

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI W UDZIALE 1/5
DO NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ STANOWIĄCEJ SAMODZIELNY LOKAL
MIESZKALNY NR 58 POŁOŻONY W KRAKOWIE PRZY UL. LUBLAŃSKIEJ 22

Sygn. akt VIII GUp 153/21/S



Autor:

mgr inż. Magdalena Ślufarska



KRAKÓW, DNIA 05 WZREŚNIA 2022 R.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

| OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI | |
|--|--|
| Adres | Kraków, ul. Lublańska 22/58. |
| Księga wieczysta | Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00196724/6, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. |
| SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI | |
| Forma władania | Prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 58 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 16/1000 części. |
| Opis lokalu | Lokal mieszkalny nr 58 położony jest na parterze budynku wielolokalowego nr 22, posiada powierzchnię użytkową 70,92 m ² . Przedmiotowa nieruchomość na dzień wyceny w stanie wykończonym. |
| Lokalizacja | Przedmiotowa nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalnej przy ul. Lublańskiej w Krakowie. Ulica Lublańska położona jest w północnej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Śródmieście. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 4,0 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – dobry. |
| Dostęp do nieruchomości | Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Miechowity, poprzez działkę gminną, będącą w zarządzie ZZM w Krakowie. |
| DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI | |
| Cel oszacowania | Określenie wartości rynkowej w udziale 1/5 części nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00196724/6, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza 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 10-02-2021 roku sygn. akt VIII GU 137/21/S. |
| Podejście, metoda wyceny | Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej. |
| Wartość rynkowa nieruchomości w udziale 1/5 w stanie na dzień wyceny | WR_{1/5} = 127 400,00 zł słownie: sto dwadzieścia siedem tysięcy czterysta złotych |
| Oszacowana dodatkowo wartość dla sprzedaży wymuszonej (WRW) nieruchomości w udziale 1/5 w stanie na dzień wyceny | WRW_{1/5} = 95 550,00 zł słownie: dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych |
| Daty oszacowania | Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 05 września 2022 roku, • według stanu na dzień 05 września 2022 roku, • na poziomie cen na dzień 05 września 2022 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 05 września 2022 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 | 5 |
| 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 | 8 |
| 6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 9 |
| 7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY | 9 |
| 7.1. WSTĘP | 9 |
| 7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE | 10 |
| 8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU | 10 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ | 11 |
| 10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW) | 14 |
| 11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA | 14 |
| 12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA | 15 |
| 13. ZAŁĄCZNIKI | 15 |

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal mieszkalny nr 58 zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielolokalowym nr 22 w Krakowie przy ulicy Lublańskiej. Lokal usytuowany jest na parterze budynku wielolokalowego, posiada powierzchnię użytkową 70,92 m².

Składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju.

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00196724/6, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje prawo własności do nieruchomości lokalowej w udziale 1/5 części obejmującej:

- samodzielny lokal mieszkalny nr 58 o powierzchni 70,92 m² wg stanu na dzień wyceny tj. wykończonego,
- udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 16/1000 części.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej w udziale 1/5 części nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00196724/6, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza 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 10-02-2021 roku sygn. akt VIII GU 137/21/S.

4. PODSTAWA OPRAWOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi Postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 10-02-2021 roku sygn. akt VIII GU 137/21/S.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz.U. 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity (Dz.U. z 2021 r., poz. 555).
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 roku poz. 2204, z późniejszymi zmianami).
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa. PFSRM. Warszawa 2001r.
- „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.
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek. M. Bej. EDUCATERRA Sp. z o.o.. Olsztyn 2000r.
- „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 05 września 2022 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00196724/6,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta Krakowa,

