

# OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU ½ W PRAWIE WŁASNOŚCI DO  
NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ STANOWIĄCEJ SAMODZIELNY LOKAL  
MIESZKALNY NR 44 POŁOŻONY W KRAKOWIE PRZY  
ULICY DOBREGO PASTERZA 21A

Sygn. akt VIII GU 1037/20



Autor:

mgr inż. Magdalena Ślufarska



KRAKÓW, DNIA 08 LISTOPADA 2023 R.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
Adres	Kraków, ul. Dobrego Pasterza 21A/44.
Księga wieczysta	Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00278935/7, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
<b>SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>	
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 241/10000 części.
Opis lokalu	Lokal mieszkalny nr 44 położony jest na 3 i 4 piętrze budynku wielolokalowego nr 21A, posiada powierzchnię użytkową 85,50 m <sup>2</sup> . Przedmiotowa nieruchomość na dzień wyceny w stanie wykończonym.
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalnej przy ul. Dobrego Pasterza w Krakowie. Ulica Dobrego Pasterza położona jest w północnej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Śródmieście. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 3,8 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – dobry.
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ulicy Dobrego Pasterza.
<b>DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI</b>	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00278935/7 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem o ogłoszeniu upadłości wydanym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych dnia 13-10-2020 roku, sygn. akt VIII GU 1037/20.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości w stanie na dzień wyceny	<b>WR<sub>1/2</sub> = 428 000,00 zł</b> <b>słownie: czterysta dwadzieścia osiem tysięcy złotych</b>
Oszacowana dodatkowo wartość dla sprzedaży wymuszanej (WRW) udziału 1/2 w nieruchomości w stanie na dzień wyceny	<b>WRW<sub>1/2</sub> = 321 000,00 zł</b> <b>słownie: trzysta dwadzieścia jeden tysięcy złotych</b>
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> <li>• w dniu 08 listopada 2023 roku,</li> <li>• według stanu na dzień 08 listopada 2023 roku,</li> <li>• na poziomie cen na dzień 08 listopada 2023 roku,</li> <li>• na podstawie wizji lokalnej z dnia 24 października 2023 roku.</li> </ul>



## 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 .....	8
6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	9
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	11
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....	11
7.1. WSTĘP .....	11
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE .....	12
8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....	12
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ .....	13
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW) .....	16
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA .....	16
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	17
13. ZAŁĄCZNIKI .....	17

## 1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal mieszkalny nr 44 zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielolokalowym nr 21A w Krakowie przy ulicy Dobrego Pasterza. Lokal usytuowany jest na 3 i 4 piętrze budynku wielolokalowego, posiada powierzchnię użytkową 85,50 m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00278935/7, 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 85,50 m<sup>2</sup> wg stanu na dzień wyceny,
- udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 241/10000 części.

## 3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00278935/7 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem o ogłoszeniu upadłości wydanym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieście w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych dnia 13-10-2020 roku, sygn. akt VIII GU 1037/20.

## 4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

### 4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie na wykonanie operatu szacunkowego od syndyka masy upadłości.

### 4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz.U. z 2023 r., poz. 344, 1113, 1463) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2023 poz. 1984),
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615),
- 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),
- 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 24-10-2023 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00278935/7,
- Postanowienie postanowienia o ogłoszeniu upadłości,
- Wyrok sądu z dnia 18-09-2020 r. oraz z dnia 08-02-2022 r.,
- 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

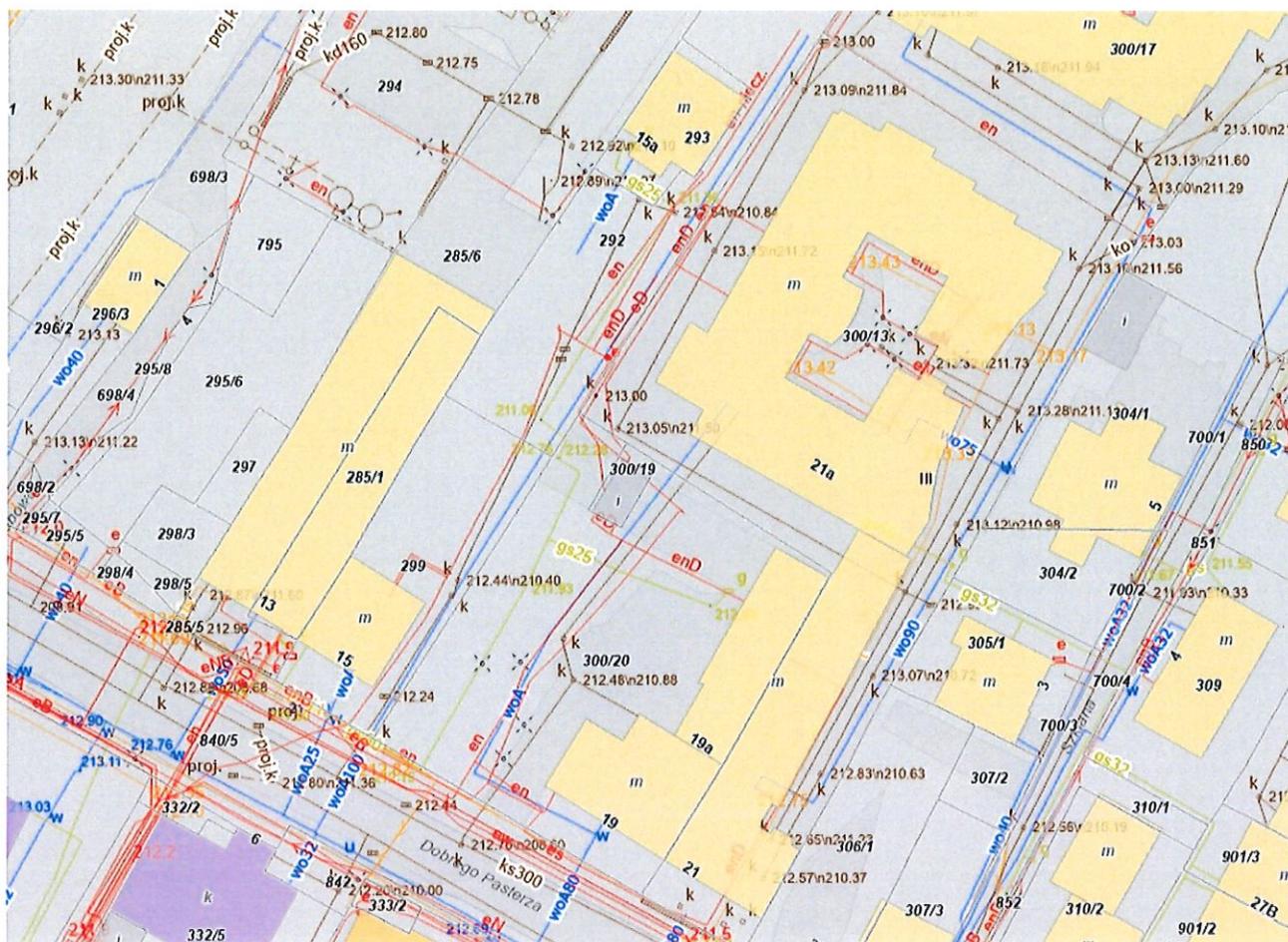
— Data sporządzenia wyceny	08-11-2023 r.
— Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	08-11-2023 r.
— Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	08-11-2023 r.
— Data dokonania oględzin nieruchomości	24-10-2023 r.

