



OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka nr 307/2, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o numerze porządkowym 92a, zlokalizowanej w miejscowości Wysock w gminie Laszki, powiat jarosławski, województwo podkarpackie.

Autor opracowania:

AGNIESZKA ŻURAWSKA

NR UPRAWNIEŃ: 7850

ORZECHOWCE, 06 LUTEGO 2026R.

Spis treści

Przedmiot wyceny	4
Zakres wyceny.....	4
Cel wyceny	4
Podstawa formalna wyceny	4
Podstawy materialno-prawne wyceny.....	4
Źródła danych o nieruchomości.....	4
Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości	5
Opis stanu nieruchomości	5
Stan zagospodarowania	5
Stan prawny	5
Stan techniczno-użytkowy	7
Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	8
Otoczenie nieruchomości	8
Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości.....	8
Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny	10
Analiza i charakterystyka ogólna.....	10
Analiza i charakterystyka szczegółowa	11
Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania	15
Rodzaj określonej wartości	15
Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	15
Procedura szacowania:	15
Opis wycenianej nieruchomości i nieruchomości podobnych	16
Obliczenia	16
Wynik	17
Uzasadnienie wyniku wyceny	18
Klauzule.....	19
Załączniki	20
Załącznik nr 1 Wypis z rejestru gruntów	21
Załącznik nr 2 Mapa zasadnicza	22
Załącznik nr 3 Protokół z czynności rzeczoznawcy majątkowego	23
Załącznik nr 4 Dokumentacja fotograficzna	24

Załącznik nr 5 Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.....	28
Załącznik nr 6 Postanowienie sygn. akt KR1S/GU/9/2026	29
Załącznik nr 7 Obwieszczenie z KRZ	32

Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka 307/2 obr. 0012 – Wysock w gminie Laszki, o powierzchni 0,1273ha. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym, niestanowiącymi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Budynek mieszkalny jest jednokondygnacyjny (kondygnacja zaziemna), o identyfikatorze numer 180405_2.0012.198_BUD, którego powierzchnia zabudowy wynosi 105m². Budynek gospodarczy widoczny w terenie nie znajduje odwzorowania w wypisie z rejestru gruntów i budynków. Szczegółowy opis zawarto w protokole z czynności rzeczoznawcy majątkowego, stanowiącym załącznik do operatu.

Zakres wyceny

Zakresem wyceny jest określenie wartości prawa własności do nieruchomości wskazanej w przedmiocie wyceny.

Cel wyceny

Celem, określonym przez Zleceniodawcę, dla którego sporządzono wycenę, jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotu wyceny na potrzeby postępowania upadłościowego.

Podstawa formalna wyceny

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie wyceny udzielone w formie mailowej w dniu 28 stycznia 2026r. przez Syndyka, Łukasza Zagórskiego - Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. św. Marka 7-9/2, 31-012 Kraków.

Podstawy materialno-prawne wyceny

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst Jednolity, Dz. U. z 2024, poz. 1145).
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z dnia 08 września 2023r. poz. 1832).
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. 2025.614)
4. Standardy zawodowe wyceny nieruchomości.

Źródła danych o nieruchomości

1. Czynności rzeczoznawcy majątkowego dokonane w dniu 04 lutego 2026r.
2. Dane z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Laszki.
3. Informacja własna o uwarunkowaniach lokalnych rynku nieruchomości.
4. Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
5. Księga Wieczysta PR1J/00064030/9 prowadzona dla nieruchomości.
6. Mapa zasadnicza i wypis z rejestru ewidencji gruntów i budynków.
7. Analiza aktualnych cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi na podstawie aktów notarialnych.

8. Informacje uzyskane za pomocą Internetu.

Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

1.	Data sporządzenia wyceny	06 lutego 2026r.
2.	Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	06 lutego 2026r.
3.	Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	04 lutego 2026r.
4.	Data dokonania czynności przez rzeczoznawcę majątkowego	04 lutego 2026r.
5.	Ogłoszenie upadłości Pani Agnieszki Rząsa	20 stycznia 2026r.

Opis stanu nieruchomości

Stan zagospodarowania

Stan zagospodarowania nieruchomości oceniono na podstawie oględzin przeprowadzonych z zewnątrz posesji, bez możliwości wejścia na teren działki. Nieruchomość jest zagospodarowana w sposób typowy dla zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą zabudową gospodarczą, przy czym widoczne elementy wskazują na znaczny stopień zaniedbania.

Działka jest ogrodzona co najmniej w części widocznej podczas oględzin, tj. wzdłuż granic przylegających do dróg. Ogrodzenie wykonane jest z siatki stalowej osadzonej na podmurówce, z bramą wjazdową metalową otwieraną manualnie oraz furtką wejściową. Stan techniczny ogrodzenia oceniono jako przeciętny, bez widocznych oznak bieżącej modernizacji lub nowych elementów.

Na terenie nieruchomości widoczne są nieliczne nasadzenia roślinne, głównie w postaci pojedynczych drzew iglastych. Z uwagi na zalegającą pokrywę śnieżną oraz brak możliwości wejścia na działkę nie było możliwe dokonanie szczegółowej oceny zieleni oraz ewentualnych innych elementów zagospodarowania terenu.

Na działce zlokalizowany jest budynek mieszkalny, którego stan techniczny oceniono jako bardzo zły. Widoczne są znaczne uszkodzenia konstrukcji i pokrycia dachu, które ulega zawaleniu, a także liczne spękania oraz ślady zawilgocenia na ścianach budynku, co świadczy o długotrwałym braku właściwej konserwacji i postępującej degradacji obiektu. Stan budynku może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników.

W tylnej części działki znajduje się również budynek o prawdopodobnej funkcji gospodarczej, wykonany z pustaka żuźlowego. W obiekcie tym również widoczne są ubytki i uszkodzenia elementów dachowych, co wskazuje na jego znaczne zużycie techniczne i brak bieżących prac remontowych. Stan techniczny budynku gospodarczego, podobnie jak budynku mieszkalnego, należy ocenić jako niekorzystny i potencjalnie zagrażający bezpieczeństwu.

Całościowo stan zagospodarowania nieruchomości wskazuje na brak bieżącego użytkowania lub utrzymania w należytym stanie technicznym.

Stan prawny

Dla nieruchomości określonej w zakresie wyceny urządzona jest przez Sąd Rejonowy w Jarosławiu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta numer PR1J/00064030/9. Zapisy

zostały przeanalizowane w dniu 05 lutego 2026r. i zestawione w tabeli poniżej. Stwierdza się, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nie jest zgodny ze stanem faktycznym ujawnionym w ewidencji gruntów i budynków co najmniej w zakresie powierzchni działki (według danych uwidocznionych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, powierzchnia działki wynosi 0,1300ha natomiast zgodnie z danymi widocznymi z wypisie z rejestru gruntów powierzchnia działki wynosi 0,1273ha. Kopię wypisu zamieszczono w załącznikach do operatu szacunkowego).

Lp.	Dział KW	Treść wpisu
1	I-O	Nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Wysocko. Obejmuje działkę ewidencyjną nr 307/2 o obszarze 0,1300 ha. Jako sposób korzystania wskazano: PS - pastwiska trwałe.
2	I-Sp	Brak wpisów.
3	II	Właścicielem nieruchomości jest Agnieszka Rząsa (córka Franciszka i Katarzyny), posiadająca udział wynoszący 1/1 (pełna własność).
4	III	Wzmianki: 1. REP.C. / KOMO / 103023 / 25 - 2025-06-30, 22:40:42 1. 1 DZ. KW. / PR1J / 5698 / 25 / 1 - 2025-07-01, 07:25:27 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI 2. REP.C. / KOMO / 103022 / 25 - 2025-06-30, 22:32:26 2. 1 DZ. KW. / PR1J / 5697 / 25 / 1 - 2025-07-01, 07:21:37 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI 3. REP.C. / KOMO / 103020 / 25 - 2025-06-30, 22:15:52 3. 1 DZ. KW. / PR1J / 5696 / 25 / 1 - 2025-07-01, 07:16:43 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI 4. REP.C. / KOMO / 102943 / 25 - 2025-06-30, 16:12:14 4. 1 DZ. KW. / PR1J / 5690 / 25 / 1 - 2025-06-30, 17:00:23 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI 5. REP.C. / KOMO / 102940 / 25 - 2025-06-30, 16:10:21 5. 1 DZ. KW. / PR1J / 5689 / 25 / 1 - 2025-06-30, 16:56:29 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI 6. REP.C. / KOMO / 102934 / 25 - 2025-06-30, 16:04:46 6. 1 DZ. KW. / PR1J / 5688 / 25 / 1 - 2025-06-30, 16:52:33 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI 7. DZ. KW. / PR1J / 631 / 26 / 1 - 2026-01-26, 13:44:38 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI Dział zawiera wpisy dotyczące postępowań egzekucyjnych: Numer wpisu: 2 Rodzaj wpisu: inny wpis Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości

		Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCE 3.4.4 DODANO PRZYŁĄCZAJĄCEGO SIĘ WIERZycIELA W SPRAWIE KM 124/22
			Lp. 2.	W PODRUBRYCE 3.4.4 DODANO PRZYŁĄCZAJĄCEGO SIĘ WIERZycIELA W SPRAWIE KM 606/23
		Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 141387142, 0000305178
		Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429
		Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 3.	HORYZONT NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA
5	IV	Dział zawiera wpisy i wzmianki o obciążeniach: Wzmianka o wpisie hipoteki przymusowej z dnia 05.01.2026 r. (nr DZ. KW. / PR1J/46/26/1). Hipoteka przymusowa na sumę 3 273,70 PLN wpisana na rzecz wierzyciela z siedzibą w Warszawie (ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, warszawa, 000017756, osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa). Hipoteka przymusowa na sumę 4 342,48 PLN wpisana na rzecz wierzyciela z siedzibą w Warszawie (ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, warszawa, 000017756, osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa). Hipoteka przymusowa na sumę 10 487,47 PLN wpisana na rzecz wierzyciela z siedzibą w Warszawie (ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, warszawa, 000017756, osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa). Hipoteka przymusowa na sumę 3 516,60 PLN wpisana na rzecz wierzyciela z siedzibą w Warszawie (ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, warszawa, 000017756, osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa). Hipoteka przymusowa na sumę 41 548,53 PLN wpisana na rzecz wierzyciela z siedzibą w Warszawie (dane identyfikacyjne: 361357372, Horyzont Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (RFI: 1121)).		

Stan techniczno-użytkowy

Stan techniczno-użytkowy nieruchomości określono na podstawie oględzin przeprowadzonych z zewnątrz posesji, bez możliwości wejścia na teren działki, przy czym widoczne elementy pozwalają na sformułowanie ogólnej oceny stopnia zużycia zabudowy i elementów zagospodarowania terenu.

Nieruchomość jest niezamieszkała oraz nieużytkowana od dłuższego czasu, co ma istotny wpływ na przyspieszoną degradację zarówno zabudowy, jak i elementów zagospodarowania działki. Brak bieżącej eksploatacji, konserwacji i napraw powoduje postępujące pogarszanie się stanu technicznego obiektów budowlanych oraz infrastruktury towarzyszącej.

Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego należy ocenić jako bardzo zły, wskazujący na bardzo wysoki stopień zużycia technicznego. Widoczne są znaczne uszkodzenia pokrycia dachowego oraz deformacje konstrukcji dachu, co prowadzi do częściowego jego zawalenia. Na elewacjach dostrzegalne są liczne spękania oraz ślady zawilgocenia świadczące o długotrwałym oddziaływaniu czynników atmosferycznych oraz braku bieżących prac remontowych i zabezpieczających. Stan obiektu wskazuje na zaawansowaną degradację i może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa osób przebywających w jego pobliżu. Aktualny stan techniczny znacząco ogranicza możliwość użytkowania budynku bez przeprowadzenia gruntownego remontu lub odbudowy.

Stan techniczno-użytkowy budynku gospodarczego również oceniono jako zły, z widocznym znacznym stopniem zużycia technicznego. W obiekcie stwierdzono ubytki oraz uszkodzenia elementów dachu, co sprzyja dalszej degradacji konstrukcji pod wpływem czynników atmosferycznych. Brak użytkowania i bieżących napraw powoduje systematyczne pogarszanie się stanu obiektu, który obecnie posiada ograniczoną przydatność użytkową i wymagałby istotnych prac remontowych dla przywrócenia jego funkcji.

Elementy ogrodzenia nieruchomości znajdują się w stanie przeciętnym, przy czym widoczne jest ich zużycie wynikające z eksploatacji oraz braku bieżącej konserwacji. Ogrodzenie wykonane z siatki na podmurówce nie wykazuje istotnych uszkodzeń konstrukcyjnych w części możliwej do oceny, jednak widoczne jest jego naturalne zużycie materiałowe oraz brak prac odświeżających. Stan ten nie uniemożliwia pełnienia podstawowej funkcji, lecz wskazuje na konieczność przeprowadzenia prac konserwacyjnych w przyszłości.

Całościowo stan techniczno-użytkowy nieruchomości należy ocenić jako niekorzystny, z wysokim stopniem zużycia zabudowy, wynikającym przede wszystkim z długotrwałego braku użytkowania i bieżącego utrzymania, co powoduje przyspieszoną degradację wszystkich elementów zagospodarowania.

Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Analiza mapy zasadniczej (stanowiącej załącznik do niniejszego operatu) wykazuje brak zinwentaryzowanej infrastruktury technicznej w obrębie granic szacowanej nieruchomości. Wzdłuż południowej granicy działki przebiegają sieci: wodociągowa oraz kanalizacyjna, jednakże budynki posadowione na gruncie (mieszkalny oraz gospodarczy) nie posiadają wykonanych przyłączy. W związku z powyższym nieruchomość uznaje się za nieuzbrojoną w media.

Otoczenie nieruchomości

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości wycenianej stanowią nieruchomości zabudowane domami jednorodzinnymi oraz grunty rolne.

Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości

Zgodnie z art. 154 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145), przy ustalaniu przeznaczenia nieruchomości dla potrzeb wyceny rzeczoznawca majątkowy kieruje się następującą gradacją dokumentów:

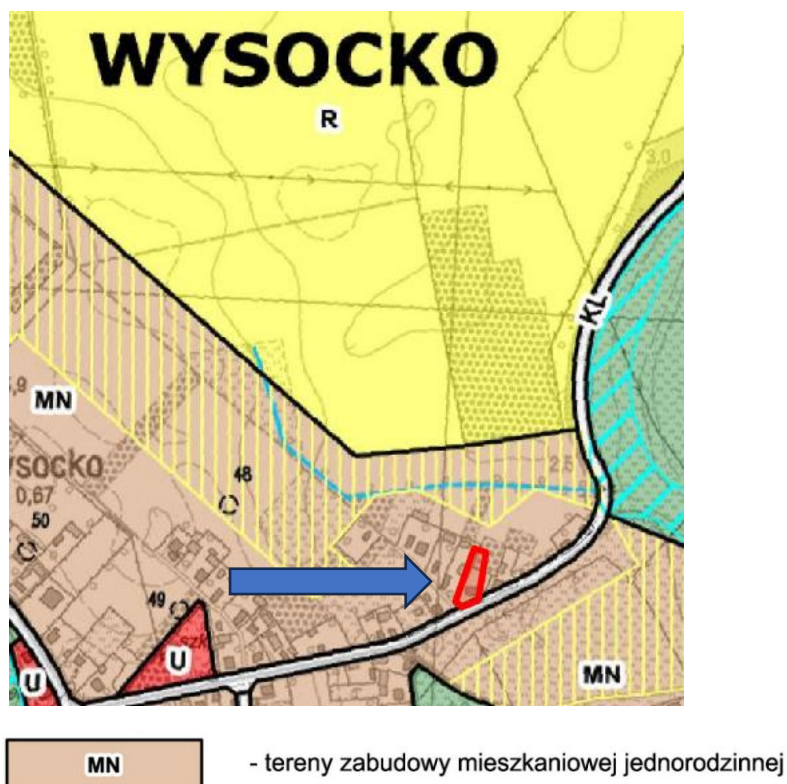
1. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** – stanowi podstawowy dokument określający przeznaczenie nieruchomości.
2. **Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ)** – w przypadku braku planu miejscowego.
3. **Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy** – w przypadku braku powyższych dokumentów.

Wyceniana nieruchomość leży w obszarze, który nie został objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Laszki.

Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), „do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, **przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Laszki (Uchwała nr XII/137/12 Rady Gminy w Laszkach z dnia 22 czerwca 2012r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Laszki), teren działki numer 307/2 w Wysocku to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Stwierdza się, że faktyczny sposób korzystania jest zgodny z dokumentami planistycznymi.



Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Analiza i charakterystyka ogólna

Gmina Laszki jest obszarem o wyraźnie wiejskim charakterze, gdzie dominuje zabudowa jednorodzinna oraz funkcja rolnicza. Rynek nieruchomości na tym terenie rozwija się spokojnie, bez dużej liczby nowych inwestycji mieszkaniowych, a obrót nieruchomościami odbywa się głównie pomiędzy mieszkańcami regionu. Zabudowa ma charakter rozproszony, a działki są zazwyczaj większe niż w miastach, co odpowiada lokalnym warunkom i sposobowi użytkowania gruntów.

Miejscowość Wysocko jest typową wsią położoną w spokojnym, rolniczym otoczeniu, z przewagą zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej. Teren jest stosunkowo płaski, a otoczenie tworzą pola uprawne oraz tereny zielone. Miejscowość ma charakter osiedleńczy o niewielkiej gęstości zabudowy, co sprzyja spokojnemu trybowi życia, lecz jednocześnie powoduje ograniczony rozwój rynku nieruchomości.

Struktura mieszkańców oraz zmiany zachodzące na terenach wiejskich wpływają na sytuację na rynku nieruchomości. W wielu przypadkach obserwuje się stopniowe starzenie się ludności oraz migrację młodszych osób do większych miast lub za granicę w poszukiwaniu pracy i edukacji. Z tego powodu popyt na nowe domy lub działki budowlane nie jest wysoki, a sprzedaż nieruchomości odbywa się zwykle w dłuższym czasie niż w rejonach miejskich.

Na lokalnym rynku dominują działki przeznaczone pod zabudowę jednorodzinna oraz nieruchomości już zabudowane, często wymagające modernizacji lub remontu. Ceny gruntów pozostają stosunkowo przystępne w porównaniu z obszarami miejskimi, co sprawia, że zakup nieruchomości bywa atrakcyjny dla osób poszukujących spokojnego miejsca do zamieszkania lub chcących posiadać działkę poza miastem. Jednocześnie ograniczona liczba miejsc pracy oraz mniejsza dostępność usług powodują, że zainteresowanie zakupem nieruchomości przez osoby spoza regionu pozostaje umiarkowane.

Motywacje osób nabywających nieruchomości w tej części gminy najczęściej związane są z potrzebami własnymi, takimi jak budowa domu w spokojnym otoczeniu lub powrót w rodzinne strony. Część nabywców traktuje zakup działki jako zabezpieczenie na przyszłość albo jako miejsce do rekreacji. Zdarzają się również zakupy związane z prowadzeniem działalności rolniczej lub utrzymaniem gruntów jako zaplecza gospodarczego.

Podsumowując, rynek nieruchomości w gminie Laszki, w tym w miejscowości Wysocko, cechuje się spokojnym tempem obrotu, niewielką liczbą nowych inwestycji mieszkaniowych oraz przewagą transakcji dokonywanych na potrzeby lokalne. Największą zaletą tego obszaru pozostaje spokojne otoczenie i dostępność gruntów, natomiast ograniczeniem jest słabsza dynamika rozwoju i mniejsza atrakcyjność inwestycyjna w porównaniu z większymi ośrodkami miejskimi.

Analiza i charakterystyka szczegółowa

Dla potrzeb wyceny zbadano:

- ✓ rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych,
- ✓ ceny rynkowe,
- ✓ obszar: powiat Przemyśl, powiat Jarosław
- ✓ okres badania cen transakcyjnych: 02.2024r. – 02.2026r.

Analizę rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oparto na badaniu transakcji zawartych w formie aktów notarialnych na terenie powiatu jarosławskiego, w którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość, tj. w miejscowości Wysocko. W toku wnikliwych badań rejestrów cen i wartości ustalono, iż w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny na rynku lokalnym odnotowano jedynie 22 transakcj², przy czym nie wszystkie te transakcje spełniały kryteria podobieństwa. Z punktu widzenia metodologii rzeczoznawczej, tak nieliczna próba została uznana za niewystarczającą do przeprowadzenia w pełni miarodajnej analizy statystycznej i rynkowej, co wymusiło podjęcie decyzji o rozszerzeniu obszaru badawczego.

W celu uzyskania reprezentatywnej bazy danych, zakres badania rozszerzono o rynki równoległe, obejmujące gminy powiatu przemyskiego o zbliżonym do gminy Laszki charakterze społeczno-gospodarczym, ukształtowaniu terenu oraz funkcji osadniczej. Do analizy włączono transakcje z terenu gminy Orły, gminy Medyka oraz gminy Stubno. Pozwoliło to na wyłonienie znacznie szerszego zbioru danych, z którego do ostatecznej analizy wyselekcjonowano wyłącznie nieruchomości najbardziej zbliżone do obiektu wycenianego pod względem kluczowych cech rynkowych mających bezpośredni wpływ na poziom cen.

Zgromadzony materiał badawczy poddano wnikliwej selekcji, odrzucając transakcje, które nie spełniały wymogów definicji wartości rynkowej. Do porównań przyjęto wyłącznie transakcje zawarte na warunkach wolnorynkowych, w których stronami były osoby fizyczne działające bez przymusu, a przedmiotem sprzedaży był pełny, stuprocentowy udział w prawie własności. Tak przygotowany zbiór stanowi rzetelną podstawę do wnioskowania o trendach i poziomach cenowych na badanym obszarze.

Istotnym aspektem przeprowadzonej analizy jest decyzja o odstąpieniu od korygowania cen ze względu na upływ czasu. Wyselekcjonowane do ostatecznego porównania transakcje zostały zawarte w okresie nieprzekraczającym pół roku od daty wyceny. Biorąc pod uwagę aktualną dynamikę i specyfikę rynków lokalnych w tym regionie, uznano, że zmiany cen w tak krótkim przedziale czasowym są statystycznie nieistotne. W związku z powyższym przyjęto założenie, że zmienność cen jednostkowych w badanym zbiorze wynika bezpośrednio z różnic w cechach fizycznych, funkcjonalnych i lokalizacyjnych nieruchomości, a nie z czynnika czasu. Pozwoliło to na skupienie procesu wyceny na precyzyjnym określeniu wpływu poszczególnych atrybutów nieruchomości na jej wartość rynkową.

Przyjęte do analizy transakcje to transakcje zawarte aktami notarialnymi (transakcje po negocjacjach i odpowiednim okresie ekspozycji). Do wyceny przyjęto transakcji, które uznano za wiarygodne i spełniające powyższe warunki.

Położenie nieruchomości	Data transakcji	Cena transakcji
MEDYKA	23.05.2025	105 000,00 zł
STUBNO	13.11.2025	110 000,00 zł
LASZKI	28.01.2026	120 000,00 zł

Dla tak ustalonego zbioru cen aktualnych określono parametry rozkładu statystycznego.

odchylenie standardowe	7 637,63 zł
cmin	105 000,00 zł
cmax	120 000,00 zł
cśr	111 666,67 zł
rozstęp ΔC	15 000,00 zł
współczynnik zmienności ceny	6,84%

Wskaźnik zmienności <25 oznacza niską zmienność. W badanym zestawieniu otrzymano wskaźnik na poziomie ok. 7% tj. co potwierdza brak konieczności korygowania cen ze względu na upływ czasu.

W poniższej tabeli zestawiono wyodrębnione na podstawie powyższej analizy rynku cechy nieruchomości stanowiących nieruchomości gruntowe zabudowane, których zróżnicowanie wpływa na wartość nieruchomości. Ponadto, wyszczególniono następujące oceny powyższych cech rynkowych, decydujące o poziomie ich atrakcyjności oraz procentowy udział (wagę) poszczególnej cechy w ogólnym bilansie czynników wpływających na wartość nieruchomości.

Cecha	Skala oceny	Udział %
Lokalizacja	1 – korzystna. Nieruchomość położona jest w korzystnej lokalizacji w obrębie wsi, w umiarkowanej odległości od najbliższego miasta, co zapewnia dogodny dostęp do podstawowych usług, handlu, edukacji oraz komunikacji publicznej. Dystans do miasta umożliwia szybki dojazd zarówno samochodem, jak i środkami transportu zbiorowego, co podnosi atrakcyjność użytkową terenu. Jednocześnie lokalizacja pozwala korzystać z walorów środowiska wiejskiego, takich jak cisza, niższe natężenie ruchu i otoczenie zieleni. Układ komunikacyjny w najbliższym sąsiedztwie sprzyja codziennemu funkcjonowaniu mieszkańców, a położenie w zwartej części miejscowości zwiększa dostępność do infrastruktury technicznej.	20%
	0,5 – przeciętna. Nieruchomość znajduje się w typowej, przeciętnej lokalizacji dla obszaru wiejskiego, w zauważalnym oddaleniu od najbliższego miasta. Dojazd do ośrodka gminnego lub powiatowego wymaga dłuższego czasu, jednak pozostaje możliwy bez nadmiernych utrudnień. W otoczeniu występuje podstawowa infrastruktura wiejska, natomiast dostęp do pełnego zakresu usług miejskich wymaga dojazdu. Położenie nieruchomości zapewnia korzystanie z walorów wiejskiego otoczenia, lecz jednocześnie ogranicza szybki dostęp do części usług i miejsc pracy, co należy traktować jako cechę o neutralnym wpływie na wartość.	
	0 – niekorzystna. Nieruchomość zlokalizowana jest w znacznym oddaleniu od najbliższego miasta, co istotnie ogranicza dostęp do usług, szkół, opieki medycznej oraz rynku pracy. Dojazd do miasta jest czasochłonny, a w bezpośrednim sąsiedztwie brak jest rozwiniętej infrastruktury społecznej i technicznej. Ograniczona dostępność komunikacyjna oraz duży dystans do ośrodków miejskich wpływają na obniżenie atrakcyjności inwestycyjnej i użytkowej terenu. Lokalizacja sprzyja wyłącznie funkcjom typowo rolnym lub rekreacyjnym, natomiast dla celów mieszkaniowych stanowi istotne utrudnienie.	
Dojazd	1 – korzystny. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej zapewniającej całoroczną przejezdność. W bliskiej odległości – do 300 m – znajdują się przystanki komunikacji publicznej. Dojazd jest wygodny, bezpieczny i w pełni odpowiada współczesnym standardom.	15%
	0,5 – przeciętny. Dostęp do nieruchomości odbywa się drogą szutrową lub nieutwardzoną, która jest przejezdna, lecz jej standard może pogarszać się w okresach intensywnych opadów. Przystanki komunikacji publicznej znajdują się w odległości 300–500 m, co zapewnia umiarkowaną dostępność komunikacyjną.	
	0 – niekorzystny. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub dostęp ten jest znacznie utrudniony (np. poprzez drogi wewnętrzne o niskim standardzie). Przystanki komunikacji publicznej zlokalizowane są w odległości powyżej 500 m, co znacząco ogranicza dostępność komunikacyjną i funkcjonalność lokalizacji.	
Stan techniczny budynku	1 – korzystny. Budynek murowany, o nowoczesnej bryle, wybudowany w ostatnich 10 latach lub po gruntownym remoncie. Wszystkie pomieszczenia użytkowe są wykończone, a garaż znajduje się w bryle budynku. Stan techniczny obiektu nie budzi zastrzeżeń.	20%
	0,5 – przeciętny. Budynek murowany, starszy niż 10 lat, utrzymany w należytym stanie z wykonanymi drobnymi remontami. Część pomieszczeń może wymagać	

	wykończenia/remontu. Garaż jednostanowiskowy w bryle lub jako obiekt wolnostojący. 0 – niekorzystny. Budynek drewniany lub murowany wymagający remontu, z pomieszczeniami niewykończonymi. Brak garażu zarówno w bryle, jak i jako budynku wolnostojącego.	
Stopień wykończenia	1 - korzystny. Wysoki standard wykończenia z zastosowaniem materiałów ponadprzeciętnej jakości; spójna i estetyczna aranżacja wnętrz zapewnia wysoki komfort użytkowania. 0,5 - przeciętny. Wykończenie zgodne ze standardami rynkowymi, estetyczne i funkcjonalne, lecz bez elementów podwyższonego standardu. 0 - niekorzystny. Budynek niewykończony lub w stanie technicznym wymagającym napraw i prac modernizacyjnych, co ogranicza możliwości użytkowania.	10%
Uzbrojenie	1 - korzystne. Nieruchomość w pełni uzbrojona – wyposażona we wszystkie podstawowe media: prąd, wodę, kanalizację oraz centralne ogrzewanie, co zapewnia najwyższy poziom funkcjonalności. 0,5 - przeciętne. Brak jednego lub dwóch kluczowych mediów, jednak nieruchomość zachowuje możliwość pełnego użytkowania przy ewentualnych alternatywnych źródłach zasilania. 0 - niekorzystne. Brak dwóch lub więcej podstawowych mediów, co znacznie ogranicza możliwości użytkowe i generuje dodatkowe koszty doprowadzenia infrastruktury.	15%
Otoczenie budynku	1 - korzystne. Teren w pełni zagospodarowany i estetycznie urządzony. Ogrodzenie kompletne, podjazdy i dojścia utwardzone trwałymi materiałami (kostka brukowa, beton). Zieleń urządzona w formie ogrodu (trawniki, nasadzenia ozdobne, krzewy, drzewa), regularnie utrzymana. Obecne elementy małej architektury służące wypoczynkowi (np. altana, taras, miejsca do siedzenia, grill). Zabudowania gospodarskie w dobrym lub bardzo dobrym stanie technicznym, funkcjonalne i estetycznie wkomponowane w otoczenie. 0,5 - przeciętne. Teren częściowo zagospodarowany. Ogrodzenie niepełne lub w stanie średnim. Podjazdy i dojścia utwardzone w podstawowym zakresie. Zieleń utrzymana, o charakterze użytkowym, bez wyraźnego urządzenia ogrodowego. Ograniczona liczba elementów małej architektury lub ich brak. Zabudowania gospodarskie występują, lecz w przeciętnym stanie technicznym lub o ograniczonej funkcjonalności. 0 - niekorzystne. Teren nieuporządkowany lub niezagospodarowany. Brak ogrodzenia lub ogrodzenie w złym stanie. Podjazdy i dojścia nieutwardzone lub nieistniejące. Brak urządzonej zieleni i elementów małej architektury wypoczynkowej. Zabudowania gospodarskie nie występują lub są w złym stanie technicznym, niefunkcjonalne bądź zdegradowane.	5%
Wielkość i kształt działki	1 - korzystna. Działka o powierzchni 14–30 arów, o regularnym kształcie umożliwiającym swobodne i funkcjonalne zagospodarowanie terenu zgodnie z typowymi potrzebami użytkowników. 0,5 - przeciętna. Działka o powierzchni 8–14 arów, o kształcie pozwalającym na zagospodarowanie, choć z pewnymi ograniczeniami wynikającymi z geometrii lub rozmiaru. 0 - niekorzystna. Działka mniejsza niż 8 arów lub większa niż 30 arów, o kształcie utrudniającym swobodne planowanie zabudowy lub zagospodarowanie terenu.	15%

Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania

Rodzaj określonej wartości

W związku z celem, jakiemu ma służyć niniejsza wycena, oszacowano wartość rynkową jako przedmiotu prawa własności oraz innych praw do nieruchomości zgodnie z art. 151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997 r.:

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, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonano uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości oraz uwarunkowania prawne.

Do określenia wartości rynkowej dla nieruchomości w obecnym stanie użytkowania, wykorzystano podejście porównawcze, porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu, wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości, uwzględniając zmianę poziomu cen na skutek upływu czasu. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Procedura szacowania:

1. sporządzenie opisu nieruchomości wycenianej,
2. wybór trzech nieruchomości podobnych do wycenianej, które były przedmiotem transakcji, których ceny transakcyjne są możliwe do ustalenia, sporządzenie ich opisu,
3. wybór głównych cech porównawczych dla poszczególnych par,
4. określenie różnic pomiędzy cechami porównawczymi w poszczególnych parach oraz wyznaczenie zakresów kwotowych,
5. określenie dla każdej z porównywanych par wartości cen transakcyjnych zaktualizowanych o zakresy kwotowe,
6. określenie wartości rynkowej nieruchomości wycenianej.

Opis wycenianej nieruchomości i nieruchomości podobnych

Cechy	Nieruchomość wyceniania	Nieruchomość nr A	Nieruchomość nr B	Nieruchomość nr C
Lokalizacja	niekorzystna	przeciętna	niekorzystna	niekorzystna
Dojazd	przeciętny	korzystny	przeciętny	przeciętny
Stan techniczny budynku	niekorzystny	niekorzystny	przeciętny	przeciętny
Stopień wykończenia	niekorzystny	niekorzystne	przeciętny	przeciętny
Uzbrojenie	niekorzystne	korzystne	korzystne	korzystne
Wielkość i kształt działki	przeciętne	korzystne	korzystne	korzystne
Otoczenie budynku	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne	przeciętne

Obliczenia

Cechy	Poprawki z porównania NW-A	Poprawki z porównania NW-B	Poprawki z porównania NW-C
Lokalizacja	- 1 500,00 zł	- zł	- zł
Dojazd	- 1 125,00 zł	- zł	- zł
Stan techniczny budynku	- zł	- 1 500,00 zł	- 1 500,00 zł
Stopień wykończenia	- zł	- 750,00 zł	- 750,00 zł
Uzbrojenie	- 2 250,00 zł	- 2 250,00 zł	- 2 250,00 zł
Wielkość i kształt działki	- 1 125,00 zł	- 1 125,00 zł	- 1 125,00 zł
Otoczenie budynku	- zł	- zł	- 375,00 zł
SUMA	- 6 000,00 zł	- 5 625,00 zł	- 6 000,00 zł
Cena w zł	105 000,00 zł	110 000,00 zł	120 000,00 zł
Cena w zł po aktualizacji	99 000,00 zł	104 375,00 zł	114 000,00 zł
Średnia wartość	105 791,67 zł		

Zgodnie z pkt 6.1 Noty Interpretacyjnej nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, „Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.”

W niniejszej wycenie zastosowano dodatkowy współczynnik korekcyjny $K=0,9$, uwzględniający szczególne cechy nieruchomości wykraczające poza standardowo analizowane cechy rynkowe.

Podczas oględzin nieruchomości stwierdzono bardzo zły stan techniczny istniejącej zabudowy, obejmującej budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy. Widoczne są znaczne uszkodzenia konstrukcji i pokrycia dachowego budynku mieszkalnego, prowadzące do częściowego zawalenia dachu, a także liczne spękania i zawilgocenia ścian, świadczące o zaawansowanej degradacji obiektu. Podobnie budynek gospodarczy wykazuje znaczne zużycie techniczne oraz uszkodzenia elementów dachu. Stan obu obiektów należy ocenić jako bardzo zły, a miejscami mogący stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa, co w praktyce oznacza ograniczoną możliwość dalszego użytkowania zabudowy bez przeprowadzenia kapitalnego remontu bądź rozbiórki.

W toku analizy rynku oraz przy doborze nieruchomości porównawczych stan techniczny zabudowy został uwzględniony jako jedna z cech wpływających na poziom cen transakcyjnych, jednak skala degradacji budynku mieszkalnego na nieruchomości wycenianej wykracza poza typowe przypadki spotykane na lokalnym rynku. W obrocie rynkowym najczęściej występują nieruchomości wymagające remontu, natomiast przypadki obiektów znajdujących się w stanie bliskim technicznej degradacji konstrukcji pojawiają się rzadko i powodują dodatkowe obniżenie atrakcyjności nieruchomości, zwiększone koszty przyszłych prac oraz ryzyko inwestycyjne dla potencjalnego nabywcy.

W konsekwencji standardowe korekty cech rynkowych nie odzwierciedlają w pełni wpływu bardzo złego stanu technicznego zabudowy na wartość nieruchomości, gdyż potencjalny nabywca musi liczyć się nie tylko z koniecznością przeprowadzenia kosztownego remontu, lecz często z potrzebą rozbiórki obiektów oraz uporządkowania terenu, co dodatkowo obniża atrakcyjność nieruchomości w porównaniu do typowych transakcji rynkowych.

W związku z powyższym zastosowanie dodatkowego współczynnika korekcyjnego $K=0,9$, mieszczącego się w przedziale przewidzianym w Nocie Interpretacyjnej, uznaje się za uzasadnione, gdyż pozwala ono uwzględnić szczególną, ponadprzeciętną skalę degradacji zabudowy, która nie została w pełni odzwierciedlona w standardowych korektach cech rynkowych przyjętych w podejściu porównawczym.

Wartość nieruchomości = $105.791,67\text{zł} \times 0,9 = 95.212,50\text{zł}$ -> przyjęto 95.000,00zł

Wynik

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka 307/2, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, zlokalizowanej w Wysocku pod numerem 92a, wynosi:

95.000 zł

słownie: dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100

Na podstawie § 56 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z dnia 08 września 2023r. poz. 1832) w brzmieniu „Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny”.

Uzasadnienie wyniku wyceny

Uzyskany w toku wyceny wynik wartości nieruchomości stanowi rezultat analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz porównania nieruchomości wycenianej z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu na obszarze gminy oraz terenach porównywalnych pod względem funkcji i charakteru zabudowy. W procesie wyceny uwzględniono zarówno cechy lokalizacyjne, sposób zagospodarowania nieruchomości, jak i stan techniczno-użytkowy istniejącej zabudowy.

Przeprowadzone oględziny wykazały, że nieruchomość jest obecnie niezamieszkała i nieużytkowana, co w istotnym stopniu przyspiesza degradację techniczną budynków oraz elementów zagospodarowania działki. Szczególnie niekorzystnie oceniono stan techniczny budynku mieszkalnego, w którym stwierdzono znaczne uszkodzenia konstrukcji i pokrycia dachu, widoczne spękania oraz zawilgocenia ścian, co wskazuje na zaawansowany proces niszczenia obiektu. Podobnie budynek gospodarczy znajduje się w złym stanie technicznym, z widocznymi uszkodzeniami elementów dachowych i znacznym zużyciem. Stan zabudowy powoduje, że obiekty mają obecnie bardzo ograniczoną przydatność użytkową i mogą wymagać przeprowadzenia kapitalnego remontu lub nawet rozbiórki, co istotnie wpływa na postrzeganą atrakcyjność nieruchomości przez potencjalnych nabywców.

W procesie porównywania nieruchomości uwzględniono wpływ stanu technicznego zabudowy na poziom cen rynkowych, jednak stwierdzony podczas oględzin stopień degradacji wykracza poza typowy zakres zużycia spotykany w transakcjach rynkowych na analizowanym obszarze. Z tego względu zastosowano dodatkowy współczynnik korekcyjny przewidziany w zasadach stosowania podejścia porównawczego, pozwalający na uwzględnienie szczególnej sytuacji, w której stan techniczny zabudowy powoduje dalsze obniżenie atrakcyjności nieruchomości i zwiększa przyszłe koszty związane z jej użytkowaniem lub przygotowaniem do ponownej zabudowy.

Uzyskany wynik wyceny odzwierciedla aktualne realia lokalnego rynku nieruchomości, który cechuje się umiarkowanym popytem oraz niewielką dynamiką nowych inwestycji mieszkaniowych, a także uwzględnia zarówno walory lokalizacyjne nieruchomości, jak i jej ograniczenia wynikające ze stanu zagospodarowania oraz zaawansowanego zużycia technicznego zabudowy. Ostateczna wartość nieruchomości stanowi zatem najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w warunkach rynkowych, przy założeniu typowej transakcji pomiędzy stronami działającymi w sposób racjonalny, bez przymusu oraz z odpowiednim czasem na podjęcie decyzji o sprzedaży i zakupie.

Klauzule

1. Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości odnosi się do jej stanu prawnego, formy władania oraz sposobu użytkowania, aktualnych na dzień wyceny i opisanych w treści opracowania.
2. Oszacowana wartość rynkowa stanowi kwotę netto (bez podatku VAT). Rzeczoznawca nie dokonał analizy zwolnienia lub opodatkowania sprzedaży nieruchomości podatkiem od towarów i usług, co pozostaje w gestii Syndyka i zależy od aktualnego statusu podatkowego masy upadłości.
3. Oszacowana wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów związanych z zawarciem transakcji kupna-sprzedaży, w szczególności podatków, opłat notarialnych i sądowych, które obciążają strony umowy.
4. Dane dotyczące powierzchni działki oraz jej przeznaczenia przyjęto na podstawie dokumentów z ewidencji gruntów i budynków oraz zapisów w dokumentacji planistycznej gminy, zakładając ich całkowitą zgodność ze stanem faktycznym.
5. Opisu stanu zagospodarowania nieruchomości dokonano na podstawie wizji lokalnej przeprowadzonej w nieobecności upadłego. Wszelkie informacje o nakładach dokonanych przez osoby trzecie, a nieujawnionych w dokumentacji przekazanej przez Syndyka, nie zostały uwzględnione w procesie wyceny.
6. Ocena stanu technicznego i standardu wykończenia została dokonana na podstawie oględzin organoleptycznych dostępnych części nieruchomości i nie stanowi ekspertyzy technicznej w rozumieniu prawa budowlanego; autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte oraz wady konstrukcyjne niemożliwe do stwierdzenia podczas wizji lokalnej.
7. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony wyłącznie dla potrzeb postępowania upadłościowego (sygn. akt: KR1S/GU/9/2026) w celu ustalenia ceny wywoławczej/oszacowania składników masy upadłości. Nie może być on wykorzystywany do innych celów, w szczególności jako podstawa do zabezpieczenia wierzytelności kredytowych, bez pisemnej zgody autora.
8. Autorskie prawa majątkowe do operatu przysługują rzeczoznawcy majątkowemu, a Zleceniodawca nabywa prawo do korzystania z opracowania wyłącznie w zakresie i celu określonym w niniejszym dokumencie.
9. Zakłada się, że autorowi udostępniono wszelkie istotne i znane dokumenty oraz okoliczności mające wpływ na wartość nieruchomości; rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za błędy wynikające z zatajenia informacji przez strony.
10. Zgodnie z art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami, operat jest ważny przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, o ile nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników rynkowych; potwierdzenie aktualności operatu po tym okresie wymaga analizy rynkowej i stosownej klauzuli autora.
11. Wyniki wyceny oparto na analizie stanu rynku nieruchomości oraz informacjach rynkowych dostępnych na dzień wyceny; z uwagi na dynamikę rynkową, oszacowana wartość jest przypisana do konkretnego punktu w czasie.

12. Autor nie ponosi odpowiedzialności za nagłe zmiany regulacji prawnych, finansowych lub polityki pieniężnej państwa, które mogą wystąpić po dacie wyceny i wpłynąć na motywację uczestników rynku lub poziom cen.
13. Oszacowana wartość nie jest faktem o charakterze historycznym, lecz opinią o najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku; poziom pewności wyceny jest ściśle powiązany z dostępnością i jakością danych o transakcjach nieruchomościami podobnymi.
14. Przyjmuje się założenie, że grunt nie jest zanieczyszczony substancjami niebezpiecznymi i nie wymaga rekultywacji, a w warstwach podpowierzchniowych nie występują niekorzystne warunki geologiczne, o ile ich istnienie nie wynika z udostępnionych rzeczoznawcy dokumentów.
15. Oszacowana wartość odnosi się do nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń podlegających wykreśleniu z mocy prawa w toku postępowania upadłościowego (zgodnie z art. 313 ustawy Prawo upadłościowe), o ile w treści operatu nie zaznaczono inaczej.
16. Niniejsza wycena została sporządzona dla potrzeb postępowania upadłościowego (w tym upadłości konsumenckiej na podstawie art. 491(1) i nast. ustawy Prawo upadłościowe). Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględniono szczególny tryb sprzedaży składników masy upadłości. Zgodnie z art. 313 ust. 1 i 2 ustawy Prawo upadłościowe, sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej, a hipoteki obciążające nieruchomość wygasają z chwilą jej sprzedaży. Zgodnie z art. 319 ust. 4 ustawy Prawo upadłościowe, podstawą do wykreślenia wygasłej hipoteki z księgi wieczystej jest ostateczny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, a w przypadku, gdy w opisie i oszacowaniu nie wykazano wierzytelności zabezpieczonych hipoteką – postanowienie o zatwierdzeniu listy wierzytelności. Wygaśnięcie obciążeń następuje z mocy prawa, co pozwala na nabycie nieruchomości przez potencjalnego nabywcę w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych.

Załączniki

1. Wypis z rejestru gruntów.
2. Mapa ewidencyjna.
3. Protokół z czynności rzeczoznawcy majątkowego.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.
6. Postanowienie sygn. akt KR1S/GU/9/2026.
7. Obwieszczenie z KRZ.

Załącznik nr 1 Wypis z rejestru gruntów

Znak sprawy: GKN-PODGIK-P.6621.44.2026

STAROSTA JAROSŁAWSKI
ul. Jana Pawła II 17
37-500 Jarosław

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **podkarpackie**
Powiat: **jarosławski**
Jednostka ewidencyjna: **180405_2, Laszki**
Obręb ewidencyjny: **0012, Wysock**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 06-02-2026 11:54:17

Nr jednostki rejestrowej: **G166**

Uwagi: Dnia 9.1.2003 przenumeroowano jednostkę z 173 na 166

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Rzasa Agnieszka Jadwiga (Franciszek, Katarzyna) PESEL: 78070615600

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
307/2 180405_2.0012.307/2	Wysocko 92A	0.1273	PsIII Br-PsIII	0.0708 0.0565	PR1J/00064030/9 AKT NOT. 2323/95

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 198.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1273	ha
Słownie:	jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
Br-PsIII - Grunty rolne zabudowane
PsIII - Pastwiska trwałe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	180405_2.0012.198_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	180405_2.0012.307/2	Powierzchnia zabudowy [m²]: 105 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
Adres	Wysocko 92A	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Uwagi:	-	

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 25.08.2014, str. 73).
Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.
Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

Sporządził(a): Piotr Matrejek

dokument został podpisany elektronicznie
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Signed by /
Podpisano przez:

Piotr Tomasz
Matrejek

Data / Data: 2026-
02-06 11:55

PROTOKÓŁ

z czynności rzeczoznawcy majątkowego

Data sporządzenia protokołu: 05 lutego 2026 r.

Miejsce sporządzenia protokołu: Wysock 92a, dz. nr 307/2.

Osoby uczestniczące w inspekcji:

1. Agnieszka Żurawska – rzeczoznawca majątkowy

Przedmiotem oględzin była nieruchomość gruntowa zabudowana. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do gminnej drogi asfaltowej, nieposiadającej chodnika. W dniu oględzin zalegająca pokrywa śnieżna uniemożliwiała ocenę stanu technicznego nawierzchni drogi oraz elementów zagospodarowania działki znajdujących się poza widoczną strefą przy granicy nieruchomości.

Dostęp na teren nieruchomości odbywa się poprzez indywidualny zjazd z drogi gminnej prowadzący do metalowej bramy wjazdowej otwieranej manualnie, obok której znajduje się furtka wejściowa. Działka jest ogrodzona co najmniej w części widocznej z drogi, tj. wzdłuż granic przylegających do dwóch dróg możliwych do obserwacji podczas oględzin. Ogrodzenie wykonane jest z siatki osadzonej na podmurówce, a jego stan techniczny oceniono jako przeciętny.

Z uwagi na fakt, iż w oględzinach nie uczestniczył właściciel ani inna osoba uprawniona do udostępnienia nieruchomości, czynności oględzinowe zostały ograniczone do obserwacji z zewnątrz, bez wejścia na teren posesji. Na terenie działki widoczne były nieliczne nasadzenia roślinne, głównie w postaci drzew iglastych.

Na działce znajduje się budynek mieszkalny, którego stan techniczny oceniono jako bardzo zły. Widoczny jest znaczny stopień degradacji pokrycia dachowego, które ulega zawaleniu, a na ścianach budynku występują liczne spękania oraz ślady zawilgocenia. Za budynkiem mieszkalnym widoczny jest dodatkowy obiekt, prawdopodobnie o funkcji gospodarczej, wykonany z pustaka żużlowego, w którym również stwierdzono ubytki i uszkodzenia elementów dachu. Stan techniczny obu budynków oceniono jako niekorzystny, a miejscami mogący stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia osób przebywających w ich pobliżu.

