

OPERAT SZACUNKOWY

**WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU ½ W PRAWIE WŁASNOŚCI DO
NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ STANOWIĄCEJ SAMODZIELNY LOKAL
MIESZKALNY NR 31 POŁOŻONY W KRAKOWIE PRZY
ULICY LENTZA 2**

Sygn. akt KR1S/GU/672/2022



Autor:

mgr inż. Magdalena Ślufarska



KRAKÓW, DNIA 08 WRZEŚNIA 2023 R.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Kraków, ul. Lentza 2/31.
Księga wieczysta	Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00448259/7, 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 31 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 8/1000 części.
Opis lokalu	Lokal mieszkalny nr 31 położony jest na 2 piętrze budynku wielolokalowego nr 9, posiada powierzchnię użytkową 36,38 m ² . Przedmiotowa nieruchomość na dzień wyceny w stanie wykończonym.
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalnej przy ul. Lentza w Krakowie. Ulica Lentza położona jest w północno - zachodniej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Krowodrza. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 4,3 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – dobry.
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ulicy Lentza poprzez działkę nr 512/11 (zgodnie z informacją uzyskaną, działka będzie należała do Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie).
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00448259/7, 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 18-01-2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/672/2022.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości w stanie na dzień wyceny	WR_{1/2} = 204 000,00 zł słownie: dwieście cztery tysiące złotych
Oszacowana dodatkowo wartość dla sprzedaży wymuszanej (WRW) udziału 1/2 w nieruchomości w stanie na dzień wyceny	WRW_{1/2} = 153 000,00 zł słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: - w dniu 08 września 2023 roku, - według stanu na dzień 08 września 2023 roku, - na poziomie cen na dzień 08 września 2023 roku, - na podstawie wizji lokalnej z dnia 08 września 2023 roku.



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO.....	5
6.2. OPIS BUDYNKU	6
6.3. OPIS LOKALU.....	7
6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	8
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	10
7.1. WSTĘP.....	10
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	10
8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ.....	12
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	14
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA.....	14
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	15
13. ZAŁĄCZNIKI	15

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal mieszkalny nr 31 zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielolokalowym nr 2 w Krakowie przy ulicy Lentza. Lokal usytuowany jest na 2 piętrze budynku wielolokalowego, posiada powierzchnię użytkową 36,38 m².

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00448259/7, 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 31 o powierzchni 36,38 m² 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 8/1000 części.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00448259/7, 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 18-01-2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/672/2022.

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 jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463),
- 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. 146, z późniejszymi zmianami),
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa. PFSRM. Warszawa 2001r.
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska. Mieczysław Prystupa. Kazimierz Rygiel. POLTEXT. Warszawa 2004r.
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego. Olsztyn 2001r.
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek. M. Bej. EDUCATERRA Sp. z o.o.. Olsztyn 2000r.
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa. Kazimierz Rygiel. Dom Wydawniczy ELIPSA. Warszawa 2003r.
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman. Andrzej Hopfer. PFSRM. Warszawa 2005r.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

