

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ SAMODZIELNEGO LOKALU MIESZKALNEGO
NR LU1 POŁOŻONEGO W KRAKOWIE PRZY UL. PŁASZOWSKIEJ 12

Sygn. akt KR1S/GU/1287/2024



KSIĘGA WIECZYSTA NIERUCHOMOŚCI NR KR1P/00465994/6 PROWADZONA PRZEZ
SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA – PODGÓRZA W KRAKOWIE,
IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

OPRACOWAŁ:
mgr inż. Ryszard Sibiga
nr upr. 4529

KRAKÓW, DNIA 02 MAJA 2025 ROKU

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO			
ADRES			
Województwo	Powiat	Gmina	Dzielnica
małopolskie	M. Kraków	Kraków M.	Podgórze
Miejscowość	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu
Kraków	Płaszowska	12	LU1
KRÓTKI OPIS LOKALIZACJI			
Przedmiotowy lokal położony jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalno - usługowej przy ul. Płaszowskiej. Ulica Płaszowska położona jest w południowej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Podgórze. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 4 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – dobry.			
DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI			
Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Płaszowskiej i Sarmackiej.			
OPIS NIERUCHOMOŚCI			
Rodzaj nieruchomości	Samodzielny lokal mieszkalny		Stan nieruchomości
			gotowy
Powierzchnia użytkowa w m2	46,47 m ²	Powierzchnia gruntu w m ²	-
Piętro dla lokali mieszkalnych/użytkowych	parter	Liczba pokoi dla lokali mieszkalnych	2
OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Przeważająca forma władania	Prawo własności	Nr KW	KR1P/00465994/6
Obręb / Numer arkusza map/y	P-15	Nr działki/ek w ewidencji gruntu	-
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI			
Wartość rynkowa na dzień wyceny	608 000,00 zł		
Wartość dla wymuszonej sprzedaży	456 000,00 zł		
DANE DOT. OPERATU			
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00465994/6 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Andrzeja Wiktorczyk, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 13-02-2025 roku, sygn. akt KR1S/GU/1287/2024 (postępowanie prowadzone jest pod sygn. akt KR1S/GUp/18/2025.		
Metoda wyceny	podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej		
Specjalne założenia do wyceny	-		
Data sporządzenia operatu	02-05-2025 r.		

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	5
6.2. OPIS BUDYNKU	6
6.3. OPIS LOKALU	8
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	19
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	20
7.1. WSTĘP	20
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	20
8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU	21
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SAMODZIELNEGO LOKALU MIESZKALNEGO W STANIE NA DZIEŃ WYCENY	21
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	24
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	25
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25
13. ZAŁĄCZNIKI	25

1. PRZEDMIOT WYCENY

Samodzielny lokal mieszkalny nr LU1 położony jest na parterze budynku wielolokalowego nr 12 przy ul. Płaszowskiej, posiada powierzchnię użytkową 46,47 m². Składa się z przedpokoju, kuchni, dwóch pokoi oraz łazienki. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 14,61 m². Na dzień wyceny lokal w stanie wykończonym.

Dla przedmiotowego lokalu założona jest Księga Wieczysta nr KR1P/00465994/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje prawo własności do nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr LU1 o powierzchni użytkowej 46,47 m², z własnością tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący 610/4900.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00465994/6 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Andrzeja Wiktorczyk, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 13-02-2025 roku, sygn. akt KR1S/GU/1287/2024 (postępowanie prowadzone jest pod sygn. akt KR1S/GUp/18/2025).

4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie na wykonanie operatu szacunkowego.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145, 1222, 1717, 1881),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Kodeks Postępowania Cywilnego Ustawa z dnia 17.11.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece 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).

4.3. 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.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 11-04-2025 r.,
- Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00465994/6,,
- 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	02-05-2025 r.
— Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	02-05-2025 r.
— Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	02-05-2025 r.
— Data dokonania oględzin nieruchomości	11-04-2025 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SASIEDZTWO



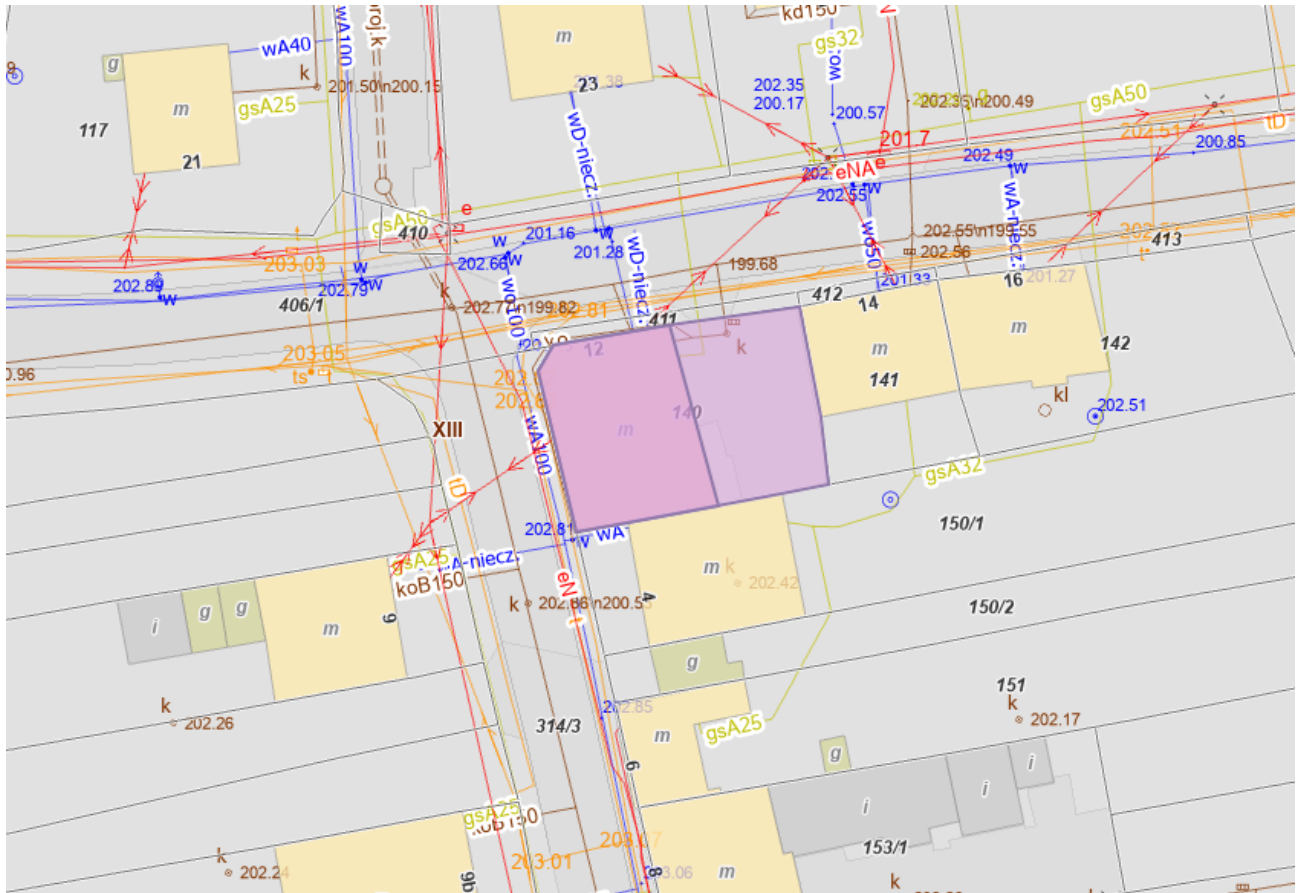
lokalizacja na terenie m. Kraków
Źródło: <https://www.google.com/maps/>

lokalizacja szczegółowa
Źródło: <https://www.google.com/maps/>

otoczenie nieruchomości i dojazd

Przedmiotowy lokal położony jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalno - usługowej przy ul. Płaszowskiej. Ulica Płaszowska położona jest w południowej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Podgórze. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 4 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – dobry.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Płaszowskiej i Sarmackiej. Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociągową, gazową, kanalizacyjną oraz teletechniczną.



6.2. OPIS BUDYNKU



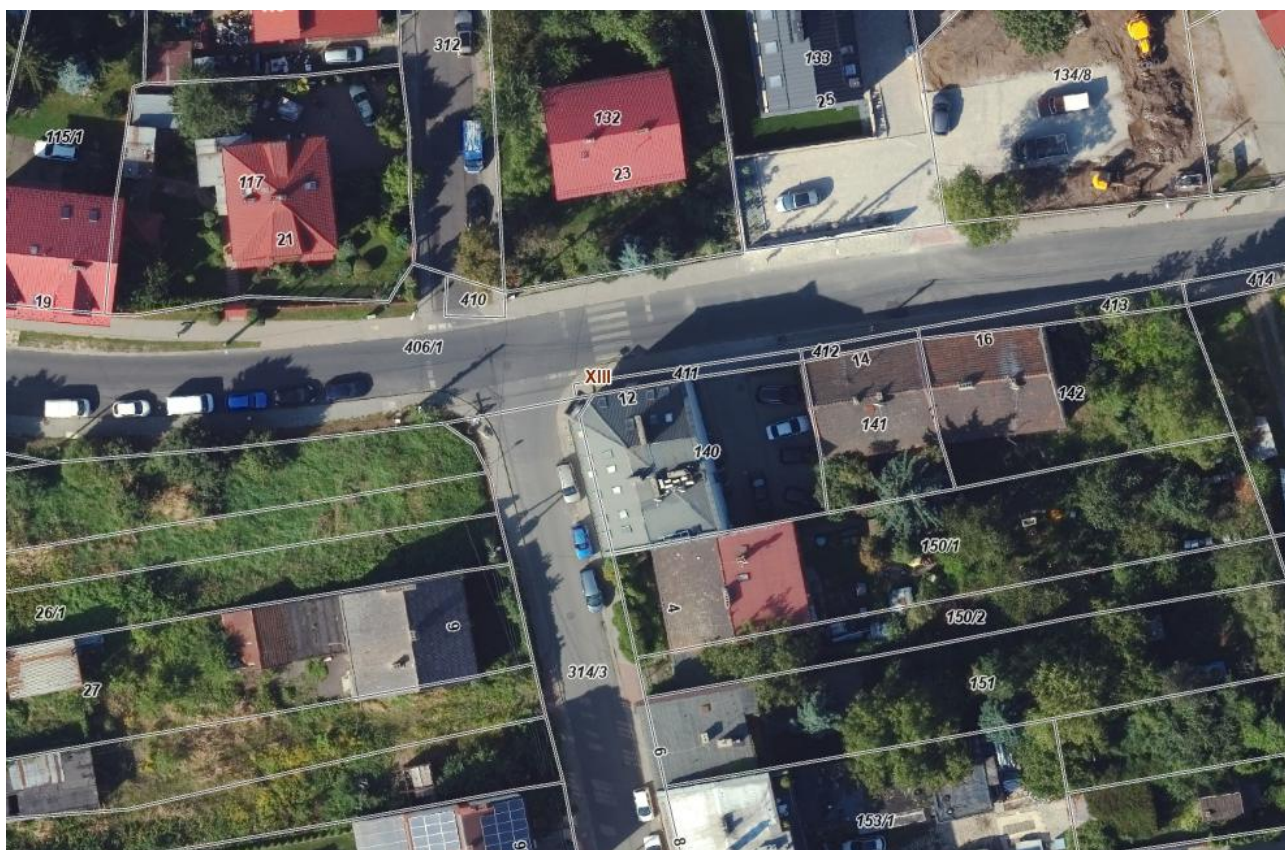


ogólny widok budynku i części wspólnych

W dniu wizji lokalnej nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wielolokalowym o funkcji mieszkalno - usługowej. Budynek o 3 kondygnacjach nadziemnych oraz 1 podziemnej, wykonany w technologii murowanej. Na dzień wizji lokalnej budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym. Na posadzkach części wspólnych płytki ceramiczne, ściany pomalowane i częściowo wyłożone flizami. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa z przeszkleniami. Elewacja w dobrym stanie technicznym, wykończona tynkiem oraz pomalowana, ocieplona.

