

Biegły Sądowy Adam Kościsz

Sygn. akt: KR1S/GU/749/2022

OPERAT SZACUNKOWY

**określający wartość rynkową udziału 1/6 części
w nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnym nr 30
usytuowanej w budynku przy ul. Osiedle Jagiellońskie 11
w Dobczycach, powiat myślenicki, województwo małopolskie**

Lokal mieszkalny posiada założoną księgę wieczystą nr **KR2Y/00028742/3**
prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach
V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach

Autor opracowania:

Spis treści:	str.
Wyciąg z operatu szacunkowego	3
Informacje z opisu zgodnie z art. 311 i 313 Pr. up.	5
1. Przedmiot i zakres wyceny	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
1.1. Przedmiot wyceny	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
1.2. Zakres wyceny	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
2. Cel wyceny	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
3. Podstawy formalno - prawne i merytoryczne wyceny	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
3.1. Podstawa formalna.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
3.2. Podstawy prawne wyceny	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
3.4. Źródła danych merytorycznych	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
5.1. Stan prawny	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
5.2. Oznaczenie geodezyjne	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
5.3. Określenie przeznaczenia nieruchomości.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego nieruchomości	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
5.4.1. <i>Działka nr 2755/1</i>	<i>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</i>
5.4.2. <i>Budynek wielomieszkaniowy nr 11</i>	<i>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</i>
5.4.3. <i>Lokal mieszkalny nr 30</i>	<i>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</i>
6. Analiza lokalnego rynku nieruchomości	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
7. Procedura szacowania - przedstawienie sposobu wyceny	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
7.1. Rodzaj określanej wartości.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
7.2. Wybór sposobu szacowania - prezentacja podejścia, metody wyceny	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
8. Obliczenie wartości nieruchomości	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
8.1. Założenia do wyceny.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
8.2. Charakterystyka cech rynkowych wycenianej nieruchomości	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
8.3. Określenie próbki reprezentatywnej i ceny średniej kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
8.4. Obliczenie wartości nieruchomości	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
9. Komentarz do wyniku	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
10. Klauzule	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
11. Nota informacyjna ws. ochrony danych osobowych.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
12. Wykaz załączników.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
13. Data, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
14. Załączniki.....	9
14.1a. Wypis z KW nr KR2Y/00028742/3	9
14.1b. Wypis z KW nr KR2Y/00027989/9	10
14.2. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobczyce	11
14.3. Wypis z rejestru gruntów	12
14.4. Dokumentacja fotograficzna.....	13
14.5. Plan sytuacyjny	15
14.6. Rzut lokalu i piwnic.....	16
14.7. Kopia polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego	17

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 30 położony w budynku nr 11 przy ul. Osiedle Jagiellońskie w Dobczycach, objęty KW nr KR2Y/00028742/3 Sądu Rejonowego w Myślenicach, prowadzoną przez V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach.

Z własnością lokalu związany jest udział 7181/414199 części w nieruchomości wspólnej objętej KW nr KR2Y/00027989/9, którą stanowią prawo własności działki nr 2755/1 o pow. 0,4702 ha i części wspólne budynku wielorodzinnego nr 11.

Lokal mieszkalny położony **przeciętnie** na II piętrze (III kondygnacji nadziemnej), złożony z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz WC o powierzchni 64,44 m². Do lokalu przynależy piwnica nr 30 o pow. 7,37 m².

Standard wykończenia lokalu: **przeciętny**, stan techniczny elementów wykończenia lokalu – **średni**, większość elementów wykończeniowych wykonana z materiałów przeciętnej jakości i o przeważnie umiarkowanym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego, ostatni remont lokalu w 2012 roku, położono wtedy płytki ceramiczne w przedpokoju i kuchni oraz odmalowano ściany i wymieniono panele podłogowe w pokojach. Natomiast w 2021 roku odmalowano kuchnię.

