

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową w udziale wynoszącym 1/6 części prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 923/3, położonej w Krakowie przy ulicy Ojcowskiej nr 40b, obręb 0034, jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00004180/8

Sygn. akt VIII GUp 848/21/S



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska



KRAKÓW, 22 LUTY 2022 ROK

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

| | | | |
|---|---|-------------------|---|
| Przedmiotem wyceny jest nieruchomość: | Gruntowa. | | |
| Adres nieruchomości: | Kraków, ul. Ojcowska nr 40b, działka ewidencyjna nr 923/3. | | |
| Obręb ewidencyjny: | 0034 | | |
| Jednostka ewidencyjna: | Krowodrza. | | |
| Zakres wyceny: | Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej w udziale wynoszącym 1/6 części prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodziennym nr 40b działkę ewidencyjną nr 923/3 o powierzchni 0,0128 ha. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Krakowie przy ulicy Ojcowskiej nr 40b, obręb 0034, jednostka ewidencyjna Krowodrza, objęta są księgą wieczystą nr KR1P/00004180/8. | | |
| Księga wieczysta nieruchomości: | KR1P/00004180/8. | | |
| Stan władania: | Prawo własności nieruchomości gruntowej. | | |
| Wpisy w dziale III księgi wieczystej: | Ograniczone prawo rzeczowe: bezpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy dz. nr 48/2 objętej kw 199329 polegająca na prawie przechodu, przejazdu i przegonu przez działkę nr 48/3 jej zachodnią stroną pasem szerokości 2 metry. | | |
| Cel wyceny: | Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00004180/8 w udziale wynoszącym 1/6 części, dla celów własnych syndyka masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 24 sierpnia 2021 roku, sygn. akt VIII GU 498/21/S. | | |
| <u>Wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III KW:</u> | | | |
| | Udział 1/1 | Udział 1/6 | Wartość służebności w dziale III |
| Wartość rynkowa | 642 000,00 zł | 107 000,00 zł | 3 000,00 zł |
| <u>Wartość dla sprzedaży wymuszonej dla nieruchomości z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III KW w udziale 1/6:</u> | | | |
| WRW1/6 = 80 000,00 zł | | | |
| słownie: osiemdziesiąt tysięcy złotych | | | |
| Podejście, metoda wyceny: | Do oszacowania nieruchomości zastawano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. | | |
| Data określenia wartości: | 22 luty 2023 rok. | | |
| Data sporządzenia operatu: | 22 luty 2023 rok. | | |
| Operat sporządził: Nazwisko i imię: Numer uprawnień: |  | | |

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----|
| 1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY | 4 |
| 2. ZAKRES WYCENY | 4 |
| 3. CEL WYCENY | 4 |
| 4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO..... | 4 |
| 4.1. PODSTAWA FORMALNA | 4 |
| 4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE..... | 4 |
| 4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH..... | 4 |
| 4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE | 4 |
| 5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO..... | 5 |
| 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI | 5 |
| 6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI | 5 |
| 6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI | 7 |
| 7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO..... | 9 |
| 8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY | 9 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ..... | 9 |
| 10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)..... | 13 |
| 11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA | 14 |
| 12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE..... | 14 |
| 13. ZAŁĄCZNIKI | 14 |

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

| | |
|-----------------------------------|--|
| - Rodzaj nieruchomości: | Nieruchomość gruntowa. |
| - Położenie - adres: | Kraków, ul. Ojcowska nr 40b. |
| - Oznaczenie w ewidencji gruntów: | 923/3. |
| - Obręb ewidencyjny: | 0034, |
| - Jednostka ewidencyjna: | Krowodrza. |
| - Księga wieczysta: | Księga wieczysta nr KR1P/00004180/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. |

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej w udziale wynoszącym 1/6 części prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 40b działkę ewidencyjną nr 923/3 o powierzchni 0,0128 ha.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Krakowie przy ulicy Ojcowskiej nr 40b, obręb 0034, jednostka ewidencyjna Krowodrza, objęta są księgą wieczystą nr KR1P/00004180/8.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00004180/8 w udziale wynoszącym 1/6 części, dla celów własnych syndyka masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 24 sierpnia 2021 roku, sygn. akt VIII GU 498/21/S.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania dla rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. Magdaleny Ślufarskiej.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 , z 2022 r. poz. 1846, 2185),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2021 roku, poz. 555),
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 roku z późniejszymi zmianami,
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 18 luty 2023 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00004180/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Postanowienie o upadłości,
- Informacje z Ewidencji Gruntów w Urzędzie Miasta Krakowa,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta Krakowa dnia 22 luty 2023 roku
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w Urzędzie Miasta Krakowa.
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE

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

- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data, dokonania oględzin nieruchomości: 18 luty 2023 rok.
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 22 luty 2023 rok.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 22 luty 2023 rok.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 22 luty 2023 rok.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: **KR1P/00004180/8** prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Miejscowość: Kraków
- Dzielnica: Krowodrza

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 923/3
- Obręb ewidencyjny: 0034, Krowodrza

Obszar

- Obszar: 128,0000 m²

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Spis praw związanych z własnością

- Numer prawa: 1
- Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
- Treść prawa: bezpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy dz. nr 48/3 polegająca na prawie przechodu, przejazdu i przegonu przez dz. nr 48/1 objęta kw. 199328 od jej strony południowej pasem szerokości 2,10 m.

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

- Numer udziału w prawie: 1
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1
- Rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Aleksander
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Kozynacki
- Imię ojca: Edward
- Imię matki: Helena
- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Bożena
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Kozynacka
- Imię ojca: Jan
- Imię matki: Rozalia

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Numer wpisu

- Numer wpisu: 1
- Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe
- Treść wpisu: bezpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy dz. nr 48/2 objętej kw 199329 polegająca na prawie przechodu, przejazdu i przegonu przez działkę nr 48/3 jej zachodnią stroną pasem szerokości 2 metry.

Dział IV – HIPOTEKA:

Brak wpisów.

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00004180/8 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

UWAGA: w dziale I-Sp oraz w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej wpisano pierwotne nr działek. Obecne numery działek to 923/1, 923/2 i 923/3.

W księdze wieczystej widnieje jako właściciel Pan Aleksander Kozynacki. Zgodnie z Postanowieniem sygn. akt I Ns 1497/06/K z dnia 13 września 2006 r. stwierdzono, że spadek po Aleksandrze Edwardzie Kozynackim, synu Edwarda i Heleny, zmarłym w dniu 30 grudnia 2005 roku w Krakowie i tam ostatnio stale zamieszkałym na podstawie ustawy nabyli wprost: żona Bożena Bogusława Kozynacka, córka Zuzanna Maria Kozynacka oraz córka Agnieszka Katarzyna Kozynacka – każdy w 1/3 części.

Zuzanna Maria Kozynacka zmieniła nazwisko na Zuzanna Rozwadowska w 2008 roku.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w Księdze Wieczystej. Zgodnie z zapisami artykułu 313 ust. 3 PU: „3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia”.

Na dzień wyceny dla przedmiotowych nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU.

Na dzień wyceny ograniczone prawo rzeczowe wpisane w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej pozostaje w mocy po sprzedaży.

Hipotek brak.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Urzędzie Miasta Krakowa ustalono, że działka ewidencyjna nr 923/3 posiada powierzchnię 0,0128 ha. Działka położona jest w Krakowie, obręb 0034, jednostka ewidencyjna Krowodrza.

Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami w księdze wieczystej i w ewidencji gruntów dotyczącą oznaczenia i powierzchni działki ewidencyjnej.



Źródło: <https://msip.um.krakow.pl/kompozycje/>

6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości:

Działka ewidencyjna nr 923/3:

Działka ewidencyjna nr 923/3 o powierzchni 0,0128 ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 40B w zabudowie bliźniaczej. Budynek składa się z parteru i piętra. Na poziomie parteru znajdują się pomieszczenia mieszkalno – gospodarcze, na piętrze pomieszczenia mieszkalne. Obiekt zrealizowany w 2010 r. o konstrukcji tradycyjnej murowanej. Ściany zewnętrzne ocieplone, pokryte tynkiem. Dach o konstrukcji drewnianej pokryty blachą. Stolarka okienna PCV. Wewnątrz na ścianach powłoki malarskie, w pomieszczeniach mokrych płytki ceramiczne. Na podłogach panele lub płytki ceramiczne.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, c.o. z pieca gazowego.

Struktura budynku:

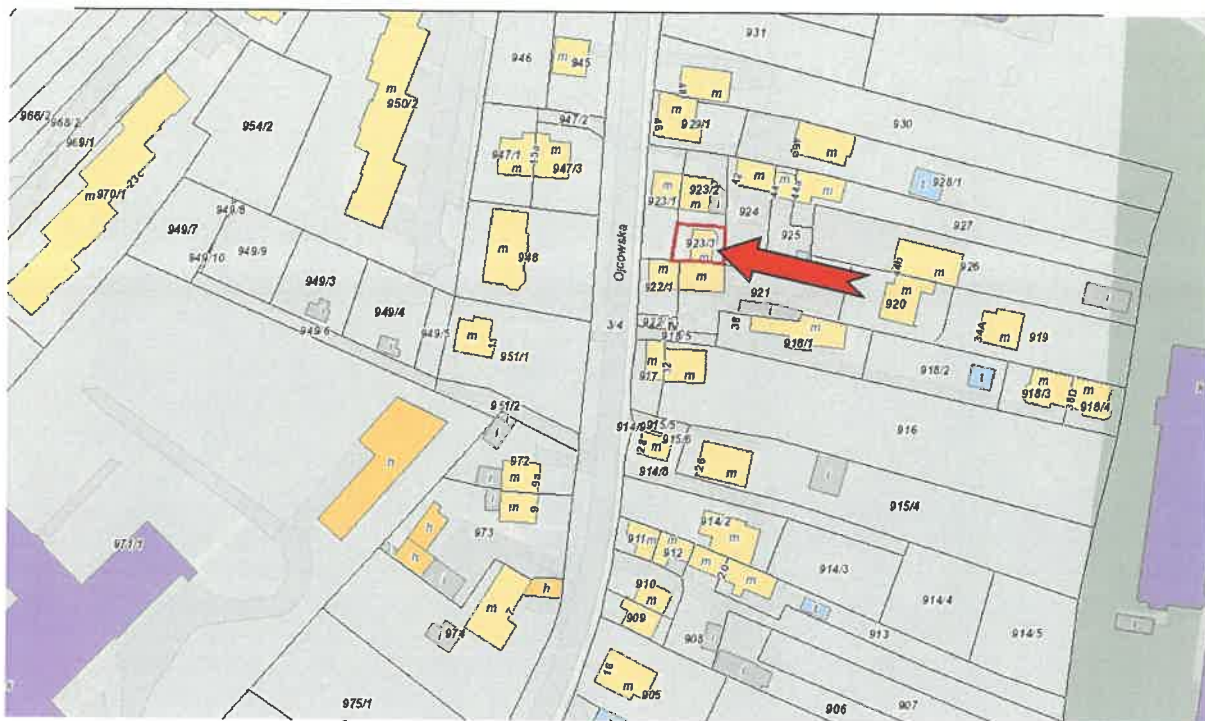
Na poziomie parteru znajdują się pomieszczenia: wiatrołap, magazynek, sień, garderoba, kuchnia oraz jadalnia.

Na poziomie piętra znajdują się następujące pomieszczenia: sień, łazienka oraz dwa pokoje.

| Zestawienie powierzchni użytkowej | | |
|-----------------------------------|---------------------|---|
| Parter | | |
| Lp. | Nazwa pomieszczenia | Powierzchnia użytkowa [m ²] |
| 1. | Wiatrołap | 1,40 |
| 2. | Pom. gospodarcze | 1,30 |
| 3. | Sień | 4,70 |
| 4. | Garderoba | 5,30 |
| 5. | Kuchnia | 6,50 |
| 6. | Jadalnia | 7,60 |
| 7. | Schody | 3,63 |
| Razem: | | 30,43 |
| Piętro | | |
| Lp. | Nazwa pomieszczenia | Powierzchnia użytkowa [m ²] |
| 1. | Sień | 6,80 |
| 2. | Łazienka | 4,20 |
| 3. | Pokój | 13,40 |
| 4. | Pokój | 19,20 |
| Razem: | | 43,60 |
| Razem powierzchnia użytkowa: | | 74,03 |

Powierzchnię użytkową ustalono na podstawie dokumentacji architektoniczno – budowlanej oraz pomiarów miernikiem laserowym w trakcie wizji lokalnej w świetle wyprawionych ścian.

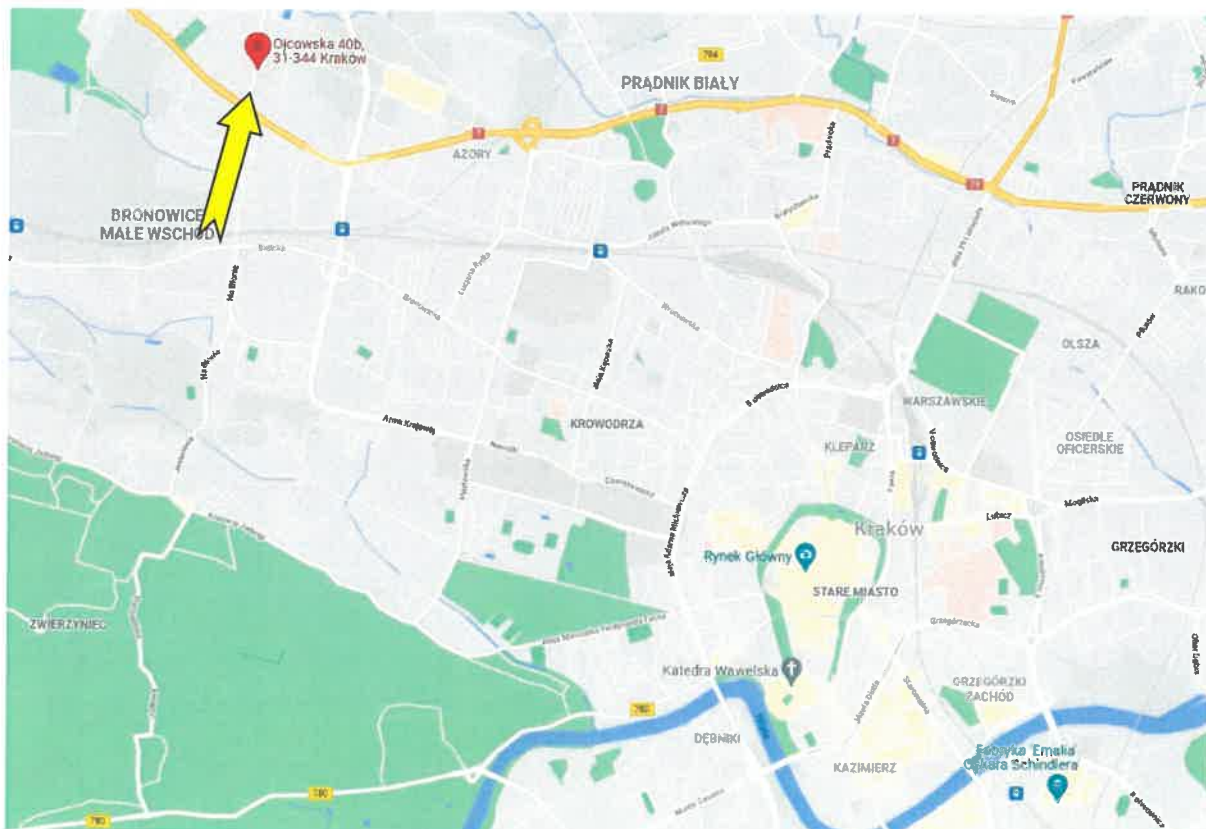
Teren działki częściowo ogrodzony, zagospodarowany, porośnięty roślinnością pielęgnacyjną. Działka posiada dostęp do drogi publicznej asfaltowej, ulicy Ojcowskiej poprzez służebność opisaną w dziale I-Sp przedmiotowej księgi wieczystej.



Źródło: <https://msip.um.krakow.pl/kompozycje/>

Położenie i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Krakowie przy ulicy Ojcowskiej, obręb 0034, jednostka ewidencyjna Krowodrza. Nieruchomość położona jest w odległości około 6,0 km od ścisłego centrum miasta, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej. Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: wodną, kanalizacyjną, gazową, elektryczną, teletechniczną.



Źródło: <https://www.google.com/maps>

7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego obszaru "PASTERNIK", zatwierdzonym uchwałą Nr LXXVIII/2172/22 z dnia 16 lutego 2022 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

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. 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 nieruchomości podobnych do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

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).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią arytmetyczną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Analiza rynku sprzedaży nieruchomości zabudowanych

Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinными. Badaniem rynku objęto teren Krakowa - Krowodrzy w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością oraz stan techniczny i standard budynku. Do analizy wybrano wyłącznie transakcje nieruchomościami objętymi prawem własności, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w podobnym stanie technicznym.

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi charakteryzuje się dużą ilością transakcji kupna sprzedaży. W przeważającej ilości są to transakcje wolnorynkowe. Z informacji uzyskanych w UMK a także w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że na lokalnym rynku nieruchomości zaobserwowano w ostatnim roku równowagę popytu i podaży. Ceny transakcyjne kupna – sprzedaży 1 m² budynków mieszkalnych jednorodzinnych podobnych w okresie ostatnich dwóch lat kształtują się w granicach od ok. 7500 zł/m² do ok. 10 500 zł/m². Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, sąsiedztwa, wielkości p. u. budynku, powierzchni działki oraz stanu technicznego budynku i standardu wykończenia. W miarę wzrostu powierzchni użytkowej cena jednostkowa spada, co oznacza, że nieruchomości zabudowane budynkami o mniejszej powierzchni użytkowej są relatywnie droższe, w odniesieniu do ceny jednostkowej. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokim standardzie technicznym odznaczające się dobrą dostępnością do centrów handlu i usług. Zaobserwowano popyt zarówno na zakup budynków w dobrym stanie technicznym, jak i budynków przeznaczonych do remontu. Zwiększony popyt na nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi spowodowane jest przede wszystkim alternatywną możliwością inwestowania w stosunku do zakupu mieszkania, przy porównywalnych kosztach.

Biorąc pod uwagę okres badania cen, analizując obecną sytuację geopolityczną 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.

Analiza cen transakcyjnych

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia wyceny, na terenie jednostki ewidencyjnej Krowodrza. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość budynku, wielkość działki, stan techniczny i standard budynku. Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

| Lp. | Położenie | Data transakcji | Pow. użytk. [m ²] | Pow. działki | Cena transakcyjna [zł] | Cena jednostkowa [zł/m ²] |
|-----|-----------|-----------------|-------------------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Chabrowa | 28.09.2022 | 50,00 | 125 | 480 000,00 | 9 600,00 |
| 2 | Katowicka | 09.05.2022 | 129,20 | 279 | 1 090 000,00 | 8 436,53 |
| 3 | Bałtycka | 28.04.2022 | 140,00 | 585 | 1 350 000,00 | 9 642,86 |
| 4 | Ojcowska | 26.10.2021 | 119,00 | 404 | 1 239 500,00 | 10 415,97 |
| 5 | Zaremby | 17.08.2021 | 90,00 | 499 | 860 000,00 | 9 555,56 |
| 6 | Niska | 28.06.2021 | 110,00 | 178 | 830 000,00 | 7 545,45 |

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 6 zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, otoczenia, standardu wykończenia pomieszczeń w budynku, powierzchni użytkowej, powierzchni działki itp. Dalsza analiza transakcji pod względem podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości pozwoliła na wyodrębnienie obiektów porównawczych. Dla określenia wartości nieruchomości w stanie na dzień wyceny z przedstawionych powyżej transakcji wybrano do porównania trzy, jako najbardziej podobne pod względem powyższych kryteriów transakcje nr: 1, 2 i 5.

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 gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi określono następujące cechy rynkowe:

- Położenie, lokalizacja,
- Powierzchnia użytkowa budynku,
- Stan techniczny budynku,
- Standard budynku,
- Powierzchnia działki,
- Rodzaj zabudowy.

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

| CECHA | OCENA | OPIS |
|-------------------------|-------------------|--|
| Położenie, lokalizacja | bardzo korzystna | nieruchomości położone w bliskiej odległości od centrum miasta, głównych szlaków komunikacyjnych, z bardzo dobrym dostępem do obiektów handlowo-usługowych i obiektów oświatowych, droższe osiedla |
| | korzystna | nieruchomości w dalszej odległości od centrum miasta, od głównych szlaków komunikacyjnych, z przeciętnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych i oświatowych, tereny średnio zurbanizowane |
| Powierzchnia użytkowa | bardzo korzystna | poniżej 100,00 m ² |
| | korzystna | od 100,00 m ² |
| Stan techniczny budynku | bardzo korzystny | stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji bardzo dobry, wykazuje małe zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego |
| | korzystny | stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, do odświeżenia, bieżącej konserwacji |
| Standard budynku | korzystny | budynek całkowicie wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości, standard korzystny, po remoncie |
| | średnio korzystny | budynek wykończony w podstawowym, przeciętnym standardzie, przy użyciu materiałów średniej jakości, przeznaczony do modernizacji, remontu |
| Powierzchnia działki | korzystna | od 400 m ² |
| | średnio korzystna | poniżej 400 m ² |
| Rodzaj zabudowy | bardzo korzystny | wolnostojąca |
| | korzystny | bliźniacza |
| | średnio korzystny | szeregowa |

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Urzędzie Miasta Krakowa,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni budynku,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

| | |
|---|--------------|
| C_{min} | 7 545,45 zł |
| C_{max} | 10 415,97 zł |
| Δ=C_{max}- C_{min} | 2 870,52 zł |
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi oraz zakres kwotowy:

| Lp. | Cecha | Waga cechy | Zakres kwotowy [zł] |
|---------------|-------------------------|-------------|---------------------|
| 1 | Położenie, lokalizacja | 30% | 861,16 |
| 2 | Powierzchnia użytkowa | 10% | 287,05 |
| 3 | Stan techniczny budynku | 20% | 574,10 |
| 4 | Standard budynku | 15% | 430,58 |
| 5 | Powierzchnia działki | 15% | 430,58 |
| 6 | Rodzaj zabudowy | 10% | 287,05 |
| RAZEM: | | 100% | 2870,52 |

- 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 budynku,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH | NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ | | | |
|------------------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|--|
| Adres | Ojcowska | Katowicka | Chabrowa | Zaremby | |
| Data transakcji | xxx | 09.05.2022 | 28.09.2022 | 17.08.2021 | |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 74,03 | 129,20 | 50,00 | 90,00 | |
| Powierzchnia działki | 128 | 279 | 125 | 499 | |
| Cena 1 m ² p.u. [zł] | xxx | 8 436,53 | 9 600,00 | 9 555,56 | |
| Położenie, lokalizacja | korzystna | korzystna | korzystna | bardzo korzystna | |
| | xxx | 0,00 | 0,00 | -861,16 | |
| Powierzchnia użytkowa | bardzo korzystna | korzystna | bardzo korzystna | bardzo korzystna | |
| | xxx | 287,05 | 0,00 | 0,00 | |
| Stan techniczny budynku | korzystny | bardzo korzystny | korzystny | korzystny | |
| | xxx | -574,10 | 0,00 | 0,00 | |
| Standard budynku | korzystny | korzystny | korzystny | korzystny | |
| | xxx | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Powierzchnia działki | średnio korzystna | średnio korzystna | średnio korzystna | korzystna | |
| | xxx | 0,00 | 0,00 | -430,58 | |
| Rodzaj zabudowy | korzystny | korzystny | średnio korzystny | korzystny | |
| | xxx | 0,00 | 143,53 | 0,00 | |
| SUMA POPRAWEK [zł] | xxx | -287,05 | 143,53 | -1 291,74 | |
| CENA 1 m ² SKORYG. [zł] | xxx | 8 149,48 | 9 743,53 | 8 263,82 | |
| CENA ŚREDNIA 1 m ² p.u. | | 8 718,94 | | | |

Stąd wartość rynkowa wycenianej nieruchomości, w stanie na dzień wyceny, w udziale 1/1 bez uwzględnienia służebności wpisanej w dziale III KW, wynosi:

$$8\,718,94 \text{ zł/m}^2 \times 74,03 \text{ m}^2 = 645\,463,13 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{bs1/1} = 645\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: sześćset czterdzieści pięć tysięcy złotych

Oszacowanie wartości ograniczonego prawa rzeczowego – służebność bezpłatna przechodu, przejazdu i przegonu

Do określenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej, jakim jest obciążenie bezpłatnej służebności gruntowej na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy dz. nr 48/2 (obecnie 923/2) objętej kw 199329 polegająca na prawie przechodu, przejazdu i przegonu przez działkę nr 48/3 (obecnie 923/3) jej zachodnią stroną pasem szerokości 2 metry (tj. 18m²), zastosowano wzór:

$$W_s = P \times C \times K$$

gdzie:

W_s – wartość prawa służebności drogowej,

P – powierzchnia gruntu zajętego na służebność w m²,

C – wartość rynkowa jednostki powierzchni nieruchomości obciążonej,

K – współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby; jaka jest częstotliwość przejazdu i przychodu np. dojazd do domu jednorodzinnego lub motelu, rodzaj pojazdów korzystających z drogi np. samochody i pojazdy rolnicze, osobowe czy też uciążliwości związane z innymi ograniczeniami wynikającymi z ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego).

Wartość współczynnika „K” dla przedmiotowej działki, po przeprowadzonej analizie przyjęto na poziomie 0,30 uwzględniając charakter i przebieg służebności.

| Data transakcji | Położenie | Obręb | Ulica | Cena [zł] | Pow. działki [m ²] | Cena 1 mkw [zł] |
|-----------------|--------------------|-------|---------------|------------|--------------------------------|-----------------|
| 16.09.2022 | Kraków - Krowodrza | 34 | Na Polach | 500 000,00 | 1000 | 500,00 |
| 01.08.2022 | Kraków - Krowodrza | 34 | Stawowa | 160 000,00 | 343 | 466,47 |
| 18.09.2021 | Kraków - Krowodrza | 33 | Chelmońskiego | 635 000,00 | 1189 | 534,06 |
| 28.07.2021 | Kraków - Krowodrza | 40 | Truskowskiego | 478 500,00 | 870 | 550,00 |
| 10.05.2021 | Kraków - Krowodrza | 34 | Sosnowiecka | 204 000,00 | 510 | 400,00 |
| Średnio: 490,11 | | | | | | |

Przyjęto dla wycenianej działki pas o powierzchni 18 m², wartość 1m² na poziomie 490,11 zł/m²:

$$W_s = 18 \text{ m}^2 \times 490,11 \text{ zł/m}^2 \times 0,30 = 2\,646,59 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_s = 3\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: trzy tysiące złotych

Wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem służebności wpisanej w dziale III przedmiotowej KW, w udziale 1/1 wynosi:

$$WR_{1/1} = WR_{bs1/1} - W_s$$

$$WR_{1/1} = 645\,000,00 \text{ zł} - 3\,000,00 \text{ zł}$$

$$WR_{zab1/1} = 642\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: sześćset czterdzieści dwa tysiące złotych

Wartość rynkowa z uwzględnieniem służebności wpisanej w dziale III przedmiotowej KW, w udziale 1/6 wynosi:

$$WR_{1/6} = 642\,000,00 \text{ zł} \times 1/6 = 107\,000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{1/6} = 107\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: sto siedem tysięcy złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

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).

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, współczynnik 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 udziału 1/6 w nieruchomości uwzględniając szczegółową lokalizację, przeznaczenie, powierzchnię, stan techniczny i standard.

$$WRW_{1/6} = 107\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 80\,250,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

WRW1/6 = 80 000,00 zł

słownie: osiemdziesiąt tysięcy złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Zestawienie wyników szacowania wartości rynkowej nieruchomości z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III KW:

| | Udział 1/1 | Udział 1/6 | Wartość służebności w dziale III |
|-----------------|---------------|---------------|----------------------------------|
| Wartość rynkowa | 642 000,00 zł | 107 000,00 zł | 3 000,00 zł |

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię i przeznaczenie, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji,
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną,
- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- ✓ Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- ✓ Ocena stanu technicznego zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- ✓ 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,
- ✓ 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.

Operat sporządził i podpisał:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

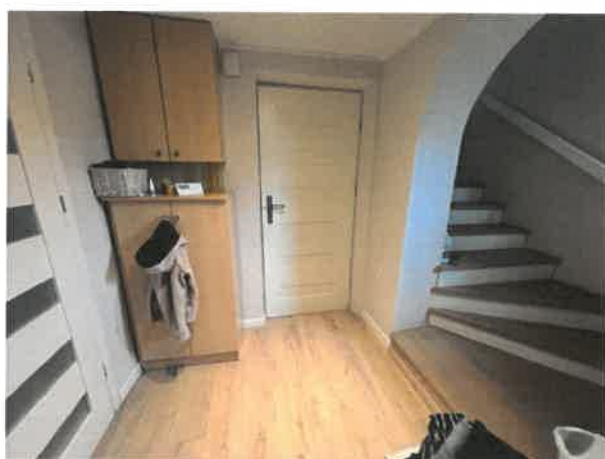
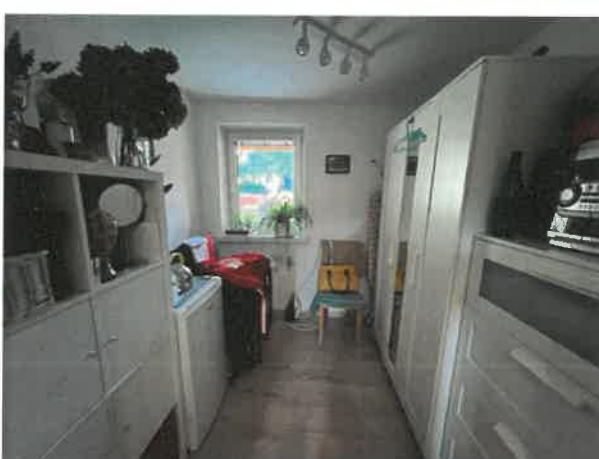
Rzeczoznawca majątkowy
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości



13. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Badanie księgi wieczystej.
3. Postanowienie o upadłości.
4. Kopie polis OC.

Dokumentacja fotograficzna





Badanie księgi wieczystej

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: **KR1P/00004180/8** prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Miejscowość: Kraków
- Dzielnica: Krowodrza

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 923/3
- Obręb ewidencyjny: 0034, Krowodrza

Obszar

- Obszar: 128,0000 m²

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Spis praw związanych z własnością

- Numer prawa: 1
- Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
- Treść prawa: bezpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy dz. nr 48/3 polegająca na prawie przechodu, przejazdu i przegonu przez dz. nr 48/1 objęta kw. 199328 od jej strony południowej pasem szerokości 2,10 m.