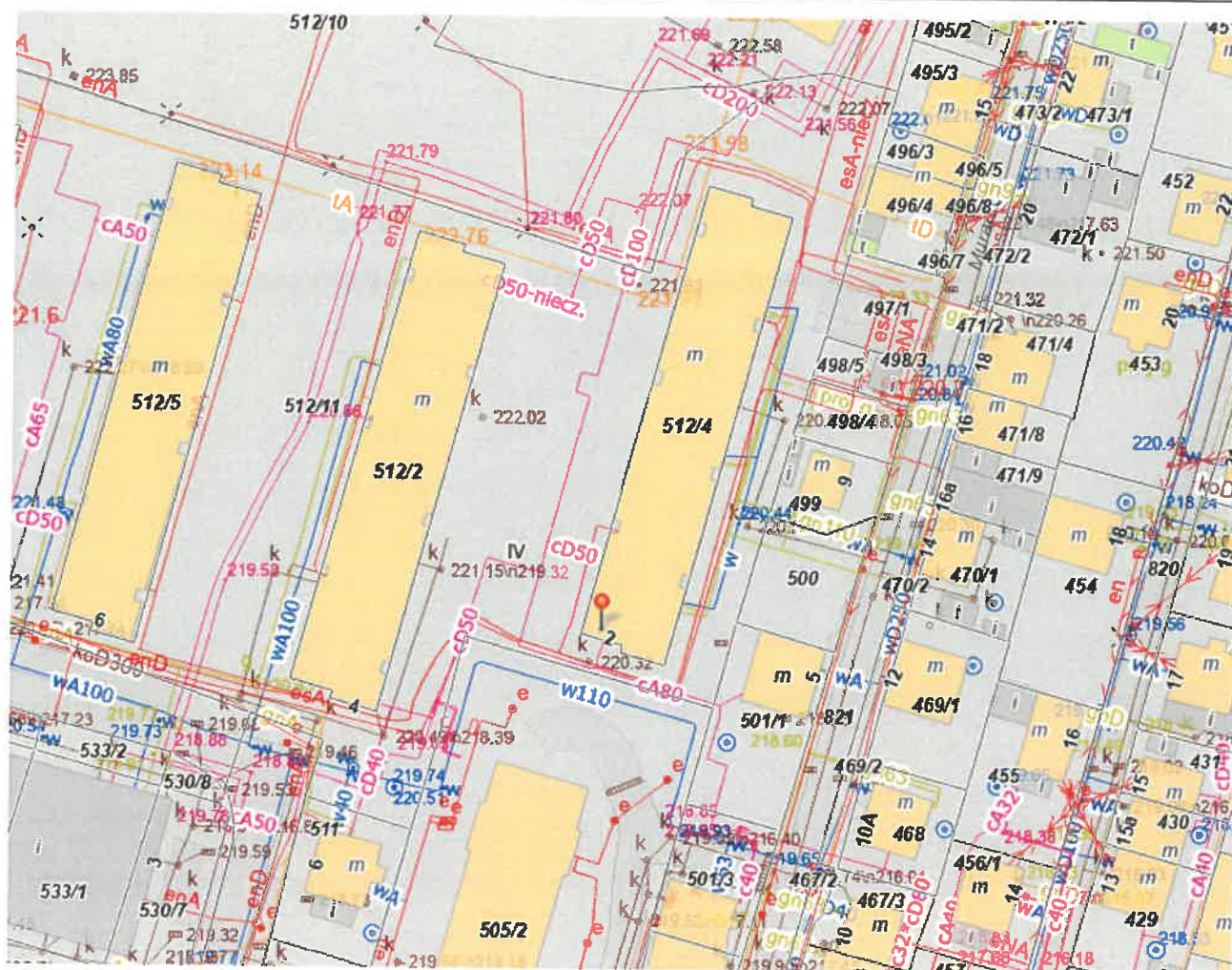
- Wizja terenowa w dniu 08-09-2023 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00448259/7,
- Postanowienie postanowienia o ogłoszeniu upadłości,
- Postanowienie z dnia 18-02-2021 r. o nabyciu spadku,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona 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	08-09-2023 r.
— Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	08-09-2023 r.
— Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	08-09-2023 r.
— Data dokonania oględzin nieruchomości	08-09-2023 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**6.1. LOKALIZACJA, SASIEDZTWO**

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalnej przy ul. Lentza w Krakowie. Ulica Lentza położona jest w północno - zachodniej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Krowodrza. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 4,3 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – dobry. Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociągową, gazową, c.o. – MPEC, kanalizację, teletechniczną.



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

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ulicy Lentza poprzez działkę nr 512/11 (zgodnie z informacją uzyskaną, działka będzie należała do Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie).

6.2. OPIS BUDYNKU





ogólny widok budynku i komunikacji

W dniu wizji lokalnej nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wielolokalowym o funkcji mieszkalnej. Budynek wzniesiony w 1966 roku, 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 płytki ceramiczne, ściany pomalowane.

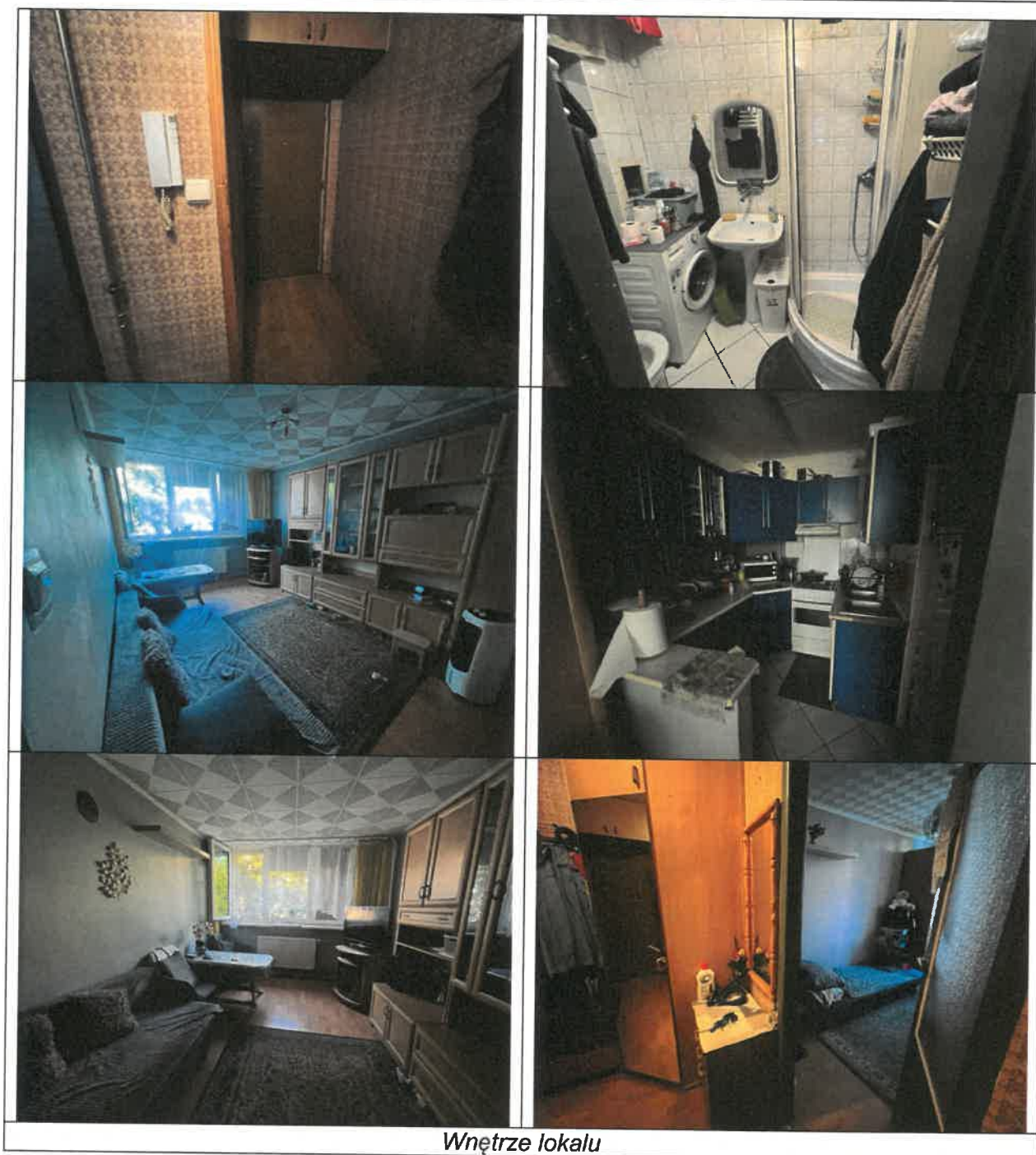
Technologia wykonania – wielka płyta. Stolarka okienna PCV. Drzwi wejściowe aluminiowe, z przeszkleniami. W budynku brak windy.

Teren wokół budynku zagospodarowany, trawnik, chodniki, trawniki oraz zieleni pielęgnacyjna.

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

6.3. OPIS LOKALU





Wnętrze lokalu

Lokal mieszkalny nr 31 położony jest na 2 piętrze budynku wielolokalowego nr 2, posiada powierzchnię użytkową 36,38 m². Przedmiotowa nieruchomość na dzień wyceny w stanie wykończonym, w średnio korzystnym standardzie. Na podłogach płytki ceramiczne oraz panele. Na ścianach, w zależności od pomieszczenia płytki ceramiczne, tapety oraz powłoki malarskie. Na sufitach powłoki malarskie oraz kasetony. W łazience biały montaż. Kuchnia ciemna, wyposażona w meble. Stolarka okienna PCV, drzwi wewnętrzne pływające.

W lokalu dostępne następujące instalacje: wod.- kan., c.o. i c.w. - MPEC, 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 8/1000 części.

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00448259/7, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto na podstawie księgi wieczystej.

6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr **KR1P/00448259/7**, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1P/00448259/7** 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: Krowodrza

Lokal

Identyfikator lokalu: -

Ulica: Lentza

Numer budynku: 2

Numer lokalu: 31

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu:

1. Rodzaj izby: pokój; liczba izb: 2
2. Rodzaj izby: ciemna kuchnia; liczba izb: 1
3. Rodzaj izby: przedpokój; liczba izb: 1
4. Rodzaj izby: łazienka z WC; liczba izb: 1

Opis pomieszczeń przynależnych: -

Kondygnacja: 3,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej: Numer księgi: KR1P/00082787/3

Odrębność: tak

Obszar

Obszar: 36,3800 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

Udział związany: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 8/1000; numer księgi wieczystej: KR1P/00082787/3; numer działu w prawie: 13

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

DZIAŁ II (właściciel)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Tadeusz Jan Kielar, s. Mariana i Władysławy

DZIAŁ III (ciężary 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

DZIAŁ IV (hipoteki)

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 204819,00 zł (dwieście cztery tysiące osiemset dziewiętnaście).

Wierzytelność: zwrot kwoty stanowiącej wartość zwaloryzowanej bonifikaty

Wierzyciel hipoteczny

Nazwa: Gmina Miejska Kraków

Siedziba: Kraków

REGON: 35050874700000

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

Zgodnie z Postanowieniem z dnia 18-02-2021 roku spadek po Tadeuszu Janie Kielar nabyli Norbert Marian Kielar oraz Wanda Halina Kielar z domu Mączka po ½ części.

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 art. 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacji szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 PU. Hipoteka pozostanie w mocy przy sprzedaży przez syndyka udziału w nieruchomości.

Działka ewidencyjna:

- Działki ewidencyjne nr: 512/4
- Powierzchnia działek ewidencyjnych łącznie: 1129 m²
- Księga wieczysta nr: KR1P/00082787/3
- Obręb ewidencyjny nr: 41
- Dzielnicą: Krowodrza.

6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Azory – Rejon ulicy Stachewicza - Czerwińskiego” zatwierdzonym uchwałą XCI/2401/17 z dnia 20-12-2017 r. przedmiotowy lokal położony jest w obszarze oznaczonym symbolem MW.1 – 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.

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

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

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

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

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

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

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

8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – Kraków, jednostka ewidencyjna Krowodrza.
- 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 początku 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 dostępność 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. Ryzyko rynku związane z negatywnymi zmianami na rynku jest umiarkowane. Rynek nieruchomości mieszkaniowych na terenie Krakowa jest bardzo dobrze rozwinięty. Rocznie kilka tysięcy transakcji lokalami mieszkalnymi. Powierzchnie sprzedawanych lokali mieszkalnych zawierają się w szerokim przedziale od mieszkań o powierzchni poniżej 10 mkw. nawet do około 290 mkw.

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	30.06.2023	Elsnera	24,66	220 000,00	8 921,33
2	26.06.2023	Jaremy	36,31	385 000,00	10 603,14
3	30.05.2023	Lentza	37,10	364 000,00	9 811,32
4	06.05.2023	Jaremy	26,58	325 000,00	12 227,24
5	24.04.2023	Jaremy	37,01	440 000,00	11 888,68
6	13.04.2023	Jaremy	53,85	585 000,00	10 863,51
7	31.03.2023	Lentza	37,10	365 000,00	9 838,27
8	14.02.2023	Jaremy	54,02	480 000,00	8 885,60
9	19.01.2023	Jaremy	42,23	398 000,00	9 424,58
10	11.01.2023	Elsnera	37,09	425 000,00	11 458,61
11	01.10.2022	Lentza	37,40	392 000,00	10 481,28
12	22.09.2022	Jaremy	41,26	482 500,00	11 694,13
13	19.08.2022	Weissa	41,40	440 000,00	10 628,02
14	12.08.2022	Jaremy	41,80	410 000,00	9 808,61
15	11.08.2022	Weissa	36,49	380 000,00	10 413,81
16	08.08.2022	Jaremy	42,16	373 000,00	8 847,25
17	29.07.2022	Weissa	37,40	425 000,00	11 363,64
18	18.07.2022	Weissa	41,72	440 000,00	10 546,50
19	01.06.2022	Lentza	36,11	370 000,00	10 246,47
20	24.05.2022	Lentza	48,09	520 000,00	10 813,06
21	05.05.2022	Weissa	27,97	277 000,00	9 903,47
22	29.04.2022	Jaremy	34,50	408 000,00	11 826,09
23	28.04.2022	Lentza	37,10	380 000,00	10 242,59

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. 16) stanowiąca lokal o powierzchni 42,16 m², położony w Krakowie, ul. Jaremy.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 4) stanowiąca lokal o powierzchni 26,58 m², położony w Krakowie, ul. Jaremy.

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:

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

Ze względu na podobną lokalizację (najbliższe ulice) nie przyjęto cechy położenie jako różnicującej w procesie szacowania.

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
Stan techniczny budynku	korzystny:	budynek, w którym remonty są przeprowadzane na bieżąco, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, części wspólne wykończone w przeciętnym standardzie
	średnio korzystny:	stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji średni, wykazuje zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, części wspólne do odświeżenia
Standard wykończenia lokalu	korzystny:	lokal wykończony w korzystnym standardzie, przy użyciu materiałów dobrej jakości, standard podstawowy
	średnio korzystny:	lokal wykończony w średnio korzystnym standardzie, przy użyciu materiałów przeciętnej jakości, przeznaczony do odświeżenia, remontu
Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna:	poniżej 40,00 m ²
	korzystna:	od 40,00 m ²
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

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia użytkowa wynosi 36,38 m²,
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi, które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- cechy nieruchomości, które mają istotny wpływ na wartość zależą w sposób decydujący od lokalnego rynku nieruchomości i jego charakterystyki,
- wagi poszczególnych cech rynkowych określono procentowo, suma wag wynosi 100 %.
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 cena minimalna: 8 847,25 zł/m²,
 cena maksymalna: 12 227,24 zł/m²,
 cena średnia: 10 466,83 zł/m²,
 wartości brzegowe:
 $C_{min}/C_{sr} = 0,8453$
 $C_{max}/C_{sr} = 1,1682$
- 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.	Stan techniczny budynku	30%
2.	Standard lokalu	30%
3.	Powierzchnia użytkowa lokalu	25%
4.	Położenie w budynku	15%

- 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	Stan techniczny budynku	korzystny	30%	0,2536	0,3505	0,3505
2	Standard lokalu	średnio korzystny	30%	0,2536	0,3505	0,2536
3	Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna	25%	0,2113	0,2921	0,2921
4	Położenie w budynku	bardzo korzystne	15%	0,1268	0,1752	0,1752
	RAZEM		100%			1,0714

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

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

$$w_x = 10\,466,83 \text{ zł/m}^2 \times 1,0714 = 11\,214,16 \text{ zł/m}^2$$

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

$$11\,214,16 \text{ zł/m}^2 \times 36,38 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} = 407\,971,14 \text{ zł} \times \frac{1}{2} = 203\,985,57 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału ½ w nieruchomości wynosi:

$$WR_{1/2} = 204\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: dwieście cztery tysiące 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:

$$WRW = W_r \cdot W_{ac}$$

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości udziału ½ w nieruchomości uwzględniając lokalizację, powierzchnię użytkową, stan techniczny i standard.

$$WRW_{1/2} = 204\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 153\,000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WRW_{1/2} = 153\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące złotych

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa udziału ½ w nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny położony w Krakowie ul. Lentza 2/31, wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:

$$WR_{1/2} = 204\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: dwieście cztery tysiące 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,
- Postanowienie spadkowe,
- Badanie księgi wieczystej,
- Kopie polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy.



POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI

sygn. akt KR1S/GU/672/2022

Postanowienie

Dnia 18 stycznia 2023 r.

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

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia Sylwia KOLARZ-KLEKOWSKA

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2023 r. w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Norbert Kielar,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Norbert Kielar, PESEL 69111902814, miejsce zamieszkania: Kraków, adres Stanisława Lentza 2/31, 31-312 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 ciążące 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: Katarzyna Marzena Olejniczak (numer licencji 408);

5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Katarzyna Marzena Olejniczak (numer licencji 408) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000,00 (trzy 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: 04 1240 4432 1111 0011 0904 0023.

UZASADNIENIE

Dłużnik złożył wniosek o ogłoszenie upadłości jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Analiza wniosku i załączników wskazuje, że jest osobą niewypłacalną w rozumieniu art. 10 w zw. z art. 11 ust. 1 i ust. 1a prawa upadłościowego, a jednocześnie nie prowadzi działalności gospodarczej. Miejsce zamieszkania dłużnika, (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), uzasadnia jurysdykcję w niniejszej sprawie sądu polskiego. Zgodnie z treścią art. 382 p.u. postępowanie to jest postępowaniem głównym.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:

Sylvia Kolarz-Kielowska
Sąd Rejonowy dla Krakowa-
Śródmieścia w Krakowie

Date / Data: 2023-01-28 09:36

POSTANOWIENIE SPADKOWE

Kraków, dnia 26 czerwca 2023r.

Sygn. akt I Ns 558/20/K

(w odpowiedzi należy zawsze podawać sygn. akt)

SĄD REJONOWY
dla Krakowa-Krowodrzy
w Krakowie
I WYDZIAŁ CYWILNY
ul. Przy Rondzie 7, paw.D
31-547 Kraków

Pani Katarzyna Olejniczak
Kancelaria Doradców Restrukturyzacyjnych

ul. Kalwaryjska 67/3
30-504 Kraków

dotyczy: l.dz. 3069/2023/NOKI/N

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, I Wydział Cywilny
w odpowiedzi na wniosek z dnia 29 marca 2023r. /data prezentaty Sądu 11 kwietnia 2023r./

doręcza odpis postanowienia z dnia 18 lutego 2021r. z klauzulą prawomocności.

Na zarządzenie Sędziego
Z upoważnienia Kierownika Sekretariatu



Sygn. akt I Ns 558/20/K

POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2021 r.

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie, I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Żurek

Protokolant: sekretarz sądowy Mirosław Szuba

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 lutego 2021 r. w Krakowie
sprawy z wniosku Norberta Kielara
przy uczestnictwie Wandy Kielar
o stwierdzenie nabycia spadku

postanawia

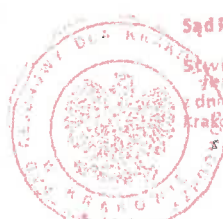
- I. stwierdzić, że spadek po Tadeuszu Janie Kielar, synu Mariana i Władysławy, zmarłym dnia 25 listopada 2018 roku w Krakowie na podstawie ustawy nabyły z dobrodziejstwem inwentarza dzieci: syn Norbert Marian Kielar oraz córka Wanda Halina Kielar z domu Mączka po ½ części;
- II. stwierdzić, że wnioskodawca i uczestniczka ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.



Na oryginale właściwa podpis
Zgodność z oryginałem
stwierdza

Sekretarz sądowy

Mirosław Szuba



Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy
I Wydział Cywilny
Stwierdza, że niniejsze orzeczenie
jest prawomocne i wykonalne
dnem
Kraków, dnia 26.02.2021

26.02.2021
27.06.2023

Sędzia

Marek Żurek

Sędzia
Marek Żurek

Marek Żurek

BADANIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr **KR1P/00448259/7**, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1P/00448259/7** 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: Krowodrza

Lokal

Identyfikator lokalu: -

Ulica: Lentza

Numer budynku: 2

Numer lokalu: 31

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu:

1. Rodzaj izby: pokój; liczba izb: 2
2. Rodzaj izby: ciemna kuchnia; liczba izb: 1
3. Rodzaj izby: przedpokój; liczba izb: 1
4. Rodzaj izby: łazienka z WC; liczba izb: 1

Opis pomieszczeń przynależnych: -

Kondygnacja: 3,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej: Numer księgi: KR1P/00082787/3

Odrębność: tak

Obszar

Obszar: 36,3800 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

Udział związany: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 8/1000; numer księgi wieczystej: KR1P/00082787/3; numer działu w prawie: 13

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

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

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Tadeusz Jan Kielar, s. Mariana i Władysławy

DZIAŁ III (ciężary 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 użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Nazwa: Gmina Miejska Kraków

Siedziba: Kraków

DZIAŁ IV (hipoteki)

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 204819,00 zł (dwieście cztery tysiące osiemset dziewiętnaście).

Wierzytelność: zwrot kwoty stanowiącej wartość zwaloryzowanej bonifikaty

Wierzyciel hipoteczny

Nazwa: Gmina Miejska Kraków

Siedziba: Kraków

REGON: 35050874700000

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

Zgodnie z Postanowieniem z dnia 18-02-2021 roku spadek po Tadeuszu Janie Kielar nabyli Norbert Marian Kielar oraz Wanda Halina Kielar z domu Mączka po ½ części.



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
Stawka Specjalna dla Ubezpieczonych

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437880
NIP 525-235-52-48

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

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.


POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1076509153


1	Okres ubezpieczenia: od 03.12.2022 r. do 02.12.2023 r.								
2	Ubezpieczający: MAGDALENA ŚLUFARSKA Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm	Telefon: Klient odmówił	PESEL: 82100406867						
3	Ubezpieczony: MAGDALENA ŚLUFARSKA Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm	Telefon: Klient odmówił	PESEL: 82100406867						
4	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego								
	Odpowiedzialność cywilna raczonoawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy 500 000 PLN	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe 500 000 PLN						
	Postanowienia dodatkowe Klauzula zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów (Klauzula nr 61)		Podlimit: 20 000 PLN						
5	Składka łączna: 676,50 PLN <table border="1"> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>23.11.22</td> <td>23.05.23</td> </tr> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>338,50</td> <td>338,00</td> </tr> </table>			Termin płatności	23.11.22	23.05.23	Kwota w PLN	338,50	338,00
Termin płatności	23.11.22	23.05.23							
Kwota w PLN	338,50	338,00							
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 85 1240 6960 3014 0110 1780 3637 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1076509153								

7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.	
	Postanowienia dodatkowe	
8	Ubezpieczenie dobrowolne Klauzula Nr 51 Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności z zakresu ubezpieczenia. 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, strony postanowiły rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną ze szkody polegającej na zniszczeniu, uszkodzeniu albo utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia. 2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody o charakterze kolekcjonerskim, zbiorowym lub uniikatowym. 3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odwołanie dokumentów. Klauzula Nr 72 Klauzula odpowiedzialności cywilnej raczonoawcy 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 ze szkody powstałej wskutek wykonywania czynności w zakresie raczonoawstwa majątkowego, określonych w art. 174 §a Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności ze szkody powstałej: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedorozumienia terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przeliczenia wady.	
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 informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Unik4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. ☒ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 5. ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Unik4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 6. ☒ * Wyrażam zgodę na 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 aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Unik4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank	

SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowy telefoniczne, komunikaty głosowe IVR).
 8. Oświadczam, że otrzymałem informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczanym mi dokumencie informację o Administratorze danych osobowych.
 9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania moich danych osobowych jest zgoda, na Part/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można cofnąć w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Posłepu 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 - Powszechne 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. Konstytuczka 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstytuczka 13, 02-673 Warszawa; Unik4 TU SA - Unik4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Pułaski 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-990 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 36D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskie Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1076509153/pc:100000443284125/BE20 PIN: 9667

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) D5POCZA21G1_02/20221109.1527/prodpu07-218854911.3/FEU/pc:100000443284125



1/2

10

- rozpocząć się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, ONU powinny być dotychczas ubezpieczonym przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową.
- Ubezpieczony ONU na dowolnym formularzu, wyrażającym zgodę ubezpieczonego. Na żądanie FZU SA ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, wymienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony ponownie płatności składki ubezpieczeniowej FZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacją dotyczącą płatności, w tym z listem, dzięki któremu ubezpieczający może odnieść się do składek ubezpieczeniowych.

Szakolska Ewa
06-110 SIEDLCE
E-mail: ewa.szakolska@wp.com.pl
tel.: +48 506134317

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 ewentualnych wypadkach szkody, jaką jestem skłonny/klonna zapłacić.

Placówka i rachunek: **rozdział 12211.54**

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

801 102 102 pzu.pl

2/2