## 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



Przedmiotowa nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalnej przy ul. Dobrego Pasterza w Krakowie. Ulica Dobrego Pasterza położona jest w północnej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Śródmieście. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 3,8 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – dobry. Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociagową, gazową, c.o. – MPEC, kanalizacyjną, teletechniczną.



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

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ulicy Dobrego Pasterza.

## 6.2. OPIS BUDYNKU





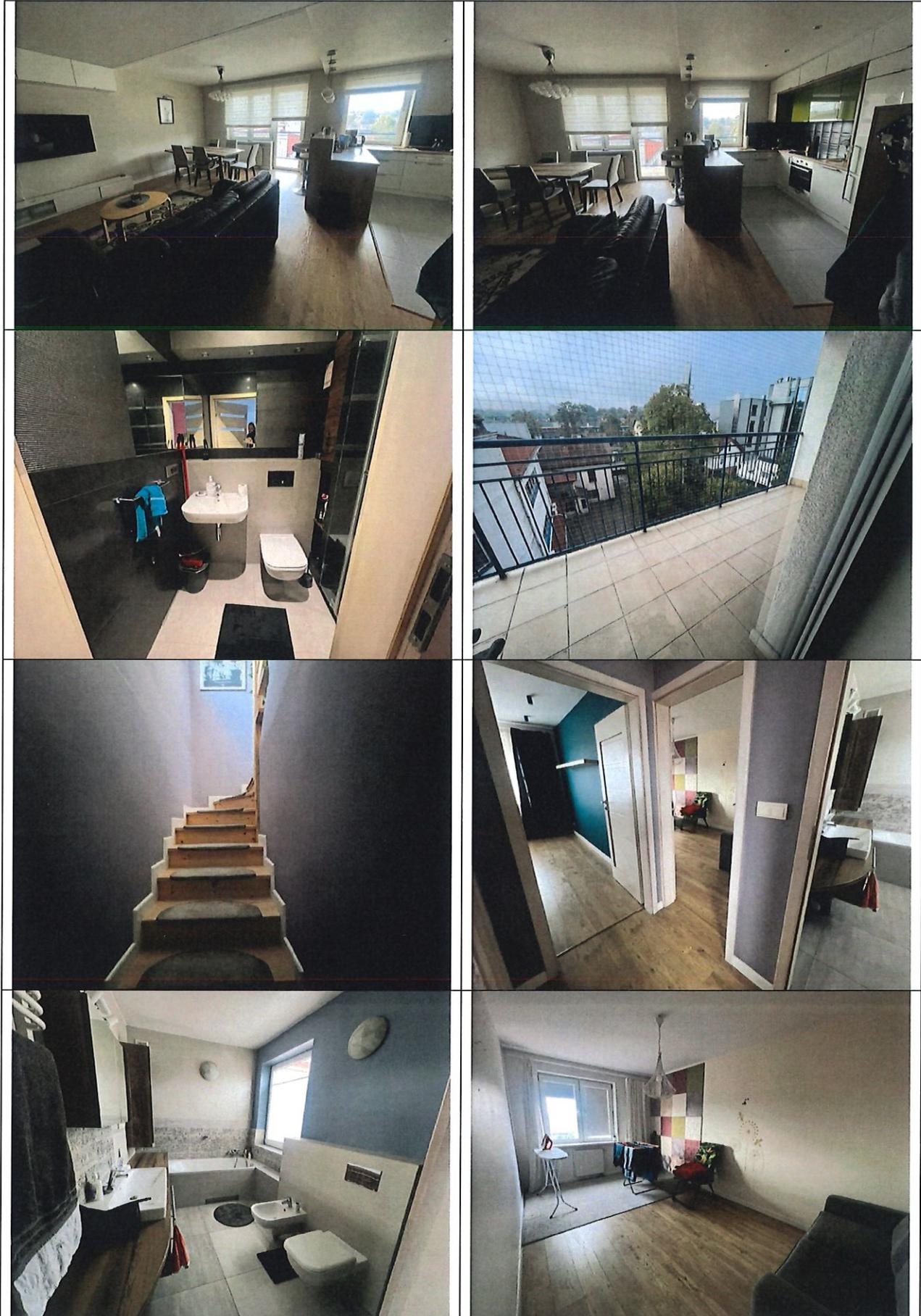
*ogólny widok budynku i komunikacji*

W dniu wizji lokalnej nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wielolokalowym o funkcji mieszkalnej. Budynek wzniesiony w 2001 roku, posiadający 6 kondygnacji nadziemnych. Na parterze budynku garaże. Na dzień wizji lokalnej budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym, w typowym dla tego okresu standardzie wykończenia, na posadzkach lastriko, ściany pomalowane, balustrady stalowe. Technologia wykonania murowana. Stolarka okienna PCV. Drzwi wejściowe aluminiowe, z przeszkleniami. W budynku brak windy.

Teren wokół budynku zagospodarowany, ogrodzony. Dojście i dojazd do budynku utwardzony kostką brukową, trawniki oraz zieleń pielęgnacyjna.

Budynek wyposażony w następujące instalacje: wod-kan., elektryczną, gazową, teletechniczną, domofonową, c.o. (kotłownia gazowa w budynku).

6.3. OPIS LOKALU





Wnętrze lokalu

Lokal mieszkalny nr 44 zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielolokalowym nr 21A w Krakowie przy ulicy Dobrego Pasterza. Lokal usytuowany jest na 3 i 4 piętrze budynku wielolokalowego, posiada powierzchnię użytkową 85,50 m<sup>2</sup>. Lokal składa się na 3 piętrze z pokoju, kuchni, WC, hallu oraz wiatrolapu, na 4 piętrze z dwóch pokoi, łazienki oraz hallu. Do lokalu przylega loggia. Przedmiotowa nieruchomość na dzień wyceny w stanie wykończonym, w korzystnym standardzie.

Na podłogach panele oraz płytki gresowe. Na ścianach, w zależności od pomieszczenia, powłoki malarskie, glazura, tapety. Na sufitach powłoki malarskie. W łazienkach biały montaż. Kuchnia w stałej zabudowie, wyposażona. Stolarka okienna PCV, drzwi wewnętrzne drewniane. Schody wewnętrzne pokryte drewnem, z balustradami drewnianymi. W kuchni sufit podwieszany.

W lokalu dostępne następujące instalacje: wod. - kan., c.o. (kotłownia gazowa w budynku), gazowa, elektryczna, teletechniczna, domofonowa.

