

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ POŁOŻONEJ W
KRAKOWIE NA OSIEDLU ZIELONYM 11/8

Sygn. akt VIII GU 452/17



KSIEGA WIECZYSTA NIERUCHOMOŚCI KR1P/00153614/9 PROWADZONA PRZEZ SĄD
REJONOWY DLA KRAKOWA – PODGÓRZA W KRAKOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH

OPRACOWAŁ(A):

mgr inż. Magdalena Ślufarska



KRAKÓW, DNIA 22 WRZEŚNIA 2021 R.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Kraków, os. Zielone nr 11, lokal nr 8
Księga Wieczysta	Dla nieruchomości lokalowej założona jest Księga Wieczysta nr KR1P/00153614/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 8 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.
Opis lokali	Samodzielny lokal mieszkalny nr 8 o powierzchni użytkowej 63,20 m ² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wielkości 38/1000. Lokal położony na II piętrze, składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju.
Lokalizacja	Nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalnej na osiedlu Zielonym 11 w Krakowie, w otoczeniu zabudowy wielorodzinnej i usługowej. Osiedle Zielone położone jest w północno-wschodniej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Nowa Huta. Odległość od centrum miasta wynosi około 8 km. Dostęp do komunikacji miejskiej bardzo dobry.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w postępowaniu upadłościowym zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 17-11-2017 roku sygn. akt VIII GU 452/17.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Wartość rynkowa nieruchomości	WR = 437 000,00 zł słownie: czterysta trzydzieści siedem tysięcy złotych
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	WRW = 328 000,00 zł słownie: trzysta dwadzieścia osiem tysięcy złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 22 września 2021 roku, • według stanu na dzień 22 września 2021 roku, • na poziomie cen na dzień 22 września 2021 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 22 września 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	6
6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	7
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	10
7.1. WSTĘP	10
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	10
8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	12
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ	15
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	16
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	16
13. ZAŁĄCZNIKI	16

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa położona w Krakowie na osiedlu Zielonym 11 stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 8 o powierzchni użytkowej 63,20 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wielkości 38/1000. Lokal położony na II piętrze, składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Dla nieruchomości lokalowej założona jest Księga Wieczysta KR1P/00153614/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje prawo własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wyceny.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w postępowaniu upadłościowym zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 17-11-2017 roku sygn. akt VIII GU 452/17.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie dla Biegłego Sądowego Magdaleny Ślufarskiej.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony ((Dz. U. z 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,
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.

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

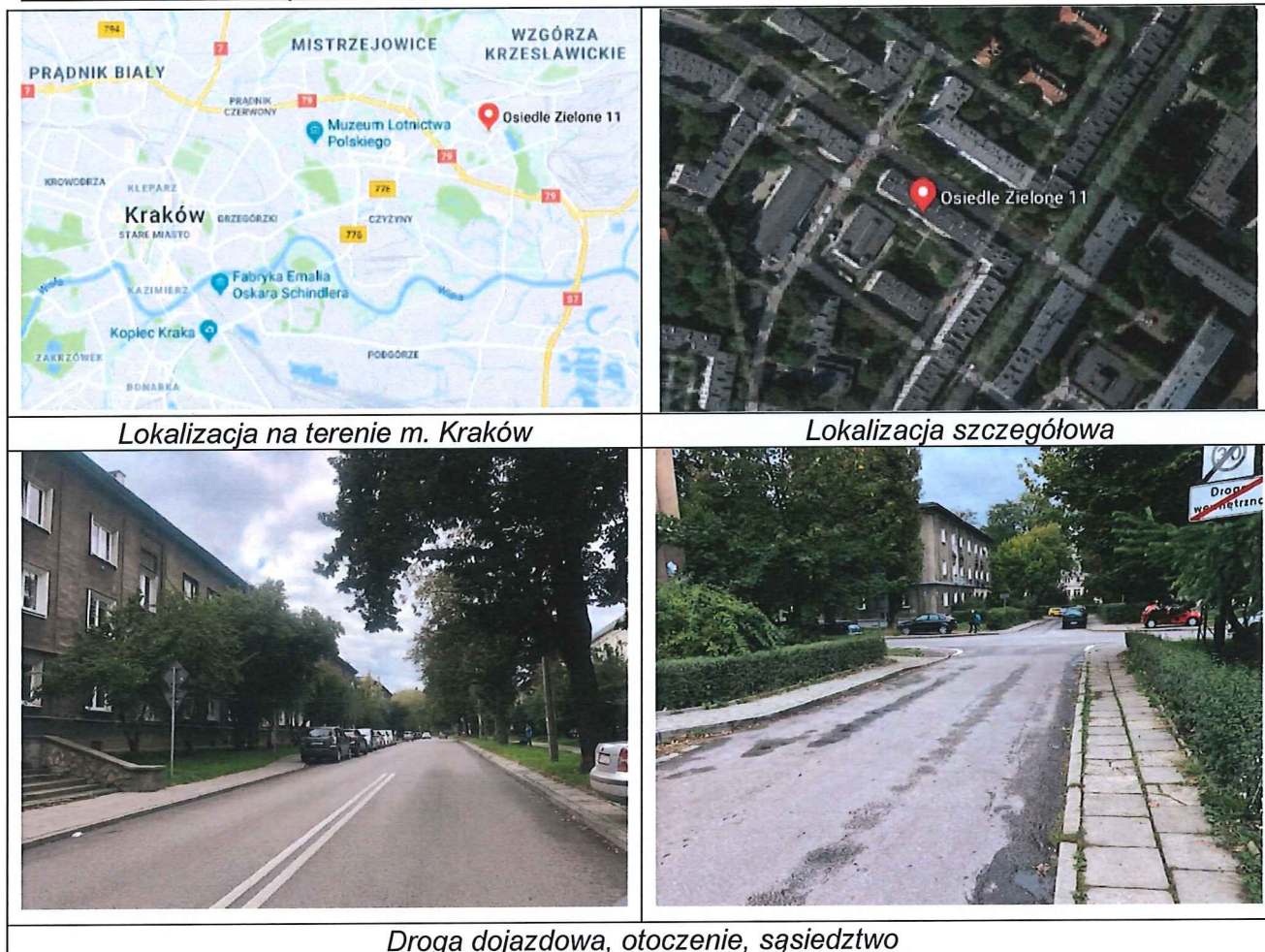
- Wizja terenowa w dniu 22-09-2021 r.,
- Badanie Księgi Wieczystej KR1P/00153614/9 w dniu 22-09-2021 roku,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta,
- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej z dnia 17-11-2017 roku,
- 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 22-09-2021 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 22-09-2021 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 22-09-2021 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 22-09-2021 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SASIEDZTWO



Nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalnej na osiedlu Zielonym 11 w Krakowie, w otoczeniu zabudowy wielorodzinnej i usługowej. Osiedle Zielone położone jest w północno-wschodniej części miasta. Odległość od centrum miasta wynosi około 8 km. Dostęp do komunikacji miejskiej bardzo dobry. W niedalekiej odległości znajdują się przystanki autobusowe i tramwajowe.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie Dzielnicy XVIII. Dzielnica XVIII Nowa Huta to największa pod względem wielkości dzielnica Krakowa, położona na wschodzie miasta. W dzielnicy XVIII znajdują się trzy pętle tramwajowe – Pleszów, Walcownia oraz Kopiec Wandy. Ważnym zakładem na terenie Nowej Huty jest Huta im. Tadeusza Sendzimira, druga co do wielkości produkcji stali huta w Polsce.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- elektryczną,
- wodociągową,
- ciepłota miejskiego,
- gazową,
- kanalizacyjną.

6.2. OPIS BUDYNKU



ogólny widok budynku

Budynek wzniesiony około 1953 roku. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Jest to obiekt 3-kondygnacyjny, podpiwniczony, w średnim stanie technicznym. Budynek mieszkalny wzniesiony został w technologii tradycyjnej, murowanej. Części wspólne wykończone w przeciętnym standardzie. Na ścianach powłoki malarskie, na posadzce lastrico. Brak windy. Budynek wyposażony w instalacje: wod. – kan., elektryczną, c.o., gazową oraz teletechniczną.

6.3. OPIS LOKALU

Samodzielny lokal mieszkalny nr 8 położony w Krakowie na osiedlu Zielonym 11. Lokal o przeznaczeniu mieszkalnym o powierzchni użytkowej 63,20 m² usytuowany jest na II piętrze, składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Do lokalu przynależy piwnica.

Na dzień wyceny brak możliwości wizji w lokalu. Zgodnie z oświadczeniem upadłej stan techniczny – użytkowy od dnia 12-02-2018 roku tj. daty oględzin przez biegłego lokalu) nie zmienił się.

Lokal wykończony w przeciętnym standardzie. Na podłogach panele i płytki ceramiczne. Na ścianach płyty regipsowe pokryte powłokami malarskimi oraz tapetą, w łazience i częściowo w kuchni płytki ceramiczne. Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa plyninowa, drzwi wejściowe metalowe antywłamaniowe. W lokalu dostępne następujące instalacje: wod.- kan., c.o., gazowa, elektryczna, teletechniczna.

Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego przyjęto na podstawie informacji zawartych w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości, danych z administracji oraz pomiarów kontrolnych miernikiem w świetle wyprawionych ścian.

6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości lokalowej założona jest Księga Wieczysta nr KR1P/00153614/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W Księdze Wieczystej nr KR1P/00153614/9 widnieją następujące wpisy:

DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)

Numer nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: M. Kraków

Gmina: Kraków M.

Miejscowość: Kraków

Dzielnica: Nowa Huta

Lokal

Ulica: Os. Zielone

Numer budynku: 11

Numer lokalu: 8

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: pokój – 2, kuchnia – 1, łazienka – 1, przedpokój – 1

Opis pomieszczeń przynależnych: rodzaj pomieszczenia: piwnica - 1

Kondygnacja: 3,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej: /00086177/

Odrębność: tak

Obszar: 63,2000 m²

DZIAŁ I -SP(spis praw związanych z własnością)

Spis praw związanych z własnością

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: Udział związany z własnością lokalu

Udział związany:

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 38/1000

Numer księgi wieczystej: KR1P/00086177/2

Nr udziału w prawie: 14

Rodzaj zmiany: dokonano zmiany wpisów w polu 1.11.1.6. Zmiana wpisu w związku z przekształceniem udziału w nieruchomości wspólnej na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

DZIAŁ II (właściciel)

Właściciel

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1/1

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 2

Sylwia Renata Bzyl, c. Stanisława i Krystyny

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Numer wpisu

Numer wpisu: 8

Treść wpisu

Rodzaj wpisu: roszczenie

Treść wpisu: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Nazwa: Gmin Miejska Kraków

Siedziba: Kraków

DZIAŁ IV (hipoteki)

Numer hipoteki

Numer hipoteki: 1

Treść hipoteki

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna kaucyjna

Suma: 530000,00

Suma słownie: pięćset trzydzieści tysięcy

Waluta sumy: zł

Odsetki: zmienne

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: kredyt, odsetki, inne koszty oraz odsetki od zadłużenia przeterminowanego

Termin zapłaty: 2045-02-09

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: EFG Eurobank Ergasias SA Spółka Akcyjna Oddział w Polsce

Siedziba: Warszawa

Numer hipoteki

Numer hipoteki: 2

Treść hipoteki

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 58,00

Suma słownie: pięćdziesiąt osiem

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: podatek od towarów i usług za 2012/4

Wierzyciel hipoteczny

Skarb Państwa

Nazwa: Skarb Państwa - naczelnik urzędu skarbowego Kraków - Nowa Huta

Siedziba: Kraków

REGON: 35000038000000

Rola instytucji: organ reprezentujący skarb państwa

Numer hipoteki

Numer hipoteki: 3

Treść hipoteki

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 5180,00

Suma słownie: pięć tysięcy sto osiemdziesiąt

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: podatek dochodowy od osób fizycznych za 2010

Wierzyciel hipoteczny

Skarb Państwa

Nazwa: Skarb Państwa - naczelnik urzędu skarbowego Kraków - Nowa Huta

Siedziba: Kraków

REGON: 35000038000000

Rola instytucji: organ reprezentujący skarb państwa

Numer hipoteki

Numer hipoteki: 4

Treść hipoteki

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 3696,25

Suma słownie: trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt sześć 25/100

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: zaległość z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Krakowie

Siedziba: Warszawa

REGON: 00001775600395

Numer hipoteki

Numer hipoteki: 5

Treść hipoteki

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 5138,68

Suma słownie: pięć tysięcy sto trzydzieści osiem 68/100

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: Zaległość z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Krakowie

Siedziba: Warszawa

REGON: 00001775600395.

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów Księgi Wieczystej w Podsystemie dostępu do centralnej bazy danych Ksiąg Wieczystych w dniu 22-09-2021 roku.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w art. 313 ust. 3 P.U. W związku z powyższym w operacji szacunkowej nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 P.U. Hipoteki wygasają z mocy prawa w momencie sprzedaży.

Działka:

Wg Księgi wieczystej gruntowej KR1P/00086177/2 ustalono:

- działka ewidencyjna nr: 58,
- powierzchnia działki: 0,0902 ha,
- obręb nr 45, j.ew. Nowa Huta.



6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty”, zatwierdzonego Uchwałą nr XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze oznaczonym symbolem MWn.6.1 - tereny zabudowy mieszkaniowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską.

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.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych lokali podobnych do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej zastosowano podejście porównawcze, metodę 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:

- $C_{\text{ś}}$ – 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.

8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – Kraków - Nowa Huta,
- Okres analizy cen transakcyjnych dwa lata.

Analizując sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowym w Krakowie w stosunku do ubiegłego roku ceny rynkowe utrzymywały się na podobnym poziomie z prognozami wzrostowymi.

I kwartał 2020 roku wykazał dużą liczbę transakcji sprzedaży, co zostało utrzymane w kolejnych kwartałach, pomimo wybuchu pandemii COVID-19, nie odnotowując pomimo prognozowanej recesji spadków cen. W dalszym ciągu na rynku nie brakuje podmiotów o stabilnej sytuacji finansowej, skłonnych do zakupu mieszkania na własne potrzeby. Równie korzystnym uwarunkowaniem napędzającym popyt na lokale mieszkalne są rekordowo niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych. W wyniku tych czynników nie brakuje chętnych na zakup mieszkań, z kolei wyraźnie spada podaż nowych powierzchni w Krakowie, co jest wynikiem ograniczonej liczby gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz mniejszej liczby niż przed rokiem wydanych decyzji pozwolenia na budowę. Obostrzenia i sytuacja pandemiczna w kraju wyraźnie wpłynęły na rynek wynajmu mieszkań, gdyż brakowało turystów oraz studentów. Studenci uczyli się zdalnie, jednak wielu z nich wciąż płaciło opłaty czynszowe na poziomie około 80-85% pierwotnej wartości. Pomimo tego nie odnotowano spadków cen mieszkań oferowanych na wynajem studentom. Można prognozować, że tempo szczepień w Polsce oraz luzowanie obostrzeń spowoduje w dalszej części 2021 roku powrót gospodarki do poziomu z czasów sprzed pandemii, co będzie miało bezpośrednie przełożenie na wzrost popytu w sektorze nieruchomości mieszkaniowych.

Obecna sytuacja gospodarcza, niskie koszty kredytów hipotecznych, jak również niskie oprocentowanie lokat bankowych i wysoka inflacja powodują, że zakup mieszkania staje się pewniejszym sposobem na zainwestowanie oszczędzonych środków pieniężnych, niż alternatywne metody.

W ostatnich latach można zaobserwować rosnące zainteresowanie na mniejsze lokale mieszkalne, które jest wynikiem kilku czynników. Głównym jest wysoka średnia cena metra kwadratowego mieszkań w Krakowie, zrównująca się niemal z tą w Warszawie, przez co wiele osób nie stać na większe mieszkania. Ważnym czynnikiem jest również rozwijający się sektor usługowy przez co wyraźnie wzrasta zapotrzebowanie na małe mieszkania, do 35 metrów kwadratowych, zarówno na rynku wynajmu jak i na rynku sprzedaży. Kolejnym powodem jest mała dostępność lokali o mniejszej powierzchni, co jest wynikiem ciągle malejącej podaży gruntów przeznaczonych pod

zabudowę wielorodzinną. Problemem są również opóźnienia w wydawaniu decyzji pozwolenia na budowę wynikające z panującej pandemii, co dodatkowo opóźniło podaż nowych mieszkań.

Pomimo pandemii koronawirusa ceny lokali mieszkalnych utrzymują się na stabilnym poziomie, co jest wynikiem, pomimo recesji w niektórych sektorach gospodarki, ciągle rosnących płac w Małopolsce oraz rekordowo niskich stóp procentowych.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych na terenie Krakowa jest bardzo dobrze rozwinięty. Rocznie kilka tysięcy transakcji lokalami mieszkalnymi, z czego ok. 21% dotyczy sprzedaży lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego.

Powierzchnie sprzedawanych lokali mieszkalnych zawierają się w szerokim przedziale od mieszkań o powierzchni poniżej 10 mkw. nawet do około 290 mkw. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedawanych lokali mieszkalnych na badanym terenie wynosi ok. 53 mkw., mediana 49 mkw. W obrocie dominują mieszkania o powierzchniach z przedziału od 37 do 62 mkw. i stanowią około 51% wszystkich odnotowanych transakcji. Lokale o powierzchniach do 37 mkw. stanowią ok. 23% odnotowanych na rynku transakcji. Około 21% transakcji dotyczy lokali o powierzchniach od 62 mkw. do 100 mkw. Lokale o powierzchniach od 100 mkw. stanowią ok. 5%.

Ceny całkowite lokali mieszkalnych na analizowanym terenie kształtują się od ok. 100 000 zł do ok. 3 700 000 zł. Zdecydowana większość transakcji dotyczy lokali o cenach od 300 000 zł do 550 000 zł (ok. 58%). Lokale o cenach całkowitych z przedziału do 300 000 zł stanowią ok. 20%. Lokale o cenach całkowitych z przedziału od 550 000 zł do 1 000 000 zł stanowią ok. 19%, a lokale o cenach całkowitych powyżej 1 000 000 zł ok. 3%. Średnia cena transakcyjna na terenie miasta wynosi ok. 460 000 zł, a mediana ok. 410 000 zł.

Ceny transakcyjne za 1 mkw. Powierzchni użytkowej lokali kształtują się od ok. 3 000 zł/mkw. do nawet ok. 22 000 zł/mkw. z czego ok. 52% transakcji dotyczy lokali o cenach jednostkowych od 7 200 zł/mkw. do 10 000 zł/mkw. Średnia cena transakcyjna za 1 mkw. na analizowanym terenie wynosi ok. 8 800 zł/mkw., mediana 8 500 zł/mkw.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości lokalowych, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat, na terenie Krakowa - Nowej Huty. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość powierzchni użytkowej lokalu oraz stan techniczny budynku.

Biorąc pod uwagę okres badania cen transakcyjnych, panująca pandemia, w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp	Data transakcji	Osiedle / ulica	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	22.04.2021	Spółdzielcze	58,40	446 000,00	7 636,99
2	18.12.2020	Willowe	63,48	395 000,00	6 222,43
3	16.12.2020	Szkolne	54,20	330 000,00	6 088,56
4	14.12.2020	Szkolne	64,85	400 000,00	6 168,08
5	08.12.2020	Ogrodowe	54,82	355 000,00	6 475,74
6	30.11.2020	Na Skarpie	63,10	470 000,00	7 448,49
7	26.10.2020	Wandy	55,79	395 000,00	7 080,12
8	01.10.2020	Szkolne	63,48	465 000,00	7 325,14
9	21.09.2020	Młodości	57,00	423 000,00	7 421,05
10	17.09.2020	Na Skarpie	63,88	390 000,00	6 105,20
11	02.09.2020	Centrum D	59,40	460 000,00	7 744,11
12	20.08.2020	Centrum B	51,90	325 000,00	6 262,04
13	17.08.2020	Ogrodowe	66,31	475 000,00	7 163,32
14	30.07.2020	Szklane Domy	53,24	377 000,00	7 081,14
15	30.06.2020	Szkolne	51,22	380 000,00	7 418,98
16	26.06.2020	Centrum C	67,23	416 000,00	6 187,71
17	25.06.2020	Teatralne	52,02	349 000,00	6 708,96

18	17.06.2020	Willowe	55,10	410 000,00	7 441,02
19	23.01.2020	Zielone	55,88	400 000,00	7 158,20
20	16.01.2020	Słoneczne	66,85	485 000,00	7 255,05

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 maksymalnej (**Lp. 3**) stanowiąca lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 54,20 m², położony na osiedlu Szkolnym.

Transakcja o cenie minimalnej (**Lp. 11**) stanowiąca lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 59,40 m², położony na osiedlu Centrum D.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

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

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

Dla segmentu rynku nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym określono następujące cechy rynkowe:

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

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

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

Położenie, lokalizacja	korzystne:	w niedalekiej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, okolica popularna, osiedla zadbane, bardzo dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, dobry dojazd komunikacją publiczną, ulice główne
	średnio korzystne:	w dzielnicy mieszkaniowej o dużym zagęszczeniu zabudowy, gorszy dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, gorszy dojazd komunikacją publiczną, dostęp z dróg asfaltowych bocznych, jednokierunkowych, słyszany hałas uliczny
Położenie w budynku	bardzo korzystne:	I-II piętro
	korzystne:	powyżej II piętra
	średnio korzystne:	parter
Powierzchnia użytkowa lokalu	korzystna:	poniżej 60,00 m ²
	średnio korzystna:	od 60,00 m ²
Standard lokalu	korzystny:	korzystny standard wykończenia, materiały dobrej jakości, nie wymaga dodatkowych nakładów, po remoncie
	średnio korzystny:	przeznaczony do odświeżenia, modernizacji, podstawowy standard wykończenia
Stan techniczny budynku	korzystny:	budynek w dobrym stanie technicznym, po remoncie w ostatnich latach, elewacja i klatki w korzystnym standardzie
	średnio korzystny:	budynek w średnim stanie technicznym, części wspólne do średnio korzystnym

		standardzie, elewacja wymaga odnowienia
Pomieszczenia przynależne	korzystne:	do lokalu przynależy komórka lokatorska
	średnio korzystne:	brak przynależności

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia lokalu wynosi 63,20 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*: 6 088,56 zł/m²,
 - *cena maksymalna*: 7 744,11 zł/m²,
 - *cena średnia*: 6 919,62 zł/m²,
 - *wartości brzegowe*:
 - $C_{min}/C_{sr} = 0,8799$
 - $C_{max}/C_{sr} = 1,1192$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	CECHA/ATRYBUT	WAGA S _i [%]
1.	Położenie, lokalizacja	30%
2.	Powierzchnia użytkowa lokalu	15%
3.	Położenie w budynku	15%
4.	Standard lokalu	15%
5.	Stan techniczny budynku	20%
6.	Pomieszczenia przynależne	5%