Opis pomieszczeń: Przedpokój: na podłodze płytki ceramiczne, ściany malowane farbą emulsyjną, drzwi główne podwójne ze zwykłymi zamkami (drewniane oraz pływiny). Pokój duży: na podłodze panele podłogowe (2012), ściany malowane farbą emulsyjną, okna i drzwi balkonowe PCV (2012), na balkonie płytki ceramiczne, barierka stalowa z płaskowników i rurek, drzwi do pokoju pływiny przeszklone, grzejnik żeliwny. Kuchnia: na podłodze płytki ceramiczne, na ścianie między szafkami płytki ceramiczne (lata 90-te), powyżej tynk zwykły malowany farbą emulsyjną, parapet betonowy, okno PCV (2012), grzejnik żeliwny. Pokój średni (północny): na podłodze panele podłogowe, ściany malowane farbą emulsyjną, okna PCV, drzwi do pokoju pływiny przeszklone, grzejnik żeliwny. Pokój mały: na podłodze panele podłogowe, ściany malowane farbą emulsyjną, okna PCV, drzwi do pokoju pływiny przeszklone, grzejnik żeliwny. Łazienka: na podłodze płytki ceramiczne, na ścianie do ok. 1,50 cm płytki ceramiczne, powyżej malowanie ścian farbą emulsyjną, umywalka wisząca, wanna stalowa obudowana, drzwi do łazienki pływiny wentylowane, grzejnik żeliwny. Elementy wykończeniowe przeważnie z początku lat 90., wymagają wymiany z uwagi na znaczne zużycie funkcjonalne. Ubikacja: na podłodze płytki ceramiczne, na ścianie do ok. 1,50 cm płytki ceramiczne, powyżej malowanie ścian farbą emulsyjną, muszla ceramiczna kompakt (z 2021 r.), drzwi do ubikacji pływiny wentylowane. Elementy wykończeniowe przeważnie z początku lat 90., wymagają wymiany z uwagi na znaczne zużycie techniczne i funkcjonalne.

Program użytkowy lokalu **funkcjonalny** – wszystkie pomieszczenia dostępne z przedpokoju, pomieszczenia mieszkalne i kuchnia doświetlone światłem naturalnym, lokal z dostępem do balkonu z trwałym podłożem, posiada odrębne WC.

Budynek wielomieszkaniowy nr 11 posiada 4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnację podziemną (piwnica). W budynku znajduje się 7-klatek z wejściem od strony północnej.

Powierzchnia zabudowy budynku: 1760 m², powierzchnia użytkowa mieszkań wg dokumentacji technicznej: 3716,24 m². Kubatura netto: 17757,00 m³. Liczba lokali mieszkalnych: 60. Rok budowy: 1981 r. Stan techniczny zasadniczych elementów konstrukcyjnych budynku: **średni** (Sz = 29%) z uwagi na wiek budynku i dobrze prowadzoną gospodarkę remontowo-budowlaną, przewidywana trwałość eksploatacji – 100 lat od daty budowy.

Nieruchomość zabudowana budynkiem wielomieszaniowym nr 11, położona **korzystnie** w strefie śródmiejskiej miasta Dobczyce, gdzie w zasięgu do ok. 450 m znajduje się m.in. Urząd Miejski, Komisariat Policji, Ośrodek Zdrowia, Szkoła Podstawowa nr 2, Przedszkole Samorządowe, Zespół Szkół im. Józefa Tischnera, Powiatowy Urząd Pracy, Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury i Sportu. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna oraz obiekty handlowe (centrum handlowe, fryzjer, fast-food). Dojazd do drogi publicznej ul. Jagiellońskiej o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość położona jest w odległości ok. 900 na zachód od drogi wojewódzkiej nr 964 oraz ok. 1,5 km na południowy wschód od drogi wojewódzkiej nr 967. Uzbrojenie działki stanowi sieć: energii elektrycznej, wodociągowa, gazowa, kanalizacji miejskiej, telefoniczna. Stan zagospodarowania działki: **dobry** – kształt działki nierównomierny, ukształtowanie terenu raczej płaskie, teren porośnięty trawą, drzewami, krzewami. Do poszczególnych klatek bloku nr 11 prowadzi chodnik z kostki brukowej.

