

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
LOKALOWEJ STANOWIĄCEJ SAMODZIELNY LOKAL MIESZKALNY NR 63
POŁOŻONY W KRAKOWIE PRZY UL. PŁK. FRANCESCO NULLO 15,
OBJĘTEGO KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR1P/00155654/5 PROWADZONĄ PRZEZ
SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE,
IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

Sygn. akt KR1S/GUp-s/171/2022



Autor:

mgr inż. Magdalena Ślufarska
nr upr. 4847

KRAKÓW, DNIA 03 LIPCA 2023 R.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Kraków, ul. Płk. Francesco Nullo 15/63.
Księga wieczysta	Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00155654/5, 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 63 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 11/1000 części.
Opis lokalu	Lokal mieszkalny nr 63 położony jest na parterze budynku wielolokalowego nr 15, posiada powierzchnię użytkową 50,70 m ² . Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Do lokalu przynależy piwnica. Przedmiotowa nieruchomość na dzień wyceny w stanie wykończonym.
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalnej przy ul. Płk. Francesco Nullo w Krakowie. Ulica Płk. Francesco Nullo położona jest na wschód od ścisłego centrum miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Śródmieście. Odległość od Rynku Głównego wynosi około 2,5 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – bardzo dobry.
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Płk. Francesco Nullo, poprzez działkę gminną (dz. ewid. nr 429/10), będącą w części pasa drogowego w zarządzie ZDMK w Krakowie.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00155654/5, 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 19-07-2022 roku sygn. akt VIII GU 137/21/S.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Wartość rynkowa nieruchomości w stanie na dzień wyceny	WR = 818 000,00 zł słownie: osiemset osiemnaście tysięcy złotych
Oszacowana dodatkowo wartość dla sprzedaży wymuszonej (WRW) nieruchomości w stanie na dzień wyceny	WRW = 614 000,00 zł słownie: sześćset czternaście tysięcy złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 03 lipca 2024 roku, • według stanu na dzień 03 lipca 2024 roku, • na poziomie cen na dzień 03 lipca 2024 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 21 czerwca 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	7
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	9
7.1. WSTĘP	9
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	10
8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU	10
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	11
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	13
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	13
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	14
13. ZAŁĄCZNIKI	14

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal mieszkalny nr 63 zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielolokalowym nr 15 w Krakowie przy ulicy Płk. Francesco Nullo. Lokal usytuowany jest na parterze budynku wielolokalowego, posiada powierzchnię użytkową 50,70 m². Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Do lokalu przynależy piwnica.

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00155654/5, 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 63 o powierzchni 50,70 m² wg stanu na dzień wyceny, tj. wykończonego,
- udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 11/1000 części.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00155654/5, 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 19-07-2022 roku sygn. akt VIII GU 137/21/S.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

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

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – z późniejszymi zmianami (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 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688),
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933, z 2024 r. poz. 653),
- 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 Postępowania Cywilnego Ustawa z dnia 17.11.1964 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 21 czerwca 2024 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00155654/5,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta Krakowa,
- Postanowienie o upadłości,

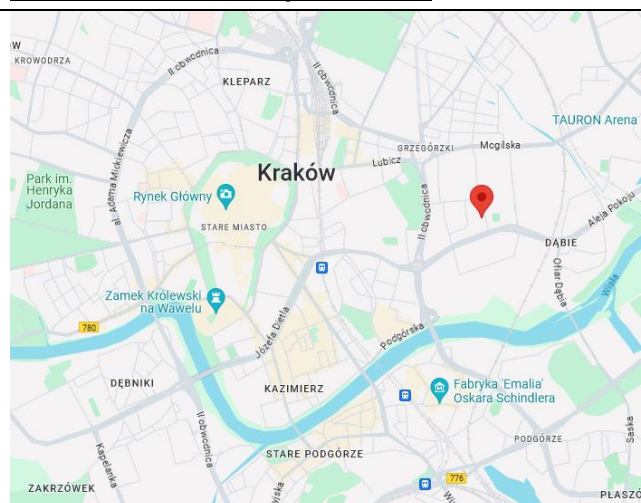
- Wyrok w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