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

- Numer udziału w prawie: 1
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1
- Rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Aleksander
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Kozynacki
- Imię ojca: Edward
- Imię matki: Helena
- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Bożena
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Kozynacka
- Imię ojca: Jan
- Imię matki: Rozalia

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Numer wpisu

- Numer wpisu: 1
- Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe
- Treść wpisu: bezpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy dz. nr 48/2 objętej kw 199329 polegająca na prawie przechodu, przejazdu i przegonu przez działkę nr 48/3 jej zachodnią stroną pasem szerokości 2 metry.

Dział IV – HIPOTEKA:

Brak wpisów.

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00004180/8 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.



Postanowienie o upadłości

VIII GU p 498/21/S

Sygn. akt VIII GU 498/21/S

POSTANOWIENIE

Dnia 24 sierpnia 2021 roku

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

Przewodniczący: sędzia Bartosz Suchmiał

po rozpoznaniu w dniu 24 sierpnia 2021 roku w Krakowie

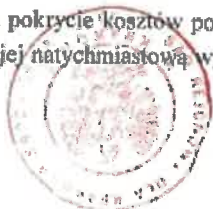
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku dłużnika Zuzanny Rozwadowskiej

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

- I. ogłosić upadłość Zuzanny Rozwadowskiej (PESEL: 83081605823, NIP: 9452048599) zamieszkałej ul. Chełmońskiego 102B/8, 31-340 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- II. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 prawa upadłościowego;
- III. ustalić, że funkcję sędziego - komisarza pełnił będzie referendarz sądowy,
- IV. ustalić, że funkcję zastępcy sędziego - komisarza pełnił będzie sędzia;
- V. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Michała Kolczyńskiego - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego - 582;
- VI. wezwać wierzycieli upadłej do zgłaszania swoich wierzytelności syndykowi na adres jego biura: ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- VII. 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 sędziemu - komisarzowi na adres: Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych: ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków - 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;
- VIII. 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 20.05.2015r. w sprawie postępowania upadłościowego;
- IX. przyznać syndykowi zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w wysokości 1 000 zł (jeden tysiąc złotych) oraz zarządzić jej natychmiastową wypłatę na wskazany przez syndyka rachunek bankowy.



Przewodniczący
Sędzia
Syndyk
[Signature]

Kopie polis OC



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 SRM0012452

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: 28/03/2022 - 27/03/2023

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 0000426530, REGON 140432000
NIP 525-235-52-48

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

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII: Wydział Gospodarczy KRS, KPS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100 000 zł, opłacony w całości.



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1076509153**

1 Okres ubezpieczenia: od 03.12.2022 r. do 02.12.2023 r.

2 Ubezpieczający: **MAGDALENA ŚLUFARSKA**
Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW
E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm
Telefon: Klient odmówił
PESEL: 82100406867

3 Ubezpieczony: **MAGDALENA ŚLUFARSKA**
Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW
E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm
Telefon: Klient odmówił
PESEL: 82100406867

| Zakres ubezpieczenia dobrowolnego | | Suma gwarancyjna | |
|---|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| | | Na jeden wypadek ubezpieczeniowy | Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe |
| 4 | Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72) | 500 000 PLN | 500 000 PLN |
| Postanowienia dodatkowe Klauzula zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów (klauzula nr 61) | | Podlimit: 20 000 PLN | |

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| 5 | Składka łączna: 676,50 PLN |
| Termin płatności | 23.11.22 23.05.23 |
| Kwota w PLN | 338,50 338,00 |

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
85 1240 6960 3014 0110 1780 3637
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1076509153

7 Warunki ubezpieczenia
1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

8 **Postanowienia dodatkowe**
Ubezpieczenie dobrowolne
Klauzula Nr 61
Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych
1. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, strony postanowiły rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną za szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu albo utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia.
2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody w dokumentach o charakterze kolekcjonerskim, zabytkowym lub unikatowym.
3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odbiorzenie dokumentów.
Klauzula Nr 72

9 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
4. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
5. Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
6. 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 aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
7. Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
8. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
* W polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, 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; 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; TUN PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskie Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1076509153/pc:100000443284125/BE20 PIN: 9667

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DPOCZA/21G11_02/20221109.1527/prodtpu07-218854911.3/FILE/pc:100000443284125





10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej

- rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na życzenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
MAGDALENA ŚLUFARSKA
E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm
Telefon: Klient odmówił

Dodatkowych informacji udzieli:
Szakoła Ewa
08-110 SIEDLCE
E-mail: ewa.szakola@asf.com.pl
tel.: +48 506134317

Data zawarcia umowy: 09.11.2022 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MAGDALENA ŚLUFARSKA
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1076509153/pc:100000443284125/BE20 PIN: 9667

801 102 102 pzu.pl

2/2