1. **Cel wyceny:** określenie wartości rynkowej udziału 1/6 części w nieruchomości lokalowej w związku z postępowaniem upadłościowym.
2. **Zakres wyceny:** udział 1/6 części w prawie odrębnej własności nieruchomości lokalowej.
3. **Zastosowane podejście wyceny:** podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Oszacowana wartość rynkowa lokalu mieszkalnego:

- I. Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 30 zlokalizowanego w budynku nr 11 przy ul. Osiedle Jagiellońskie w Dobczycach, objętego KW nr KR2Y/00028742/3, wynosi:
371 544 zł tj. 5 766 zł/m²
Słownie: trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset czterdzieści cztery złote
 - II. Wartość rynkowa udziału 1/6 części w nieruchomości jw. należącego do Upadłego Sławomira Majki wynosi:
61 924 zł tj. 5 766 zł/m²
Słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset dwadzieścia cztery złote
4. **Data sporządzenia operatu:** 20 grudnia 2022 r.
 5. **Pieczeńć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:**

Informacje z opisu zgodnie z art. 311 i 313 Pr. up.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:

- I. Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 30 zlokalizowanego w budynku nr 11 przy ul. Osiedle Jagiellońskie w Dobczycach, objętego KW nr KR2Y/00028742/3, wynosi:
371 544 zł tj. 5 766 zł/m²
Słownie: trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset czterdzieści cztery złote
- II. Wartość rynkowa udziału 1/6 części w nieruchomości jw. należącego do Upadłego Sławomira Majki wynosi:
61 924 zł tj. 5 766 zł/m²
Słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset dwadzieścia cztery złote

1. Oznaczenie nieruchomości, jej granice, obszar, oznaczenie księgi wieczystej:

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 30 położony w budynku nr 11 przy ul. Osiedle Jagiellońskie w Dobczycach, objęty KW nr KR2Y/00028742/3 Sądu Rejonowego w Myślenicach, prowadzoną przez V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach. Z własnością lokalu związany jest udział 7181/414199 części w nieruchomości wspólnej objętej KW nr KR2Y/00027989/9, którą stanowią prawo własności działki nr 2755/1 o pow. 0,4702 ha i części wspólne budynku wielorodzinnego nr 11.

Lokal mieszkalny położony **przeciętnie** na II piętrze (III kondygnacji nadziemnej), złożony z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz WC o powierzchni 64,44 m². Do lokalu przynależy piwnica nr 30 o pow. 7,37 m².

Standard wykończenia lokalu: **przeciętny**, stan techniczny elementów wykończenia lokalu – **średni**, większość elementów wykończeniowych wykonana z materiałów przeciętnej jakości i o przeważnie umiarkowanym stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego, ostatni remont lokalu w 2012 roku, położono wtedy płytki ceramiczne w przedpokoju i kuchni oraz odmalowano ściany i wymieniono panele podłogowe w pokojach. Natomiast w 2021 roku odmalowano kuchnię.

Opis pomieszczeń: Przedpokój: na podłodze płytki ceramiczne, ściany malowane farbą emulsyjną, drzwi główne podwójne ze zwykłymi zamkami (drewniane oraz pływiny). Pokój duży: na podłodze panele podłogowe (2012), ściany malowane farbą emulsyjną, okna i drzwi balkonowe PCV (2012), na balkonie płytki ceramiczne, barierka stalowa z płaskowników i rurek, drzwi do pokoju pływiny przeszkłone, grzejnik żeliwny. Kuchnia: na podłodze płytki ceramiczne, na ścianie między szafkami płytki ceramiczne (lata 90-te), powyżej tynk zwykły malowany farbą emulsyjną, parapet betonowy, okno PCV (2012), grzejnik żeliwny. Pokój średni (północny): na podłodze panele podłogowe, ściany malowane farbą emulsyjną, okna PCV, drzwi do pokoju pływiny przeszkłone, grzejnik żeliwny. Pokój mały: na podłodze panele podłogowe, ściany malowane farbą emulsyjną, okna PCV, drzwi do pokoju pływiny przeszkłone, grzejnik żeliwny. Łazienka: na podłodze płytki ceramiczne, na ścianie do ok. 1,50 cm płytki ceramiczne, powyżej malowanie ścian farbą emulsyjną, umywalka wisząca, wanna stalowa obudowana, drzwi do łazienki pływiny wentylowane, grzejnik żeliwny. Elementy wykończeniowe przeważnie z początku lat 90., wymagają wymiany z uwagi na znaczne zużycie funkcjonalne. Ubikacja: na podłodze płytki ceramiczne, na ścianie do ok. 1,50 cm płytki ceramiczne, powyżej malowanie ścian farbą emulsyjną, muszla ceramiczna kompakt (z 2021 r.), drzwi do ubikacji pływiny wentylowane. Elementy wykończeniowe przeważnie z początku lat 90., wymagają wymiany z uwagi na znaczne zużycie techniczne i funkcjonalne.