Wraz z lokalem mieszkalnym związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 241/10000 części.

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00278935/7, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Brak możliwości zweryfikowania co stanowi przynależność wpisaną w księdze wieczystej, administracja ani właściciel nie posiada takiej informacji. Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto na podstawie księgi wieczystej oraz wykonano obmiar kontrolny miernikiem laserowym świetle wyprawionych ścian. Powierzchnia ujawniona w księdze wieczystej nie obejmuje przynależności. Istnieje prawdopodobieństwo, iż przynależność ta stanowi garderobę połączoną z lokalem.

#### **6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI**

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr **KR1P/00278935/7**, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1P/00278935/7** widnieją następujące wpisy:

Typ księgi wieczystej: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

#### **DZIAŁ I-O (oznaczenie nieruchomości)**

**Numer nieruchomości**

Numer bieżący nieruchomości: 1

**Położenie**

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: M. Kraków

Gmina: Kraków M.

Miejscowość: Kraków

Dzielnica: Śródmieście

**Lokal**

Identyfikator lokalu: 126105\_9.0022.300/13.1\_BUD.44\_LOK

Ulica: Dobrego Pasterza

Numer budynku: 21A

Numer lokalu: 44

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu:

1. Rodzaj izby: pokój - III p; liczba izb: 1
2. Rodzaj izby: kuchnia - III p; liczba izb: 1
3. Rodzaj izby: WC - III p; liczba izb: 1
4. Rodzaj izby: hall - III p; liczba izb: 1
5. Rodzaj izby: wiatrołap - III p; liczba izb: 1
6. Rodzaj izby: pokój - IV p; liczba izb: 2
7. Rodzaj izby: łazienka - IV p; liczba izb: 1
8. Rodzaj izby: hall - IV p; liczba izb: 1

Opis pomieszczeń przynależnych:

1. rodzaj pomieszczenia: pomieszczenie gospodarcze; liczba pomieszczeń: 1

Kondygnacja: 4,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej: Numer księgi: /00252908/

Nieruchomość zabudowana budynkiem:

- numer obrębu ewidencyjnego: 22

- numer działki ewidencyjnej: 300/13

Odrębność: tak

**Obszar**

Obszar: 85,5000 ha

**DZIAŁ I -SP (spis praw związanych z własnością)**

**Spis praw**

**Spis praw związanych z własnością**

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: prawo związane z własnością nieruchomości

Treść prawa: z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności dz. nr 300/13 obj. KW 252908 oraz we współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony oraz w częściach wspólnych budynku nr 21 w 241/10000 częściach.