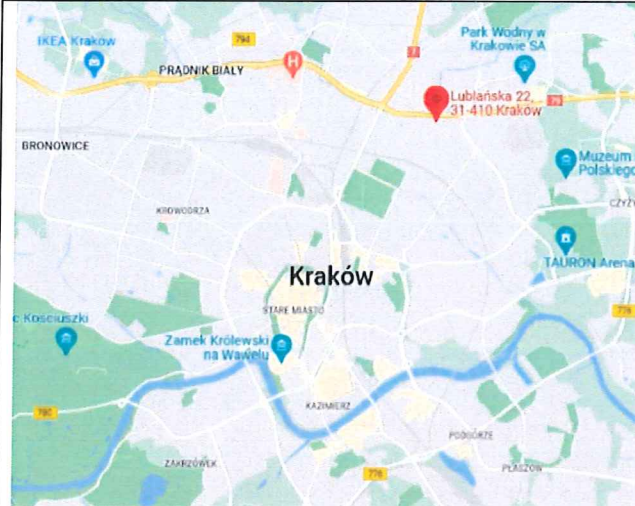
- Postanowienie o dziedziczeniu spadku,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

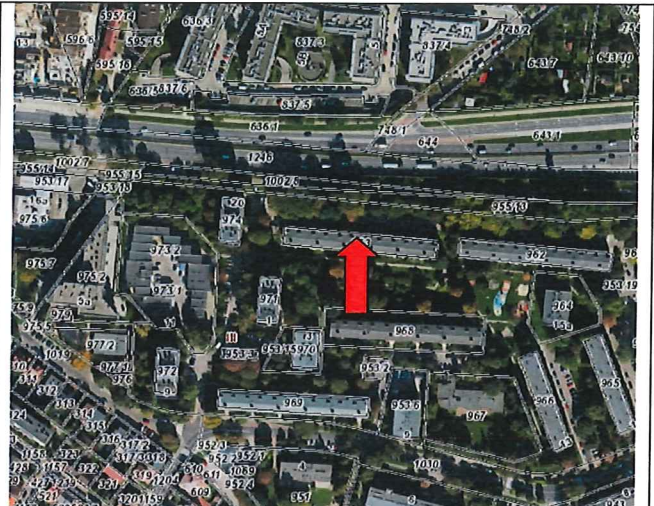
- Data sporządzenia wyceny 05.09.2022 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 05.09.2022 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 05.09.2022 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 05.09.2022 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SASIEDZTWO



<https://www.google.pl/maps>
lokalizacja na terenie m. Kraków



<https://www.google.pl/maps>
lokalizacja szczegółowa



otoczenie nieruchomości i dojazd

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalnej przy ul. Lublańskiej w Krakowie. Ulica Lublańska położona jest w północnej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Śródmieście. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 4,0 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – dobry. Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociągową, gazową, c.o. – MPEC, kanalizacyjną, teletechniczną. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Miechowity, poprzez działkę gminną, będącą w zarządzie ZZM w Krakowie.

6.2. OPIS BUDYNKU



ogólny widok budynku i wnętrze

W dniu wizji lokalnej nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wielolokalowym o funkcji mieszkalnej. Budynek wzniesiony w latach 1959-1961, posiadający 5 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnację podziemną. Na dzień wizji lokalnej budynek znajduje się w średnim stanie technicznym, w typowym dla tego okresu standardzie wykończenia, na posadzkach lastriko, ściany pomalowane.

Technologia wykonania wielka płyta. Stolarka okienna PCV. W budynku brak windy.

Teren wokół budynku zagospodarowany, trawnik, chodniki, trawniki oraz zielen pielęgnowana.

Budynek wyposażony w następujące instalacje: wod-kan., elektryczną, gazową, c.o. - MPEC, teletechniczną.

6.3. OPIS LOKALU





Wnętrze lokalu

Lokal mieszkalny nr 58 położony jest na parterze budynku wielolokalowego nr 22, posiada powierzchnię użytkową 70,92 m². Składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju.

Na dzień wizji lokalny wykończony w niskim standardzie. Na podłogach, w zależności od pomieszczenia płytki ceramiczne, linoleum, wykładzina podłogowa lub parkiet. Na ścianach, w zależności od pomieszczenia płytki ceramiczne lub powłoki malarskie. W łazience i WC biały montaż. Kuchnia wyposażona.

W lokalu dostępne następujące instalacje: wod.- kan., c.o. - MPEC, gazowa, elektryczna, teletechniczna. Dodatkowo rolety antywłamaniowe.

Wraz z lokalem mieszkalnym wiąże się udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 16/1000 części.

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00196724/6, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto na podstawie księgi wieczystej.

6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr **KR1P/00196724/6**, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1P/00196724/6** widnieją następujące wpisy:

Typ księgi wieczystej: lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Numer nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: M. Kraków

Gmina: Kraków M.

Miejscowość: Kraków – Prądnik Czerwony

Dzielnica: Śródmieście

Lokal

Ulica: Lublańska

Numer budynku: 22

Numer lokalu: 58

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: pokój – 3, kuchnia – 1, łazienka – 1, przedpokój – 1

Kondygnacja: 1,0

Przyłączenie - numer księgi: /00076657/

Odrębność: tak

Obszar: 70,9200 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: 16/1000

- numer księgi wieczystej: KR1P/00076657/8

- numer udziału w prawie: 56

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

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Kazimierz Przepiórka, s. Stanisława i Heleny

Danuta Przepiórka, c. Walentego i Marii

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Numer wpisu: 1

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: roszczenie

Treść wpisu: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego 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: Gmina Kraków

Siedziba: Kraków

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów.

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

Stan prawny ujawniony w dziale II przedmiotowej Księgi Wieczystej jest niezgodny ze stanem faktycznym; zgodnie z postanowieniem Sygn. akt I Ns 584/21/S z dn. 24 listopada 2021 r. spadek po Kazimierzu Przepiórcie, zmarłym w dniu 24.12.1994 r. nabyli: żona Danuta Przepiórka w 1/4 części, córki Urszula Król, Zuzanna Toporek i synowie Stanisław Przepiórka, Tadeusz Przepiórka oraz Jerzy Przepiórka kaźde z nich po 3/20 części.

Spadek po Danucie Przepiórcie, zmarłej 08.10.2017 r. nabyli: córki Urszula Król, Zuzanna Toporek i synowie Stanisław Przepiórka, Tadeusz Przepiórka i Jerzy Przepiórka kaźde z nich po 1/5 części.

Zgodnie ze stanem faktycznym lokal składa się z 3 pokoju, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju.

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 artykule 313 ust. 2 PUN. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PUN. Na dzień wyceny nie ma praw, które pozostają w mocy po sprzedaży. Hipotek brak.

Działki ewidencyjne:

- Działki ewidencyjne nr: 963
- Powierzchnia działek ewidencyjnych łącznie: 0,1296 ha
- Obręb ewidencyjny nr: 23
- Dzielnica: Śródmieście

6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

Zgodnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „OLSZA”, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Krakowa nr XXVII/613/19 z dn. 23.10.2019 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem MW.6 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

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

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 w stanie na dzień wyceny 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:

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

gdzie:

- C_s – 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, jednostka ewidencyjna Śródmieście,
- Okres analizy cen transakcyjnych ostatnie dwa lata poprzedzające datę wyceny.

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 mieszkań 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 płaciła 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 dostępności 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 całościowe 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 całościowych z przedziału do 300 000 zł stanowią ok. 20%. Lokale o cenach całościowych z przedziału od 550 000 zł do 1 000 000 zł stanowią ok. 19%, a lokale o cenach całościowych 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, jednostka ewidencyjna Śródmieście. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość powierzchni użytkowej, standard i stan techniczny budynku.

W ciągu ostatnich lat, w segmencie nieruchomości lokalowych zaobserwowano stabilizację cen transakcyjnych z niewielkim wzrostem, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami oraz trend czasowy sporządzony za pomocą programu WALOR. W związku z obecną sytuacją geopolityczną na świecie oraz przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne nieruchomości będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub dojdzie do spadku ich wartości. Biorąc pod uwagę okres badania cen oraz obecną sytuację polityczną w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych. Ryzyko rynku związane z negatywnymi zmianami na rynku jest umiarkowane.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

| Lp. | Data transakcji | Położenie (ulica, osiedle) | Pow. użytkowa [m ²] | Cena transakcyjna [zł] | Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²] | Rep. A |
|-----|-----------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------|--|----------|
| 1 | 26.05.2022 | Akacyjowa | 59,52 | 570 000,00 | 9 576,61 | 4305/22 |
| 2 | 31.01.2022 | Strzelców | 59,64 | 570 000,00 | 9 557,34 | 2095/22 |
| 3 | 20.12.2021 | Nadrzeczna | 73,22 | 720 000,00 | 9 833,38 | 10912/21 |
| 4 | 16.12.2021 | Wiśniowa | 60,30 | 530 000,00 | 8 789,39 | 5498/21 |
| 5 | 30.11.2021 | Meissnera | 61,00 | 531 000,00 | 8 704,92 | 6020/21 |

| | | | | | | |
|----|------------|--------------|-------|------------|----------|----------|
| 6 | 25.11.2021 | Prądyńskiego | 60,21 | 540 000,00 | 8 968,61 | 41603/21 |
| 7 | 28.09.2021 | Wileńska | 60,25 | 545 000,00 | 9 045,64 | 2379/21 |
| 8 | 30.06.2021 | Jezuitów | 74,54 | 660 000,00 | 8 854,31 | 1313/21 |
| 9 | 28.06.2021 | Akacyjowa | 60,17 | 530 000,00 | 8 808,38 | 1962/21 |
| 10 | 15.06.2021 | Wiśniowa | 60,10 | 550 000,00 | 9 151,41 | 2969/21 |
| 11 | 26.04.2021 | Powstańców | 64,60 | 610 000,00 | 9 442,72 | 2415/21 |

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, standardu, stanu technicznego budynku itp.

Transakcja o cenie minimalnej (Lp. 5) stanowiąca lokal o powierzchni 61,00 m², położony w Krakowie, ul. Meissnera.

Transakcja o cenie maksymalnej (Lp. 3) stanowiąca lokal o powierzchni 73,22 m², położony w Krakowie, ul. Nadrzecznej.

Wybór cech rynkowych

Zdefiniowane powyżej rynki nieruchomości stanowią przesłankę do przeprowadzenia ich analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego. Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób. Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku lokali mieszkalnych z rynku wtórnego określono następujące cechy rynkowe:

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

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

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

| CECHA | OCENA | OPIS |
|------------------------------|--------------------|--|
| Położenie, lokalizacja | korzystne: | tereny zadbane, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, dobry dojazd komunikacją publiczną |
| | średnio korzystne: | w niedalekiej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, w dalszej odległości od centrum, przeciętny dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, przeciętny dojazd komunikacją publiczną |
| Stan techniczny budynku | korzystny: | budynek, w którym remonty są przeprowadzane na bieżąco, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, części wspólne wykończone w przeciętnym standardzie |
| | średnio korzystny: | stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji średni, wykazuje zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, części wspólne do odświeżenia |
| Standard wykończenia lokalu | korzystny: | lokal wykończony w korzystnym standardzie, przy użyciu materiałów dobrej jakości, standard podstawowy |
| | średnio korzystny: | lokal wykończony w średnio korzystnym standardzie, przy użyciu materiałów przeciętnej jakości, przeznaczony do odświeżenia |
| Powierzchnia użytkowa lokalu | bardzo korzystna: | poniżej 65,00 m ² |
| | korzystna: | od 65,00 m ² |
| Położenie w budynku | bardzo korzystne: | najwyższe piętra w budynkach z windą, piętra pośrednie w budynkach bez windy |
| | korzystne: | najwyższe piętra w budynkach bez windy, piętra pośrednie w budynkach z windą |
| | średnio korzystne: | parter |

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia użytkowa wynosi 70,92 m²,
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi, 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: 8 704,92 zł/m²,
cena maksymalna: 9 833,38 zł/m²,
cena średnia: 9 157,52 zł/m²,
wartości brzegowe:
C_{min}/C_{sr} = 0,9506
C_{max}/C_{sr} = 1,0738
- 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 | 25% |
| 2. | Stan techniczny budynku | 20% |
| 3. | Standard wykończenia lokalu | 20% |
| 4. | Powierzchnia użytkowa lokalu | 15% |
| 5. | Położenie w budynku | 20% |

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

| Lp. | Cecha rynkowa | Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana) | Wagi cech różnicujących [%] | Zakres współczynników korygujących | | Wartość współczynnika u _i |
|-----|------------------------------|--|-----------------------------------|--|------------------|--|
| | | | | U _{min} | U _{max} | |
| 1 | Położenie, lokalizacja | korzystne | 25% | 0,2377 | 0,2685 | 0,2685 |
| 2 | Stan techniczny budynku | średnio korzystny | 20% | 0,1901 | 0,2148 | 0,1901 |
| 3 | Standard wykończenia lokalu | średnio korzystny | 20% | 0,1901 | 0,2148 | 0,1901 |
| 4 | Powierzchnia użytkowa lokalu | korzystna | 15% | 0,1426 | 0,1611 | 0,1426 |
| 5 | Położenie w budynku | średnio korzystne | 20% | 0,1901 | 0,2148 | 0,1901 |
| | RAZEM | | 100% | | | 0,9814 |

Wartość rynkową 1 m² wycenianego lokalu obliczono, jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 9\,157,52 \text{ zł/m}^2 \times 0,9814 = 8\,987,19 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa wycenianego lokalu, według stanu na dzień wyceny, wynosi:

$$8\,987,19 \text{ zł/m}^2 \times 70,92 \text{ m}^2 = 637\,371,51 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\text{WR} = 637\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: sześćset trzydzieści siedem tysięcy złotych

Wartość rynkowa nieruchomości w udziale 1/5 wynosi:

$$637\,000,00 \text{ zł} \times 1/5 = 127\,400,00 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość udziału:

$$\text{WR}_{1/5} = 127\,400,00 \text{ zł}$$

słownie: sto dwadzieścia siedem tysięcy czterysta 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 PUN (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:

$$\text{WRW} = \text{Wr} * \text{Wac}$$

gdzie:

Wr - wartość rynkowa,

Wac - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

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

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości uwzględniając lokalizację, powierzchnię użytkową.

$$\text{WRW} = 127\,400,00 \text{ zł} \times 0,75 = 95\,550,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\text{WRW}_{1/5} = 95\,550,00 \text{ zł}$$

słownie: dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu mieszkalnego w udziale 1/5 położonego w Krakowie ul. Lublańskiej 22/58, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$\text{WR}_{1/5} = 127\,400,00 \text{ zł}$$

słownie: sto dwadzieścia siedem tysięcy czterysta złotych

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, działa z rozeznaniem i postępuje rozważnie oraz nie znajduje się w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

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

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,
- 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,
- 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 wycenianego lokalu,
- Ocena stanu technicznego wycenianego lokalu zawarta w opracowaniu nie stanowi jego 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.

13. ZAŁĄCZNIKI

- Postanowienie o upadłości,
- Postanowienie,
- Badanie księgi wieczystej,
- Kopie polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy.



POSTANOWIENIE O UPADŁOŚCI

Sygn. akt VIII GU 137/21/S

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lutego 2021 roku

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

Przewodniczący: sędzia Ewa Ostrowska

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2021 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku dłużniczki Urszuli Król

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

- I. ogłosić upadłość dłużniczki Urszuli Król (PESEL 58081703420, NIP 9451340139) zamieszkałej w Krakowie, ul. Jakuba Majora 44/16, 31 – 422 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 sędzia;
- IV. ustalić, że funkcję zastępcy sędziego – komisarza pełnił będzie sędzia;
- V. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Pawła Wolnika - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 701;
- VI. wezwać wierzycieli upadłej do zgłaszania swoich wierzytelności syndykowi w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na adres biura syndyka: Kraków, ul. Kalwaryjska 67/3, 30 - 504 Kraków;
- VII. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości należącej do upadłej, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej do ich zgłoszenia na adres: Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych: 31-547 Kraków ul. Przy rondzie 7 - 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 3 000,00 zł (trzy tysiące 00/100 złotych) oraz zarządzić jej natychmiastową wypłatę na wskazany przez syndyka rachunek bankowy.



Na oryginalnej kopii podpisany
Zgodność z oryginałem stwierdza

Natalia Pleszak
Protokolant

POSTANOWIENIE

Sygn. akt I Ns 584/21/S

Postanowienie

Dnia 24 listopada 2021 r.

Sąd Rejonowy dla Krakowa -Śródmieścia w Krakowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący Asesor sądowy Paulina Bobek

Protokolant: protokolant sądowy Patrycja Wójcik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 listopada 2021 r. w Krakowie

sprawy z wniosku Stanisława Przepiórki

przy uczestnictwie: Zuzanny Toporek, Tadeusza Przepiórki, Marka Przepiórki, Wojciecha Przepiórki, syndyka masy upadłości Pawła Wolnika

o stwierdzenie nabycia spadku po Kazimierzu Przepiórcie i Danucie Przepiórcie

postanawia:

- I. stwierdzić, że spadek po Kazimierzu Przepiórcie, zmarłym w dniu 24 grudnia 1994 r. w Krakowie i tu ostatnio stale zamieszkałym, na podstawie ustawy nabyli: żona Danuta Przepiórka z domu Witek w ¼ części oraz córki: Urszula Król, Zuzanna Toporek i synowie Stanisław Przepiórka, Tadeusz Przepiórka i Jerzy Przepiórka każde z nich po 3/20 części;
- II. stwierdzić, że spadek po Danucie Przepiórcie z domu Witek, zmarłej w dniu 8 października 2017 r. w Krakowie i tu ostatnio stale zamieszkałej, na podstawie ustawy nabyli: córki Urszula Król, Zuzanna Toporek i synowie Stanisław Przepiórka, Tadeusz Przepiórka i Jerzy Przepiórka każde z nich po 1/5 części;
- III. przyznać od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie na rzecz Patryka Widawskiego kwotę 120 (sto dwadzieścia) zł tytułem wynagrodzenia w związku z pełnieniem funkcji kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika;
- IV. nakazać ściągnięcie od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie kwotę 179,57 zł (sto siedemdziesiąt dziewięć złotych i pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;
- V. stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.



Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia
I Wydział Cywilny stwierdza prawomocność
niniejszego postanowienia z dniem 17/05/2022
Kraków, dnia 17/05/2022

Bobek
Asesor Sądowy



Na oryginale właściwe podpisy
zgodność z oryginałem stwierdza

Staszysz
Sędzią

1/2

BADANIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr **KR1P/00196724/6**, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1P/00196724/6** widnieją następujące wpisy:

Typ księgi wieczystej: lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)**Numer nieruchomości**

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: M. Kraków

Gmina: Kraków M.

Miejscowość: Kraków – Prądnik Czerwony

Dzielnica: Śródmieście

Lokal

Ulica: Lublańska

Numer budynku: 22

Numer lokalu: 58

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: pokój – 3, kuchnia – 1, łazienka – 1, przedpokój – 1

Kondygnacja: 1,0

Przyłączenie - numer księgi: /00076657/

Odrębność: tak

Obszar: 70,9200 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: 16/1000

- numer księgi wieczystej: KR1P/00076657/8

- numer udziału w prawie: 56

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 użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

DZIAŁ II (właściciel)**Właściciel****Udział**

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Kazimierz Przepiórka, s. Stanisława i Heleny

Danuta Przepiórka, c. Walentego i Marii

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Numer wpisu: 1

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

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 użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Nazwa: Gmina Kraków

Siedziba: Kraków

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów.



KOPIA POLISY UBEZPIECZENIOWEJ



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska**

30-110 Kraków, Filarecka 6 / 5A

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy 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

Lidia Machalska
Starczy 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.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 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: **SRM0011470**

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: **03/12/2021**

do dnia: **02/12/2022**

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 wrez z klauzulą w brzmieniu:

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień DWU, 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 **B1 2490 0005 0000 4600 9302 7012**

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

I rata – w kwocie: 325.00 PLN – w terminie do dnia: 25/11/2021

oraz kolejne raty – w kwocie: 325.00 PLN – w terminach do: 14/05/2022

OŚWIADCZENIA

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

Data zawarcia polisy 15/11/2021

Data wystawienia polisy 15/11/2021

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://expert.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 uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje ze 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 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.

(*) 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 za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(*) a. kontaktu poprzez email (notatka 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 iod@expert.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 reprezentować):

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TH 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.

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 osobno 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, Al. Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

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

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - 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
 TH 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