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, gazowa, kanalizacyjna, teletechniczna.

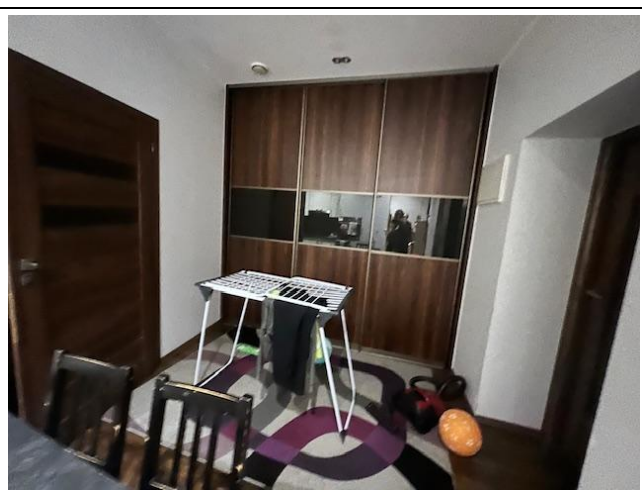
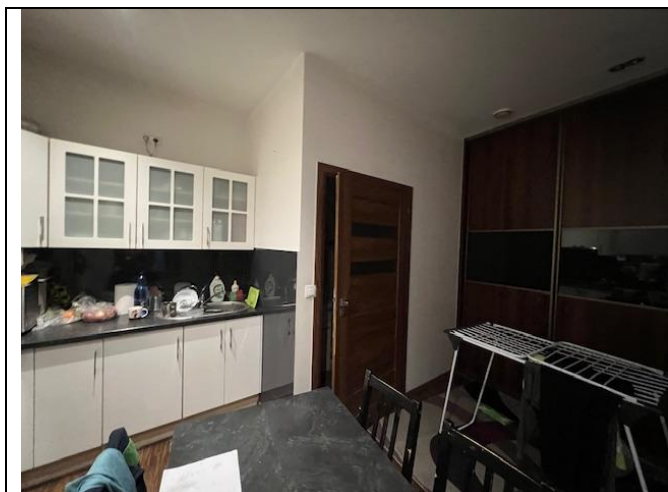
Zagospodarowanie terenu: dojścia, parking i wjazd wybrukowane, ogrodzone z bramą i furtką z domofonem. Od frontu teren ogólnodostępny z poziomu ulicy.

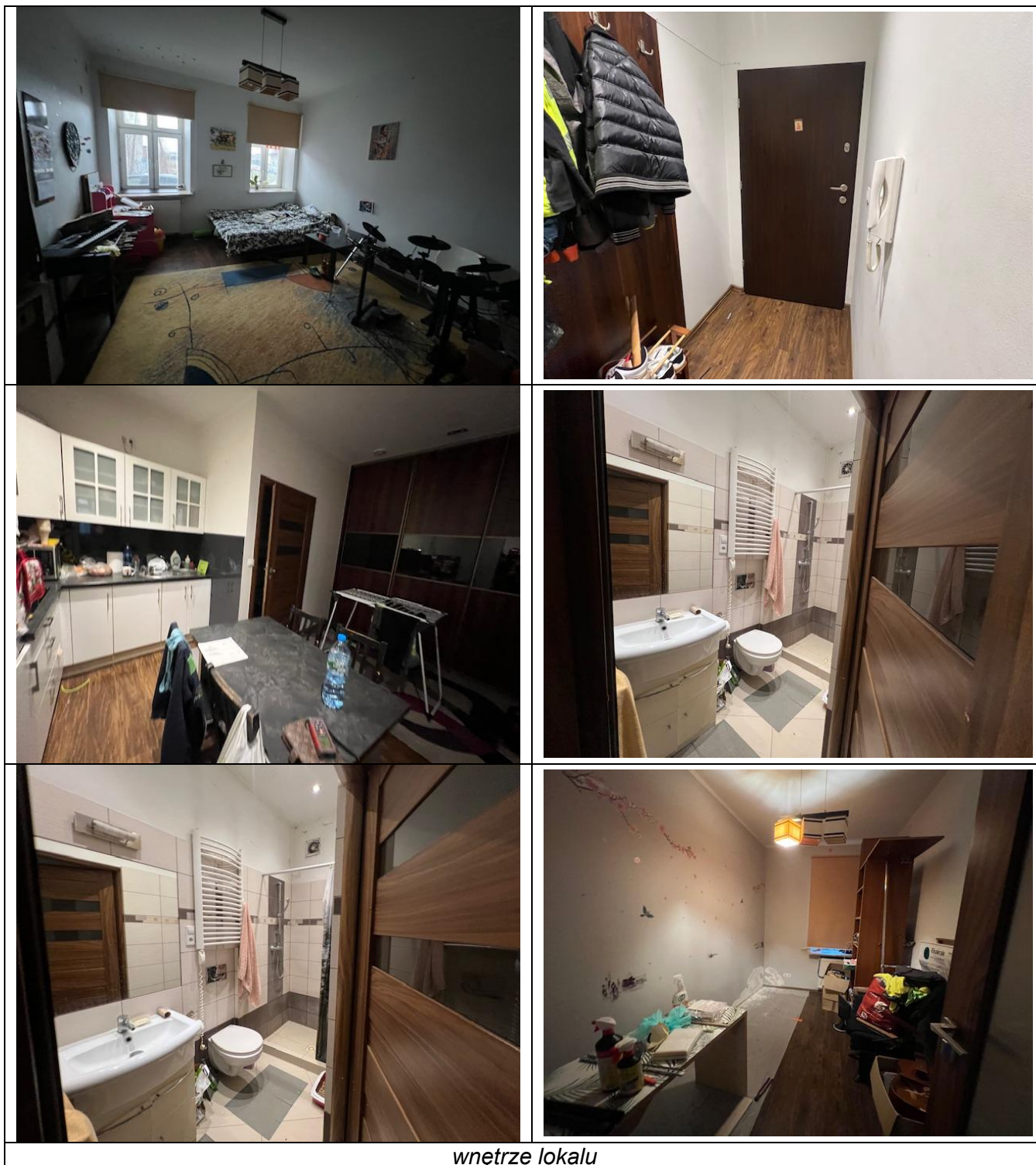


<https://msip.um.krakow.pl/>

Działka: 140, obr. P-15, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00311142/5.

6.3. OPIS LOKALU





wnętrze lokalu

Samodzielny lokal mieszkalny nr LU1 położony jest na parterze budynku wielolokalowego nr 12 przy ul. Płaszowskiej, posiada powierzchnię użytkową 46,47 m². Składa się z przedpokoju, kuchni, dwóch pokoi oraz łazienki. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 14,61 m². Na dzień wyceny lokal w stanie wykończonym w podstawowym standardzie. Na ścianach powłoki malarskie, płytki ceramiczne. Na posadzkach panele i płytki ceramiczne. Drzwi wewnętrzne płytowe, stolarka okienna PCV. Drzwi wejściowe antywłamaniowe. Kuchnia wyposażona, w łazience biały montaż. Na dzień wizji brak było możliwości oględzin w przynależnej piwnicy.

Powierzchnię przedmiotowego lokalu ustalono na podstawie inwentaryzacji architektoniczno - budowlanej. Na dzień wyceny stan w niej opisany dotyczący pomieszczeń nie jest zgodny ze stanem aktualnym (dwa pomieszczenia użytkowe). jest to związane ze zmianą sposobu użytkowania i adaptację lokalu użytkowego na cele mieszkalne.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
 AU-01-4-6743.2.364.2013.ADA
URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
 Referat Postępowań Nieprocesowych
 30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

Kraków, dnia

2013 05. 14**ZAŚWIADCZENIE**

Na podstawie art. 217 § 2 pkt.2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 267)

Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa po rozpatrzeniu wniosku:
 P. Andrzej Wiktorczyk, ul. Płaszowska 15/2, 30-713 Kraków, reprezentowany przez
 pełnomocnika P. Pawła Marcinkowskiego, ul. Zjazdu Gnieźnińskiego 10/2, 31-619 Kraków
 (adres do korespondencji)

z dnia 10.05.2013r.

zaświadcza, że tutejszy organ administracji architektoniczno – budowlanej, w terminie 30 dni
 od daty doręczenia zgłoszenia, w dniu 12.04.2013r., znak sprawy:
 AU-01-4.6743.839.2013.ADA,

nie wniósł sprzeciwu w drodze decyzji wobec zgłoszenia zamiaru zmiany sposobu
 użytkowania lokalu użytkowego LU1 (na parterze) na lokal mieszkalny w budynku przy ul.
 Płaszowskiej 12 w Krakowie –działka nr 140 obr. 15 Podgórze.

6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości lokalowej założona jest Księga Wieczysta nr **KR1P/00465994/6** prowadzona
 przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O**

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

-

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer bieżący nieruchomości	1	1

Rubryka 1.3 - Położenie

-

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	1	MAŁOPOLSKIE
	3. Powiat	1	M. KRAKÓW
	4. Gmina	1	KRAKÓW M.

5. Miejscowość	1	KRAKÓW
6. Dzielnica	1	PODGÓRZE

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

-

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

-

Lp.	Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola	
				Wpisu	---	
1.	1. Identyfikator lokalu			11	126104_9.0015.140.1_BUD.LU1_LOK	
	2. Ulica			1	PLASZOWSKA	
	3. Numer budynku			1	12	
	4. Numer lokalu			1	LU1	
	5. Przeznaczenie lokalu			1	LOKAL NIEMIESZKALNY	
	6. Opis lokalu	1.	A: rodzaj izby	1	POMIESZCZENIE UŻYTKOWE	
			B: liczba izb	1	2	
	7. Opis pomieszczeń przynależnych	1.	A: rodzaj pomieszczenia	1	POMIESZCZENIE GOSPODARCZE W PIWNICY	
			B: liczba pomieszczeń	1	1	
	8. Kondygnacja			1	1,0	
	9. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi		1.	1	KR1P / 00311142 / 5
10. Nieruchomość zabudowana budynkiem	1.	A: numer księgi wieczystej	---	---		
		B: numer obrębu ewidencyjnego	---	---		
		C: numer działki ewidencyjnej	---	---		
11. Odrębność			1	TAK		

Rubryka 1.5 - Obszar

-

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Obszar	1	61,0800 M2

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp

Brak wpisu

Rubryka 1.11 - Spis praw

-

Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością

-

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
			Wpisu	---	
1.	1. Numer prawa		2	1	
	2. Napis		---	---	
	3. Rodzaj prawa		2	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	
	4. Treść prawa		---	---	
	5. Księga powiązana	1.	A: numer księgi wieczystej	---	//
			B: kolejny numer wpisu	---	---
	6. Udział związany	1.	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	2	610 / 4900
			B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	---	---
			C: numer księgi wieczystej	2	KR1P / 00311142 / 5
			D: numer udziału w prawie	2	8
			7. Rodzaj zmiany	1.	---

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II**

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

-

Podrubryka 2.2.1 - Udział

-

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Numer udziału w prawie		9	3
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)		9	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności		---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

-				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	9	3
	2. Imię pierwsze		9	ANDRZEJ
	3. Imię drugie		9	KONRAD
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		9	WIKTORCZYK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		9	ADAM
	7. Imię matki		9	BARBARA
	8. PESEL		9	74112000171

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III**

Brak wpisu

Rubryka 3.2 - Numer wpisu

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer wpisu	10	1

-

Rubryka 3.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Napis	---	---

-

Rubryka 3.4 - Treść wpisu

-

Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu	10	INNY WPIS
2. Treść wpisu	10	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 197/18, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WIKTORCZYK

		ANDRZEJ, Z WNIOSKU NIŻEJ WSKAZANEGO WIERZycIELA	
3. Przedmiot wykonywania		---	---
4. Pierwszeństwo		---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	---
		B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany	1.	14	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 280/20 Z WNIOSKU WIERZycIELA GRZEGORZA BATKO, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE Z DNIA 30.01.2019 ROKU SYGN. AKT I NC 1014/18
-			
Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	10	BFF POLSKA S.A.
	2. Siedziba	10	ŁÓDŹ
	3. REGON	10	471987671
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	10	0000263422
-			
Podrubryka 3.4.5 - Osoba fizyczna			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Imię pierwsze	14	GRZEGORZ
	2. Imię drugie	---	---
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	14	BATKO
	4. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---
	5. Imię ojca	---	---
	6. Imię matki	---	---
	7. PESEL	---	---
Rubryka 3.2 - Numer wpisu			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer wpisu		12	2
-			
Rubryka 3.3 - Napis			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Napis		---	---
-			
Rubryka 3.4 - Treść wpisu			
-			
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia			

Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Rodzaj wpisu		12	INNY WPIS	
2. Treść wpisu		12	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 1158/18 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WIKTORCZYK ANDRZEJ NA RZECZ NIŻEJ WYMIENIONEGO WIERZycIELA:	
3. Przedmiot wykonywania		---	---	
4. Pierwszeństwo		---	---	
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---	
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	//	
		B: numer wpisu	---	
7. Rodzaj zmiany		1.	---	
-				
Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Nazwa	12	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA	
	2. Siedziba	12	WARSZAWA	
	3. REGON	12	000010205	
	4. Stan przejściowy	---	---	
	5. KRS	12	0000014843	
Rubryka 3.2 - Numer wpisu				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Numer wpisu		13	3	
-				
Rubryka 3.3 - Napis				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Napis		---	---	
-				
Rubryka 3.4 - Treść wpisu				
-				
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Rodzaj wpisu		13	INNY WPIS	
2. Treść wpisu		13	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O SYGN. AKT GMK 325/19 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WIKTORCZYK ANDRZEJ, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE Z DNIA 06.07.2018R. SYGN. AKT IX GNC 753/18, NA RZECZ NIŻEJ WYMIENIONEGO WIERZycIELA:	
3. Przedmiot wykonywania		---	---	
4. Pierwszeństwo		---	---	
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---	

6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	---	//
		B: numer wpisu	---	---
7. Rodzaj zmiany	1.	---	---	
-				
Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1.	1. Nazwa	13	BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A.	
	2. Siedziba	13	WARSZAWA	
	3. REGON	13	000010205	
	4. Stan przejściowy	---	---	
	5. KRS	13	0000014843	
Rubryka 3.2 - Numer wpisu				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Numer wpisu		15	4	
-				
Rubryka 3.3 - Napis				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Napis		---	---	
-				
Rubryka 3.4 - Treść wpisu				
-				
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Rodzaj wpisu		15	INNY WPIS	
2. Treść wpisu		15	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA - PODGÓRZA W KRAKOWIE ADAMA TUSZYŃSKIEGO POD SYGN. AKT GKM 301/19 Z WNIOSKU NIŻEJ WSKAZANEGO WIERZycIELA:	
3. Przedmiot wykonywania		---	---	
4. Pierwszeństwo		---	---	
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---	
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	---	//
		B: numer wpisu	---	---
7. Rodzaj zmiany	1.	---	---	
-				
Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1.	1. Nazwa	15	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA	

	2. Siedziba	15	WARSZAWA
	3. REGON	15	000010205
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	15	0000014843
Rubryka 3.2 - Numer wpisu			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer wpisu		17	5
-			
Rubryka 3.3 - Napis			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Napis		---	---
-			
Rubryka 3.4 - Treść wpisu			
-			
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu		17	INNY WPIS
2. Treść wpisu		17	PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 30/23 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WIKTORCZYK ANDRZEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 05.07.2021R., SYGN. AKT IX GNC 8/21, SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 27.03.2023R., SYGN. AKT IX GCO 234/23, Z WNIOSKU WIERZycIELA:
3. Przedmiot wykonywania		---	---
4. Pierwszeństwo		---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	---
		B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		1.	---
-			
Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	17	EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURITYZACYJNY
	2. Siedziba	17	WARSZAWA
	3. REGON	---	---
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	---	---

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV				
Brak wpisu				
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Numer hipoteki (roszczenia)		7	3	
-				
Rubryka 4.3 - Napis				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Napis		---	---	
-				
Rubryka 4.4 - Treść wpisu				
-				
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		7	HIPOTEKA UMOWNA	
2. Suma		7	350000,00	
3. Suma słownie		7	TRZYSTA PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY	
4. Waluta sumy		7	ZŁ	
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek		---	---
	B: wysokość odsetek		---	---
6. Udział		1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	7
		B: wierzytelność	1.	7
		C: stosunek prawny	1.	7
				1
				KREDYT, ODSETKI (KAPITAŁOWE ORAZ ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OPŁATY I PROWIZJE PRZEWIDZIANE I OKREŚLONE W UMOWIE KREDYTU)
				UMOWA KREDYTU NR 4/2014 Z DNIA 17-02-2014R,
9. Termin zapłaty		---	---	
10. Pierwszeństwo		1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---	
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	---	//
		B: nr hipoteki (roszczenia)	---	---
13. Inne informacje		---	---	
14. Numer hipoteki w RZHLZ		---	---	
15. Rodzaj zmiany	1.	16	W PODRUBRYCE 4.4.4 UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZyciela HIPOTECZNEGO	
	2.	18, 19	W PODRUBRYCE 4.4.5 UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZyciela HIPOTECZNEGO	
-				

Wierzyciel hipoteczny			
-			
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa			
Brak wpisu			
-			
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)			
Brak wpisu			
-			
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	---	---
	2. Siedziba	---	---
	3. REGON	---	---
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---
-			
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Imię pierwsze	18, 19	GRZEGORZ
	2. Imię drugie	---	---
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	18, 19	KLUZA
	4. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---
	5. Imię ojca	---	---
	6. Imię matki	---	---
	7. PESEL	18, 19	72031301117
	8. Administrator hipoteki	---	---

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 operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży. Hipoteki wygasają z mocy prawa przy sprzedaży przez Syndyka.

Należy dokonać aktualizacji danych w księdze wieczystej związanych ze zmianą sposobu użytkowania lokalu niemieszkalnego na mieszkalny oraz opisie rodzaju izb.

6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 64 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „Do dnia wejścia w życie planu

ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Zgodnie z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Płaszowska - Krzywda", zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Krakowa nr XXXIII/412/11 z dn. 07-12-2011 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem MN4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 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 rozeznanie 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 samodzielnego lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

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

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

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

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

- C_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 Podgórze,
- Okres analizy cen transakcyjnych 2 lata poprzedzające datę wyceny.

Analizując sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowym ceny rynkowe utrzymywały się na podobnym poziomie z prognozami wzrostowymi. W dalszym ciągu na rynku nie brakuje podmiotów o stabilnej sytuacji finansowej, skłonnych do zakupu mieszkania na własne potrzeby. Stopy procentowe kredytów hipotecznych z początkiem zeszłego roku znacznie wzrosły. Pomimo tych czynników nie brakowało chętnych na zakup mieszkań, głównie za gotówkę. Można prognozować, że powrót gospodarki do poziomu z czasów sprzed pandemii i wojny, co będzie miało bezpośrednie przełożenie na wzrost popytu w sektorze nieruchomości mieszkaniowych, będzie kilkuletni. Obecna sytuacja gospodarcza, wzrost kosztów kredytów hipotecznych i wysoka inflacja powodują, że zakup mieszkania staje się pewniejszym sposobem na zainwestowanie oszczędzonych środków pieniężnych, niż alternatywne metody.

W ostatnich latach można zaobserwować rosnące zainteresowanie na mniejsze lokale mieszkalne, które jest wynikiem kilku czynników. Głównym jest wysoka średnia cena metra kwadratowego mieszkań w Krakowie, zrównująca się niemal z tą w Warszawie, przez co wiele osób nie stać na większe mieszkania. Ważnym czynnikiem jest również rozwijający się sektor usługowy przez co wyraźnie wzrasta zapotrzebowanie na małe mieszkania, do 35 metrów kwadratowych, zarówno na rynku wynajmu jak i na rynku sprzedaży. Kolejnym powodem jest mała dostępności lokali o mniejszej powierzchni, co jest wynikiem ciągle malejącej podaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną. Problemem są również opóźnienia w wydawaniu decyzji pozwolenia na budowę wynikające z panującej pandemii, co dodatkowo opóźniło podaż nowych mieszkań.

W związku z obecną sytuacją geopolityczną na świecie oraz przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne nieruchomości będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub dojdzie do spadku ich wartości. Biorąc pod uwagę okres badania cen oraz obecną sytuację polityczną w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych. Ryzyko rynku związane z negatywnymi zmianami na rynku jest umiarkowane.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

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

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SAMODZIELNEGO LOKALU MIESZKALNEGO W STANIE NA DZIEŃ WYCENY

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

L.p.	Data transakcji	Położenie (ulica)	Pow. użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	08.03.2025	Gliniana	41,71	635 000,00	15 224,17
2	17.02.2025	Gliniana	50,55	665 000,00	13 155,29
3	24.10.2024	Gromadzka	46,36	750 000,00	16 177,74
4	03.07.2024	Siemienowicza	55,40	835 000,00	15 072,20
5	09.05.2024	Płaszowska	36,33	599 000,00	16 487,75
6	24.04.2024	Gliniana	50,10	715 000,00	14 271,46
7	16.04.2024	Wodna	40,48	605 000,00	14 945,65

8	07.02.2024	Krzywdą	40,10	615 000,00	15 336,66
9	19.12.2023	Gromadzka	43,71	560 000,00	12 811,71
10	08.12.2023	Wodna	46,55	630 000,00	13 533,83
11	21.11.2023	Wodna	48,39	795 000,00	16 429,01
12	23.10.2023	Koszykarska	45,07	620 000,00	13 756,38
13	08.09.2023	Stróża Rybna	36,60	465 000,00	12 704,92
14	04.09.2023	Na Zakolu Wisły	47,88	649 000,00	13 554,72

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, stanu technicznego itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 13) stanowiąca lokal o powierzchni 36,60 m², położony w Krakowie przy ul. Stróża Rybna.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 5) stanowiąca lokal o powierzchni 36,33 m², położony w Krakowie przy ul. Płaszowskiej.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowane powyżej rynki nieruchomości stanowią przesłankę do przeprowadzenia ich analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób. Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku lokali mieszkalnych określono następujące cechy rynkowe:

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

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

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

CECHA	OCENA	OPIS
Lokalizacja	bardzo korzystna:	osiedla droższe, sąsiedztwo nowej, luźnej zabudowy, bardzo dobry dojazd
	korzystna:	osiedla mniej popularne, sąsiedztwo starszej, gęstej zabudowy, dobry dojazd
Stan techniczny budynku	bardzo korzystny:	technologia budowy budynku i rozwiązania funkcjonalne współczesne, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji bardzo dobry, wykazuje niewielkie zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
	korzystny:	budynek, w którym remonty są przeprowadzane na bieżąco, technologia budowy budynku i rozwiązania funkcjonalne tradycyjne, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
Standard lokalu	bardzo korzystny:	lokal wykończony w korzystnym standardzie, przy użyciu materiałów bardzo dobrej jakości

	korzystny:	lokal wykończony w podstawowym standardzie, przy użyciu materiałów przeciętnej jakości
Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna:	poniżej 45,00 m ²
	korzystna:	od 45,00 m ²
Położenie w budynku	bardzo korzystne:	najwyższe piętra
	korzystne:	pośrednie piętra
	średnio korzystne:	parter
Powierzchnie dodatkowe	występują:	występują powierzchnie dodatkowe (miejsce postojowe zewnętrzne, komórka lokatorska, ogródek)
	brak:	brak powierzchni dodatkowych

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia użytkowa wynosi 46,47 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: 12 704,92 zł/m²,
cena maksymalna: 16 487,75 zł/m²,
cena średnia: 14 532,96 zł/m²,
wartości brzegowe:
 $C_{min}/C_{sr} = 0,8742$
 $C_{max}/C_{sr} = 1,1345$
 $P_{sr} = (C_{sr} - C_{min})/(C_{max} - C_{min}) = 0,4832$
- 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.	Lokalizacja	25%
2.	Stan techniczny budynku	20%
3.	Standard lokalu	20%
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu	15%
5.	Położenie w budynku	10%
6.	Powierzchnie dodatkowe	10%

- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m² powierzchni użytkowej 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.	Lokalizacja	korzystna	25%	0,2186	0,2836	0,2186
2.	Stan techniczny budynku	korzystny	20%	0,1748	0,2269	0,1748
3.	Standard lokalu	korzystny	20%	0,1748	0,2269	0,1748
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu	korzystna	15%	0,1311	0,1702	0,1311
5.	Położenie w budynku	średnio korzystne	10%	0,0874	0,1135	0,0874
6.	Powierzchnie dodatkowe	występują	10%	0,0874	0,1135	0,1135
	RAZEM		100%			0,9002

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

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

$$w_x = 14\,532,96 \text{ zł/m}^2 \times 0,9002 = 13\,082,57 \text{ zł/m}^2$$

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

$$13\,082,57 \text{ zł/m}^2 \times 46,47 \text{ m}^2 = 607\,947,03 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WR = 608\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie: sześćset osiem tysięcy złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW).

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać np. z egzekucji w postępowaniu komorniczym lub innym. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu komorniczym następuje na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego Biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego). Operat szacunkowy jest sporządzony na dzień, w którym komornik wydał postanowienie wyznaczając termin wizji lokalnej. W postępowaniu komorniczym przy założeniu, że nieruchomość zostanie sprzedana w trakcie pierwszej licytacji, oszacowana wartość nieruchomości zostaje na wstępie obniżona o 25% w stosunku do wartości rynkowej oszacowanej w operacie szacunkowym sporządzonym do celów sprzedaży w trybie egzekucji komorniczej. Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla komorników można przyjąć przy założeniu, że od dnia udzielenia kredytu nastąpi wzrost wartości nieruchomości, który to wzrost pokryje koszty komornicze, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0.75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowym. W innym przypadku Kredytobiorca sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem egzekucji komorniczej, czyli przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. W tym przypadku sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

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

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty ceną wywoławczą.

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.

Tak oszacowana WRW będzie zbliżona, jeżeli nie tożsama z wartością rynkową oszacowaną jako podstawę dla sprzedaży nieruchomości w trybie egzekucji komorniczej.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości w stanie na dzień wyceny, uwzględniając lokalizację i dane techniczne.

$$\mathbf{WRW = 608\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 456\,000,00 \text{ zł}}$$

Przyjęto:

WRW = 456 000,00 zł

słownie: czterysta pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa lokalu wg stanu na dzień wyceny, wynosi:

WR = 608 000,00 zł

słownie: sześćset osiem tysięcy złotych

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

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

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

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach.
- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- 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

- Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości,
- Inwentaryzacja,
- Zaświadczenie,
- Kopia polisy ubezpieczeniowej.



sygn. akt KR1S/GU/1287/2024

Postanowienie

Dnia 13 lutego 2025 roku

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

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia Marzena HENRYCH

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2025 roku w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Andrzej Wiktorczyk,

postanawia

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Andrzej Wiktorczyk, PESEL 74112000171, NIP 6792252707, miejsce zamieszkania: Kraków, adres Płaszowska 15/2, 30-713 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- 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: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. Wenecja 3 /2, 31-117 Kraków;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo

- upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. Wenecja 3/2, 31-117 Kraków;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Marzena Pawelczyk (numer licencji 1550);
 5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 Prawa upadłościowego;
 6. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił referendarz sądowy;
 7. stwierdzić, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił referendarz sądowy;
 8. 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;
 9. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Marzena Pawelczyk (numer licencji 1550) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2500,00 zł (słownie: dwa tysiące pięćset 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: 66 1050 1445 1000 0092 8928 1942.

UZASADNIENIE

Dłużnik złożył wniosek o ogłoszenie upadłości jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Analiza wniosku i załączników wskazuje, że jest on osobą niewypłacalną, a jednocześnie nie prowadzi działalności gospodarczej. Z uwagi na wchodzący w skład masy upadłości majątek nieruchomy, postępowanie upadłościowe toczony będzie w trybie art. 491¹ ust. 2 prawa upadłościowego. W myśl powołanego przepisu sąd może postanowić, że postępowanie upadłościowe w stosunku do konsumenta będzie prowadzone zgodnie z przepisami części pierwszej tj. w trybie komisarczym, jeżeli jest to uzasadnione m.in. znacznym rozmiarem majątku dłużnika lub innymi uzasadnionymi przewidywaniami co do zwiększonego stopnia skomplikowania postępowania. Miejscem zamieszkania dłużnika jest Kraków. Tu znajduje się jego miejsce zwykłego pobytu w rozumieniu art. 19 ust. 1c ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022, poz. 1520 z późn. zm., dalej jako: p. u.) oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego. Wobec powyższego jurysdykcję w niniejszej sprawie posiadają sądy polskie, zgodnie z treścią art. 382 p.u., a postępowanie to jest postępowaniem głównym.

Podpis:

Sędzią w tym postępowaniu jest:
Referendarz Sądowy
Marzena Pawelczyk
Data: 2024-05-16 11:06:34

INWENTARYZACJA

INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA
DO USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI SAMODZIELNYCH LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU NIŻ MIESZKALNE POŁOŻONYCH W BUDYNKU
W KRAKOWIE PRZY UL. PŁASZOWSKIEJ 12.

INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA

KRAKÓW UL. PŁASZOWSKA 12

PARTER

☐ **ZESTAWIENIE POWIERZCHNI**

➤ **LOKAL O INNYM PRZEZNACZENIU NIŻ MIESZKALNE LU1**

nr na rys.	nazwa pomieszczenia	pow. [m ²]	nr na rys.	pomieszczenia przynależne	pow. [m ²]	Razem pow. [m ²]
A	B	C	D	E	F	C+E
1.1.	pom. użytkowe	23,04	0.1.	pom. użytkowe	14,61	
1.2.	pom. użytkowe	23,43				
Razem powierzchnia lokalu :		46,47	Razem pow.p. przynależnych:		14,61	61,08

☐ **UDZIAŁ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI**

■	ułamek	61/490
■	ułamek (%)	12,45%

☐ **OPIS LOKALU**

■	DANE OGÓLNE	
	• powierzchnia użytkowa lokalu	46,47 m ²
	• powierzchnia użytkowa lokalu wraz z przynależnościami	61,08 m ²
■	UWAGI :	
		* kolor* oznaczenie na rys. : granatowy

PAWEŁ MARCINKOWSKI * ARCHITEKT * TEL. 0-600-319-449 * email: thepablo1@tlen.pl

str. nr 9

ZAŚWIADCZENIE

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Kraków, dnia

2013 05. 14

AU-01-4-6743.2.364.2013.ADA

URZĄD MIASTA KRAKOWA

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

I URBANISTYKI

Referat Postępowani Nieprocesowych

30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 § 2 pkt.2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 267)

Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa po rozpatrzeniu wniosku: P. Andrzej Wiktorczyk, ul. Płaszowska 15/2, 30-713 Kraków, reprezentowany przez pełnomocnika P. Pawła Marcinkowskiego, ul. Zjazdu Gnieźnińskiego 10/2, 31-619 Kraków (adres do korespondencji)

z dnia 10.05.2013r.

zaświadcza, że tutejszy organ administracji architektoniczno – budowlanej, w terminie 30 dni od daty doręczenia zgłoszenia, w dniu 12.04.2013r., znak sprawy: AU-01-4.6743.839.2013.ADA,

nie wniósł sprzeciwu w drodze decyzji wobec zgłoszenia zamiaru zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego LU1 (na parterze) na lokal mieszkalny w budynku przy ul. Płaszowskiej 12 w Krakowie –działka nr 140 obr. 15 Podgórze.

Jednocześnie informuje się, że wykonanie prac polegających na: malowaniu; gipsowaniu ścian; wymianie osprzętu elektrycznego, co, sanitarnego; wykonaniu podłóg; flizowaniu stanowią bieżącą konserwację obiektu i zamiar ich wykonania nie wymaga zgłoszenia do organu administracji architektoniczno – budowlanej. Również prace polegające na: montażu ścianki gipsowo- kartonowej (bez rozprowadzania instalacji) oraz wymianie stolarki drzwiowej bez zmiany gabarytów otworów drzwiowych znajdują się poza zakresem działania przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity DZ. U. z 2006r. nr 156 poz. 1118) i nie wymagają zgłoszenia.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Anteja Dadaniak
Anteja Dadaniak

Inspektor
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Uwaga :

1. Roboty budowlane należy wykonać pod nadzorem osoby uprawnionej, ze szczególnym zwróceniem uwagi na odpowiednie zabezpieczenie terenu wokół budowy
2. Za prowadzenie robót budowlanych objętych przedmiotowym zgłoszeniem, jak również za prawidłowe wykonanie przedmiotu zgłoszenia odpowiedzialność ponosi podmiot wnoszący o przyjęcie zgłoszenia

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006r o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz.U. z 2012r., poz. 1282) pobrano opłatę skarbową w wysokości 17,00 zł.

Otrzymują :

P. Paweł Marcinkowski, ul. Zjazdu Gnieźnińskiego 10/2, 31-619 Kraków (adres do korespondencji)

2. aa

KOPIA POLISY UBEZPIECZENIOWEJ



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Rzeczoznawca Majątkowy Ryszard Sibiga
RWS 'Wycena'**

32-120 Nowe Brzesko, Śmiłowice 49

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017619

zgodnie 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: 04/01/2025 - 03/01/2026

na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 713.00 PLN

Lidia Machalska
Stawki Sprzedaży dla Ubezpieczonych

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS: 0000426580, REGON: 140437900
NIP: 525-235-5248

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: 0000426580
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0017619**

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

Rzeczoznawca Majątkowy Ryszard Sibiga
RWS 'Wycena'

Śmiłowice 49
32-120 Nowe Brzesko

REGON: 357600278

Telefon: 694067332

UBEZPIECZONY

Rzeczoznawca Majątkowy Ryszard Sibiga
RWS 'Wycena'

Śmiłowice 49
32-120 Nowe Brzesko

REGON: 357600278

Telefon: 694067332

**UBEZPIECZONY – w związku
z powołaniem na biegłego**

Ryszard Sibiga

PESEL: 61120309037

Okres ubezpieczenia

od dnia: 04/01/2025

do dnia: 03/01/2026

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

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

Zakres ubezpieczenia

PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia 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), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego członków PFSRM oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawca jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie OC ~ na jedno i wszystkie zdarzenia	150 000 EUR
Rozszerzenia zakresu	Wykupienie prawa do regresu	TAK
	OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne	nie dotyczy
	OC w związku z powołaniem na biegłego	250 000 PLN
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	nie dotyczy
OC dobrowolne	Suma gwarancyjna	nie dotyczy
	Klauzula nr 13 – Podwykonawcy	nie dotyczy
	Klauzula nr 61 – Dokumenty	nie dotyczy

PŁATNOŚĆ**Składka do zapłaty 713.00 PLN**

słownie złotych: siedemset trzydzieście

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

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

I rata – w kwocie: 713.00 PLN – w terminie do dnia: 29/12/2024

oraz kolejne raty – w kwocie: nie dotyczy – w terminach do: nie dotyczy

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:

Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia polisy 19/12/2024

Data wystawienia polisy 19/12/2024

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(*) 1. ☒ Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się 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) oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W przypadku ubezpieczenia OC w związku z powołaniem na bieżąco zastosowanie mają Ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone 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., z którymi zapoznałem(am) się i otrzymałem(am) wraz z Dokumentem zawierającym informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doreczyć 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 doreczone 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 ze szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 1/4 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 przesłanie 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 wnioskową 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, zobowiązuje się uaktualniać 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 lod@lexpert.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 przedstawiania 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. Niniejszą zgodę dołączam poprzez email oraz osobiście poprzez telefon i sms. Przysługuję 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, Al. Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP: 5252155248, Regon: 140437850, KRS: 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

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

Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – Powiatowe 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, NIP: 5252155248
REGON 140437850
TIP: 801 102 102

Lidia Michalska
Dyrektor Generalna iUbezpieczenia