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

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u _i
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	30%	0,264	0,3358	0,3358
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	średnio korzystna	15%	0,132	0,1679	0,1320
3	Położenie w budynku	bardzo korzystne	15%	0,132	0,1679	0,1679
4	Standard lokalu	średnio korzystny	15%	0,132	0,1679	0,1320
5	Stan techniczny budynku	średnio korzystny	20%	0,176	0,2238	0,1760
6	Pomieszczenia przynależne	korzystne	5%	0,044	0,056	0,0560
Suma:			100%			0,9997

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianego lokalu wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^6 U_i = 0,9997$$

Obliczenie wartości 1 m² powierzchni lokalu:

$$W_{1m} = C_{sr} * \sum U_i = 6\,919,62 \text{ zł/m}^2 \times 0,9997 = 6\,917,54 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa wycenianego lokalu wynosi:

$$6\,917,54 \text{ zł/m}^2 \times 63,20 \text{ m}^2 = 437\,188,53 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR = 437\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: czterysta trzydzieści siedem 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, określone są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego). Operat szacunkowy jest sporządzony na potrzeby określenia wartości zbywczej nieruchomości, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 17-11-2017 roku sygn. akt VIII GU 452/17, prowadzącym postępowanie jest syndyk Pan Paweł Wolnik.

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 ceną wywoławczą.

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 nieruchomości uwzględniając lokalizację i dane techniczne:

$$WRW = 437\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 327\,750,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WRW = 328\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: trzysta dwadzieścia osiem tysięcy złotych

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny położony w Krakowie na osiedlu Zielonym 11/8 wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

WR = 437 000,00 zł

słownie: czterysta trzydzieści siedem tysięcy złotych

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,

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.

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 w księdze wieczystej 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.
- Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

13. ZAŁĄCZNIKI

- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości.
- Kopia polis ubezpieczeniowych.



POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI

Sygn. akt VIII GU 452/17

POSTANOWIENIE

Dnia 17 listopada 2017 roku

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

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Barbara Fela

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

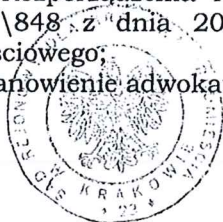
na rozprawie

sprawy z wniosku dłużniczki Sylwii Bzyl

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

- I. ogłosić upadłość dłużniczki Sylwii Bzyl (PESEL 75072408122), zamieszkałej os. Zielone 11/8, 31-970 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- II. wezwać wierzycieli upadłej do zgłaszania swoich wierzytelności na ręce Sędziego – komisarza w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- III. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłej, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- IV. wyznaczyć na Sędziego-komisarza Sędziego Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Barbarę Fela;
- V. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Pawła Wolnika - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 707;
- VI. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 382 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2171), przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015\848 z dnia 20.05.2015 roku w sprawie postępowania upadłościowego;
- VII. oddalić wniosek o ustanowienie adwokata z urzędu.



Na wygnano wkład do protokołu
Zgodność z oryginałem stwierdzam

Agata Wojtaszek
Starszy sekretarz sądowy

KOPIA POLIS UBEZPIECZENIOWYCH RZECZOZNAWCY



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

Lidia Mochalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.iekspert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.



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

Filarecka 6/5A
30-110 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Filarecka 6/5A
30-110 Kraków

PESEL: 82100406867

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 0005 0000 4600 9302 7012

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

I 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, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uskutecznić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

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

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Poni/Pani danych osobowych jest zgoda, ma Poni/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 18a, 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 wniosku 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 (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres ied@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. Przysługuje 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 ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje 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 dziedzina ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – Powszechnie 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. Grzybowska 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 Machalska
Stawcy Spółdzielni dla Ubezpieczonych