Udział związany: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 241/10000; numer księgi wieczystej: /00252908/

**DZIAŁ II (właściciel)**

**Właściciel**

**Udział**

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

**Osoba fizyczna**

Lista wskazań udziałów w prawie: 2

Anna Joanna Romaniak, c. Andrzeja i Józefy

**DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)**

**Numer wpisu**

Numer wpisu: 1

**Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia**

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: zakaz zbywania i obciążania nieruchomości, na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie I CO 429/19 z 01.08.2019 r.

**Numer wpisu**

Numer wpisu: 2

**Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia**

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ogłoszenie upadłości dłużnika Krzysztofa Romaniaka jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

**DZIAŁ IV (hipoteki)**

**Numer hipoteki (roszczenia)**

Numer hipoteki (roszczenia): 1

**Treść wpisu**

**Treść hipoteki (roszczenia)**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna

Suma: 942000,00 dziewięćset czterdzieści dwa tysiące zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- numer wierzytelności: 1,
- wierzytelność: zabezpieczenie spłaty wierzytelności banku obejmuje kapitał, odsetki kapitałowe ustalone w § 9 umowy kredytu, odsetki za opóźnienie w spłacie kredytu ustalone w § 22 umowy kredytu, prowizje i opłaty od kredytu oznaczonego w § 1, przewidziane i określone w umowie kredytu,
- stosunek prawny: umowa kredytu nr 89 1240 4533 3111 0010 5561 9188 z dnia 09-08-2013 r.

**Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

Nazwa: Bank Polska Kasa Opieki SA Oddział w Krakowie

Siedziba: Warszawa

REGON: 00001020500000

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

Zgodnie z wyrokiem z dnia 18-09-2020 roku Sygn. akt I C 1507/19 uznano za bezskuteczną umowę o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami Krzysztofem Romaniakiem i Anną Romaniak w ramach której Anna Romaniak nabyła nieruchomości objętą zakresem szacowania.

**Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, brak praw i roszczeń, o których mowa w artykule 313 ust. 2 PUN. Hipoteka pozostanie w mocy przy sprzedaży udziału w nieruchomości przez syndyka.**

**Działka ewidencyjna:**

- Działki ewidencyjne nr: 300/13
- Powierzchnia działek ewidencyjnych łącznie: 2352 m<sup>2</sup>
- Księga wieczysta nr: KR1P/00252908/1
- Obręb ewidencyjny nr: 22
- Dzielnica: Śródmieście.

**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 przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 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.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Zachód” zatwierdzonym uchwałą C/1532/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 marca 2014 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze oznaczonym symbolem MW.1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dodatkowo niewielka część nieruchomości znajduje się w linii określającej obszar prawdopodobnego zagrożenia powodziowego Q1%.

**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 porównywania parami.

## 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).

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

## **8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU**

W procesie wyceny przeanalizowano:

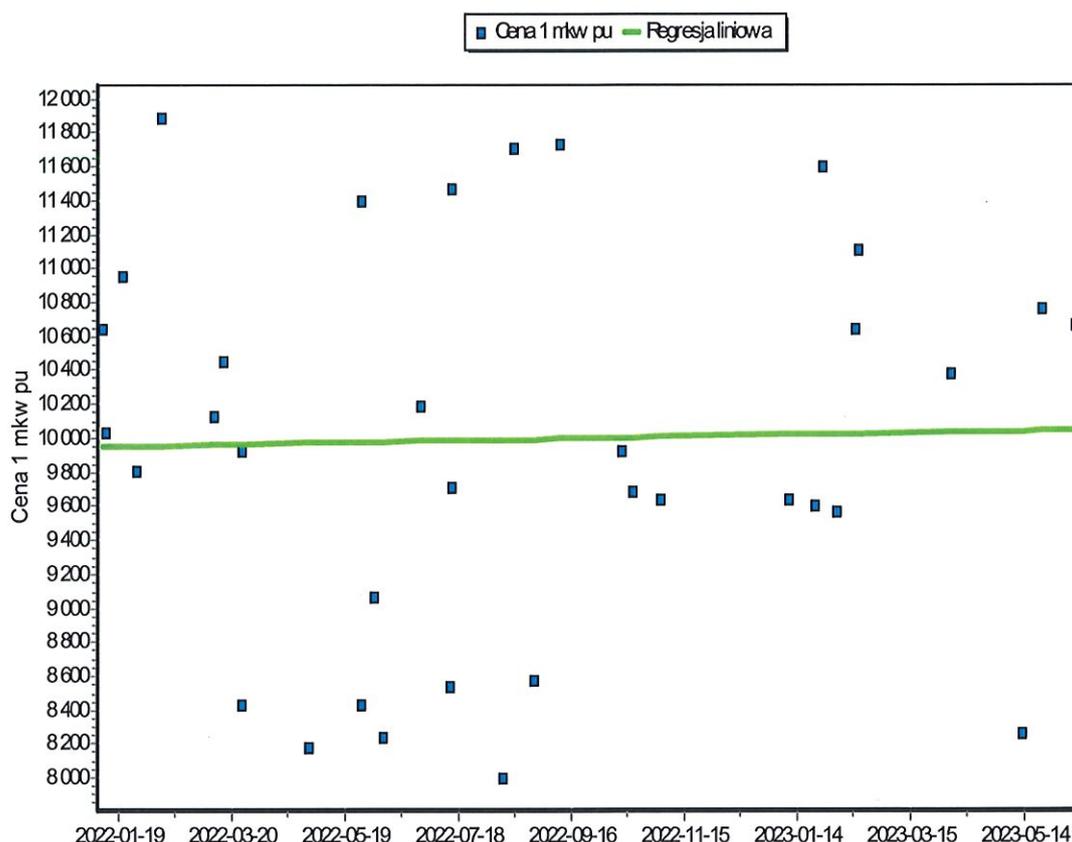
- Obszar – Kraków, jednostka ewidencyjna Śródmieście.
- Okres analizy cen transakcyjnych ostatnie dwa lata poprzedzające datę wyceny.

Analizując sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowym 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 z początkiem zeszłego roku znacznie wzrosły. Pomimo tych czynników nie brakowało chętnych na zakup mieszkań, głównie za gotówkę. 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, wzrost kosztów kredytów hipotecznych 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.

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. Potwierdza to trend czasowy zbadany na próbie nieruchomości podobnych na analizowanym terenie w wysokości 0,05% miesięcznie:



Trend zmian [%/rok] : 0,68  
 Nachylenie prostej reg. : 0,1850  
 Wsp.determinacji : 0,00  
 Liczba transakcji : 36

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Data transakcji	Położenie (ulica)	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1	03.02.2023	Majora	80,51	770 000,00	9 564,03
2	09.01.2023	Kwartowa	82,89	799 000,00	9 639,28
3	13.07.2022	Dobrego Pasterza	90,80	775 000,00	8 535,24
4	27.06.2022	Dobrego Pasterza	80,50	820 000,00	10 186,34
5	03.06.2022	Dobrego Pasterza	71,70	650 000,00	9 065,55
6	25.03.2022	Nuszkiewicza	70,00	695 000,00	9 928,57
7	25.03.2022	Łepkowskiego	66,44	560 000,00	8 428,66
8	12.01.2022	Na Barciach	81,59	819 000,00	10 037,99

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 8 zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, otoczenia, standardu wykończenia, stanu technicznego budynku, powierzchni użytkowej, itp. Dalsza analiza transakcji pod względem podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości pozwoliła na wyodrębnienie obiektów porównawczych. Z przedstawionych powyżej transakcji wybrano do porównania trzy, jako najbardziej podobne pod względem powyższych kryteriów transakcje nr: 1, 2, 4.

### 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 nieruchomości.

**Dla segmentu rynku lokali mieszkalnych określono następujące cechy rynkowe:**

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

### 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 korzystna:	Otoczenie luźnej zabudowy, droższe ulice, bardzo dobry dojazd i dostęp do komunikacji miejskiej, bliżej centrum
	korzystny:	Otoczenie gęstej zabudowy, starszej, dobry dojazd i dostęp do komunikacji miejskiej, dalej od centrum
Stan techniczny budynku	bardzo korzystny:	budynek, w którym remonty są przeprowadzane na bieżąco, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji bardzo dobry, wykazuje niewielkie zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, części wspólne wykończone w korzystnym standardzie
	korzystny:	stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji średni, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, części wspólne elewacja 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, remontu
Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna:	poniżej 80,00 m <sup>2</sup>
	korzystna:	od 80,00 m <sup>2</sup>
Położenie w budynku	bardzo korzystne:	piętra I-II w budynku bez windy, najwyższe piętra w budynku z windą
	korzystne:	piętra III-IV w budynku bez windy, pośrednie piętra w budynku z windą
	średnio korzystne:	parter
Powierzchnie dodatkowe	korzystne:	występują
	średnio korzystne:	brak

### Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia użytkowa wynosi 85,50 m<sup>2</sup>,
- 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:

**C<sub>max</sub>** 10 186,34 zł

**C<sub>min</sub>** 8 428,66 zł

**Δ=C<sub>max</sub> – C<sub>min</sub>** 1 757,68 zł

- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	CECHA/ATRYBUT	WAGA S <sub>i</sub> [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1.	Położenie, lokalizacja	25%	439,42
2.	Stan techniczny budynku	20%	351,54
3.	Standard lokalu	20%	351,54
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu	15%	263,64
5.	Położenie w budynku	10%	175,77
6.	Powierzchnie dodatkowe	10%	175,77

- 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 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Położenie	Dobrego Pasterza	Dobrego Pasterza	Majora	Kwartowa
Data transakcji	xxx	27.06.2022	03.02.2023	09.01.2023
Pow. użyt. Lokalu	85,50	80,50	80,51	82,89
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u. [zł]	xxx	10 186,34	9 564,03	9 639,28
Położenie, lokalizacja	bardzo korzystna	bardzo korzystna	bardzo korzystna	korzystna
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	439,42 zł
Stan techniczny budynku	korzystny	korzystny	korzystny	korzystny
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Standard wykończenia	korzystny	korzystny	korzystny	korzystny
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia użytkowa	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Położenie w budynku	korzystne	korzystne	średnio korzystne	bardzo korzystne
	xxx	0,00 zł	87,89 zł	-87,89 zł
Powierzchnie dodatkowe	korzystne	korzystne	korzystne	średnio korzystne
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	175,77 zł
Suma poprawek [zł]	xxx	0,00 zł	87,89 zł	527,30 zł
Cena 1 m <sup>2</sup> skoryg. [zł]	xxx	10 186,34 zł	9 651,92 zł	10 166,58 zł
Cena średnia 1 m <sup>2</sup> p.u. lokalu	<b>10 001,61 zł</b>			

Stąd wartość rynkowa wycenianego lokalu w udziale 1/2, według stanu na dzień wyceny, wynosi:

$$(10\ 001,61\ \text{zł/m}^2 \times 85,50\ \text{m}^2) \times \frac{1}{2} = 855\ 137,66\ \text{zł} \times \frac{1}{2} = 427\ 568,83\ \text{zł}$$

**Wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości wynosi:**

$$WR_{1/2} = 428\ 000,00\ \text{zł}$$

**słownie: czterysta dwadzieścia osiem 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, określone są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

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

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

gdzie:

*W<sub>r</sub>* - wartość rynkowa,

*W<sub>ac</sub>* - 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 ½ w nieruchomości uwzględniając lokalizację, powierzchnię użytkową, stan techniczny i standard.

$$WRW_{1/2} = 428\ 000,00\ \text{zł} \times 0,75 = 321\ 000,00\ \text{zł}$$

**Przyjęto:**

$$WRW_{1/2} = 321\ 000,00\ \text{zł}$$

**słownie: trzysta dwadzieścia jeden tysięcy złotych**

**11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA**

Wartość rynkowa udziału ½ w nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny położony w Krakowie ul. Dobrego Pasterza 21A/44, wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:

$$WR_{1/2} = 428\ 000,00\ \text{zł}$$

**słownie: czterysta dwadzieścia osiem 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 ogłoszeniu upadłości,
- Wyrok sądu,
- Badanie księgi wieczystej,
- Kopie polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy.



**POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI**

Sygn. akt VIII GU 1037/20

**POSTANOWIENIE**

Dnia 13 października 2020 roku

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

Przewodniczący: sędzia Barbara Fela

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2020 roku w Krakowie  
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku dłużnika Krzysztofa Romaniaka

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

**postanawia:**

- I. ogłosić upadłość dłużnika Krzysztofa Romaniaka (PESEL 85082616011, NIP 9452044839) zamieszkałego w Krakowie, ul. Dobrego Pasterza 21A/44, 31 – 416 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- II. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> 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 na syndyka masy upadłości Alerion sp. z o.o. w Krakowie (KRS 0000585928), której członkami zarządu są Karol Tatar – numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 682 oraz Maciej Knopek – numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 1140;
- 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 Filipa Eisenberga 11/1, 31 – 523 Kraków;
- VII. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej do ich zgłoszenia sędziemu komisarzowi na adres: Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych: 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.



**SĄD REJONOWY**  
dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie  
VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych  
stwierdza prawidłowość niniejszego postanowienia  
z dniem 21 października 2020 r.  
Kraków, dnia 12 marca 2021 r.

Katarzyna Norekowska-Misko



Sygn. akt VIII GUp 764/20

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 listopada 2020 roku

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 30 listopada 2020 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

w ramach postępowania upadłościowego Krzysztofa Romaniaka – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

sprawy z wniosku syndyka masy upadłości

w przedmiocie zmiany syndyka

### postanawia

- I. zmienić syndyka ustanowionego w niniejszym postępowaniu wyznaczając do tej funkcji Pawła Wolnika (nr licencji doradcy restrukturyzacyjnego 701) w miejsce dotychczasowego syndyka Alerion spółki z o.o. w Krakowie (KRS 0000585928), której członkami zarządu są: Karol Tatar (nr licencji doradcy restrukturyzacyjnego 682) oraz Maciej Knopek (nr licencji doradcy restrukturyzacyjnego 1140);
- II. w związku ze zmianą osoby syndyka wskazać adres biura nowego syndyka do przesyłania korespondencji i zgłoszeń wierzytelności - Kraków, ul. Kalwaryjska 67/3, 30 - 504 Kraków.



Wzajemnie podpisane i potwierdzone  
zgodność z oryginałem stwierdza  
*Anna Kłowska*  
Protokolant

WYROK SĄDU

Sygn. akt I C 1507/19



**W Y R O K**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 września 2020 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny  
w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Justyna Sieklicka-Pawlak  
Protokolant: sekretarz sądowy Monika Pajor

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2020 r. w Krakowie  
na rozprawie  
sprawy z powództwa **FlexiPower Group Spółki z o.o. Spółki k. z siedzibą w Woli Zaradzyńskiej**  
przeciwko **Annie Romaniak**  
o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

- I. uznaje za bezskuteczną w stosunku do strony powodowej FlexiPower Group Spółki z o.o. Spółki k. z siedzibą w Woli Zaradzyńskiej w całości umowy o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami dłużnikiem Krzysztofem Romaniakiem i pozwaną Anną Romaniak z dnia 16 kwietnia 2018 roku, zawartej w formie aktu notarialnego, Rep. A numer 1815/2018, sporządzonej przed notariuszem Romanem Wendelskim w Kancelarii Notarialnej w Krakowie przy ul. Limanowskiego 35/1-2, w ramach której:
- Anna Romaniak nabyła przedmioty majątkowe opisane w ustępie VI punkt 1-4 umowy tj. nieruchomości położoną w Krakowie przy ul. Dobrego Pasterza 21A lokal 44, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KR1P/00278935/7, środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym numer 35 1140 2004 0000 3102 4270 2123 prowadzonym w mBank S.A. w kwocie 641,95 zł, środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym numer 42 1140 2004 0000 3002 7466 3643 prowadzonym w mBank S.A. w kwocie 17.272,60 zł, środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym numer 66 1240 4533 1111 0010 5264 8970 prowadzonym w Banku PKO S.A. w kwocie 18.850,86 zł w ½ części oraz została zobowiązana do zapłaty na rzecz Krzysztofa Romaniaka kwoty 22.550,45 zł w terminie do dnia 30 czerwca 2018 roku,

**Sygn. akt I C 1507/19**

- Krzysztof Romaniak nabył przedmioty majątkowe opisane w ustępie VI punkt 4-9 umowy tj. środki pieniężne na rachunku bankowym numer 66 1240 4533 1111 0010 5264 8970 prowadzonym w Banku PKO S.A. w kwocie 18.850,86 zł w ½ części, środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym numer 77 1140 2004 0000 3602 6124 8492 prowadzonym w mBank S.A. w kwocie 1.540,91 zł, samochód osobowy Opel Insignia o numerze identyfikacyjnym WOLGE6EMXB1207818, 75 udziałów w kapitale zakładowym spółki ACUTEXT Spółka z o.o. numer KRS 0000458699, wierzytelność z tytułu umowy pożyczki z dnia 7 października 2013 roku w stosunku do spółki ACUTEXT Spółka z o.o. numer KRS 0000458699 w wysokości 40.000 zł, wierzytelność z tytułu umowy pożyczki z dnia 6 kwietnia 2014 roku w stosunku do spółki ACUTEXT Spółka z o.o. numer KRS 0000458699 w kwocie 10.000 zł, dokonanej z pokrzywdzeniem strony powodowej, której przysługuje wierzytelność w stosunku do dłużnika Krzysztofa Romaniaka w łącznej wysokości 108.781,34 zł, zasądzonej wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie IX Wydziału Gospodarczego z dnia 5 kwietnia 2018 roku, sygnatura akt IX GC 612/17,

- II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 10.857,00 zł (dziesięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
- III. nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 413,16 zł (czterysta trzynaście złotych szesnaście groszy) na wynagrodzenie dla biegłej sądowej.

**Sygn. akt I ACa 1333/20**



**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 lutego 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny  
w składzie:

Przewodniczący: SSA Regina Kurek

Protokolant: Michał Góral

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 lutego 2022 r. w Krakowie na rozprawie sprawy z powództwa FlexiPower Group Spółki z o.o. Spółki k. z siedzibą

w Kudrowicach

przeciwko Annie Romaniak

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 18 września 2020 r. sygn. akt I C 1507/19

**1. oddała apelację:**

**2. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od daty uprawomocnienia się tego orzeczenia do dnia zapłaty.**

SSA Regina Kurek



Na oryginał nieobite podpisy  
Zgodność z oryginałem stwierdza  
Starszy sekretarz sądowy  
*Grzegorz Polak*

Dnia 15 lutego 2022 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdza, że niniejszy tytuł uprawnia do egzekucji w zakresie punktu I i II wyroku Sądu Okręgowego oraz poleca wszystkim organom, urządowi oraz osobom, których to może dotyczyć, aby postanowienia tytułu niniejszego wykonały, a gdy o to prawnie będą wezwane, udzieliły pomocy. Orzeczenie podlega wykonaniu jako prawomocne. Orzeczenie prawomocne z dniem 08.02.2022 r.

Sąd Apelacyjny wskazuje:

**I.1 numer KRS: 0000463831**  
wierzyciela FlexiPower Group sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Kudrowicach (uprzednio: FlexiPower Group sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Woli Zaradzyńskiej)

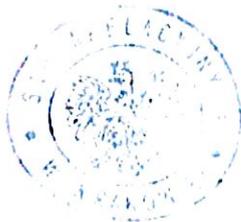
**II.1 numer PESEL: 85110214163**  
dłużnika Anny Romaniak

Tytuł wykonawczy wydano pełnomocnikowi wierzyciela – FlexiPower Group sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Kudrowicach (uprzednio: FlexiPower Group sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Woli Zaradzyńskiej) – adw. Rafałowi Tarsalewskiemu.

Koszty postępowania klauzulowego należne wierzycielowi od dłużnika wynoszą: 120 zł (sto dwadzieścia złotych).

Sędzia Sądu Apelacyjnego  
Paweł Rygiel

*Rygiel*



## BADANIE KSIĘGI WIECZYTEJ

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr **KR1P/00278935/7**, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1P/00278935/7** widnieją następujące wpisy:

Typ księgi wieczystej: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

### **DZIAŁ I-O (oznaczenie nieruchomości)**

#### **Numer nieruchomości**

Numer bieżący nieruchomości: 1

#### **Położenie**

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: M. Kraków

Gmina: Kraków M.

Miejscowość: Kraków

Dzielnica: Śródmieście

#### **Lokal**

Identyfikator lokalu: 126105\_9.0022.300/13.1\_BUD.44\_LOK

Ulica: Dobrego Pasterza

Numer budynku: 21A

Numer lokalu: 44

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu:

9. Rodzaj izby: pokój - III p; liczba izb: 1
10. Rodzaj izby: kuchnia - III p; liczba izb: 1
11. Rodzaj izby: WC - III p; liczba izb: 1
12. Rodzaj izby: hall - III p; liczba izb: 1
13. Rodzaj izby: wiatrołap - III p; liczba izb: 1
14. Rodzaj izby: pokój - IV p; liczba izb: 2
15. Rodzaj izby: łazienka - IV p; liczba izb: 1
16. Rodzaj izby: hall - IV p; liczba izb: 1

Opis pomieszczeń przynależnych:

2. rodzaj pomieszczenia: pomieszczenie gospodarcze; liczba pomieszczeń: 1

Kondygnacja: 4,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej: Numer księgi: /00252908/

Nieruchomość zabudowana budynkiem:

- numer obrębu ewidencyjnego: 22

- numer działki ewidencyjnej: 300/13

Odrębność: tak

#### **Obszar**

Obszar: 85,5000 ha

### **DZIAŁ I -SP (spis praw związanych z własnością)**

#### **Spis praw**

#### **Spis praw związanych z własnością**

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: prawo związane z własnością nieruchomości

Treść prawa: z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności dz. nr 300/13 obj. KW 252908 oraz we współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony oraz w częściach wspólnych budynku nr 21 w 241/10000 częściach.

Udział związany: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 241/10000; numer księgi wieczystej: /00252908/

### **DZIAŁ II (właściciel)**

#### **Właściciel**

#### **Udział**

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

#### **Osoba fizyczna**

Lista wskazań udziałów w prawie: 2

Anna Joanna Romaniak, c. Andrzeja i Józefy

**DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)**

**Numer wpisu**

Numer wpisu: 1

**Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia**

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: zakaz zbywania i obciążania nieruchomości, na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie I CO 429/19 z 01.08.2019 r.

**Numer wpisu**

Numer wpisu: 2

**Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia**

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ogłoszenie upadłości dłużnika Krzysztofa Romaniaka jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

**DZIAŁ IV (hipoteki)**

**Numer hipoteki (roszczenia)**

Numer hipoteki (roszczenia): 1

**Treść wpisu**

*Treść hipoteki (roszczenia)*

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna

Suma: 942000,00 dziewięćset czterdzieści dwa tysiące zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- numer wierzytelności: 1,

- wierzytelność: zabezpieczenie spłaty wierzytelności banku obejmuje kapitał, odsetki kapitałowe ustalone w § 9 umowy kredytu, odsetki za opóźnienie w spłacie kredytu ustalone w § 22 umowy kredytu, prowizje i opłaty od kredytu oznaczonego w § 1, przewidziane i określone w umowie kredytu,

- stosunek prawny: umowa kredytu nr 89 1240 4533 3111 0010 5561 9188 z dnia 09-08-2013 r.

**Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

Nazwa: Bank Polska Kasa Opieki SA Oddział w Krakowie

Siedziba: Warszawa

REGON: 00001020500000

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



KOPIA POLISY UBEZPIECZENIOWEJ



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena  
Ślufarska**

**30-102 Kraków, Kazimierza Morawskiego 5 / 325**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0014389**

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: 28/03/2023 - 27/03/2024**

**na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR**

**słownie: jeden milion euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1076509153**

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 03.12.2022 r. do 02.12.2023 r.</b>		
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: MAGDALENA ŚLUFARSKA</b> Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm	Telefon: Klient odmówił	PESEL: 82100106867
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: MAGDALENA ŚLUFARSKA</b> Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm	Telefon: Klient odmówił	PESEL: 82100106867
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia dobrowolnego</b> Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jeden wypadek ubezpieczeniowy: 500 000 PLN Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe: 500 000 PLN	
	<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów (Klauzula nr 61)	Podlimit:	20 000 PLN
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 676,50 PLN</b> Termin płatności: 23.11.22, 23.05.23 Kwota w PLN: 338,50, 338,00	<b>6</b>	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 85 1240 6960 3014 0110 1780 3637 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1076509153

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

**8** **Postanowienia dodatkowe**  
**Ubezpieczenie dobrowolne**  
**Klauzula Nr 61**  
Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych  
1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, strony postanowią rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną za szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu albo utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia.  
2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody w dokumentach o charakterze kolekcjonerskim, zbitych lub unikatowych.  
3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odzyskanie dokumentów.  
**Klauzula Nr 72**  
**Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego**  
1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174.3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.  
2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe:  
1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej;  
2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem;  
3) w wyniku błędnego przełiczenia waluty.

**9** **Oświadczenia**  
1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.  
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.  
3.  **W** Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).  
4.  **W** Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.  
5.  **W** Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określania preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.  
6.  **W** 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.  
7.  **W** Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozмова telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).  
8. Oświadczam, że otrzymałem/ym informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.  
9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  
**\*  w polu oznacza zgodę**  
Pełne nazwy spółek:  
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; 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; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polki Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1076509153/pc:10000443284125/BE20 PIN: 9667

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZ/21G11\_02/20221109.1527/prodpp07-218854911.3/FILE/pc:10000443284125





10

**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

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

- rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być dołączone 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.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

**Potwierdzam dane kontaktowe**  
MAGDALENA ŚLUFARSKA  
E-mail: [magdalena.slufarska@poczta.fm](mailto:magdalena.slufarska@poczta.fm)  
Telefon: Klient odmówił

**Dodatkowych informacji udzieli:**  
Szakola Ewa  
08-110 SIEDLCE  
E-mail: [ewa.szakola@asf.com.pl](mailto:ewa.szakola@asf.com.pl)  
tel.: +48 506134317

Data zawarcia umowy: 09.11.2022 r.

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

\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MAGDALENA ŚLUFARSKA  
Ubezpieczający

\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

  
\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1076509153/pc:100000443284125/BE20 PIN: 9667

**801 102 102** pzu.pl