Program użytkowy lokalu **funkcjonalny** – wszystkie pomieszczenia dostępne z przedpokoju, pomieszczenia mieszkalne i kuchnia doświetlone światłem naturalnym, lokal z dostępem do balkonu z trwałym podłożem, posiada odrębne WC.

Budynek wielomieszkaniowy nr 11 posiada 4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnację podziemną (piwnica). W budynku znajduje się 7-klatek z wejściem od strony północnej. Powierzchnia zabudowy budynku: 1760 m², powierzchnia użytkowa mieszkań wg dokumentacji technicznej: 3716,24 m². Kubatura netto: 17757,00 m³. Liczba lokali mieszkalnych: 60. Rok budowy: 1981 r. Stan techniczny zasadniczych elementów konstrukcyjnych budynku: **średni** (Sz = 29%) z uwagi na wiek budynku i dobrze prowadzoną gospodarkę remontowo-budowlaną, przewidywana trwałość eksploatacji – 100 lat od daty budowy.

Nieruchomość zabudowana budynkiem wielomieszkaniowym nr 11, położona **korzystnie** w strefie śródmiejskiej miasta Dobczyce, gdzie w zasięgu do ok. 450 m znajduje się m.in. Urząd Miejski, Komisariat Policji, Ośrodek Zdrowia, Szkoła Podstawowa nr 2, Przedszkole Samorządowe, Zespół Szkół im. Józefa Tischnera, Powiatowy Urząd Pracy, Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury i Sportu. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna oraz obiekty handlowe (centrum handlowe, fryzjer, fast-food). Dojazd do drogi publicznej ul. Jagiellońskiej o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość położona jest w odległości ok. 900 na zachód od drogi wojewódzkiej nr 964 oraz ok. 1,5 km na południowy wschód od drogi wojewódzkiej nr 967. Uzbrojenie działki stanowi sieć: energii elektrycznej, wodociągowa, gazowa, kanalizacji miejskiej, telefoniczna. Stan zagospodarowania działki: **dobry** – kształt działki nierównomierny, ukształtowanie terenu raczej płaskie, teren porośnięty trawą, drzewami, krzewami. Do poszczególnych klatek bloku nr 11 prowadzi chodnik z kostki brukowej.

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem: wyposażenie łazienek i kuchni (urządzenia sanitarne, kuchenki, armatura).

3. Stwierdzone prawa i obciążenia: Stan prawny określono na podstawie księgi wieczystej nr KR2Y/00028742/3 dla lokalu mieszkalnego, oraz księgi wieczystej KW nr KR2Y/00027989/9 dla nieruchomości gruntowej. Wypisy z przedmiotowych Ksiąg Wieczystych stanowią załącznik do niniejszego operatu.

Z dokumentów tych wynika, że zgodnie z KW nr KR2Y/00027989/9, współwłaścicielami nieruchomości złożonej z działki gruntu nr 2755/1 o pow. 0,4702 ha zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym nr 11 przy os. Jagiellońskim są, Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa "Zorza" w Myślenicach w udziale 66354/414199 części oraz każdorazowi właściciele lokali mieszkalnych zlokalizowanych w tym budynku w pozostałym udziale, w tym właściciele wycenianego lokalu nr 30. W skład budynku nr 11 wchodzi lokal mieszkalny nr 30 o Pu = 71,81 m² (wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego – piwnicy o pow. 7,37 m²), stanowiący przedmiot odrębnej własności. Z własnością lokalu związany jest udział 7181/414199 części w nieruchomości wspólnej objętej KW nr KR2Y/00027989/9, którą stanowią prawo własności działki nr 2755/1 o pow. 0,4702 ha i części wspólne budynku wielorodzinnego nr 11.

Przedmiotowy lokal stanowi współwłasność:

Eugonii Stefanii Majki (Jan, Helena) w udziale 4/6, na podstawie: Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowy przeniesienia własności lokalu, rep A nr 4043/2008 z 26.06.2008 r. Chwila wpływu z 01.07.2008 r., chwila wpisu 23.07.2008 r. oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Myślenicach I Wydział Cywilny o stwierdzeniu nabycia spadku po Janie Majka, sygn. akt I Ns 183/15 z 20.05.2015 r.

Jana Michała Majki (Jan) w udziale 1/6, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Myślenicach I Wydział Cywilny o stwierdzeniu nabycia spadku po Janie Majka, sygn. akt I Ns 183/15 z 20.05.2015 r.

Sławomira Tadeusza Majki (Jan) w udziale 1/6 na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Myślenicach I Wydział Cywilny o stwierdzeniu nabycia spadku po Janie Majka, sygn. akt I Ns 183/15 z 20.05.2015 r. Chwila wpływu z 03.07.2015 r., chwila wpisu z 22.07.2022 r.;

Dział III - Prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia: brak wpisów.

Dział IV – Hipoteka: brak wpisów.

4. **Umowy ubezpieczenia:** brak

5. **Osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomości, jej przynależności i pożytki:** Eugenia Majka (matka Pana Sławomira Majki) i Sławomir Majka (Upadły). Współwłaściciel Jan Majka nie jest zameldowany oraz nie mieszka w przedmiotowym lokalu.

6. **Sposób korzystania z nieruchomości:** lokal mieszkalny, użytkowany zgodnie z przeznaczeniem

7. **Zgłoszone prawa do nieruchomości:** brak

8. **Inne szczegóły istotne dla przeprowadzenia opisu i oszacowania:**

- Oględziny nieruchomości zostały dokonane w warunkach pełnego dostępu do nieruchomości, nie była ograniczona możliwość dostępu do przedmiotu oględzin.
- Współwłaściciele nieruchomości lokalowej (Eugenia Majka i Sławomir Majka) byli obecni podczas oględzin.
- Powierzchnię użytkową lokalu ustalono na podstawie danych zawartych w KW oraz w dokumentacji technicznej przekazanej przez zarządcę nieruchomości.
- Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości, w tym podatku VAT, który należy ustalić zgodnie z wymogami przepisów prawa podatkowego.
- Zgodnie z art. 311 Ustawy – Prawo upadłościowe:

1. Likwidacji masy upadłości dokonuje się przez sprzedaż z wolnej ręki lub w drodze przetargu lub aukcji przedsiębiorstwa upadłego w całości lub jego zorganizowanych części, nieruchomości i ruchomości, wierzytelności oraz innych praw majątkowych wchodzących w skład masy upadłości albo przez ściągnięcie wierzytelności od dłużników upadłego i wykonanie innych jego praw majątkowych.

1a. Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Ministra Obrony Narodowej przysługuje prawo wykupu składników majątku służących do prowadzenia działalności w dziedzinie obronności i bezpieczeństwa państwa.

1aa. O zamiarze sprzedaży składników majątku służących do prowadzenia działalności w dziedzinie obronności i bezpieczeństwa państwa syndyk zawiadamia Ministra Obrony Narodowej, który może przedstawić sędziemu-komisarzowi w terminie:

- 1) tygodnia od dnia zawiadomienia – opinię albo
- 2) trzydziestu dni od dnia zawiadomienia – oświadczenie o skorzystaniu z prawa wykupu, o którym mowa w ust. 1a.

1ab. Wykup, o którym mowa w ust. 1a, jest dokonywany po cenie sprzedaży ustalonej na podstawie dowodu z opinii biegłego, przy czym cena nie może być niższa niż kwota możliwa do uzyskania w postępowaniu upadłościowym przy likwidacji na zasadach ogólnych, pomniejszona o koszty postępowania, które należałoby ponieść w związku z likwidacją w takim trybie. Koszty opinii biegłego ponosi Skarb Państwa.

1ac. Na postanowienie ustalające cenę sprzedaży, po której jest dokonywany wykup, o którym mowa w ust. 1a, zażalenie przysługuje Ministrowi Obrony Narodowej, wierzycielom oraz upadłemu.

Przedmiotowa nieruchomości nie służy do prowadzenia działalności w dziedzinie obronności i bezpieczeństwa państwa, więc ustępy 1a, 1aa, 1ab i 1ac nie dotyczą zakresu niniejszej wyceny.

1ad. W przypadku wykupu składników majątku obciążonych zastawem rejestrowym, przepisów art. 327 i art. 328 nie stosuje się. Z ceny sprzedaży wyodrębnia się wartość rzeczy obciążonych zastawem i przeznaczają ją na zaspokojenie zastawnika stosownie do przepisów art. 336 i art. 340.

2. W przypadkach wskazanych w ustawie likwidacja ruchomości obciążonych zastawem rejestrowym oraz wierzytelności i praw obciążonych zastawem rejestrowym lub zastawem finansowym może nastąpić także przez przejęcie ich przez wierzyciela będącego zastawnikiem zastawu rejestrowego lub zastawu finansowego, jeżeli umowa o ustanowieniu zastawu przewiduje zaspokojenie zastawnika w drodze przejęcia przedmiotu zastawu.

3. Przepisy dotyczące likwidacji w drodze sprzedaży ruchomości oraz przejęcia ruchomości obciążonych zastawem rejestrowym stosuje się odpowiednio do sprzedaży i przejęcia przez wierzyciela zwierząt, jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony zwierząt.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona zastawem rejestrowym, jak wskazuje treść KW gruntowej, więc ustęp 1ad, 2 i 3 nie dotyczą zakresu niniejszej wyceny.

• Zgodnie z art. 313 Ustawy – Prawo upadłościowe:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona jakimikolwiek służebnościami gruntowymi, służebnościami budynkowymi i służebnościami przesyłu, bądź innymi prawami rzeczowymi ujawnionymi w KW. Ustęp 2, 3 i 4 nie dotyczą niniejszej wyceny.

5. Przepisy ust. 2–4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

Przedmiotowa nieruchomość jest objęta prawem odrębnej własności, więc ustęp 5 nie dotyczy niniejszej wyceny.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy Kodeksu postępowania cywilnego: art. 1004 (egzekucja z ułamkowej części nieruchomości i z użytkowania wieczystego), art. 1005 (zawiadomienie o zajęciu ułamkowej części nieruchomości), art. 1007 (zarząd ułamkową częścią nieruchomości), art. 1009 (opis i oszacowanie nieruchomości w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości), art. 1012 (obciążenia ułamkowej części nieruchomości) i art. 1013 (przysądzenie własności ułamkowej części nieruchomości a hipoteki wcześniej wpisane) Kodeksu postępowania cywilnego.

Art. 1004, 1005, 1007, 1009, 1012 i 1013 kpc mają wpływ na niniejszą wycenę. Przedmiotem sprzedaży jest lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, do którego tytuł prawny właściciele posiadają w ramach współwłasności w częściach ułamkowych, w tym Upadły w udziale równym 1/6 części.

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

14. Załączniki

14.1a. Wypis z KW nr KR2Y/00028742/3

Wypis dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.).

Określenie dokumentacji	Księga Wieczysta nr KR2Y/00028742/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach
Miejsce udostępnienia	Dostęp elektroniczny poprzez portal: https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl
Treść wypisu	<p>Dział I – Oznaczenie nieruchomości: Położenie: województwo małopolskie, powiat myślenicki, gmina Dobczyce, obręb Dobczyce. Lokal mieszkalny nr 30 położony na 3 kondygnacji, składający się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz WC. Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 71,81 m². Powierzchnia piwnicy: 7,37 m².</p> <p>Dział I – Spis praw: Udział związany z własnością lokalu – 7181/414199. Nr KW z której wyodrębniono lokal KR2Y/00027989/9.</p> <p>Dział II. Własność: <u>Eugenia Stefania Majka</u> (Jan, Helena) w udziale 4/6, na podstawie: Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowy przeniesienia własności lokalu, rep A nr 4043/2008 z 26.06.2008 r. Chwila wpływu z 01.07.2008 r., chwila wpisu 23.07.2008 r. oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Myślenicach I Wydział Cywilny o stwierdzeniu nabycia spadku po Janie Majka, sygn. akt I Ns 183/15 z 20.05.2015 r. Chwila wpływu z 03.07.2015 r., chwila wpisu z 22.07.2022 r.;</p> <p><u>Jan Michał Majka</u> (Jan) w udziale 1/6, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Myślenicach I Wydział Cywilny o stwierdzeniu nabycia spadku po Janie Majka, sygn. akt I Ns 183/15 z 20.05.2015 r. Chwila wpływu z 03.07.2015 r., chwila wpisu z 22.07.2022 r.;</p> <p><u>Sławomir Tadeusz Majka</u> (Jan) w udziale 1/6 na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Myślenicach I Wydział Cywilny o stwierdzeniu nabycia spadku po Janie Majka, sygn. akt I Ns 183/15 z 20.05.2015 r. Chwila wpływu z 03.07.2015 r., chwila wpisu z 22.07.2022 r.;</p> <p>Dział III - Prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia: Brak wpisów</p> <p>Dział IV – Hipoteka: Brak wpisów</p>
Wypis sporządzono	05.12.2022 r.