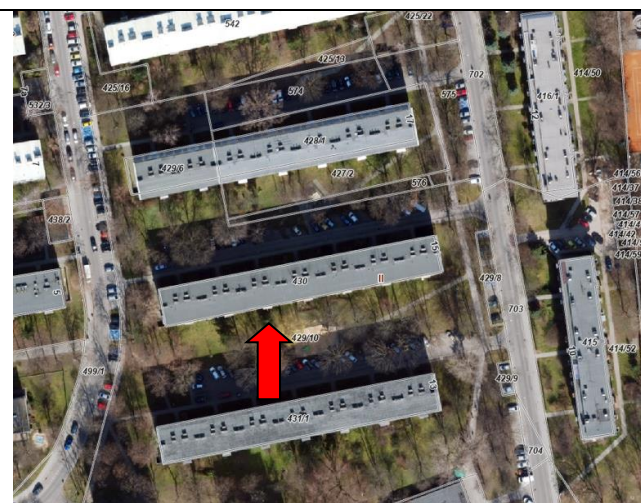
- Data sporządzenia wyceny 03.07.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 03.07.2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 03.07.2024 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 21.06.2024 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SASIEDZTWO



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



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



otoczenie nieruchomości i dojazd

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalnej przy ul. płk. Francesco Nullo w Krakowie. Ulica Płk. Francesco Nullo położona jest na wschód od ścisłego centrum miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Śródmieście. Odległość od Rynku Głównego wynosi około 2,5 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – bardzo dobry.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociągową, gazową, c.o. – MPEC, kanalizacyjną, teletechniczną.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Płk. Francesco Nullo, poprzez działkę gminną (dz. ewid. nr 429/10), będącą w części pasa drogowego w zarządzie ZDMK w Krakowie.

6.2. OPIS BUDYNKU



ogólny widok budynku i wnętrze

W dniu wizji lokalnej nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wielolokalowym o funkcji mieszkalnej. Budynek wzniesiony w latach 60-tych XX w., posiadający 5 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnację podziemną. Na dzień wizji lokalnej budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym, w typowym dla tego okresu standardzie wykończenia, na posadzkach lastriko, ściany pomalowane. Stolarka okienna PCV. Drzwi wejściowe aluminiowe z przeszkleniami. W budynku brak windy. Teren wokół budynku zagospodarowany, trawnik, chodniki, trawniki oraz zieleń pielęgnacyjna. Budynek wyposażony w następujące instalacje: wod-kan., elektryczną, gazową, c.o. - MPEC, teletechniczną.

6.3. OPIS LOKALU

Przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal mieszkalny nr 63 zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielolokalowym nr 15 w Krakowie przy ulicy Płk. Francesco Nullo. Lokal usytuowany jest na parterze budynku, posiada powierzchnię użytkową 50,70 m². Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Do lokalu przynależy piwnica.

Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości miał ograniczony dostęp do nieruchomości poprzez otwarte drzwi. Standard wykończenia lokalu określił jako korzystny.

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

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 11/1000 części.

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00155654/5, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto na podstawie księgi wieczystej oraz informacji uzyskanej w Administracji Budynku „Gr-OI”.

6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr **KR1P/00155654/5**, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1P/00155654/5** 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: Śródmieście

Lokal

Identyfikator lokalu: 126105_9.0005.430.1_BUD.56_LOK

Ulica: Fr. Nullo

Numer budynku: 15

Numer lokalu: 63

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

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

Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica – 1

Kondygnacja: 1,0

Przyłączenie - numer księgi: /00075385/

Odrębność: tak

Obszar: 50,7000 m²

DZIAŁ I -SP (Spis praw związanych z własnością)

Spis praw związanych z własnością

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Udział związany:

- wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 11/1000

- numer księgi wieczystej: KR1P/00075385/3

- numer udziału w prawie: 31

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

DZIAŁ II (Właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1/1

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 2

Jennifer Dzieło, c. John'a i Jolanty

DZIAŁ III (Prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu

Numer wpisu: 1

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: roszczenie

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

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Nazwa: Gmina Miejska Kraków

Siedziba: Kraków

Numer wpisu

Numer wpisu: 2

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Szymona Herdy, Sygn. Akt KM 2107/20 przeciwko dłużnikowi Romańska Jolanta, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 13.03.2020 SYGN. AKT VI NC-E 205324/20, na rzecz niżej wymienionego wierzyciela:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Nest Bank Spółka Akcyjna

Siedziba: Warszawa

KRS: 0000030330

Numer wpisu

Numer wpisu: 3

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Treść wpisu: zakaz zbywania i obciążania przez Jennifer Dzieło nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 63 położony przy ul. Francesco Nullo nr 15 w Krakowie, w celu zabezpieczenia roszczenia o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Syndyk Masy Upadłości Jolanty Romańskiej, Paweł Wolnik

Siedziba: Kraków

DZIAŁ IV (Hipoteki)

Numer hipoteki (roszczenia)

Numer hipoteki (roszczenia): 1

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna

Suma: 105 400,00

Suma słownie: sto pięć tysięcy czterysta

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- numer wierzytelności: 1

- wierzytelność: z tytułu należności głównej, odsetek umownych od wykorzystanego kredytu, odsetek umownych od niespłaconego w terminie zadłużenia, prowizji i opłat, przyznaných kosztów postępowania sądowego lub egzekucyjnego, świadczeń ubocznych w postaci kosztów wewnątrzbankowego postępowania windykacyjnego z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego, roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty kredytu

- stosunek prawny: umowa kredytu kredyt hipoteczny mix 83 1020 2906 0000 1596 0081 4269 z 18.02.2013r.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 2 w Krakowie

Siedziba: Warszawa

REGON: 01629826300000

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

Zgodnie z Wyrokiem w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 kwietnia 2024 roku, Sygn. akt I C 1269/23, uznaje się za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości Jolanty Romańskiej czynność prawną w postaci umowy darowizny nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 63 znajdujący się w budynku przy ul. Francesco Nullo nr 15 w Krakowie, która to umowa darowizny została zawarta w dniu 01 grudnia 2020 roku przed notariuszem Grzegorzem Mardylą, rep. A nr 33579/2020.

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, a hipoteki wygasają z mocy prawa w momencie sprzedaży.

Działki ewidencyjne:

- Działki ewidencyjne nr: 430
- Powierzchnia działki ewidencyjnej: 0,1327 ha
- Obręb ewidencyjny nr: 5
- 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 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 tekst ujednoczony Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zatwierdzone Uchwałą Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

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

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

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

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

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych lokali podobnych do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

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

8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

W procesie wyceny przeanalizowano:

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

Analizując sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowym 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 związku z obecną sytuacją geopolityczną na świecie, a także czynnikami wewnętrznymi np. kształtowaniem polityki mieszkaniowej, prognozowaną inflacją, cenami materiałów budowlanych oraz podwyżkami płac, można domniemywać, iż ceny transakcyjne nieruchomości będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub może powoli wzrosnąć ich wartość.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych, odnotowane w okresie dwóch lat, na terenie Krakowa, jednostka ewidencyjna Śródmieście.

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

Liczba transakcji w ciągu ostatnich 12 miesięcy na terenie dzielnicy Śródmieście to ok. 900. Aktualna liczba ofert sprzedaży mieszkań na terenie jednostki ewidencyjnej Śródmieście to ok. 2500 transakcji, z czego większość w stanie wykończonym. Średni okres ekspozycji dla lokali to 4 - 6 miesięcy.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Data transakcji	Położenie (ulica)	Pow. użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	17.04.2024	Bobrowskiego	47,70	824 000,00	17 274,63
2	09.04.2024	Rzeźnicza	58,87	835 000,00	14 183,79
3	27.03.2024	Wiślisko	66,75	950 000,00	14 232,21
4	19.01.2024	Zaleskiego	52,83	909 000,00	17 206,13
5	14.12.2023	Kryniczna	43,06	569 000,00	13 214,12
6	17.10.2023	Mogilska	48,90	650 001,00	13 292,45
7	12.10.2023	Mogilska	41,10	575 000,00	13 990,27
8	25.09.2023	Siedleckiego	48,80	780 000,00	15 983,61
9	21.08.2023	Nullo	54,80	900 000,00	16 423,36
10	20.07.2023	Mogilska	65,53	845 000,00	12 894,86
11	26.05.2023	Nullo	40,22	565 000,00	14 047,74
12	25.05.2023	Rogozińskiego	47,29	759 900,00	16 068,94

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 jednostkowej minimalnej (Lp. 10) stanowiąca lokal o powierzchni 65,53 m², położony w Krakowie, ul. Mogilskiej.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 1) stanowiąca lokal o powierzchni 47,70 m², położony w Krakowie, ul. Bobrowskiego.

Wybór cech rynkowych

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

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

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

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

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

CECHA	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	korzystne:	tereny zadbane, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, bardzo dobry dojazd komunikacją publiczną
	średnio korzystne:	przeciętny dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, przeciętny dojazd komunikacją publiczną, ruchliwe ulice w sąsiedztwie
Stan techniczny budynku	korzystny:	budynek, w którym remonty są przeprowadzane na bieżąco, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, części

		wspólne wykończone w przeciętnym standardzie
	średnio korzystny:	stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji średni, wykazuje zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, części wspólne do odświeżenia
Standard wykończenia	bardzo korzystny:	lokal wykończony w bardzo korzystnym standardzie, przy użyciu materiałów bardzo dobrej jakości, nowoczesne rozwiązania
	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	bardzo korzystna:	poniżej 55,00 m ²
	korzystna:	od 55,00 m ²
Położenie w budynku	bardzo korzystne:	I, II piętro
	korzystne:	powyżej II piętra
	średnio korzystne:	parter
Pomieszczenia przynależne	korzystne:	do lokalu przynależy piwnica / komórka lokatorska
	niekorzystne:	brak pomieszczeń przynależnych

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia użytkowa wynosi 50,70 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 jednostkowa minimalna: 12 894,86 zł/m²,
cena jednostkowa maksymalna: 17 274,63 zł/m²,
cena jednostkowa średnia: 14 901,01 zł/m²,
wartości brzegowe:
 $C_{min}/C_{sr} = 0,8654$
 $C_{max}/C_{sr} = 1,1593$
 $P_{sr} = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,4580$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	CECHA/ATRYBUT	WAGA S _i [%]
1.	Położenie, lokalizacja	25%
2.	Stan techniczny budynku	20%
3.	Standard wykończenia	20%
4.	Powierzchnia użytkowa	15%
5.	Położenie w budynku	15%
6.	Pomieszczenia przynależne	5%

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

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u _i
				U _{min}	U _{max}	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	25%	0,2164	0,2898	0,2898
2	Stan techniczny budynku	korzystny	20%	0,1731	0,2319	0,2319
3	Standard wykończenia	korzystny	20%	0,1731	0,2319	0,2000
4	Powierzchnia użytkowa	bardzo korzystna	15%	0,1298	0,1739	0,1739
5	Położenie w budynku	średnio korzystne	15%	0,1298	0,1739	0,1298
6	Pomieszczenia przynależne	korzystne	5%	0,0433	0,0580	0,0580
	RAZEM		100%			1,0834

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

$$w_x = C_{\text{śr}} \times \sum u_i$$

$$w_x = 14\,901,01 \text{ zł/m}^2 \times 1,0834 = 16\,143,75 \text{ zł/m}^2$$

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

$$16\,143,75 \text{ zł/m}^2 \times 50,70 \text{ m}^2 = 818\,488,13 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WR = 818\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie: osiemset osiemnaście 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 postępowania 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:

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

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 nieruchomości uwzględniając lokalizację, powierzchnię użytkową.

$$WRW = 818\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 613\,500,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WRW = 614\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie: sześćset czternaście tysięcy złotych

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego w Krakowie ul. Płk. Francesco Nullo 15/63, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$\mathbf{WR = 818\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie: osiemset osiemnaście 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,
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności,
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady wycenianych obiektów, których występowania Rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostarczonych materiałów dokumentacji technicznej,
- Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- 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,
- Wyrok w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej,
- Badanie księgi wieczystej,
- Kopie polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy.

POSTANOWIENIE O UPADŁOŚCI

sygn. akt KR1S/GU/307/2022

Postanowienie

Dnia 19 lipca 2022 r.

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

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Ewa WŁOCZEWSKA

po rozpoznaniu w dniu 19 lipca 2022 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Jolanta Romańska

postanawia:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Jolanta Romańska, PESEL 60070704448, NIP 6761488946, miejsce zamieszkania: Kraków, adres płk. Francesco Nullo 15/63, 31-543 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 ciążących na nieruchomości syndykowi: Ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Paweł Stanisław Wolnik - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 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 pełnił: Paweł Stanisław Wolnik (numer licencji 701) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 (dwa tysiące 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.

UZASADNIENIE

Dłużniczka złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Na podstawie wniosku i załączników do niego dołączonych Sąd ustalił, że dłużniczka jest osobą niewypłacalną i nie prowadzi działalności gospodarczej. Miejscem zamieszkania dłużniczki jest Kraków. Tam znajduje się jej miejsce zwykłego pobytu w rozumieniu art. 19 ust. 1c ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020, poz. 1228 z późn. zm., dalej jako: p.u.) oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego. Wobec powyższego jurysdykcję w niniejszej sprawie posiadają sądy polskie, zgodnie z treścią art. 382 p.u., a postępowanie to jest postępowaniem głównym.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:

Ewa Justyna Włoczevska
Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie

Date / Data: 2022-07-19 14:04

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sygn. akt I C 1269/23



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2024 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia (del.) Tomasz Partyk

Protokolant: osobiście

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2024 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym (art. 148¹ § 1 k.p.c.)

sprawy z powództwa Syndyka masy upadłości Jolanty Romańskiej – Pawła Wolnika

przeciwko Jennifer Dzieło

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

1. uznaje za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości Jolanty Romańskiej (PESEL: 60070704448) czynność prawną w postaci umowy darowizny nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 63 znajdujący się w budynku przy ul. Francesco Nullo nr 15 w Krakowie, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00155654/5, która to umowa darowizny została zawarta w dniu 1 grudnia 2020 roku przed notariuszem Grzegorzem Mardylą, rep. A nr 33579/2020;
2. zasądza od pozwanej Jennifer Dzieło na rzecz strony powodowej Syndyka masy upadłości Jolanty Romańskiej – Pawła Wolnika kwotę 7,30 zł (siedem złotych i trzydzieści groszy), z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje ściągnąć od pozwanej Jennifer Dzieło na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 500,00 zł (pięćset złotych) tytułem części opłaty sądowej od pozwu, od której uiszczenia strona powodowa była ustawowo zwolniona i odstępuje od obciążenia pozwanej niepokrytymi wydatkami sądowymi w pozostałym zakresie.



Na oryginale właściwe podpisy
Zgodność z oryginałem stwierdza

Katarzyna Tatarska –Kasperek
Starszy Sekretarz Sądowy

BADANIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr **KR1P/00155654/5**, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1P/00155654/5** 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: Śródmieście

Lokal

Identyfikator lokalu: 126105_9.0005.430.1_BUD.56_LOK

Ulica: Fr. Nullo

Numer budynku: 15

Numer lokalu: 63

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

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

Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica – 1

Kondygnacja: 1,0

Przyłączenie - numer księgi: / 00075385 /

Odrębność: tak

Obszar: 50,7000 m²

DZIAŁ I -SP (Spis praw związanych z własnością)

Spis praw związanych z własnością

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Udział związany:

- wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 11/1000

- numer księgi wieczystej: KR1P/00075385/3

- numer udziału w prawie: 31

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

DZIAŁ II (Właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1/1

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 2

Jennifer Dzieło, c. John'a i Jolanty

DZIAŁ III (Prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu

Numer wpisu: 1

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: roszczenie

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

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Nazwa: Gmina Miejska Kraków

Siedziba: Kraków

Numer wpisu

Numer wpisu: 2

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Szymona Herdy, Sygn. Akt KM 2107/20 przeciwko dłużnikowi Romańska Jolanta, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 13.03.2020 SYGN. AKT VI NC-E 205324/20, na rzecz niżej wymienionego wierzyciela:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Nest Bank Spółka Akcyjna

Siedziba: Warszawa

KRS: 0000030330

Numer wpisu

Numer wpisu: 3

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Treść wpisu: zakaz zbywania i obciążania przez Jennifer Dzieło nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 63 położony przy ul. Francesco Nullo nr 15 w Krakowie, w celu zabezpieczenia roszczenia o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Syndyk Masy Upadłości Jolanty Romańskiej, Paweł Wolnik

Siedziba: Kraków

DZIAŁ IV (Hipoteki)

Numer hipoteki (roszczenia)

Numer hipoteki (roszczenia): 1

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna

Suma: 105400,00

Suma słownie: sto pięć tysięcy czterysta

Waluta sumy: Zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- numer wierzytelności: 1

- wierzytelność: z tytułu należności głównej, odsetek umownych od wykorzystanego kredytu, odsetek umownych od niespłaconego w terminie zadłużenia, prowizji i opłat, przyznaných kosztów postępowania sądowego lub egzekucyjnego, świadczeń ubocznych w postaci kosztów wewnątrzbankowego postępowania windykacyjnego z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego, roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty kredytu

- stosunek prawny: umowa kredytu kredyt hipoteczny mix 83 1020 2906 0000 1596 0081 4269 z 18.02.2013r.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 2 w Krakowie

Siedziba: Warszawa

REGON: 01629826300000

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, 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
Stawca Specjalista dla 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)

1 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 uaktualniać 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 XII 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 – Powszechny 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
 Biuro Specjalista ds. Ubezpieczeń