Oględziny ograniczone warunkami terenowymi oraz brakiem możliwości wejścia na teren nieruchomości nie pozwoliły na dokonanie pełnej oceny zagospodarowania działki ani szczegółowej oceny stanu technicznego obiektów.

Czynności oględzin zakończono po dokonaniu dokumentacji opisowej i fotograficznej w zakresie możliwym do wykonania w dniu oględzin.

Załącznik nr 4 Dokumentacja fotograficzna









Załącznik nr 5 Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego

POTWIERDZENIE ZAWARCIA UMOWY UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ DO POLISY NUMER 1105495921



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej na dzień 17.03.2025 r.

1	Okres ubezpieczenia: od 17.03.2025 r. godz. 16:39 do 16.03.2026 r.		
2	Ubezpieczający: AZ AGNIESZKA ŻURAWSKA WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI Adres korespondencyjny: ORZECHOWCE 29, 37-710 ŻURAWICA E-mail: AGNIESZKA.ZURAWSKA@INTERIA.PL		REGON: 389134762 Telefon: +48608699689
3	Ubezpieczony: AZ AGNIESZKA ŻURAWSKA WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI E-mail: AGNIESZKA.ZURAWSKA@INTERIA.PL		REGON: 389134762 Telefon: +48608699689
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna
	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
			25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.			
5	Składka łączna: 138,67 PLN		6
	Jednorazowo		Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
	Kwota w PLN	138,67	45 1240 6960 3014 0110 3810 6478
	Termin płatności	24.03.2025	W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1105495921
7	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.		
8	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. Reklamację, skargę lub zażalenie mogą być złożone: 1) na piśmie – osobście albo wysłane przysyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji); 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, pocztąwy od dnia wysłania tego adresu do bazy adresów elektronicznych, na przykład dowiadując pod numer infolinii 801-102-102, albo osobście 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 szczególności 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 udzielenie 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. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysuguje prawo wniesienia do Rzeczoznawcy Finansowego wniosku dotyczącego: 1) nieuwzględnienia rozstrzygnięcia 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. Reklamację, skargę i zażalenie rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje uroguwane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczoznawcę 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 Rzeczoznawca Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Międzynarodowych Rzeczników Konsumentów. 12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy Internetowego 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 Polisą 1. W umowie ubezpieczenia zawartej na drzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na inny trwały nośnik. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinien być doręczony Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzednio zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.		

DSP/O/PZP/440c9ecl-f337-4914-a23e-2ced3f8096a0

Powozeczny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, zpsup, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DPO/GA/24/P11_01/20250317.1641/paddp05-345133107_3/RLS/440c9ecl-f337-4914-a23e-2ced3f8096a0

1/2

Załącznik nr 6 Postanowienie sygn. akt KR1S/GU/9/2026

Postanowienie KR1S/GU/9/2026/9

PROWADZĄCY AKTA

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

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji autentyczności	krz-wer.ms.gov.pl
Identyfikator dokumentu	7ae524d8-5241-41cd-be74-e4af8b4d6752
Data pobrania dokumentu w systemie teleinformatycznym	20.01.2026 16:01:37
Weryfikacja autentyczności poprzez kod QR	

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



4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Łukasz Andrzej Zagórski (numer licencji 21);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Łukasz Andrzej Zagórski (numer licencji 21) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000,00 (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: 80 2490 0005 0000 4610 9821 1258.

UZASADNIENIE

Dłużnik wniósł o ogłoszenie jego upadłości jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Na podstawie wniosku i załączonych do niego dokumentów ustalono, że dłużnik nie prowadzi działalności gospodarczej i jest niewypłacalny, gdyż utracił zdolność do regulowania wymagalnych zobowiązań.

W tym stanie rzeczy wniosek o ogłoszenie upadłości podlega uwzględnieniu na podstawie art. 10 w zw. z art. 11 ust. 1 i ust. 1 a w zw. z art. 491² ust. 1 oraz art. 491¹ ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 498 z późn. zm.).

Główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce, zatem jurysdykcja należy do sądu polskiego, a wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego, zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (Dz.Urz.UE L 141 z 5.06.2015r., s. 19-72).

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:
Kornel Kolodziejcki
Date / Data: 2026-01-20 15:
37

sygn. akt KR1S/GU/9/2026

Postanowienie

Dnia 20 stycznia 2026 roku

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

w składzie:

Przewodniczący:

asesor sądowy Konrad KOŁODZIEJSKI

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2026 roku w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Agnieszka Rząsa,

postanawia

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Agnieszka Rząsa, PESEL 78070615600, NIP 7921787205, miejsce zamieszkania: Słomniki, adres Kolejowa 128/2, 32-090 Słomniki, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać 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. Św. Marka 7-9/2 31-012 Kraków;
- wzwać 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. Św. Marka 7-9/2 31-012 Kraków;

Obwieszczenie 20260120/00646

PROWADZĄCY AKTA

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

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji autentyczności	krz-wer.ms.gov.pl
Identyfikator dokumentu	b3bf2873-d1bd-4c86-afda-4b502a60bf44
Data pobrania dokumentu w systemie teleinformatycznym	20.01.2026 16:01:50
Weryfikacja autentyczności poprzez kod QR	

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

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości**METRYKA OBWIESZCZENIA**

Numer obwieszczenia	20260120/00646
Sygnatura postępowania	KR15/GU/9/2026
Data obwieszczenia	20.01.2026
Sąd	Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie
Wydział	VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych

PODMIOT

Imię	Agnieszka
Nazwisko	Rząsa
Miejsce zamieszkania	Siemniki, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	78070615600
NIP	7921787205

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 20 stycznia 2026 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Agnieszka Rząsa, PESEL 78070615600, sygnatura akt KR15/GU/9/2026, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Agnieszka Rząsa, PESEL 78070615600, NIP 7921787205, miejsce zamieszkania: Siemniki, adres Kolejowa 128/2, 32-090 Siemniki, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Św. Marka 7-9/2 31-012 Kraków;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Św. Marka 7-9/2 31-012 Kraków;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Łukasz Andrzej Zagórski (numer licencji 21);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
- 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;
- przysłać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Łukasz Andrzej Zagórski (numer licencji 21) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000,00 (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: 80 2490 0005 0000 4610 9821 1258.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: KR1S/GUp-s/64/2026.

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości wnieść zażalenie wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Dla wierzyciela, którego siedziba lub miejsce zwykłego pobytu w dniu otwarcia postępowania znajdowały się za granicą termin do wniesienia zażalenia wynosi trzydzieści dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zażalenie podlega opłacie w wysokości 200,00 zł. Sąd odrzuci zażalenie jeżeli będzie ono spóźnione, nieopłacone lub dotknięte brakami, które nie zostaną usunięte mimo wezwania. Zażalenie należy skierować do Sądu Okręgowego w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Odwoławczy za pośrednictwem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych.