młodszy Referent



za zgodność
z oryginałem



za zgodność
z oryginałem

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1017814761



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 07.03.2023 r.

1 Okres ubezpieczenia: od 07.03.2023 r. do 06.03.2024 r.

2 Ubezpieczający: NIERUCHOMOŚCI LEHMAN - TOMASZ LEHMAN

Adres siedziby: RYNEK 28, 32-400 MYŚLENICE
E-mail: lehman@rapit.com.pl

Telefon: +48601517172

REGON: 351255194

3 Ubezpieczony: NIERUCHOMOŚCI LEHMAN - TOMASZ LEHMAN

Adres siedziby: RYNEK 28, 32-400 MYŚLENICE
E-mail: lehman@rapit.com.pl

Telefon: +48601517172

REGON: 351255194

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Od odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
200 000 EUR	200 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

Składka łączna: 645,34 PLN

Termin płatności	Jednorazowo
Kwota w PLN	15.03.2023 645,34

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

08 1240 6960 3014 0110 0967 5841
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017814761

Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
4. * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
5. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
6. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
7. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, 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 informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

8. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, 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 informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
9. 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 SA, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 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; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

za zgodność
z oryginałem

DSP/P/1017814761/9801/pc:10000467156095/BE20

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, počawszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację 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.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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 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.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

10

Potwierdzam dane kontaktowe

NIERUCHOMOŚCI LEHMAN - TOMASZ LEHMAN
E-mail: lehman@rapit.com.pl
Telefon: +48601517172

Data wystawienia dokumentu: 01.03.2023 r.
Data zawarcia umowy: 01.03.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

NIERUCHOMOŚCI LEHMAN - TOMASZ LEHMAN
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

AGENT UBEZPIECZENIOWY PZU SA
mgr inż. Adam Drewienkiewicz
ul. Sobieskiego 32 D, 32-400 Mysiąż
tel. 12/ 272 25 24, kom. 601 217 067



801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)