

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO
PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 24 POŁOŻONEGO W KRAKOWIE
PRZY ULICY DUŻA GÓRA 41, W UDZIALE 1/2

Sygn. akt VIII GU 582/17



Autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska



KRAKÓW, DNIA 14 MAJA 2021 ROKU

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Kraków, ul. Duża Góra 41/24.
Księga Wieczysta	Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie została założona Księga Wieczysta.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
Opis lokalu	Lokal mieszkalny nr 24 położony na 7 piętrze w budynku numer 41 przy ulicy Duża Góra w Krakowie. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 61,57 m ² . Struktura lokalu: trzy pokoje, kuchnia, łazienka, WC oraz przedpokój. Budynek wielolokalowy w średnim stanie technicznym.
Lokalizacja	Przedmiotowy lokal położony jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalnej przy ulicy Duża Góra w Krakowie w otoczeniu zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowej i usługowej. Ulica Duża Góra stanowi drogę gminną asfaltową, na terenie dzielnicy XII Bieżanów - Prokocim. Dostęp do komunikacji miejskiej dobry, w niedalekiej odległości pętla tramwajowa "Nowy Bieżanów". Odległość od centrum miasta wynosi ok 11 km. W sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, punkty handlowo – usługowe, obiekty oświatowe, tereny zielone - Park Aleksandry.
Dostęp do nieruchomości	Dojazd drogą gminną asfaltową – ulicą Duża Góra.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla celów związanych z postępowaniem upadłościowym zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 14-12-2017 roku sygn. akt VIII GU 582/17.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wg stanu dzień wyceny w udziale 1/2	WR_{1/2} = 220 000,00 zł słownie: dwieście dwadzieścia tysięcy złotych
Wartość dla sprzedaży wymuszonej w udziale 1/2	WRW_{1/2} = 165 00,00 zł słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 14 maja 2021 roku, • według stanu na dzień 14 maja 2021 roku • na poziomie cen na dzień 14 maja 2021 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 07 maja 2021 roku.



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY.....	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	4
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO.....	5
6.2. OPIS BUDYNKU	6
6.3. OPIS LOKALU.....	7
6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	7
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	8
7.1. WSTĘP.....	8
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	8
8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	9
8.1. WSTĘP.....	9
8.2. ANALIZA RYNKU	10
8.3. WYBÓR CECH RYNKOWYCH.....	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU	13
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ.....	15
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA.....	15
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	16
13. ZAŁĄCZNIKI.....	16

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 24 położonego w Krakowie przy ulicy Duża Góra 41. Lokal mieszkalny o powierzchni 61,57 m². Struktura lokalu: trzy pokoje, kuchnia, łazienka, WC oraz przedpokój. Na datę wizji lokalnej lokal wykończony w średnim standardzie.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie została założona Księga Wieczysta.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 24 o powierzchni użytkowej 61,57 m² położonego w Krakowie przy ulicy Duża Góra 41, w udziale 1/2 wg stanu na dzień wyceny.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla celów związanych z postępowaniem upadłościowym zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 14-12-2017 roku sygn. akt VIII GU 582/17.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie dla rzeczoznawcy majątkowego Magdaleny Ślufarskiej.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz.U. 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2021 r., poz. 555).
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 roku poz. 2204).
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

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

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 07-05-2021 r.,
- Zaświadczenie ze Spółdzielni Mieszkaniowej,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta Krakowa,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny 14-05-2021 r.

- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 14-05-2021 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 14-05-2021 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 07-05-2021 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SASIEDZTWO



Przedmiotowy lokal położony jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalnej przy ulicy Duża Góra w Krakowie w otoczeniu zabudowy wielorodzinnej, mieszkaniowej i usługowej. Ulica Duża Góra stanowi drogę gminną asfaltową, na terenie dzielnicy XII Bieżanów - Prokocim. Dostęp do komunikacji miejskiej –dobry, w niedalekiej odległości pętla tramwajowa "Nowy Bieżanów". Odległość od centrum miasta - Rynku Głównego wynosi ok 11 km. W sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, punkty handlowo – usługowe, obiekty oświatowe, tereny zielone - Park Aleksandry.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- elektryczną,
- wodociągową,
- MPEC,
- gazową,
- kanalizacji.

6.2. OPIS BUDYNKU



ogólny widok budynku i części wspólnych

Przedmiotowy budynek wybudowany został na przełomie 1979 i 1980 roku, jest to obiekt 11 - kondygnacyjny, wykonany w technologii wielkiej płyty, w średnim stanie technicznym. Części wspólne utrzymane w przeciętnym standardzie. Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków. Obiekt wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodną, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania - MPEC, elektryczną oraz teletechniczną.

6.3. OPIS LOKALU



wnętrze lokalu

Przedmiotowy lokal posiada powierzchnię użytkową 61,57 m², składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju. Na datę wizji lokalnej lokal wykończony w średnim standardzie, na posadzkach panele i płytki ceramiczne. Lokal posiada balkon. Na ścianach powłoki malarskie, boazeria i glazura. Stolarka okienna PCV, drzwiowa płycinowa. Lokal położony na 7 piętrze, wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, c.o., gazową. Grzejniki żeliwne.

6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie została założona Księga Wieczysta.

Spółdzielnia mieszkaniowa "Nowy Bieżanów" w Zaświadczeniu z dnia 22 stycznia 2018 roku zaświadcza, że Pani Dorocie Oliwa obecnie Wojdyła i Panu Zbigniewowi Oliwa przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 24 położonego przy ul. Duża Góra 41

w Krakowie. Lokal mieszkalny znajduje się na siódmym piętrze i składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, WC oraz przedpokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 61,57 m².

Na dzień wyceny dla przedmiotowego lokalu nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w przedłożonym Zaświadczeniu, nie ma również założonej księgi wieczystej. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU.

6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla szacowanej nieruchomości brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami art. 154, ust. 2: "W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu."

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzonego uchwałą Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmienioną uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmienioną uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r., przedmiotowy lokal położony jest w obszarze oznaczonym symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

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

„W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

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

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

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych lokali podobnych do obliczenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zastosowano podejście porównawcze, metodą korygowania ceny średniej.

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

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

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

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

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

- $C_{\text{śr}}$ – średnia cena
- u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

Procedura i przyjęte założenia w metodzie korygowania ceny średniej:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \times \sum u_i$$

gdzie:

- u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,
- n – liczba współczynników korygujących.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

8.1. WSTEP

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – Kraków, jednostka ewidencyjna Podgórze.
- Okres analizy cen transakcyjnych ostatnie dwa lata poprzedzające datę wyceny.

8.2. ANALIZA RYNKU

Rynek w I kwartale 2021 r. (źródło REAS)

Deweloperzy działający na sześciu największych rynkach mieszkaniowych w Polsce w I kw. 2021 r. sprzedali 19,5 tys. Lokali, co oznacza wzrost o 40% kwartał do kwartału, oraz o 3% rok do roku. W I kw. 2021 r. do sprzedaży wprowadzono 13,9 tys. lokali. W większości miast (z wyjątkiem Krakowa) średnia cena nowo wprowadzonych na rynek mieszkań wyraźnie wzrosła w porównaniu z poprzednim kwartałem.

Popyt i sprzedaż

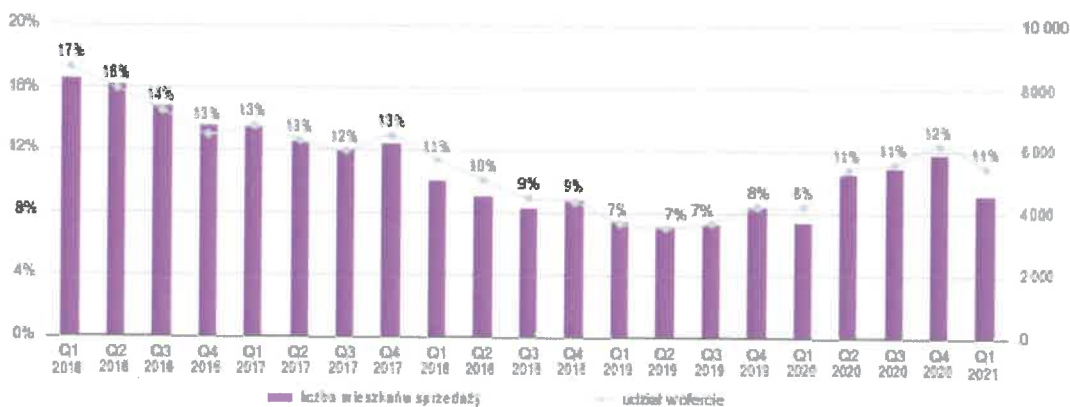
W I kw. 2021 r. padł rekord liczby mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym łącznie w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi. Sprzedaż 19,5 tys. lokali oznaczała wzrost o 40% kwartał do kwartału, oraz o 3% rok do roku. Wyniki sprzedaży są spójne z informacjami o wysokim popycie na kredyty hipoteczne, który w marcu 2021 r. był wyższy niż w analogicznym okresie rok wcześniej o 37%. Również spółki deweloperskie notowane na GPW zadeklarowały po pierwszym kwartale roku sprzedaż o kilkanaście procent wyższą niż w analogicznym okresie rok wcześniej. W ostatnich 12 miesiącach sprzedano łącznie 53,6 tys. lokali, wyraźnie mniej niż w rekordowym pod tym względem okresie 2017 r. Wówczas sprzedaż na tych samych rynkach wyniosła 72,8 tys. Na taki wynik największy negatywny wpływ miało zahamowanie sprzedaży w II kw. 2020 r., kiedy sprzedano zaledwie 6,9 tys. mieszkań.

Podaż i oferta

W I kw. 2021 r. do sprzedaży wprowadzono 13,9 tys. lokali, więcej o 14% kwartał do kwartału i o 7% rok do roku. Spodziewać się można, że część nowej podaży - zarówno ze względów sezonowych jak i z powodu ograniczeń związanych z pandemią - będzie w tym roku przesunięta na maj, a nawet czerwiec. W przypadku Warszawy i Wrocławia niepokoją niskie liczby mieszkań, na których budowę, zgodnie z danymi GUS, wydano pozwolenia w pierwszych dwóch miesiącach 2021 r. Problemów z rozpoczynaniem nowych inwestycji nie powinno być natomiast w Poznaniu, Łodzi i Trójmieście - o ile tempo wydawania pozwoleń utrzyma się w kolejnych miesiącach. W ofercie deweloperów na koniec marca 2021 r. znajdowało się 42,1 tys. mieszkań. Oznacza to, że oferta spadła o 12,3% kwartał do kwartału, i o 4,8% rok do roku. Jest to najniższy poziom oferty od początku 2014 r.

Mieszkania gotowe w bieżącej ofercie deweloperów

(agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi)

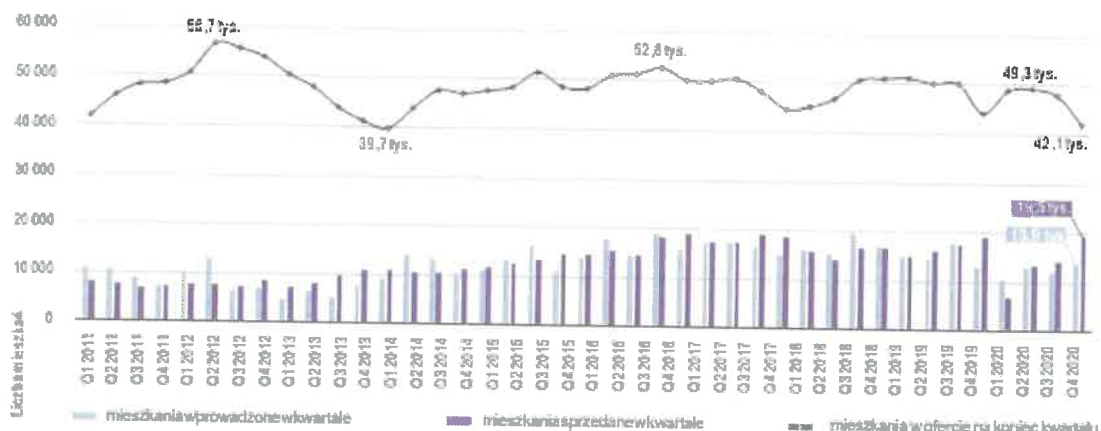


Okre

s teoretycznej wyprzedzającej oferty, sygnalizujący czy i w jakim stopniu mamy do czynienia z nadwyżką popytu nad podażą, wynosi obecnie ok. 3 kwartały przy przeciętnym tempie sprzedaży z ostatnich 12 miesięcy, ale tylko ok. 2 kwartały, gdyby tempo sprzedaży z I kw. 2021 r. utrzymało się przez kolejne 6 miesięcy (a żaden nowy projekt nie pojawiłby się w ofercie). Jest to sygnał wyraźnej nadwyżki popytu nad podażą, ponieważ za poziom świadczący o równowadze przyjmuje się 4 kwartały. Wyraźnie spadła liczba mieszkań gotowych w ofercie deweloperów. Do poziomu sprzed pandemii wrócili też zwroty.

Kwartalna relacja popytu i podaży

(agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi)

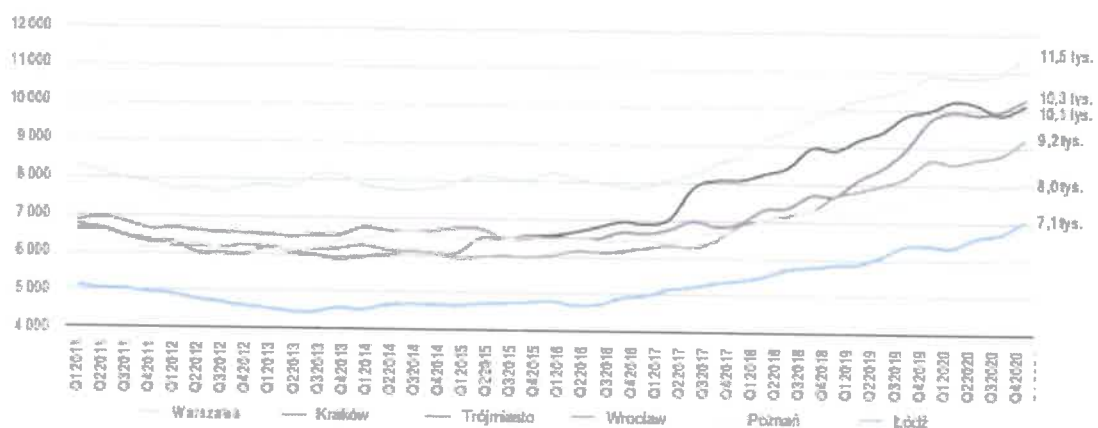


Ceny

W większości miast (z wyjątkiem Krakowa) średnia cena nowo wprowadzonych na rynek mieszkań wyraźnie wzrosła w porównaniu z poprzednim kwartałem. Najwyższy, 9% wzrost odnotowano we Wrocławiu, najniższy, 3% w Łodzi i Trójmieście. W Krakowie średnia cena nowej podaży spadła o 4,5%. Polityka cenowa deweloperów w odniesieniu do nowej podaży była w wielu firmach bardzo dynamiczna. Często w ciągu kwartału kilkakrotnie podnoszono ceny. Popularnym zjawiskiem było również wprowadzanie do sprzedaży pul lokali (zamiast całej inwestycji) i weryfikacja reakcji po stronie popytu. W ujęciu rocznym wzrost średnich cen sprzedanych mieszkań wyniósł od 3% w Poznaniu i Łodzi do 8% w Krakowie. Wrocław był jedynym rynkiem, na którym ceny nie wzrosły tańszych lokali dał w efekcie wyraźne wzrosty cen mieszkań, które pozostały w ofercie na koniec kwartału. Jeśli popyt utrzyma się na dotychczasowym poziomie to w kolejnym kwartale ceny sprzedanych lokali prawdopodobnie wyraźnie wzrosną.

Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym

(w zł/m²., z VAT, w standardzie deweloperskim)



Komentarz

Bardzo dobry wynik sprzedaży odnotowany w I kw. 2021 r. może być w pewnej części realizacją popytu zakumulowanego w okresie pandemii. Jeśli tak jest, wynik sprzedaży w kolejnym kwartale będzie wyraźnie niższy. Jednak bardziej prawdopodobne jest utrzymanie popytu w najbliższych kwartałach na zbliżonym poziomie. Na przyszłą sprzedaż wpływ będzie miała wielkość i jakość oferty, zarówno wyjściowej (na początku II kw. 2021 r.) jak i nowowprowadzanej. Widać dużą determinację deweloperów, aby uzupełnić braki oferty, co powinno przy wysokim popycie zapewnić

nadal wysoką sprzedaż. Wobec ujemnych realnych stóp procentowych można spodziewać się utrzymania lub wzrostu popytu o charakterze tezauryzacyjnym, a także powiększania się zjawiska zakupów spekulacyjnych. Umiarkowanie, ale systematycznie rosnące ceny mogą zaowocować wystąpieniem zjawiska zakupów motywowanych lękiem przed dalszym wzrostem cen. Za utrzymaniem, a nawet wzrostem obecnego poziomu cen przemawiają nie tylko czynniki po stronie popytu. W obecnej sytuacji rynkowej mało prawdopodobny wydaje się spadek cen gruntów. Zauważalne są także wzrosty kosztów niektórych materiałów budowlanych, kolejnym dodatkowym składnikiem kosztów będzie także składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Niewiadomą jest kwestia trwałości zmian preferencji mieszkaniowych, spowodowanych pandemią. Obserwowany obecnie wzrost zainteresowania budową podmiejskich domów jednorodzinnych może mieć wpływ na popyt w segmencie większych mieszkań. Trwałość tego trendu zależy jednak w dużym stopniu od przyszłego dominującego modelu pracy. Jeśli tzw. praca hybrydowa, czyli świadczona przez część tygodnia zdalnie, stanie się nową normą, suburbanizacja może się istotnie nasilić. Praca hybrydowa może także zaowocować wzrostem skali popytu na większe mieszkania w niskiej zabudowie wielorodzinnej, zlokalizowane poza granicami metropolii, w miastach satelitarnych.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje lokali mieszkalnych, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat, na terenie Krakowa, jednostka ewidencyjna Podgórze. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość powierzchni użytkowej, standard i stan techniczny budynku.

W ciągu ostatnich lat, w segmencie nieruchomości lokalowych zaobserwowano stabilizację cen transakcyjnych z niewielkim wzrostem, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami oraz trend czasowy sporządzony za pomocą programu WALOR. Biorąc pod uwagę okres badania cen 2 lat, analizując obecną sytuację związaną z epidemią koronawirusa w Polsce i na świecie, a co się z tym wiąże z przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne podobnych nieruchomości albo będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub też dojdzie do spadku ich dotychczasowej wartości. W procesie szacowania zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Data transakcji	Położenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]	Rep. A
1	24.09.2020	Heleny	50,01	310 000,00	6 198,76	26511/2020
2	18.09.2020	Heleny	49,37	315 000,00	6 380,39	3993/2020
3	02.09.2020	Duża Góra	60,61	375 000,00	6 187,10	8438/2020
4	20.08.2020	Barbary	49,60	340 000,00	6 854,84	2548/2020
5	10.08.2020	Barbary	50,12	330 000,00	6 584,20	21693/2020
6	29.07.2020	Ściegiennego	44,70	310 000,00	6 935,12	3717/2020
7	20.07.2020	Aleksandry	49,76	365 000,00	7 335,21	1433/2020
8	26.06.2020	Kurczaba	68,52	416 000,00	6 071,22	1602/2020
9	25.06.2020	Teligi	43,10	331 000,00	7 679,81	16600/2020
10	19.06.2020	Ściegiennego	55,90	443 900,00	7 940,97	1662/2020
11	15.05.2020	Lili Wenedy	49,50	390 000,00	7 878,79	8877/2020
12	14.05.2020	Ściegiennego	44,80	335 000,00	7 477,68	1146/2020
13	13.05.2020	Lili Wenedy	67,70	430 000,00	6 351,55	2902/2020
14	26.03.2020	Duża Góra	51,57	340 000,00	6 592,98	982/2020
15	31.01.2020	Kozielińskiego	61,80	412 000,00	6 666,67	505/2020
16	07.01.2020	Teligi	45,62	355 000,00	7 781,67	69/2020
17	28.11.2019	Telimeny	61,85	425 000,00	6 871,46	3899/2019
18	28.08.2019	Teligi	58,78	370 000,00	6 294,66	2523/2019

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, powierzchni, stanu technicznego itp.

Transakcja o cenie minimalnej (Lp. 8) stanowiąca lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 68,52 m², położony w Krakowie przy ulicy Kurczaba.

Transakcja o cenie maksymalnej (Lp. 10) stanowiąca lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 55,90 m², położony w Krakowie przy ulicy Ściegiennego.

8.3. WYBÓR CECH RYNKOWYCH

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

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

Dla segmentu rynku lokali mieszkalnych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,
- stan techniczny budynku,
- standard wykończenia lokalu,
- powierzchnia użytkowa lokalu,
- położenie w budynku.

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

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

CECHA	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	dobre:	w niedalekiej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, okolica popularna, osiedla zadbane, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, dobry dojazd komunikacją publiczną, w niedalekiej odległości przystanki autobusowe lub tramwajowe umożliwiające szybki dojazd do centrum miasta
	średnie:	w dzielnicy mieszkaniowej o dużym zagęszczeniu zabudowy, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, gorszy dojazd komunikacją publiczną, przystanki autobusowe w dalszej odległości, dostęp z dróg asfaltowych bocznych, jednokierunkowych
Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo dobra:	poniżej 55,00 m ²
	dobra:	od 55,00 m ²
Stan techniczny budynku	dobry:	budynki odnowione, w korzystnym standardzie, w dobrym stanie technicznym, elewacja po remoncie
	średni:	budynki w średnim stanie technicznym, do odświeżenia elewacja, wymagająca malowania, klatki schodowe w średnim standardzie
Standard wykończenia lokalu	dobry:	lokal wykończony w korzystnym standardzie, dobry standard wykończenia, materiały dobrego gatunku, stolarka okienna i drzwiowa w dobrym stanie technicznym
	średni:	przeznaczony do odświeżenia, modernizacji, średni standard wykończenia
Położenie w budynku	bardzo dobre:	I -III piętro
	dobre:	powyżej III piętra
	średnie:	parter

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia lokalu wynosi 61,57 m²,

- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi (analiza w punkcie 8), które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości.
- cechy nieruchomości, które mają istotny wpływ na wartość zależą w sposób decydujący od lokalnego rynku nieruchomości i jego charakterystyki,
- wagi poszczególnych cech rynkowych określono procentowo. Suma wag wynosi 100 %.
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 - *cena minimalna*: 6 071,22 zł/m²,
 - *cena maksymalna*: 7 940,97 zł/m²,
 - *cena średnia*: 6 893,50 zł/m²,
 - *wartości brzegowe*:
 - $C_{min}/C_{sr} = 0,8807$
 - $C_{max}/C_{sr} = 1,1520$
- na podstawie wartości brzegowych oraz wag cech rynkowych, ustalono dla każdej z przyjętych cech zakres współczynników korygujących,
- dla poszczególnych wartości cech nieruchomości wycenianej określono wartości współczynników korygujących,
- iloczyn sumy wartości współczynników korygujących oraz ceny średniej stanowi wartość rynkową 1 m² powierzchni lokalu,
- tabelę wyliczeniową oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

SZACOWANIE WARTOŚCI LOKALU – OBLICZENIA.

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u _i
				U _{min}	U _{max}	
1	Położenie, lokalizacja	dobrze	30%	0,2642	0,3456	0,3456
2	Stan techniczny budynku	dobry	20%	0,1761	0,2304	0,2304
3	Standard lokalu	średni	20%	0,1761	0,2304	0,1761
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	dobry	15%	0,1321	0,1728	0,1321
5	Położenie w budynku	dobrze	15%	0,1321	0,1728	0,1525
	RAZEM		100%			1,0367

Ostateczną wartość rynkową 1 m² lokalu mieszkalnego obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 6\,893,50 \text{ zł/m}^2 \times 1,0367 = 7\,146,49 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa lokalu w udziale 1/1 wynosi:

$$7\,146,49 \text{ zł/m}^2 \times 61,57 \text{ m}^2 = 440\,009,39 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WR_{1/1} = 440\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie: czterysta czterdzieści tysięcy złotych

Wartość lokalu w udziale 1/2 wynosi:

$$\mathbf{WR_{1/2} = 220\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie: dwieście dwadzieścia tysięcy złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

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

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0.75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

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

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w udziale 1/2 uwzględniając lokalizację, stan techniczny, standard, powierzchnię oraz dane techniczne wg stanu na dzień wizji lokalnej.

$$WRW_{1/2} = 440\ 000,00\ \text{zł} \times 0,75 = 165\ 000,00\ \text{zł}$$

Przyjęto:

$$WRW_{1/2} = 165\ 00,00\ \text{zł}$$

słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 24 położonego w Krakowie przy ulicy Duża Góra 41 wg stanu i cen na dzień wyceny, w udziale 1/2 wynosi:

$$WR_{1/2} = 220\ 000,00\ \text{zł}$$

słownie: dwieście dwadzieścia tysięcy złotych

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, działa z rozeznaniem i postępuje rozważnie oraz nie znajduje się w sytuacji przymusowej,

- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię użytkową, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Określona wartość lokalu znajduje się w na poziomie ceny średniej z badanej próby cen transakcyjnych, jakie zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności,
- Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianego lokalu,
- Ocena stanu technicznego wycenianego lokalu zawarta w opracowaniu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.

13. ZAŁĄCZNIKI

- Zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej,
- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości,
- Kopia polisy ubezpieczeniowej.



ZAŚWIADCZENIE ZE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Nowy Bieżanów”
30-864 Kraków, ul. Mała Góra 6
NIP 679-26-59-449

Kraków, dn.22.01.2018 r.

ZAŚWIADCZENIE nr 37 /2018/AC

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Bieżanów” na podstawie posiadanych dokumentów zaświadcza, że **Pani Dorocie Oliwa** obecnie **Wojdyla** i **Panu Zbigniewowi Oliwa** przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 24 położonego przy ul. Duża Góra 41 w Krakowie na podstawie aktu notarialnego – umowa sprzedaży z dnia 14.01.1997 r. Rep A nr 10308/97. Powyższy lokal nabyli na wspólność małżeńską podczas trwania małżeństwa.

W/w lokal mieszkalny znajduje się na siódmym piętrze i składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc oraz przedpokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 61,57 m².

Spółdzielnia nie posiada informacji dotyczących założenia księgi wieczystej na w/w lokal mieszkalny.

Konto czynszowe mieszkania przy ul. Duża Góra 41/24, wg stanu na dzień 22.01.2018 r. wykazuje zaległość w kwocie 214,59 zł (tj. bieżąca zaległość czynszowa 138,82 zł plus odsetki bieżące 75,77 zł).

Zaświadczenie wydaje się na prośbę Pani Katarzyny Olejniczak - syndyka masy upadłości Pana Zbigniewa Oliwy.

GŁÓWNY KSIĘGOWY
PEŁNOMOCNIK
[Signature]
mgr Katarzyna Włodarczyk

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. Administracji i Eksploatacji
[Signature]
mgr inż. Renata Taberchek

POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI

907 768/21

Sygn. akt VIII GU 582/17

POSTANOWIENIE

Dnia 14 grudnia 2017 roku

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

Przewodniczący: SSR Katarzyna Szyska

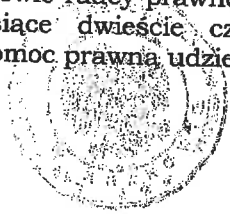
Protokolant: protokolant sądowy Anna Lipowska

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2017 roku w Krakowie na rozprawie

sprawy z wniosku dłużnika Zbigniewa Oliwy (Oliwa)
o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

- I. ogłosić upadłość dłużnika Zbigniewa Oliwy (PESEL 55102102734), zamieszkałego pod adresem: ul. Duża Góra 41/24, 30-857 Kraków jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- II. wezwać wierzycieli upadłego do zgłaszania swoich wierzytelności na ręce Sędziego – komisarza w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- III. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- IV. wyznaczyć na Sędziego-komisarza Sędziego Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Katarzynę Szyską;
- V. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Katarzyny Olejniczak- numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 408;
- VI. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 382 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015\848 z dnia 20.05.2015 roku w sprawie postępowania upadłościowego;
- VII. przyznać od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie radcy prawnemu Maciejowi Knopek kwotę 2.214,00 (dwa tysiące dwieście czternaście) złotych, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną z urzędu.



Na oryginale właściwe podp.
Zgodność z oryginałem stwierdz.
Anna Lipowska
Protokolant

KOPIA POLISY UBEZPIECZENIOWEJ



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska**

30-110 Kraków, Filarecka 6 / 5A

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0010620

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 28/03/2021 - 27/03/2022

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0009426530, REGON 140432890
NIP 525-235-52-48



Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego przez sąd lub prokuraturę

POLISA NR: **SRM0009697**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Magdalena Ślufarska

UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Filarecka 6/5A
30-110 Kraków

Filarecka 6/5A
30-110 Kraków

PESEL: 82100406867

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia

od dnia: 03/12/2020

do dnia: 02/12/2021

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia

ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu:

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe wskutek wykonywania osobiście czynności rzeczoznawstwa w związku z powołaniem na biegłego przez sąd lub prokuraturę.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie dobrowolne OC biegłego powołanego przez sąd lub prokuraturę	500 000 PLN
Rozszerzenia zakresu	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	20 000 PLN

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 650.00 PLN
słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr 81 2490 0085 0000 4600 9302 7012

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

1 rata – w kwocie: 325.00 PLN – w terminie do dnia: 29/11/2020

oraz kolejne raty – w kwocie: 325.00 PLN – w terminach do: 18/05/2021

OŚWIADCZENIA

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

Data zawarcia polisy 19/11/2020

Data wystawienia polisy 19/11/2020

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(* 1. Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Ogólnymi warunkami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonymi uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(* 2. Jestem świadomy(a), że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:
- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny(a) zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:
<https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(* 3. Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, o także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(* 4. Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałem(y) informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 16a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

(*) 5. Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniotaku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów ze pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(*) a. kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(*) b. kontaktu poprzez sms i telefon (wie domości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres icd@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

6. Nie wyrażam zgody na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienie odpowiedniej oferty.

7. Nie wyrażam zgody na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobiście poprzez telefon i sms. Przyznaję mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenie w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powołany Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powołany Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – Powołane Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Craybawska 53/57, 00-950 Warszawa
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

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

Lidia Machobka
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń