

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
STANOWIĄCEJ SAMODZIELNY LOKAL MIESZKALNY NR 44 POŁOŻONY W
KRAKOWIE PRZY ULICY KOMANDOSÓW 15

[Sygn. akt KR1S/GU/629/2023](#)



Autor:

mgr inż. Magdalena Ślufarska
nr uprawnień: 4847

KRAKÓW, DNIA 25 KWIETNIA 2024 R.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Kraków, ul. Komandosów 15/44.
Księga wieczysta	Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00384462/6, 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 44 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 248/41562 części.
Opis lokalu	Lokal mieszkalny nr 44 położony jest na 4 piętrze budynku wielolokalowego nr 15, posiada powierzchnię użytkową 19,80 m ² . Przedmiotowa nieruchomość na dzień wyceny w stanie wykończonym.
Lokalizacja	Przedmiotowy lokal położony jest w budynku wielorodzinnym o funkcji mieszkalnej, przy ulicy Komandosów w Krakowie, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz terenów rekreacyjnych. Ulica Komandosów położona jest w południowej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Podgórze. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 2,6 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – dobry. W niedalekiej odległości od nieruchomości przystanek autobusowy oraz tramwajowy.
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość posiada dostęp do drogi gminnej, tj. ulicy Wierzbowej poprzez działki ewid. nr 137/29 i 225/3 (ulica Komandosów) będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00384462/6, 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 17-10-2023 roku sygn. akt KR1S/GU/629/2023.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wyceny	WR_{1/2} = 169 000,00 zł słownie: sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych
Oszacowana dodatkowo wartość dla sprzedaży wymuszonej (WRW) udziału 1/2 w nieruchomości w stanie na dzień wyceny	WRW_{1/2} = 126 750,00 zł słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 25 kwietnia 2024 roku, • według stanu na dzień 25 kwietnia 2024 roku, • na poziomie cen na dzień 25 kwietnia 2024 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 10 kwietnia 2024 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	7
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 UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	11
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	13
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	14
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	14
13. ZAŁĄCZNIKI	15

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal mieszkalny nr 44 zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielolokalowym nr 15 w Krakowie przy ulicy Komandosów. Lokal usytuowany jest na 4 piętrze budynku wielolokalowego, posiada powierzchnię użytkową 19,80 m². Składa się z pokoju, łazienki oraz przedpokoju z aneksem kuchennym. Do lokalu przylega balkon. Do lokalu przynależy piwnica nr 44 o pow. 5,00 m². Lokal na dzień wyceny w stanie wykończonym.

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00384462/6, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje prawo własności do nieruchomości lokalowej obejmującej:

- samodzielny lokal mieszkalny nr 44 o powierzchni 19,80 m² wg stanu na dzień wyceny,
- udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 248/41562 części.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00384462/6, 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 17-10-2023 roku sygn. akt KR1S/GU/629/2023.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA 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 17 października 2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/629/2023.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednoczony (Dz.U. z 2023 r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku 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 10 kwietnia 2024 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00384462/6,
- Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta Krakowa,