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

14.1b. Wypis z KW nr KR2Y/00027989/9

Wypis dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.).

Określenie dokumentacji	Księga Wieczysta nr KR2Y/00027989/9 Sądu Rejonowego w Myślenicach V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach
Miejsce udostępnienia	Dostęp elektroniczny poprzez portal: https://przekladarka-ekw.ms.gov.pl
Treść wypisu	<p>Dział I – Oznaczenie nieruchomości <u>Położenie:</u> województwo małopolskie, powiat myślenicki, gmina Dobczyce, obręb Dobczyce. <u>Opis:</u> Działka nr 2755/1 o pow. 0,4702 ha, zlokalizowana przy osiedlu Jagiellońskim nr 11. <u>Budynki:</u> Nieruchomość zabudowana budynkiem wielomieszkańcowym nr 11 z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi. <u>Części wspólne po wyodrębnieniu lokalu:</u> działka gruntu, komunikacja, klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia gospodarcze i pomieszczenia techniczne, ściany zewnętrzne, fundamentowe, konstrukcyjne, stropów, przewody wentylacyjne z kominami, instalacje, dach.</p> <p>Dział I – Spis praw: Brak wpisów.</p> <p>Dział II - Własność <u>Współwłaściciele:</u> Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa "Zorza" W Myślenicach w udziale 66354/414199 oraz każdorazowi właściciele lokali mieszkalnych zlokalizowanych w tym budynku, w tym właściciele wycenianego lokalu nr 30</p> <p>Dział III - Prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia: wszelkie ciężary ciążące na wydzielonych lokalach z tej nieruchomości ciążą na przynależnych do nich udziałach we współwłasności.</p> <p>Dział IV – Hipoteka W łamie 4 wpisano: "wszelkie hipoteki obciążające którykolwiek z udziałów w tej nieruchomości obciążają również wydzielony z tej księgi lokal mieszkalny związany z obciążonymi udziałami - na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności rep. a 1255/05 z dnia 17 marca 2005 r. karta akt 2-4 kw nr 29512 i na wniosek złożony w dniu 21 marca 2005 r. o godz. 9:00 dz. kw. nr 562-3/05 - wpisano dnia 14 czerwca 2005 r."</p>
Wypis sporządzono	05.12.2022 r.

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

14.2. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobczyce

Wypis dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.).

Określenie dokumentu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dobczyce.
Miejsce udostępnienia	Urząd Gminy i Miasta Dobczyce – Referat Gospodarowania Przestrzenią i Ochrony Środowiska
Treść wypisu	Zgodnie z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobczyce zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/164/16 Rady Miejskiej w Dobczycach dnia 7 września 2016 roku, przedmiot wyceny jest położony na terenie oznaczonym jako 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Wypis sporządzono	05.12.2022 r.

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

14.3. Wypis z rejestru gruntów

Wypis dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.).

Określenie dokumentu	Wypis z ewidencji gruntów i budynków
Miejsce udostępnienia	Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Myślenicach
Treść wypisu	Wg danych z rejestru gruntów szacowany lokal zlokalizowany jest na obszarze o następujących oznaczeniach w ewidencji gruntów: - jednostka ewidencyjna: 120901_4 – Dobczyce - miasto, - obręb: Dobczyce, - jednostka rejestrowa: G.2097, nr mapy: 24 - działka nr 2755/1 o pow. 0,4702 ha, - użytek: B, - księga wieczysta gruntowa: KR2Y/00027989/9, - właściciel: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa "Zorza" w Myślenicach w udziale 66354/414199 części oraz każdorazowi właściciele lokali mieszkalnych zlokalizowanych w tym budynku w pozostałym udziale.
Wypis sporządzono	05.12.2022 r.

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

14.4. Dokumentacja fotograficzna

Budynek wielomieszkaniowy nr 11 przy os. Jagiellońskim w Dobczycach

Widok od strony północnej

Widok od strony południowej oraz zachodniej



Standard lokalu mieszkalnego nr 30 oraz standard wykończenia klatki schodowej

Stan techniczno-użytkowy piwnicy nr 30

14.5. Plan sytuacyjny

14.6. Rzut lokalu i piwnic

14.7. Kopia polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego