

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności
nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr
376/9 objętą księgą wieczystą nr KR1P/00189752/9 oraz nieruchomości
gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 376/10 objętą księgą
wieczystą nr KR1P/00047046/0 w udziale wynoszącym 1/3 części,
nieruchomości położone w Krakowie przy ulicy Lubockiej.

[Sygn. akt VIII GU 137/21/S, VIII GU p 153/21/S](#)



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska upr. 4847

KRAKÓW, 20 LISTOPADA 2024 ROKU

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiotem wyceny są nieruchomości:	Gruntowe.
Adres nieruchomości:	Kraków, ulica Lubocka, działki ewidencyjne nr 376/9 oraz nr 376/10.
Zakres wyceny:	Niezabudowana działka ewidencyjna nr 376/9 o pow. 0,1645 ha. Niezabudowana działka ewidencyjna nr 376/10 o pow. 0,0529 ha.
Księgi wieczyste nieruchomości:	KR1P/00189752/9, KR1P/00047046/0.
Stan władania:	Prawo własności nieruchomości gruntowych.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 376/9, objętą księgą wieczystą nr KR1P/00189752/9 oraz nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 376/10 objętą księgą wieczystą nr KR1P/00047046/0 w udziale wynoszącym 1/3 części, dla celów własnych syndyka w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 10 lutego 2021 roku, sygn. akt VIII GU 137/21/S, VIII GUp 153/21/S.
Wartość rynkowa działki nr 376/9 objętej KW nr KR1P/00189752/9 w udziale 1/1 oraz wartość rynkowa działki nr 376/10 objętej KW nr KR1P/00047046/0 w udziale 1/3 części z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III KW:	WR = 550 000,00 zł słownie: pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych W tym: - wartość działki nr 376/9 w udziale 1/1: 499 000,00 zł - wartość działki nr 376/10 w udziale 1/3: 51 000,00 zł
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	WRW = 412 500,00 zł słownie: czterysta dwanaście tysięcy pięćset złotych W tym: - wartość działki nr 376/9 w udziale 1/1: 374 250,00 zł - wartość działki nr 376/10 w udziale 1/3: 38 250,00 zł
Obciążenia	W dziale III księgi wieczystej KR1P/00047046/0 wpisane ograniczone prawo rzeczowe: bezpłatne i nieograniczonej w czasie prawo użytkowania polegające na: -możliwości zainstalowania w gruncie przewodu sieci kanalizacyjnej w działce nr 376/10, -pozostawienia ze względów między innymi na bezpieczeństwo obiektów budowlanych pasa terenu wolnego od zadrzewienia o szerokości nie mniej niż 1 metr - licząc od krawędzi przewodu (w obie strony), oraz pasa terenu wolnego od budynków o szerokości nie mniej niż 5 metrów - licząc od krawędzi przewodu, -zapewnieniu dostępu dla prowadzenia prac eksploatacyjno-awaryjnych na sieci kanalizacyjnej na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna.
Wartość ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III księgi wieczystej KR1P/00047046/0 wynosi:	Ws = 6 000,00 zł słownie: sześć tysięcy złotych
Podejście, metoda wyceny:	Do oszacowania nieruchomości zastawano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej
Data określenia wartości:	20 listopada 2024 roku.
Data sporządzenia operatu:	20 listopada 2024 roku.
Operat sporządził: Nazwisko i imię: Numer uprawnień:	 /podpis/

SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	8
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	14
9.1. ANALIZA RYNKU	14
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	14
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	19
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	20
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	20
13. ZAŁĄCZNIKI	20

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Krakowie przy ulicy Lubockiej, województwo małopolskie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 376/9 o powierzchni 0,1645 ha, dla której prowadzona jest księgą wieczystą nr KR1P/00189752/9 przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Krakowie przy ulicy Lubockiej, województwo małopolskie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 376/10 o powierzchni 0,0529 ha, dla której prowadzona jest księgą wieczystą nr KR1P/00047046/0 przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej wg stanu i cen na dzień wyceny praw własności nieruchomości gruntowych stanowiących:

- niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 376/9 o powierzchni 0,1645 ha, objętą księgą wieczystą nr KR1P/00189752/9, położoną w Krakowie przy ulicy Lubockiej, województwo małopolskie,
- niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 376/10 o powierzchni 0,0529 ha, objętą księgą wieczystą nr KR1P/00047046/0 w udziale wynoszącym 1/3 części, położoną w Krakowie przy ulicy Lubockiej, województwo małopolskie.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 376/9, objętą księgą wieczystą nr KR1P/00189752/9 oraz nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 376/10 objętą księgą wieczystą nr KR1P/00047046/0 w udziale wynoszącym 1/3 części, dla celów własnych syndyka w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 10 lutego 2021 roku, sygn. akt VIII GU 137/21/S, VIII GU 153/21/S.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222),
- 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 z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 20-11-2024 roku,
- Badanie zapisów ksiąg wieczystych nr KR1P/00189752/9 oraz nr KR1P/00047046/0 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Postanowienie o upadłości,
- Informacje w Ewidencji Gruntów w Urzędzie Miasta w Krakowie,
- Kopia mapy ewidencyjnej,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta Krakowa w dniu 20-11-2024 roku,
- Własna baza cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data, dokonania oględzin nieruchomości: 20-11-2024 roku.
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 20-11-2024 roku.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 20-11-2024 roku.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 20-11-2024 roku.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: **KR1P/00189752/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
- Typ księgi: nieruchomość gruntowa

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: Nowa Huta

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 376/9
- Obręb ewidencyjny: numer obrębu ewidencyjnego: 12
- Położenie: 1
- Przyłączenie: Numer księgi: /00047046/; Obszar: 0,1645 ha

Obszar

- Obszar: 0,1645 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

- Numer udziału w prawie: 1
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Marian
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Król
- Imię ojca: Stanisław
- Imię matki: Franciszka

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

- Brak wpisów

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia)

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna
- Suma: 322500,00
- Suma słownie: trzysta dwadzieścia dwa tysiące pięćset
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: numer wierzytelności: 1; wierzytelność: pożyczka, odsetki, koszty, opłaty i prowizje zgodnie z n/wym umową pożyczki; stosunek prawny: umowa pożyczki nr 780023038939170 z dnia 09-05-2014r.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: ING Bank Śląski S.A. Region Kraków
- Siedziba: Katowice

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00189752/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artykule 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży, hipoteki wygasają z mocy prawa.

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ:

- Księga wieczysta: KR1P/00047046/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
- Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 2

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: małopolskie
- Powiat: M. Kraków
- Gmina: Kraków M.
- Miejscowość: Kraków
- Dzielnica: Nowa Huta

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 376/10
- Obręb ewidencyjny: numer obrębu ewidencyjnego: 12
- Położenie: 1
- Przyłączenie: Numer księgi: /00010040/; Obszar: 0,0529 ha

Obszar

- Obszar: 0,0529 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

- Numer udziału w prawie: 1
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/3
- Numer udziału w prawie: 2
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/3
- Numer udziału w prawie: 3
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/3

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Andrzej
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Król
- Imię ojca: Stanisław
- Imię matki: Franciszka

- Lista wskazań udziału w prawie: 2
- Imię pierwsze: Marian
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Król
- Imię ojca: Stanisław
- Imię matki: Franciszka
- Lista wskazań udziału w prawie: 3
- Imię pierwsze: Maria
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Król
- Imię ojca: Stanisław
- Imię matki: Franciszka

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wzmianki w dziale III

- Numer wzmianki: / KR1P / 26218 / 07 / 0

Numer wpisu

- Numer wpisu: 1

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

- Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe
- Treść wpisu: bezpłatne i nieograniczone w czasie prawo użytkowania polegające na : - możliwości zainstalowania w gruncie przewodu sieci kanalizacyjnej w działce nr 376/10, - pozostawienia ze względów między innymi na bezpieczeństwo obiektów budowlanych pasa terenu wolnego od zadrzewienia o szerokości nie mniej niż 1 metr- licząc od krawędzi przewodu (w obie strony), oraz pasa terenu wolnego od budynków o szerokości nie mniej niż 5 metrów- licząc od krawędzi przewodu, -zapewnieniu dostępu dla prowadzenia prac eksploatacyjno-awaryjnych na sieci kanalizacyjnej na rzecz niżej opisanej Spółki

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna
- Siedziba: Kraków

Dział IV – HIPOTEKA:

- Brak wpisów

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00047046/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Z informacji telefonicznej uzyskanej w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono, że wpisana w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej wzmianka DZKW nr KR1P/26218/07/0 jest bezprzedmiotowa i przeznaczona do wykreślenia. W tym celu należy zgłosić prośbę do Sądu w formie mail lub pisemnie.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej. Zgodnie z zapisami artykułu 313 ust. 3 PU: „3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia”.

Na dzień wyceny ograniczone prawo rzeczowe wpisane w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej pozostaje w mocy po sprzedaży.

Na dzień wyceny p. Marian Król zmarł, a spadek po nim w całości odziedziczyła żona Urszula Król. Spadek wchodzi do masy upadłości na podstawie art. 119 PU.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Urzędzie Miasta w Krakowie ustalono, że działka ewidencyjna nr 376/9 posiada powierzchnię 0,1645 ha, działka ewidencyjna nr 376/10 posiada powierzchnię 0,0529 ha. Działki położone są w Krakowie, dzielnica Nowa Huta, obręb ewidencyjny nr 126103_9.0012, NH-12, województwo małopolskie.

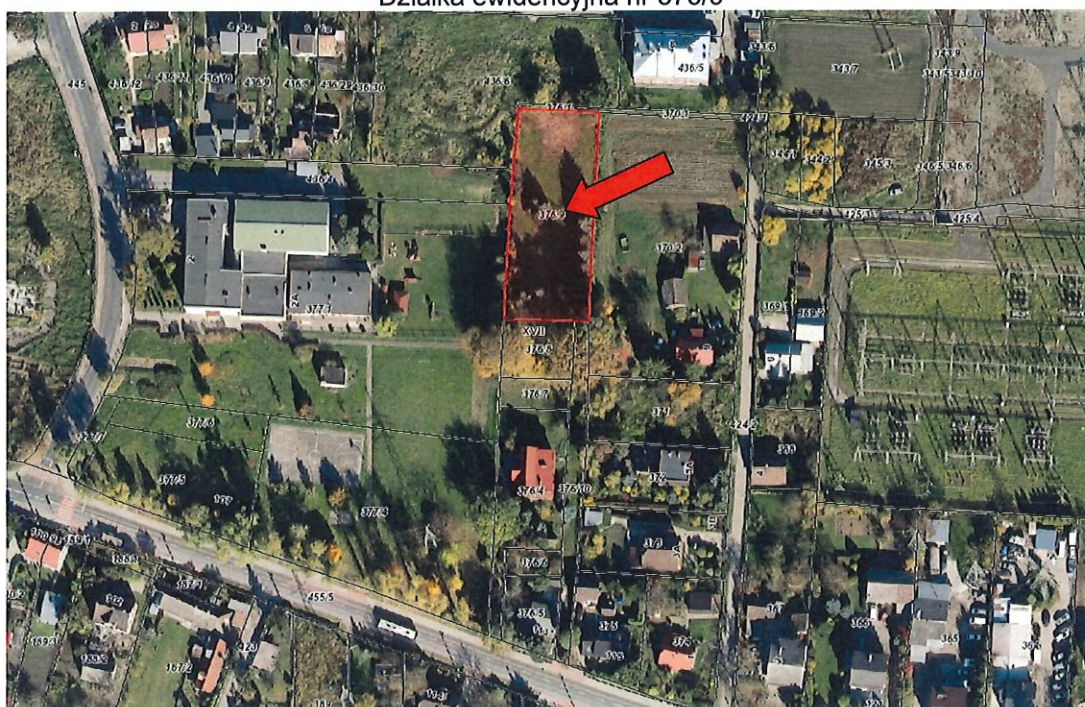
Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami w ewidencji gruntów i w księgach wieczystych dotyczącą powierzchni i oznaczenia działek ewidencyjnych.

6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości:

W dniu wizji lokalnej przedmiotowa **działka ewidencyjna nr 376/9** o powierzchni 0,1645 była niezabudowana, położona w dalszej linii zabudowy od ulicy Lubockiej. Teren działki płaski. Działka porośnięta głównie roślinnością trawiastą niską niepielęgowaną. Na działce rośnie kilkanaście świerków w wieku około 30 lat oraz pojedyncze samosiejki. Teren ogrodzony ogrodzeniem mieszanym (głównie siatka na słupkach metalowych lub betonowych, częściowo ogrodzenie stalowe w ramach) w gorszym stanie technicznym. Kształt działki regularny w swoim obrysie zbliżony do prostokąta. Działka ewidencyjna nr 376/9 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, stanowiącej ulicę Lubocką, poprzez współwłasność w wielkości 1/3 części w działce ewidencyjnej nr 376/10, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00047046/0. W momencie sprzedaży działki ewidencyjnej nr 376/9 w celu zachowania prawnego dostępu do drogi publicznej, należy nabyć udział w działce ewidencyjnej nr 379/10. Sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa użyteczności publicznej, tereny rekreacyjno – sortowe, tereny upraw rolnych oraz tereny niezagospodarowane. Dostępne urządzenia infrastruktury technicznej: prąd, woda, kanalizacja oraz gaz. W odległości około 90 metrów na wschód od przedmiotowej nieruchomości znajduje się stacja elektroenergetyczna "Lubocza" 220/110/15kV.

Działka ewidencyjna nr 376/9



Źródło: <https://msip.um.krakow.pl>

Dokumentacja fotograficzna działek i sąsiedztwa



Kraków, ulica Lubocka, działki ewidencyjne nr 376/9 oraz nr 376/10



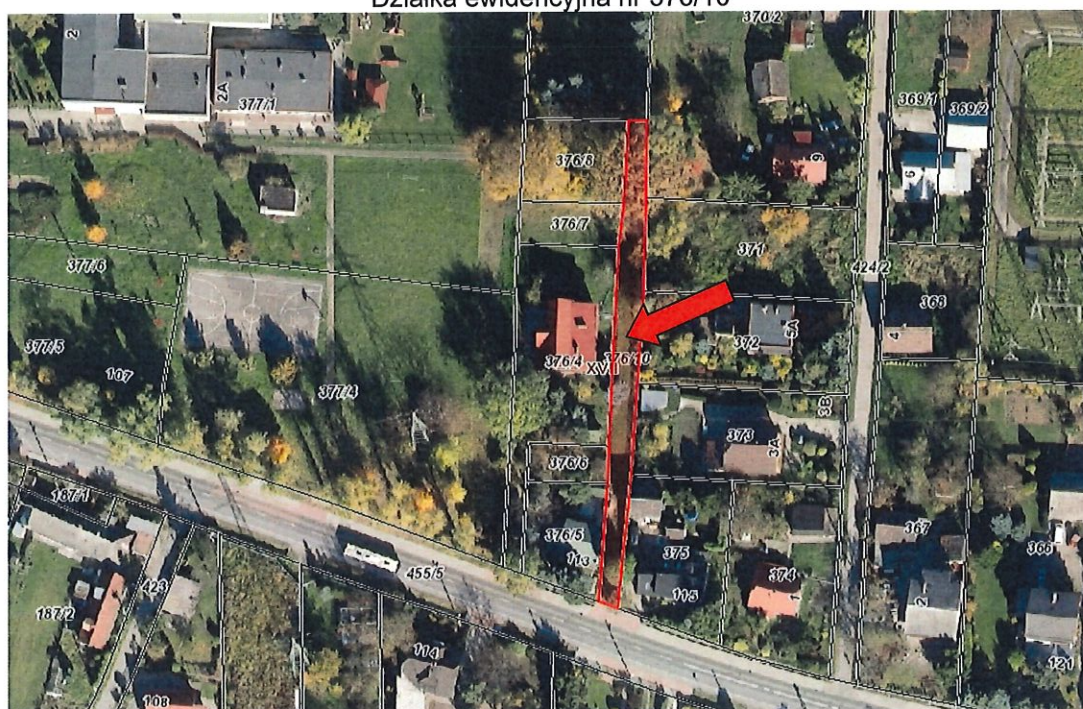
Kraków, ulica Lubocka, działki ewidencyjne nr 376/9 oraz nr 376/10



W dniu wizji lokalnej przedmiotowa **działka ewidencyjna nr 376/10** o powierzchni 0,0529 ha była niezabudowana. Działka wąska o kształcie regularnym, zbliżonym w swoim obrysie do wydłużonego prostokąta, wydzielona jako wewnętrzna droga dojazdowa, nieurządzona, porośnięta roślinnością trawistą niepielęgowaną, pojedynczym drzewostanem i krzewami. Teren częściowo ogrodzony ogrodzeniem z sąsiednich działek, mieszanym o zróżnicowanym stanie technicznym.

Działka ewidencyjna nr 376/10 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, stanowiącej ulicę Lubocką. Sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa użyteczności publicznej, tereny rekreacyjno – sortowe, tereny upraw rolnych oraz tereny niezagospodarowane. Dostępne urządzenia infrastruktury technicznej: prąd, woda, kanalizacja oraz gaz. W odległości około 90 metrów na wschód od przedmiotowej nieruchomości znajduje się stacja elektroenergetyczna "Lubocza" 220/110/15kV.

Działka ewidencyjna nr 376/10



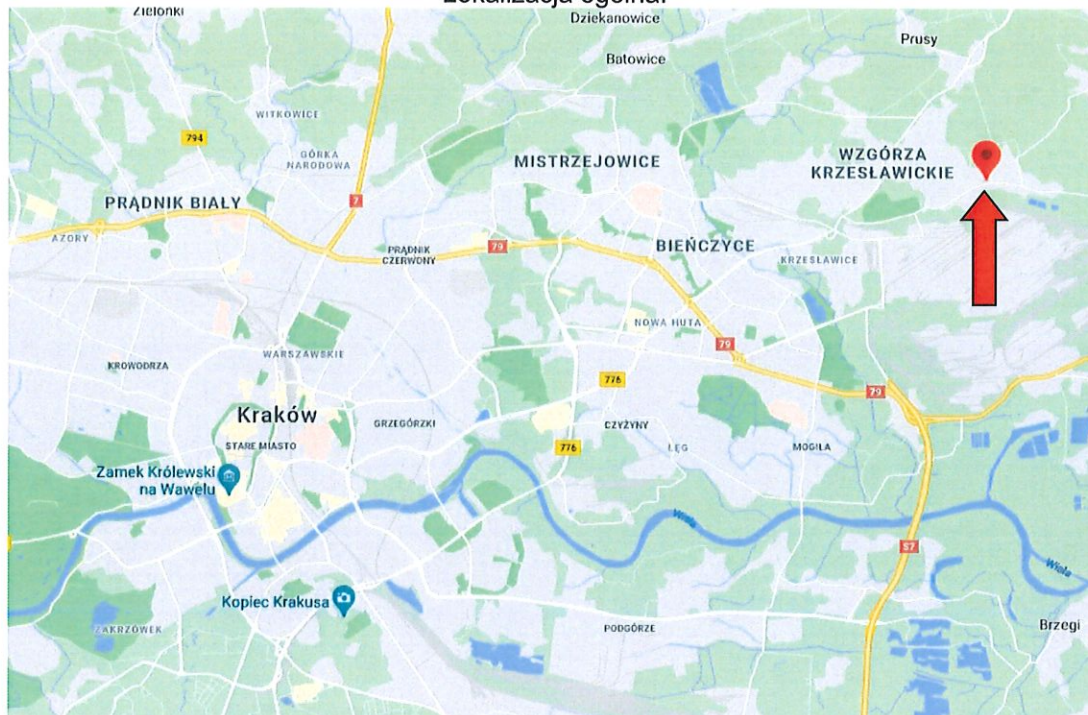
Źródło: <https://msip.um.krakow.pl>

Położenie i otoczenie

Szacowane działki ewidencyjne położone są w Krakowie przy ulicy Lubockiej, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy użyteczności publicznej, terenów rekreacyjno – sortowych, terenów upraw rolnych oraz terenów niezagospodarowanych. W niedalekiej odległości znajduje się stacja elektroenergetyczna "Lubocza" 220/110/15kV.

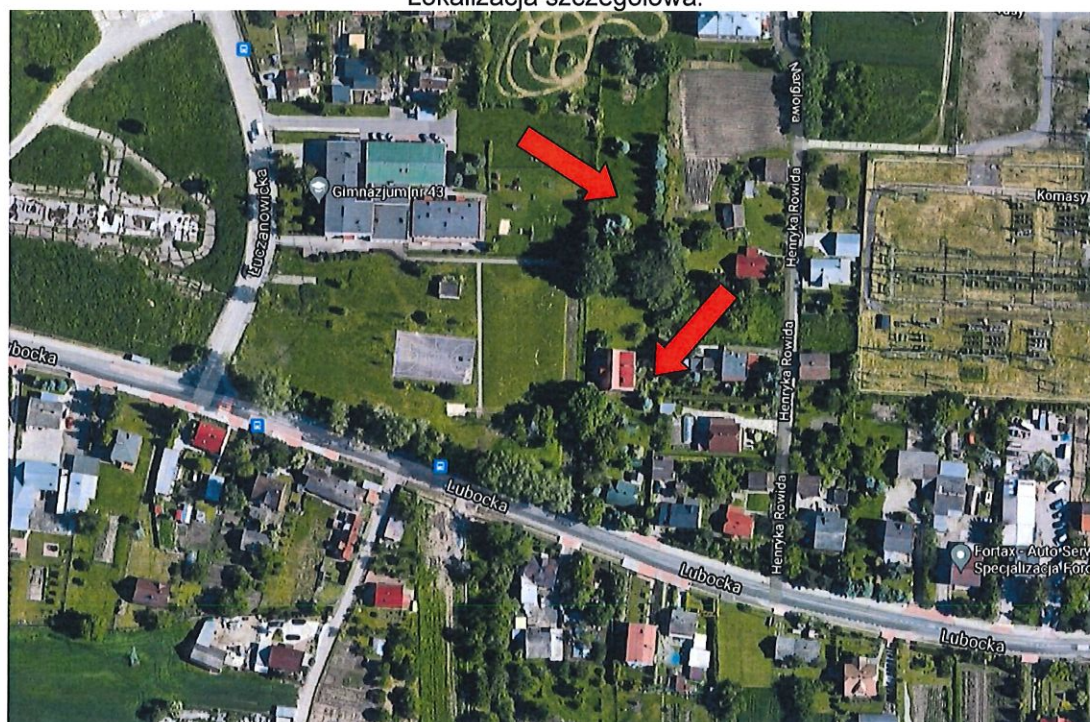
Przedmiotowe działki położone są w północno – wschodniej części miasta Krakowa, na terenie jednostki ewidencyjnej Nowa Huta. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 11,5 km. Dostęp do komunikacji publicznej przeciętny.

Lokalizacja ogólna:



Źródło: <https://www.google.com/maps>

Lokalizacja szczegółowa:



Źródło: <https://www.google.com/maps>

7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 64 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium

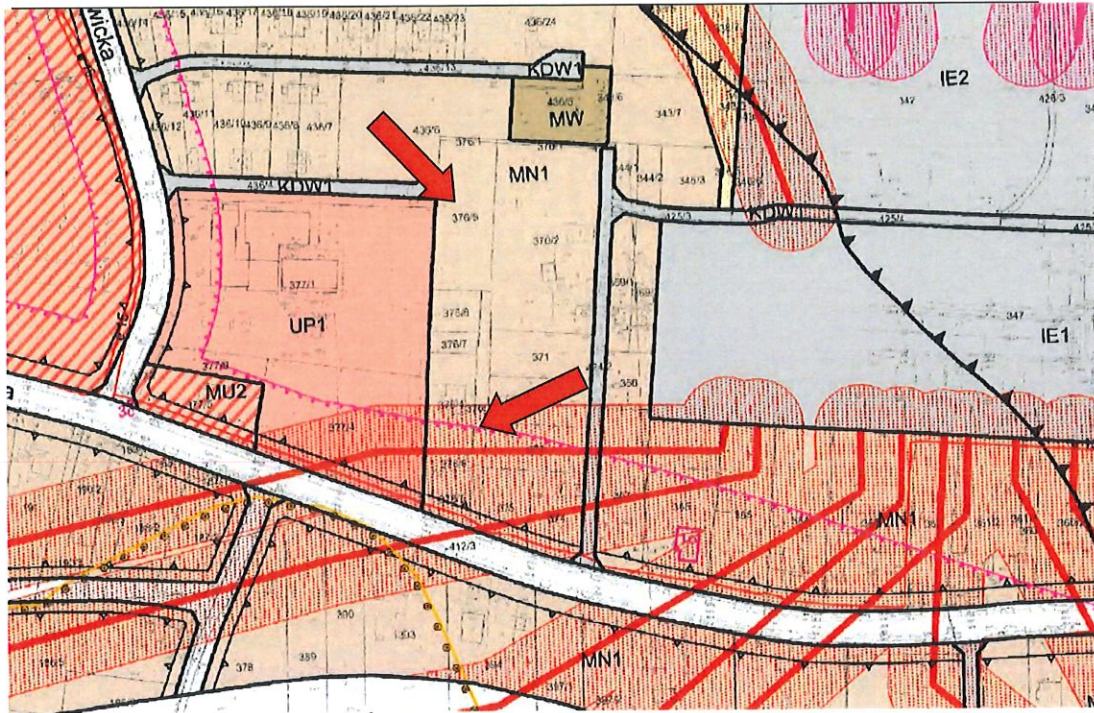
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy. Dla obszaru, w którym znajduje się wyceniana nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Grębałów – Lubocza", zatwierdzony Uchwałą Nr CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 roku. Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowe działki ewidencyjne nr 376/9 oraz nr 376/10 położone są w obszarze oznaczonym symbolem **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Południowa część działki ewidencyjnej nr 376/10 położona jest w strefie ponadnormatywnego oddziaływania hałasu komunikacyjnego ($L_{DWN}=55dB$) oraz w strefie technicznej wzdłuż istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV. Przez jej południowy kraniec położony przy drodze publicznej, przebiega istniejąca kablowa linia energetyczna 15kV.

Fragment zapisów z powyższej Uchwały

§ 24:

1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na Rysunku Planu **symbolem MN1**, MN1a.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów MN1, MN1a, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów MN1, MN1a są:
 - 1) usługi,
 - 2) budynki gospodarcze i garaże.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - 2) utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością jej rozbudowy, dopuszcza się przebudowę i remonty,
 - 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej nie powinna być mniejsza niż 600 m²; przy zabudowie bliźniaczej nie powinna być mniejsza niż 450 m²; minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 16 m, dla zabudowy bliźniaczej 12 m,
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 40%,
 - 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 50%;
 - 6) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,5 m, wysokość pozostałych budynków nie może przekraczać 6 m,
 - b) dachy budynków mieszkalnych realizować jako dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°; dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza poprzez okna połaciowe lub lukarny,
 - c) dachy pozostałych budynków realizować jako dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 8°-35°; dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza poprzez okna połaciowe lub lukarny,
 - d) do pokrycia dachów stosować materiały ceramiczne lub inne w kolorze czerwonym, brązowym lub w ich odcieniach oraz grafitowym i ciemnozielonym,
 - e) do wykończenia elewacji stosować materiały: tynk (w kolorach jasnych), kamień, cegła, klinkier, drewno,
 - f) poddasza mogą być oświetlone przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych, w tym pulpitowych bądź okien połaciowych, należy zachować odległość co najmniej 1,5 m od krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego,
 - 7) w strefach technicznych linii elektroenergetycznych obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 23 ust. 2 pkt 9.
 - 6) do pokrycia dachów stosować materiały ceramiczne lub inne w kolorze czerwonym, brązowym lub w ich odcieniach oraz grafitowym i ciemnozielonym,
 - 7) do wykończenia elewacji stosować materiały: tynk (w kolorach jasnych), kamień, cegła, klinkier, drewno,
 - 8) poddasza mogą być oświetlone przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych, w tym pulpitowych bądź okien połaciowych, należy zachować odległość co najmniej 1,5 m od krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego,
 - 9) w strefach technicznych linii elektroenergetycznych obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 23 ust. 2 pkt 9.
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów MN1, MN1a nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale II – obejmującym ustalenia ogólne.

Fragment rysunku planu miejscowego z zaznaczonym obszarem nieruchomości:



Źródło: <https://msip.um.krakow.pl>

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

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 nieruchomości podobnych do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

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:

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

gdzie:

$C_{\text{ś}}$ – średnia cena

u_i – wielkość i -tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. ANALIZA RYNKU

Analiza i charakterystyka rynku

W procesie wyceny przedmiotowej niezabudowanej działki zgodnie z zakresem szacowania przeanalizowano:

- obszar rynku – Kraków, jednostka ewidencyjna Nowa Huta,
- okres badania cen – dwa lata poprzedzające datę wyceny,
- rynek lokalny, jako rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej działki przeanalizowano zawarte akty notarialne pod kątem transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością, powierzchnia działki oraz przeznaczenie działki w miejscowym planie. Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe niezabudowane objęte prawem własności stanowiące działki o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na podstawie wyników analizy stwierdzono wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi. Analiza powyższa pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek tego typu nieruchomości na badanych terenach należy do dobrze rozwiniętych. W celu dokonania analizy rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano notowania na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

TREND CZASOWY

W ciągu ostatnich lat, w segmencie nieruchomości niezabudowanych zaobserwowano stabilizację cen transakcyjnych z niewielkim wzrostem w ostatnim czasie, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami oraz trend zbadany za pomocą programu Wvalor. Biorąc pod uwagę okres badania cen, analizując obecną sytuację geopolityczną w Polsce i na świecie, a co się z tym wiąże z przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne podobnych nieruchomości albo będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub też dojdzie do wzrostu ich dotychczasowej wartości. W procesie szacowania zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

Analiza nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących tereny komunikacyjne

Na badanym rynku brak jest wystarczającej ilości rynkowych transakcji sprzedaży gruntów o przeznaczeniu komunikacyjnym. Zgodnie z Rozporządzeniem wykonawczym §49 nie ma podstaw do rozszerzania analizy o rynki równoległe. Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe niezabudowane objęte prawem własności stanowiące tereny o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni - powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%. W związku z powyższym zbadano również rynek sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących tereny komunikacji na rynkach równoległych. Na tej podstawie określono wysokość współczynnika $k = 1,00$.

9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia wyceny, na terenie miasta Kraków jednostka ewidencyjna Nowa Huta. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, przeznaczenie i powierzchnia działki.

Poniżej przedstawiono transakcje przyjęte do porównań:

Lp.	Obręb	Jednostka ewidencyjna	Data transakcji	Pow. działki [m ²]	Cena [zł]	Cena 1 m ²
1	16	Nowa Huta	20.07.2023	867	300 000,00	346,02
2	14	Nowa Huta	16.08.2023	800	185 000,00	231,25
3	11	Nowa Huta	18.08.2023	1302	351 822,00	270,22
4	14	Nowa Huta	02.10.2023	802	194 000,00	241,90
5	14	Nowa Huta	07.11.2023	1001	320 000,00	319,68
6	16	Nowa Huta	16.11.2023	1913	500 000,00	261,37
7	12	Nowa Huta	23.11.2023	551	145 000,00	263,16
8	17	Nowa Huta	01.02.2024	1000	265 000,00	265,00
9	14	Nowa Huta	09.02.2024	800	220 000,00	275,00
10	12	Nowa Huta	19.02.2024	687	190 000,00	276,56
11	14	Nowa Huta	18.04.2024	1100	270 000,00	245,45
12	15	Nowa Huta	06.05.2024	1087	265 000,00	243,79
13	13	Nowa Huta	28.05.2024	727	245 000,00	337,00
14	14	Nowa Huta	03.07.2024	1116	290 000,00	259,86
15	11	Nowa Huta	16.07.2024	810	250 000,00	308,64
16	11	Nowa Huta	16.07.2024	927	310 000,00	334,41
17	15	Nowa Huta	22.07.2024	2546	774 500,00	304,20
18	11	Nowa Huta	25.07.2024	1337	440 000,00	329,09
19	15	Nowa Huta	28.08.2024	974	320 000,00	328,54
20	15	Nowa Huta	12.09.2024	1010	340 000,00	336,63

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 działki, przeznaczenia itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 2) z dnia 16.08.2023 roku, stanowiąca działkę o powierzchni 0,0800 ha, położoną w Krakowie przy ul. Pankiewicza.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 11) z dnia 20.07.2023 roku, stanowiąca działkę o powierzchni 0,0867 ha, położone w Krakowie przy ul. Glinik.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego 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.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomości.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,
- powierzchnia działki,
- dojazd, dostęp,
- uzbrojenie terenu,
- kształt działki,
- zagospodarowanie terenu,
- ograniczenia.

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych stanowiących działki niezabudowane

oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Polożenie, lokalizacja	Korzystne	Tereny zurbanizowane, zagospodarowane, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, dobry dojazd komunikacją publiczną, brak uciążliwości sąsiedztwa
		Średnio korzystne	Tereny średnio zurbanizowane, przeciętnie zagospodarowane przeciętny dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, przeciętny dojazd komunikacją publiczną, w sąsiedztwie tereny uciążliwe
2	Powierzchnia działki	Bardzo korzystna	Poniżej 1000 m ²
		Korzystna	Od 1000 m ²
3	Dojazd, dostęp	Bardzo korzystny	Drogi o dobrej nawierzchni, bezpośredni dostęp z drogi publicznej
		Korzystny	Dostęp poprzez drogi wewnętrzne, o gorszej nawierzchni, nieurządzone
4	Uzbrojenie terenu	Korzystne	Działki położone w terenach wyposażonych w urządzenia infrastruktury technicznej, media w sąsiedztwie
		Średnio korzystne	Działki położone w terenach częściowo wyposażonych w urządzenia infrastruktury technicznej, media w dalszej odległości
5	Kształt działki	Korzystny	Kształt regularny, zbliżony do prostokąta, kwadratu, umożliwiający racjonalne zagospodarowanie
		Średnio korzystny	Kształt wieloboku, nadmiernie wydłużony, utrudniający racjonalne zagospodarowanie
6	Zagospodarowanie terenu	Korzystne	Teren przygotowany pod zabudowę, porośnięty zielenią niską, atutem jest występowanie drzewostanu ozdobnego
		Średnio korzystne	Teren niezagospodarowany, porośnięty samosiejkami, krzewami lub drzewostanem wymagającym usunięcia
7	Ograniczenia	Korzystne	Brak ograniczeń, nieruchomość nie obciążona służebnością przejazdu, przechodu lub przebiegu infrastruktury technicznej
		Średnio korzystne	Występują służebności przejazdu, przechodu lub przebiegu infrastruktury technicznej

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Urzędzie Miasta,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni działki,
- powierzchnia działki nr 376/9 wynosi 1645 m²,
- powierzchnia działki nr 376/10 wynosi 529 m²,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonymi na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 cena minimalna: 231,25 zł/m²,
 cena maksymalna: 346,02 zł/m²,
 cena średnia: 288,89 zł/m²,
 wartości brzegowe:
 $C_{min}/C_{sr} = 0,8005$
 $C_{max}/C_{sr} = 1,1978$
 $P_{sr} = 0,5022$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha/atribut	Waga Si [%]
1	Polożenie, lokalizacja	30%
2	Powierzchnia działki	15%
3	Dojazd, dostęp	10%
4	Uzbrojenie terenu	15%
5	Kształt działki	15%
6	Zagospodarowanie terenu	5%
7	Ograniczenia	10%
SUMA:		100 %

Określenie wartości rynkowej:

Cechy (atributy) i ich wpływ na wartość nieruchomości.

Lp.	Cecha	Waga Si [%]	Współczynnik korygujący v _i		
			v _{min}	v _{max}	Δv _i
1.	Polożenie, lokalizacja	30%	0,2402	0,3593	0,1191
2.	Powierzchnia działki	15%	0,1201	0,1797	0,0596

Kraków, ulica Lubocka, działki ewidencyjne nr 376/9 oraz nr 376/10

3.	Dojazd, dostęp	10%	0,0801	0,1198	0,0397
4.	Uzbrojenie terenu	15%	0,1201	0,1797	0,0596
5.	Kształt działki	15%	0,1201	0,1797	0,0596
6.	Zagospodarowanie terenu	5%	0,0400	0,0599	0,0199
7.	Ograniczenia	10%	0,0801	0,1198	0,0397
SUMA:		100%			

Współczynniki charakterystyki nieruchomości k_i przyjęto wg skali płynnej od 0.0 do 1.0.

Poprawki do wycenianej nieruchomości.

$$U_i = v_{\min} + \Delta v_i \times k_i$$

gdzie:

u_i – oznacza wielkość i -tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość.

Określenie wartości rynkowej działki nr 376/9:

Lp.	Cecha	v_{\min}	Δv_i	k_i	u_i
1.	Położenie, lokalizacja	0,2402	0,1191	0,50	0,2998
2.	Powierzchnia działki	0,1201	0,0596	0,20	0,1320
3.	Dojazd, dostęp	0,0801	0,0397	0,50	0,1000
4.	Uzbrojenie terenu	0,1201	0,0596	0,75	0,1648
5.	Kształt działki	0,1201	0,0596	1,00	0,1797
6.	Zagospodarowanie terenu	0,0400	0,0199	0,75	0,0549
7.	Ograniczenia	0,0801	0,0397	1,00	0,1198
SUMA:					1,0510

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr} , zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 288,89 \text{ zł/m}^2 \times 1,0510 = 303,62 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 376/9 w udziale 1/1 wynosi:

$$WR_{-376/9} = W_x \times P$$

$$WR_{-376/9} = 303,62 \text{ zł/m}^2 \times 1645 \text{ m}^2 = 499\,454,90 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{-376/9} = 499\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

Określenie wartości działki nr 376/10 bez uwzględnienia ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III księgi wieczystej:

Lp.	Cecha	v_{\min}	Δv_i	k_i	u_i
1.	Położenie, lokalizacja	0,2402	0,1191	0,50	0,2998
2.	Powierzchnia działki	0,1201	0,0596	0,90	0,1737
3.	Dojazd, dostęp	0,0801	0,0397	1,00	0,1198
4.	Uzbrojenie terenu	0,1201	0,0596	0,75	0,1648
5.	Kształt działki	0,1201	0,0596	0,00	0,1201
6.	Zagospodarowanie terenu	0,0400	0,0199	0,00	0,0400
7.	Ograniczenia	0,0801	0,0397	1,00	0,1198
SUMA:					1,0380

Ostateczną wartość 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr} , zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 288,89 \text{ zł/m}^2 \times 1,0380 = 299,87 \text{ zł/m}^2$$

Wartość nieruchomości zajętych pod drogi stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni - powiększony, na podstawie badania

rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%. Po analizie rynku rzeczoznawca przyjął jako najbardziej odpowiedni współczynnik $k = 1,00$, co stanowi 0%.

Stąd wartość niezabudowanej działki nr 376/10 bez uwzględnienia ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III księgi wieczystej w udziale 1/1 wynosi:

$$W_{-376/10-bs-1/1} = W_x \times P \times k$$

$$W_{-376/10-bs-1/1} = 299,87 \text{ zł/m}^2 \times 529 \text{ m}^2 \times 1,00 = 158\,631,23 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_{-376/10-bs-1/1} = 159\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

Wartość niezabudowanej działki nr 376/10 bez uwzględnienia ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III księgi wieczystej w udziale 1/3 wynosi:

$$W_{-376/10-bs-1/3} = 159\,000,00 \text{ zł} \times 1/3 = 53\,000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_{-376/10-bs-1/3} = 53\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące złotych

Określenie wartości rynkowej działki nr 376/10 z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III księgi wieczystej:

Lp.	Cecha	v_{\min}	Δv_i	k_i	u_i
1.	Położenie, lokalizacja	0,2402	0,1191	0,50	0,2998
2.	Powierzchnia działki	0,1201	0,0596	0,90	0,1737
3.	Dojazd, dostęp	0,0801	0,0397	1,00	0,1198
4.	Uzbrojenie terenu	0,1201	0,0596	0,75	0,1648
5.	Kształt działki	0,1201	0,0596	0,00	0,1201
6.	Zagospodarowanie terenu	0,0400	0,0199	0,00	0,0400
7.	Ograniczenia	0,0801	0,0397	0,00	0,0801
SUMA:					0,9983

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr} , zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 288,89 \text{ zł/m}^2 \times 0,9983 = 288,40 \text{ zł/m}^2$$

Wartość nieruchomości zajętych pod drogi stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni - powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%. Po analizie rynku rzeczoznawca przyjął jako najbardziej odpowiedni współczynnik $k = 1,00$, co stanowi 0%.

Stąd wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 376/10 z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III księgi wieczystej w udziale 1/1 wynosi:

$$WR_{-376/10-1/1} = W_x \times P \times k$$

$$WR_{-376/10-1/1} = 288,40 \text{ zł/m}^2 \times 529 \text{ m}^2 \times 1,00 = 152\,563,60 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{-376/10-1/1} = 153\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące złotych

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 376/10 z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III księgi wieczystej w udziale 1/3 wynosi:

$$WR_{-376/10-1/3} = 153\,000,00 \text{ zł} \times 1/3 = 51\,000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

WR-376/10-1/3 = 51 000,00 zł

słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

Wartość ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III księgi wieczystej KR1P/00047046/0 wynosi:

$$Ws = W_{-376/10-bs-1/1} - WR_{-376/10-1/1}$$

$$Ws = 159\ 000,00\ \text{zł} - 153\ 000,00\ \text{zł}$$

$$Ws = 6\ 000,00\ \text{zł}$$

słownie: sześć 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 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określane są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0,75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

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

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

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

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości działki nr 376/9 w udziale 1/1:

$$WRW_{-376/9} = 499\ 000,00\ \text{zł} \times 0,75 = 374\ 250,00\ \text{zł}$$

Przyjęto:

$$WRW_{-376/9} = 374\ 250,00\ \text{zł}$$

słownie: trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości działki nr 376/10 w udziale 1/3 części:

$$WRW_{-376/10-1/3} = 51\ 000,00\ \text{zł} \times 0,75 = 38\ 250,00\ \text{zł}$$

Przyjęto:

$$WRW_{-376/10-1/3} = 38\ 250,00\ \text{zł}$$

słownie: trzydzieści osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej w udziale 1/1, objętej księgą wieczystą nr **KR1P/00189752/9**, stanowiącej działkę ewidencyjną nr **376/9** wynosi:

WR-376/9 = 499 000,00 zł

słownie: czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej w udziale 1/3 części, objętej księgą wieczystą nr **KR1P/00047046/0**, stanowiącej działkę ewidencyjną nr **376/10** z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III księgi wieczystej wynosi:

WR-376/10-1/3 = 51 000,00 zł

słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości, stanowi najbardziej prawdopodobną ich cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń. Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię i przeznaczenie, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- ✓ Operat wykonano w trzech 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,
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną,
- ✓ 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 wycenianej 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,
- ✓ 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.

Operat sporządził i podpisał:

mgr inż. Magdalena Ślufarska
Rzeczoznawca majątkowy
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości



13. ZAŁĄCZNIKI

1. Badanie ksiąg wieczystych.
2. Kopia mapy ewidencyjnej.
3. Postanowienie o upadłości.
4. Kopie polis ubezpieczeniowych.

Badanie ksiąg wieczystych

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ:

- Księga wieczysta: **KR1P/00189752/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
- Typ księgi: nieruchomości gruntowa

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: Nowa Huta

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 376/9
- Obręb ewidencyjny: numer obrębu ewidencyjnego: 12
- Położenie: 1
- Przyłączenie: Numer księgi: /00047046/; Obszar: 0,1645 ha

Obszar

- Obszar: 0,1645 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

- Numer udziału w prawie: 1
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Marian
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Król
- Imię ojca: Stanisław
- Imię matki: Franciszka

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

- Brak wpisów

Dział IV – HIPOTEKA:

Numer hipoteki (roszczenia)

- Numer hipoteki (roszczenia)

Treść hipoteki (roszczenia)

- Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna
- Suma: 322500,00
- Suma słownie: trzysta dwadzieścia dwa tysiące pięćset
- Waluta sumy: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: numer wierzytelności: 1; wierzytelność: pożyczka, odsetki, koszty, opłaty i prowizje zgodnie z n/wym umową pożyczki; stosunek prawny: umowa pożyczki nr 780023038939170 z dnia 09-05-2014r.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: ING Bank Śląski S.A. Region Kraków
- Siedziba: Katowice

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr **KR1P/00189752/9** prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.



OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: **KR1P/00047046/0** prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
- Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer nieruchomości

- Numer bieżący nieruchomości: 2

Położenie

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: małopolskie
- Powiat: M. Kraków
- Gmina: Kraków M.
- Miejscowość: Kraków
- Dzielnica: Nowa Huta

Działka ewidencyjna

- Numer działki: 376/10
- Obręb ewidencyjny: numer obrębu ewidencyjnego: 12
- Położenie: 1
- Przyłączenie: Numer księgi: /00010040/; Obszar: 0,0529 ha

Obszar

- Obszar: 0,0529 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel

Udział

- Numer udziału w prawie: 1
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/3
- Numer udziału w prawie: 2
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/3
- Numer udziału w prawie: 3
- Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/3

Osoba fizyczna

- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Andrzej
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Król
- Imię ojca: Stanisław
- Imię matki: Franciszka
- Lista wskazań udziału w prawie: 2
- Imię pierwsze: Marian
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Król
- Imię ojca: Stanisław
- Imię matki: Franciszka
- Lista wskazań udziału w prawie: 3
- Imię pierwsze: Maria
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Król
- Imię ojca: Stanisław
- Imię matki: Franciszka

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wzmianki w dziale III

- Numer wzmianki: / KR1P / 26218 / 07 / 0

Numer wpisu

- Numer wpisu: 1

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

- Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe
- Treść wpisu: bezpłatne i nieograniczone w czasie prawo użytkowania polegające na : - możliwości zainstalowania w gruncie przewodu sieci kanalizacyjnej w działce nr 376/10, - pozostawienia ze względów między innymi na bezpieczeństwo obiektów budowlanych pasa terenu wolnego od zadrzewienia o szerokości nie mniej niż 1 metr- licząc od krawędzi przewodu (w obie strony), oraz pasa terenu wolnego od budynków o szerokości nie mniej niż 5 metrów- licząc od krawędzi przewodu, -zapewnieniu dostępu dla prowadzenia prac eksploatacyjno-awaryjnych na sieci kanalizacyjnej na rzecz niżej opisanej Spółki

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

- Nazwa: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna
- Siedziba: Kraków

Dział IV – HIPOTEKA:

- Brak wpisów

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00047046/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.



Postanowienie o upadłości

Sygn. akt VIII GU 137/21/S

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lutego 2021 roku

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

Przewodniczący: sędzia Ewa Ostrowska

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2021 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku dłużniczki Urszuli Król

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

- I. ogłosić upadłość dłużniczki Urszuli Król (PESEL 58081703420, NIP 9451340139) zamieszkałej w Krakowie, ul. Jakuba Majora 44/16, 31 - 422 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- II. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 prawa upadłościowego;
- III. ustalić, że funkcję sędziego - komisarza pełnił będzie sędzia;
- IV. ustalić, że funkcję zastępcy sędziego - komisarza pełnił będzie sędzia;
- V. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Pawła Wolnika - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 701;
- VI. wezwać wierzycieli upadłej do zgłaszania swoich wierzytelności syndykowi w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na adres biura syndyka: Kraków, ul. Kalwaryjska 67/3, 30 - 504 Kraków;
- VII. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłej, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej do ich zgłoszenia na adres: Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych: 31-547 Kraków ul. Przy rondzie 7 - w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- VIII. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 382 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20.05.2015r. w sprawie postępowania upadłościowego;
- IX. przyznać syndykowi zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w wysokości 3 000,00 zł (trzy tysiące 00/100 złotych) oraz zarządzić jej natychmiastową wypłatę na wskazany przez syndyka rachunek bankowy.



Przewodniczący Sędzia Ewa Ostrowska
Zaproszenie i ogłoszenie o upadłości
Natalia Krawiec
Protokół

Kopie polis ubezpieczeniowych



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska**

30-102 Kraków, Morawskiego 5 / 325

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016397

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

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

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 364.00 PLN

Lidia Machalska
Dyrektor Spółdzielni WU Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-62-48



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

PLATNOŚĆ

Składka do zapłaty 650.00 PLN

słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

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

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

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

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

OŚWIADCZENIA

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

Data zawarcia polisy 18/12/2023

Data wystawienia polisy 18/12/2023

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(* 1. Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Ogólnymi warunkami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonymi uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(* 2. Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:

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

Jestem świadomy, że:

- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

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

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

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(* 3. Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(* 4. Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

(*) 5. Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(*) a. kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

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

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

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

6. Nie wyrażam zgody na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

7. Nie wyrażam zgody na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

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

Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – 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. 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 Spółki dla Ubezpieczeń