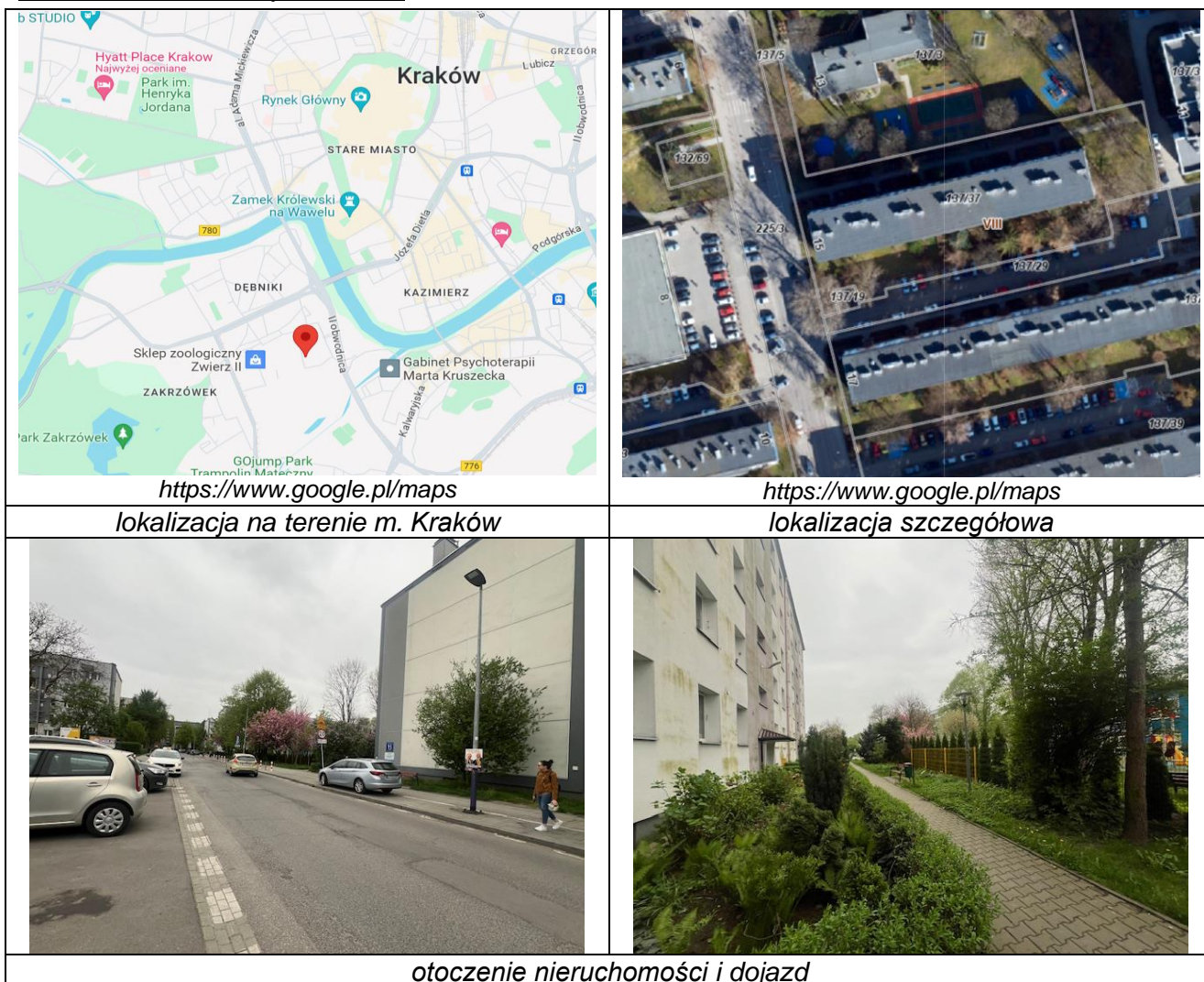
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny 25.04.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 25.04.2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 25.04.2024 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 10.04.2024 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



Przedmiotowy lokal położony jest w budynku wielorodzinnym o funkcji mieszkalnej, przy ulicy Komandosów w Krakowie, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz terenów rekreacyjnych. Ulica Komandosów położona jest w południowej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Podgórze. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 2,6 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – dobry. W niedalekiej odległości od nieruchomości przystanek autobusowy oraz tramwajowy. Nieruchomość posiada dostęp do drogi gminnej, tj. ulicy Wierzbowej poprzez działki ewid. nr 137/29 i 225/3 (ulica Komandosów) będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej. Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, c.o. - MPEC oraz teletechniczną.

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 70-tych XX w., o 5 kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony. Wzniesiony w technologii wielkiej płyty. Dach płaski. Stolarka okienna PCV, drzwi wejściowe do budynku aluminiowe z przeszkleniem. Na dzień wizji lokalnej budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym, w typowym dla tego okresu standardzie wykończenia, na posadzkach płytki ceramiczne, ściany pomalowane powłokami malarskimi. Elewacja otynkowana.

Teren wokół budynku zagospodarowany, trawnik, zieleń pielęgnacyjna, chodniki.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, c.o. – MPEC, gazową, teletechniczną, domofonową.

6.3. OPIS LOKALU



Wnętrze lokalu

Samodzielny lokal mieszkalny nr 44 zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielolokalowym nr 15 w Krakowie przy ulicy Komandosów. Lokal usytuowany jest na 4 piętrze budynku wielolokalowego, posiada powierzchnię użytkową 19,80 m². Składa się z pokoju, łazienki oraz przedpokoju z aneksem kuchennym. Do lokalu przylega balkon. Do lokalu przynależy piwnica nr 44 o pow. 5,00 m². Lokal wykończony w niższym standardzie – na podłogach płytki ceramiczne, linoleum lub parkiet. Na ścianach, w zależności od pomieszczenia, boazeria bądź powłoki malarskie. Brak wyposażonego aneksu kuchennego. Łazienka częściowo wyposażona w biały montaż. Stolarka okienna PCV, parapety wewnętrzne aluminiowe. Stolarka drzwiowa wewnętrzna starszego typu. W przedpokoju szafa wnękowa.

W lokalu dostępne następujące instalacje: wodno-kanalizacyjna, c.o. – MPEC, gazowa, elektryczna, teletechniczna, domofonowa.

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 248/41562 części.

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00384462/6, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr **KR1P/00384462/6**, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1P/00384462/6** 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

Dzielnica: Podgórze

Lokal

Identyfikator lokalu: 126104_9.0011.137/37.1_BUD.44_LOK

Ulica: Komandosów

Numer budynku: 15

Numer lokalu: 44

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu:

1. Rodzaj izby: pokój; liczba izb: 1
2. Rodzaj izby: łazienka; liczba izb: 1
3. Rodzaj izby: przedpokój z aneksem kuchennym; liczba izb: 1

Opis pomieszczeń przynależnych: rodzaj pomieszczenia: piwnica o pow. 5,00 m²; liczba pomieszczeń: 1

Kondygnacja: 5,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej: numer księgi: KR1P/00384459/2

Odrębność: tak

Obszar

Obszar: 24,8000 ha

DZIAŁ I -SP (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: 248/41562; numer księgi wieczystej:

KR1P/00384459/2; numer udziału w prawie: 1

DZIAŁ II (Właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 2

Elżbieta Halina Wawrzyniak, c. Zdzisława i Henryki

Lista wskazań udziałów w prawie: 3

Barbara Katarzyna Lisowska, c. Mieczysława i Stanisławy

DZIAŁ III (Ciężary i ograniczenia)

Wzmianki w dziale III

Numer wzmianki: DZ. KW. / KR1P / 40568 / 24 / 1

Opis wzmianki: wpis ostrzeżenia o niezgodności treści KW z rzeczywistym stanem prawnym

Chwila zamieszczenia: 2024-04-16-09.48.57.541836

DZIAŁ IV (Hipoteki)

Brak wpisów.

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

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 artykuale 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: 137/37
- Powierzchnia działek ewidencyjnych łącznie: 0,3598 ha
- Księga wieczysta nr: KR1P/00384459/2
- Obręb ewidencyjny nr: 11
- Dzielnica: Podgórze

6.5. 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 miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z art. 64 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "OSIEDLE PODWAWELSKIE", zatwierdzony Uchwałą Nr CXXV/3418/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 grudnia 2023 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem MW.27 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w niewielkich fragmentach na terenie oznaczonym symbolem Uo/Uz.3 – tereny zabudowy usługowej i KDW.18 – tereny dróg wewnętrznych.

Dodatkowo nieruchomość znajduje się w strefie rehabilitacji osiedli zabudowy blokowej oraz część nieruchomości znajduje się w strefie zieleni osiedlowej. Przez nieruchomość przebiega granica obszaru i terenu górniczego „Mateczny I” - granica złoża wód leczniczych „Mateczny I” – WL 7328.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

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

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

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

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

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).

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości

w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

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

8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

8.1. WSTĘP

W procesie wyceny przeanalizowano:

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

Analizując sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowym ceny rynkowe utrzymywały się na podobnym poziomie z prognozami wzrostowymi. W dalszym ciągu na rynku nie brakuje podmiotów o stabilnej sytuacji finansowej, skłonnych do zakupu mieszkania na własne potrzeby. Stopy procentowe kredytów hipotecznych w poprzednim roku lekko spadły jednak w dalszym ciągu utrzymują się na względnie wysokim poziomie. Pomimo tych czynników nie brakowało chętnych na zakup mieszkań. Czynnikiem pobudzającym popyt na mieszkania na pewno był rządowy program kredytów 2%, który znacząco wpłynął na liczbę transakcji na rynku nieruchomości. Można prognozować, że powrót gospodarki do poziomu z czasów sprzed pandemii i wojny, co będzie miało bezpośrednie przełożenie na wzrost popytu w sektorze nieruchomości mieszkaniowych, będzie kilkuletni. Obecna sytuacja gospodarcza powodują, że zakup mieszkania staje się pewniejszym sposobem na zainwestowanie oszczędzonych środków pieniężnych, niż alternatywne metody.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości lokalowych stanowiących małe mieszkania zlokalizowanych na badanym terenie odnotowano kilkadziesiąt transakcji, z czego do analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości o zbliżonych parametrach.

Biorąc pod uwagę konieczność zaktualizowania cen z aktów notarialnych na dzień wyceny, przeanalizowano wpływ upływu czasu na wartość nieruchomości za pomocą programu Walor:

Trend zmian [%/rok]: 10,00

Z analizy wynika, że średni roczny wzrost cen wynosi ok. 10 % (liczony w cenach nominalnych).

Zatem średni współczynnik zmiany cen transakcyjnych r_{sr} wynosi:

$$r_{sr} = 0,00027397 \text{ [%/dzień]}$$

Następnie określono wskaźniki aktualizujące poszczególne ceny transakcyjne, korzystając ze wzoru:

$$w_i = 1 + \frac{r_{sr}}{100\%} \cdot d_i$$

gdzie: w_i – wskaźnik zmiany ceny obliczony dla i-tej pary nieruchomości,

d_i – liczba dni od zawarcia danej transakcji do dnia, na który określamy wartość.

W dalszej kolejności obliczono zaktualizowane ceny transakcyjne - c_{zi} , wg następującej formuły:

$$c_{zi} = c_i \cdot w_i$$

gdzie: c_i – poszczególne ceny uzyskane w dniu zawarcia transakcji.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych, odnotowane w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny, na terenie Krakowa, jednostki ewidencyjne Podgórze.

Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość powierzchni użytkowej lokalu oraz stan techniczny budynku.

Liczba transakcji w ciągu ostatnich 12 miesięcy na terenie dzielnicy Podgórze to ok. 1400. Aktualna liczba ofert sprzedaży mieszkań na terenie jednostki ewidencyjnej Podgórze to ok. 3000 transakcji, z czego większość w stanie deweloperskim. Średni okres ekspozycji dla lokali to 4 - 6 miesięcy.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Data transakcji	Położenie/ulica	Pow. użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa zaktualizowana [zł/m ²]
1	03.01.2024	Komandosów	20,10	280 000,00	14 361,62
2	02.01.2024	Komandosów	19,60	310 000,00	16 310,32
3	13.12.2023	Rozdroże	32,00	445 000,00	14 416,78
4	08.12.2023	Komandosów	19,60	291 000,00	15 412,34
5	05.10.2023	Komandosów	19,80	310 000,00	16 527,33
6	01.09.2023	Komandosów	19,80	250 000,00	13 446,10
7	31.07.2023	Krasickiego	31,34	397 000,00	13 601,10
8	29.05.2023	Krasickiego	30,26	365 000,00	13 159,29
9	09.01.2023	Krasickiego	27,35	349 000,00	14 410,64
10	29.12.2022	Komandosów	20,00	260 000,00	14 720,27
11	07.10.2022	Mitkowskiego	30,96	491 000,00	18 318,43
12	23.09.2022	Wierzbowa	26,90	305 000,00	13 139,99
13	21.09.2022	Rozdroże	24,01	300 000,00	14 487,11
14	31.08.2022	Rozdroże	27,70	330 000,00	13 881,51
15	02.06.2022	Komandosów	19,50	250 000,00	15 254,65
16	20.05.2022	Krasickiego	19,38	300 000,00	18 474,07

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. 12) stanowiąca lokal o powierzchni 26,90 m², położony w Krakowie przy ul. Wierzbowej.

Transakcja o cenie maksymalnej (Lp. 16) stanowiąca lokal o powierzchni 19,38 m², położony w Krakowie przy ul. Krasickiego.

Wybór cech rynkowych

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

Dla segmentu rynku lokali mieszkalnych określono następujące cechy rynkowe:

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

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	bardzo korzystne:	tereny zurbanizowane, zadbane, bardzo dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, bardzo dobry dojazd komunikacją publiczną
	korzystne:	w dalszej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, dobry 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 przy użyciu materiałów dobrej jakości.
	średnio korzystny:	budynek do bieżącej modernizacji i odświeżenia, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji średni, wykazuje zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, części wspólne wykończone przy użyciu materiałów gorszej jakości, elewacja do remontu
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 25,00 m ²
	korzystna:	od 25,00 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, pośrednie piętra w budynkach z windą
	średnio korzystne:	parter
Przynależności	korzystne:	przynależy piwnica
	niekorzystne:	brak przynależności

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia użytkowa wynosi 19,80 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: 13 139,99 zł/m²,
 cena maksymalna: 18 474,07 zł/m²,
 cena średnia: 14 995,10 zł/m²,
 wartości brzegowe:
 $C_{min}/C_{sr} = 0,8763$
 $C_{max}/C_{sr} = 1,2320$
 $P_{sr} = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,3478$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	CECHA/ATRYBUT	WAGA S _i [%]
1.	Położenie, lokalizacja	30%
2.	Stan techniczny budynku	20%
3.	Standard wykończenia lokalu	20%
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu	15%
5.	Położenie w budynku	10%
6.	Przynależności	5%

- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m² powierzchni lokalu,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u _i
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja	bardzo korzystne	30%	0,2629	0,3696	0,3696
2	Stan techniczny budynku	korzystny	20%	0,1753	0,2464	0,2464
3	Standard wykończenia lokalu	średnio korzystny	20%	0,1753	0,2464	0,1753
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna	15%	0,1314	0,1848	0,1848
5	Położenie w budynku	korzystne	10%	0,0876	0,1232	0,1000
6	Przynależności	korzystne	5%	0,0438	0,0616	0,0616
Suma:			100%			1,1377

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

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

$$w_x = 14\,995,10 \text{ zł/m}^2 \times 1,1377 = 17\,059,93 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości lokalowej według stanu na dzień wyceny wynosi:

$$17\,059,93 \text{ zł/m}^2 \times 19,80 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} = 337\,786,61 \text{ zł} \times \frac{1}{2} = 168\,893,31 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{1/2} = 169\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: sto sześćdziesiąt dziewięć 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 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, określane są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

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

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

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

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

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości udziału 1/2 w nieruchomości uwzględniając lokalizację, powierzchnię użytkową.

$$WRW_{1/2} = 169\ 000,00\ \text{zł} \times 0,75 = 126\ 750,00\ \text{zł}$$

Przyjęto:

$$WRW_{1/2} = 126\ 750,00\ \text{zł}$$

słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny położony w Krakowie przy ul. Komandosów 15/44, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$WR_{1/2} = 169\ 000,00\ \text{zł}$$

słownie: sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

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

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

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,
- Badanie księgi wieczystej,
- Kopie polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy.

POSTANOWIENIE O UPADŁOŚCI

sygn. akt KR1S/GU/629/2023

Postanowienie

Dnia 17 października 2023 r.

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

w składzie:

Przewodniczący sędzia Barbara Fela

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2023 r. w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Elżbieta Wawrzyniak,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Elżbieta Wawrzyniak, PESEL 69060503964, NIP 6782572528, miejsce zamieszkania: Kraków, adres Osiedle Piastów 31/24, 31-624 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Kalwaryjska 67/3, 30- 504 Kraków ;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla

- wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Kalwaryjska 67/3, 30- 504 Kraków ;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Paweł Stanisław Wolnik (numer licencji 701);
 5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
 6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
 7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Paweł Stanisław Wolnik (numer licencji 701) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 5000,00 (pięć tysięcy złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 17 1240 4432 1111 0010 6408 4751;
 8. przyznać pełnomocnikowi radcy prawnemu Łukaszowi Ziębie kwotę 4 428,00 zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem zł 00/100) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej dłużnicze z urzędu.

UZASADNIENIE

Dłużniczka jest niewypłacalna, utraciła bowiem zdolność do regulowania obciążających ją wymagalnych zobowiązań pieniężnych; zachodzą zatem podstawy do ogłoszenia jej upadłości po myśli art. 10 i 11 ust. 1 ustawy z dnia 28.02.2003 r. prawo upadłościowe, w zw. z art. 491 ust. 1 tego prawa. Ograniczony rozmiar majątku dłużniczki (a raczej jego brak), jak również niezbyt rozległy krąg wierzycieli wskazują, iż brak przesłanek do ogłaszania upadłości komisarycznej. Nin. postępowanie będzie prowadzone w trybie wynikającym z art. 491 (1) ust. 1 w/w prawa.

Miejsce zwykłego pobytu dłużniczka posiada w Krakowie, czyli główny ośrodek podstawowej działalności w nin. sprawie znajduje się w Polsce. Oznacza to, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/949 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (Dz.Urz.UE L 141 z 5.06.2015r., s. 19-72), przy czym wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego.

Wysokość przyznanej kwoty z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu wynika z § 8 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (przy uwzględnieniu orzeczenia SN z dnia 7

stycznia 2021 r., sygn. akt: I CSK 598/20 oraz TK z dnia 23 września 2020 r., sygn. akt: SK 66/19, nadto § 2 pkt 1 i § 4 ust. ust. 1 i 3, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu), który w sprawach z zakresu postępowania upadłościowego ustala stawkę opłaty na 3.600,00 zł. Podlega ona podwyższeniu o podatek od towarów i usług w stawce 23%. Obowiązek ponoszenia przez Skarb Państwa nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu statuuje zaś art. 22 (3) ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 roku o radcach prawnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1166).

W tym stanie rzeczy należało orzec jak sentencji na podstawie art. 491 (5). 1 prawa upadłościowego, w zw. z w/powołanymi przepisami.

Podpis:

Skarb Państwa
Sąd Rejonowy dla M. St. w Krakowie
Kancelaria Sądowa
ul. Komandosów 15/44
31-111 Kraków, 2022.12.15 14:28

BADANIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr **KR1P/00384462/6**, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1P/00384462/6** 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

Dzielnica: Podgórze

Lokal

Identyfikator lokalu: 126104_9.0011.137/37.1_BUD.44_LOK

Ulica: Komandosów

Numer budynku: 15

Numer lokalu: 44

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu:

1. Rodzaj izby: pokój; liczba izb: 1
2. Rodzaj izby: łazienka; liczba izb: 1
3. Rodzaj izby: przedpokój z aneksem kuchennym; liczba izb: 1

Opis pomieszczeń przynależnych: rodzaj pomieszczenia: piwnica o pow. 5,00 m²; liczba pomieszczeń: 1

Kondygnacja: 5,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej: numer księgi: KR1P/00384459/2

Odrębność: tak

Obszar

Obszar: 24,8000 ha

DZIAŁ I -SP (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: 248/41562; numer księgi wieczystej: KR1P/00384459/2; numer udziału w prawie: 1

DZIAŁ II (Właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/2

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 2

Elżbieta Halina Wawrzyniak, c. Zdzisława i Henryki

Lista wskazań udziałów w prawie: 3

Barbara Katarzyna Lisowska, c. Mieczysława i Stanisławy

DZIAŁ III (Ciężary i ograniczenia)

Wzmianki w dziale III

Numer wzmianki: DZ. KW. / KR1P / 40568 / 24 / 1

Opis wzmianki: wpis ostrzeżenia o niezgodności treści KW z rzeczywistym stanem prawnym

Chwila zamieszczenia: 2024-04-16-09.48.57.541836

DZIAŁ IV (Hipoteki)

Brak wpisów.

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

KOPIA POLIS UBEZPIECZENIOWYCH



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria Nieruchomości Magdalena Ślufarska

30-102 Kraków, Morawskiego 5 / 325

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016397

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: 28/03/2024 - 27/03/2025

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 364.00 PLN

Lidia Machalska
Stary Szpital 6/6 Ubezpieczeń

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



Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego

POLISA NR: **SRM0015504**

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

Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

REGON: 260139328

Telefon: 662019835

UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia

od dnia: 18/12/2023

do dnia: 17/12/2024

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

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

Zakres ubezpieczenia

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

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

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie dobrowolne OC w związku z powołaniem na biegłego	500 000 PLN
Rozszerzenia zakresu	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	20 000 PLN

PŁATNOŚĆ**Składka do zapłaty 650.00 PLN**

słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **81 2490 0005 0000 4600 9302 7012**

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

I rata – w kwocie: 325.00 PLN – w terminie do dnia: 28/12/2023

oraz kolejne raty – w kwocie: 325.00 PLN – w terminach do: 15/06/2024

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

Data zawarcia polisy 18/12/2023

Data wystawienia polisy 18/12/2023

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 powołaniem na biegłego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

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

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

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

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. Wyrażam zgodę na przesyłanie 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, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałem/em 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 (poczta elektroniczna),

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

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

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

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz 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, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego 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
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

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

W imieniu PZU:

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

Lidia Machalska
Biuroy Specjalista ds. Ubezpieczeń