

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ SAMODZIELNEGO LOKALU NIEMIESZKALNEGO
NR LU2 POŁOŻONEGO W KRAKOWIE PRZY UL. PŁASZOWSKIEJ 12

Sygn. akt KR1S/GU/1287/2024



KSIEGA WIECZYSTA NIERUCHOMOŚCI NR KR1P/00465998/4 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	LU2
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 niemieszkalny		Stan nieruchomości
			gotowy
Powierzchnia użytkowa w m2	31,92 m²	Powierzchnia gruntu w m²	-
Piętro dla lokali mieszkalnych/użytkowych	parter	Liczba pokoi dla lokali mieszkalnych	-
OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Przeważająca forma władania	Prawo własności	Nr KW	KR1P/00465998/4
Obręb / Numer arkusza map/y	P-15	Nr działki/ek w ewidencji gruntu	-
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI			
Wartość rynkowa na dzień wyceny	322 000,00 zł		
Wartość dla wymuszonej sprzedaży	242 000,00 zł		
DANE DOT. OPERATU			
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00465998/4 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	21
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	21
7.1. WSTĘP	21
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	22
8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU	22
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ SAMODZIELNEGO LOKALU NIEMIESZKALNEGO W STANIE NA DZIEŃ WYCENY	31
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	34
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	35
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	35
13. ZAŁĄCZNIKI	35

1. PRZEDMIOT WYCENY

Samodzielny lokal niemieszkalny nr LU2 położony jest na parterze budynku wielolokalowego nr 12 przy ul. Płaszowskiej, posiada powierzchnię użytkową 31,92 m². Składa się z dwóch pomieszczeń usługowych z zapleczem socjalnym i wc. Na dzień wyceny lokal w stanie wykończonym.

Dla przedmiotowego lokalu założona jest Księga Wieczysta nr KR1P/00465998/4 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 niemieszkalny nr LU2 o powierzchni użytkowej 31,92 m², z własnością tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący 320/4900.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00465998/4 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/00465998/4,,
- 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



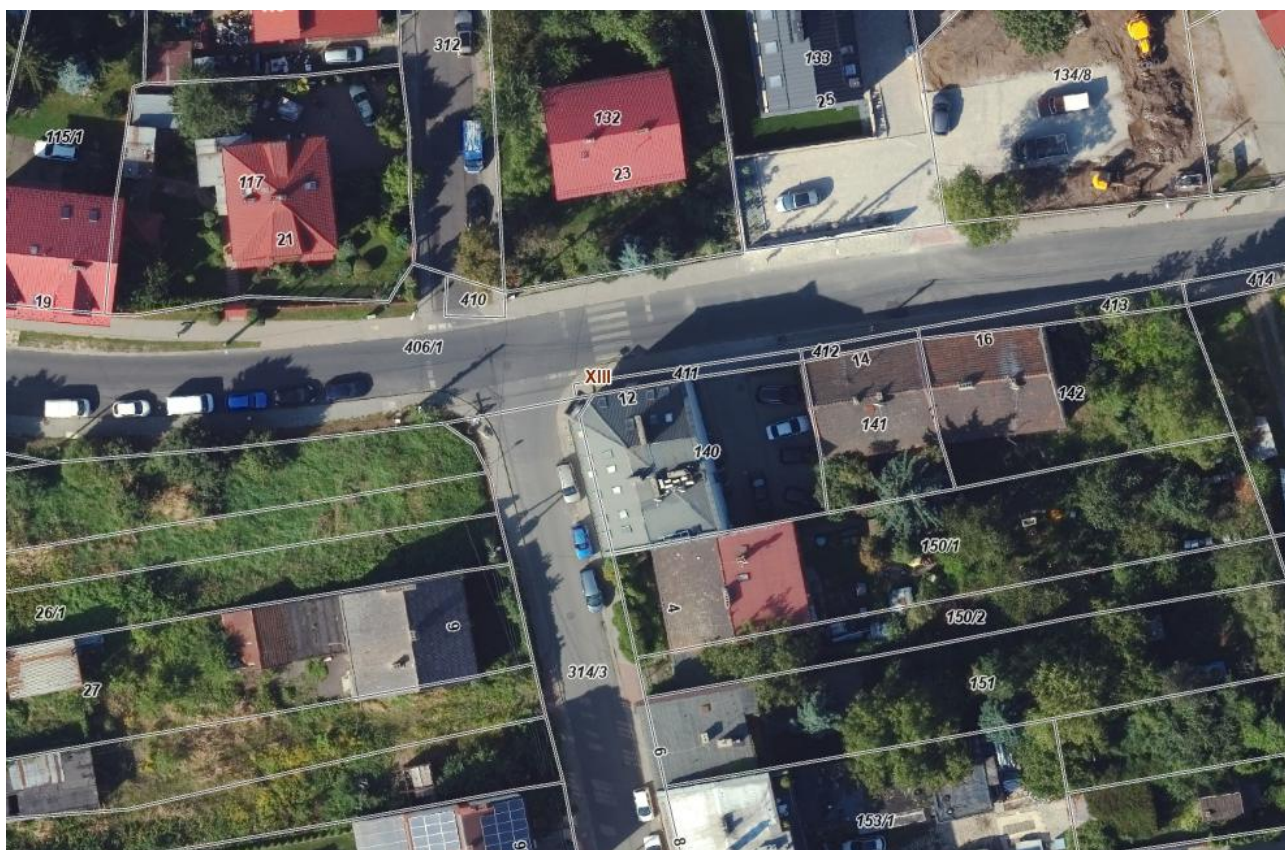


ogólny widok budynku i części wspólnych

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.

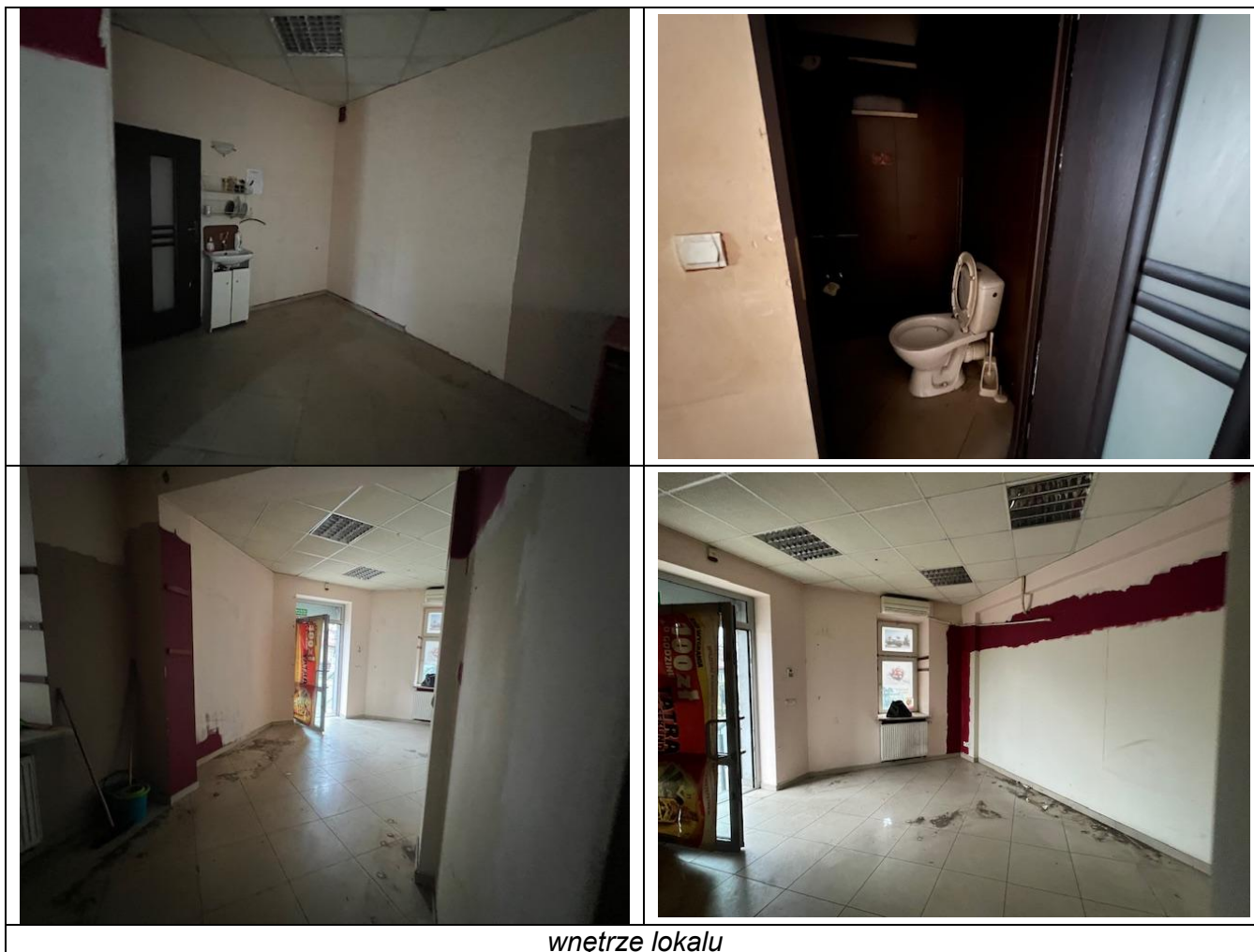


<https://msip.um.krakow.pl/>

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

6.3. OPIS LOKALU





wnętrze lokalu

Samodzielny lokal niemieszkalny nr LU2 położony jest na parterze budynku wielolokalowego nr 12 przy ul. Płaszowskiej, posiada powierzchnię użytkową 31,92 m². Składa się z dwóch pomieszczeń usługowych z zapleczem socjalnym i wc. Na dzień wyceny lokal w stanie wykończonym w niskim standardzie. Na ścianach powłoki malarskie, w wc płytki ceramiczne. Na posadzkach płytki ceramiczne. Sufit podwieszany. Drzwi wewnętrzne płytowe, stolarka okienna PCV. Drzwi wejściowe aluminiowe, przeszklone. Wejście do lokalu bezpośrednio z ulicy.

Powierzchnię przedmiotowego lokalu ustalono na podstawie księgi wieczystej i inwentaryzacji architektoniczno - budowlanej.

6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości lokalowej założona jest Księga Wieczysta nr **KR1P/00465998/4** 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. Miejsowość	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	---	---
	2. Ulica	1	PLASZOWSKA
	3. Numer budynku	1	12
	4. Numer lokalu	1	LU2
	5. Przeznaczenie lokalu	1	LOKAL NIEMIESZKALNY
	6. Opis lokalu	1.	A: rodzaj izby
			B: liczba izb
	7. Opis pomieszczeń przynależnych	1.	A: rodzaj pomieszczenia
			B: liczba pomieszczeń
	8. Kondygnacja	1	1,0
	9. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	1.
	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	31,9200 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	320 / 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	9		
			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	2	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2	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. 2	1
	2. Imię pierwsze	2	ANDRZEJ
	3. Imię drugie	2	KONRAD
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	2	WIKTORCZYK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---
	6. Imię ojca	2	ADAM
	7. Imię matki	2	BARBARA
	8. PESEL	2	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		8	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		8	INNY WPIS	
2. Treść wpisu		8	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1158/18 Z WNIOSKU WIERZycIELA BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WIKTORCZYK ANDRZEJ, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE Z DNIA 27-04-2018, SYGN. AKT IX GNC 582/18, KOMORNIK EWA CZUBER-KIEŁKOWICZ	
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.	9	PRZYŁĄCZENIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1159/18 Z WNIOSKU WIERZycIELA BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WIKTORCZYK ANDRZEJ, KOMORNIK: EWA CZUBER-KIEŁKOWICZ
		2.	12	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		8	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba		8	WARSZAWA
	3. REGON		8	000010205
	4. Stan przejściowy		---	---
	5. KRS		8	0000014843
Podrubryka 3.4.5 - Osoba fizyczna				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Imię pierwsze		12	GRZEGORZ
	2. Imię drugie		---	---
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		12	BATKO
	4. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	5. Imię ojca		---	---
	6. Imię matki		---	---

7. PESEL	12	74061802455
Rubryka 3.2 - Numer wpisu		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer wpisu	10	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	10	PRAWO OSOBISTE
2. Treść wpisu	10	PRAWO NAJMU LOKALU NIEMIESZKALNEGO NR LU2 POŁOŻONEGO W BUDYNKU PRZY UL. PŁASZOWSKIEJ 12 W KRAKOWIE NA PODSTAWIE UMOWY NAJMU Z DNIA 12.10.2016 R. NA RZECZ
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
		Wpisu
1.	1. Nazwa	10
	2. Siedziba	10
	3. REGON	10
	4. Stan przejściowy	---
	5. KRS	10
ALKO TRADING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRAKÓW 360262280 --- 0000534271		
Rubryka 3.2 - Numer wpisu		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer wpisu	11	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		11	INNY WPIS
2. Treść wpisu		11	PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 326/19 Z WNIOSKU WIERZycIELA AOW FAKTORING S.A. W CZĘSTOCHOWIE NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W CZĘSTOCHOWIE Z DNIA 04.04.2018. SYGN. V GNC 222/17
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	11	AOW FAKTORING SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba	11	CZĘSTOCHOWA
	3. REGON	11	150923406
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	11	0000406764
Rubryka 3.2 - Numer wpisu			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer wpisu		13	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		13	INNY WPIS

2. Treść wpisu		13	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	13	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA
	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		14	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		14	INNY WPIS
2. Treść wpisu		14	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA - PODGÓRZA W KRAKOWIE ADAMA TUSZYŃSKIEGO POD SYGN. AKT KM 197/18 Z WNIOSKU NIŻEJ WSKAZANEGO WIERZycIELA:
3. Przedmiot wykonywania		---	---
4. Pierwszeństwo		---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---
6. Lista nieruchomości	1.	A: numer księgi wieczystej	---
			//

współobciążonych		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		14	BFF POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA	
	2. Siedziba		14	ŁÓDŹ	
	3. REGON		14	471987671	
	4. Stan przejściowy		---	---	
	5. KRS		14	0000263422	
Rubryka 3.2 - Numer wpisu					
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola		
		Wpisu	---		
1. Numer wpisu		15	6		
-					
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	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH NR SI-3.000361.2022.22/D/1, NR SI-3.000977.2021.22/D/2, NR SI-3.005186.2019.22/D/1, NR SI-3.001914.2021.22/D/1, NR SI-3.000402.2020.22/D/1, NR OK-I.683.2019/D/1, WYSTAWIONYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA, WSKAZANYCH W WEZWANIU NR 1210-SEE.711.66392290.2023.1.EWWE Z DNIA 9 STYCZNIA 2023 R. WYSTAWIONYM PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW- PODGÓRZE, NA RZECZ 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 3.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	

		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	15	GMINA MIEJSKA KRAKÓW
	2. Siedziba	15	KRAKÓW
	3. REGON	---	---
	4. Nazwa uprawnionego	---	---
	5. Siedziba uprawnionego	---	---
	6. REGON uprawnionego	---	---

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)	5	2

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)				5	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma				5	300000,00
3. Suma słownie				5	TRZYSTA TYSIĘCY
4. Waluta sumy				5	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.	5	1
		B: wierzytelność	1.	5	KREDYT, ODSETKI (KAPITAŁOWE ORAZ ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OPLATY I PROWIZJE PRZEWIDZIANE I OKREŚLONE W UMOWIE KREDYTU)
		C: stosunek prawny	1.	5	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.	17, 18	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	17, 18	GRZEGORZ
	2. Imię drugie	---	---
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	17, 18	KLUZA
	4. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---
	5. Imię ojca	---	---
	6. Imię matki	---	---
	7. PESEL	17, 18	72031301117
	8. Administrator hipoteki	---	---
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)		6, 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)		6, 7	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
2. Suma		6, 7	217488,00		
3. Suma słownie		6, 7	DWIEŚCIE SIEDEMNAŚCIE TYSIĘCY CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT OSIEM		
4. Waluta sumy		6, 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.	6, 7	1
		B: wierzytelność	1.	6, 7	WIERZYTELNOŚCI ZASADZONE NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM (NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, KOSZTY)
		C: stosunek prawny	1.	6, 7	TYTUŁ WYKONAWCZY W POSTACI NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 26.05.2017 R. SYGN. AKT XIII GNC 298/17//W OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 14.02.2018 R.
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.	---	---	
-					
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	6, 7	PRAGMA FAKTORING SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba	6, 7	KATOWICE
	3. REGON	6, 7	277573126
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	6, 7	0000267847

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, występuje obciążenie ujawnione w księdze wieczystej tj. prawo osobiste: prawo najmu lokalu niemieszkalnego nr LU2 położonego w budynku przy ul. Płaszowskiej 12 w Krakowie na podstawie umowy najmu z dnia 12.10.2016 r. na rzecz ALKO TRADING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie. Zgodnie z informacją od Syndyka przedmiotowa umowa najmu została rozwiązana, prawo to nie obowiązuje na dzień wyceny, a wpis zostanie wykreślony.

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 przy sprzedaży przez Syndyka.

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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych lokali podobnych do obliczenia wartości rynkowej samodzielnego lokalu

niemieszkalnego 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:

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

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.

8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – Kraków, jednostka ewidencyjna Podgórze,
- Okres analizy cen transakcyjnych 2 lata poprzedzające datę wyceny.

Market Insights Polska - Raport Roczny 2025 (źródło: Colliers International)

Ekonomia

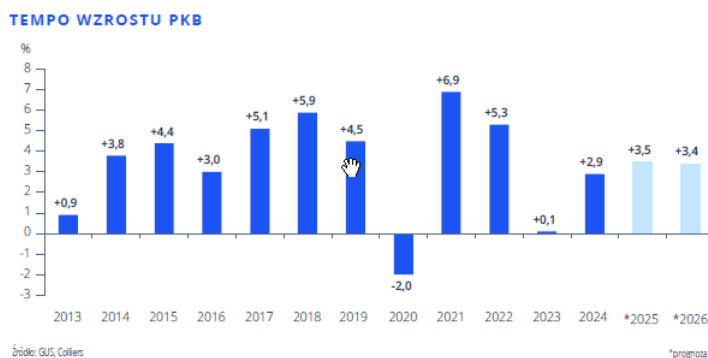
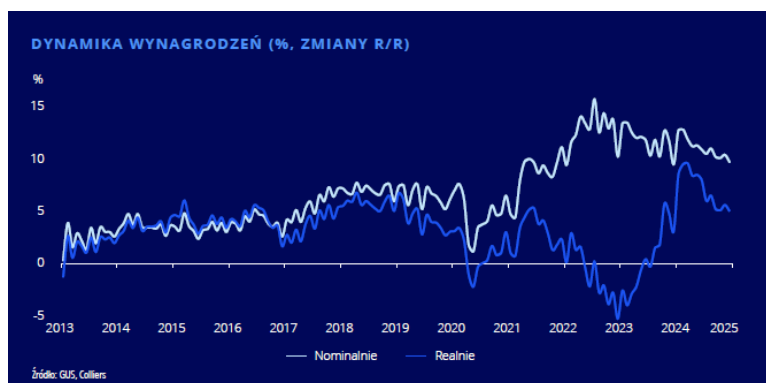
Zarys ogólny

Rok 2024 był okresem ożywienia polskiej gospodarki, zwłaszcza po trudnym 2023 r. gdy Polska otarła się o stagnację, a wzrost gospodarczy wyniósł zaledwie 0,1%.

Każdy z kolejnych kwartałów zeszłego roku przyniósł stopniową poprawę aktywności gospodarczej. W ostatnim kwartale 2024 r. polska gospodarka była na czele krajów Unii Europejskiej z najwyższym wzrostem gospodarczym. Konsumpcja gospodarstw domowych powróciła na miejsce głównej siły napędowej naszej gospodarki odpowiadając za niemal dwie trzecie wzrostu PKB Polski, który sięgnął 2,9% w 2024 r. Prognoza Colliers zakłada, że wzrost gospodarczy Polski zwiększy się do 3,5% w 2025 r.

Więszym wydatkom konsumentów sprzyjało kilka czynników. Sytuacja na rynku pracy pozostała korzystna dla gospodarstw domowych. Pomimo, że niektóre zakłady produkcyjne redukowały liczbę pracowników to stopa bezrobocia w Polsce utrzymała się na niskim poziomie – zgodnie z metodologią krajową wyniosła 5,1% w grudniu 2024 r., a w oparciu o metodologię Eurostat (Labour Force Survey) obniżyła się do 3%, co uplasowało Polskę jako drugi kraj z najniższym bezrobociem w UE zaraz za Czechami (2.6%) i znacznie poniżej średniej unijnej (5.9%). Konsumenty korzystali także na dynamicznym wzroście wynagrodzeń, które zwiększają się już od 2013 r., natomiast ich dynamika przybrała na sile w ostatnich latach sięgając poziomów dwucyfrowych. Co więcej, w przeciwieństwie do trudnego gospodarczo 2023 r., wzrost wynagrodzeń nie jest niwelowany przez wysoką inflację. Zwłaszcza w pierwszej połowie ubiegłego roku kiedy inflacja obniżyła się osiągając cel inflacyjny wyznaczony przez Narodowy Bank Polski, dynamika wydatków konsumentów na towary i usługi przekroczyła 4% w porównaniu z rokiem poprzednim. Wzrost wynagrodzeń był spowodowany nie tylko niską stopą bezrobocia oraz brakami kadrowymi, ale także kontynuowanym zwiększaniem minimalnego wynagrodzenia, które podwyższyło presję na ogólny wzrost płac. Od 2025 r. minimalne wynagrodzenie w Polsce wynosi 4666 zł, co stanowi wzrost o 10% w porównaniu z rokiem ubiegłym, o 34% w porównaniu z 2023 r. i aż o 55% w porównaniu z 2022 r.

Inflacja w 2024 r. była pod wpływem zarówno wysokiej bazy w odniesieniu do roku poprzedniego, jak również była uzależniona od zmiany cen regulowanych. Wprowadzone w połowie 2024 r. częściowe odmrożenie cen energii spowodowało, że wskaźnik cen ponownie powrócił na poziom przekraczający cel inflacyjny. Na początku 2025 r. inflacja wyniosła 4,9%, a zbliżony poziom będzie się utrzymywał przez pierwszy kwartał tego roku. W kolejnych miesiącach począwszy od drugiego kwartału inflacja będzie się obniżać, jednak czynniki regulacyjne nadal będą miały wpływ. Zaliczyć należy do nich podwyżkę akcyzy na wyroby tytoniowe, a także prawdopodobne dalsze odmrażanie cen energii. Jednocześnie inflacja cen usług pozostanie na podwyższonych poziomach w 2025 r., a popyt konsumencki, zwłaszcza jeśli wzrośnie silniej niż przewidywania, będzie generował presję inflacyjną. Z kolei nominalna dynamika wynagrodzeń nie będzie już na poziomach dwucyfrowych. Prognozowany przez Colliers wzrost wynagrodzeń o 8% w 2025 r. nadal będzie wspierał wydatki konsumentów, ale będzie mniej dotkliwy dla przedsiębiorstw po wysokich wzrostach w latach ubiegłych.



Prognozy

Stopy procentowe w Polsce pozostają na niezmiennym poziomie od października 2023 r., chociaż zarówno główne światowe banki centralne, jak i te w regionie Europy Środkowo-

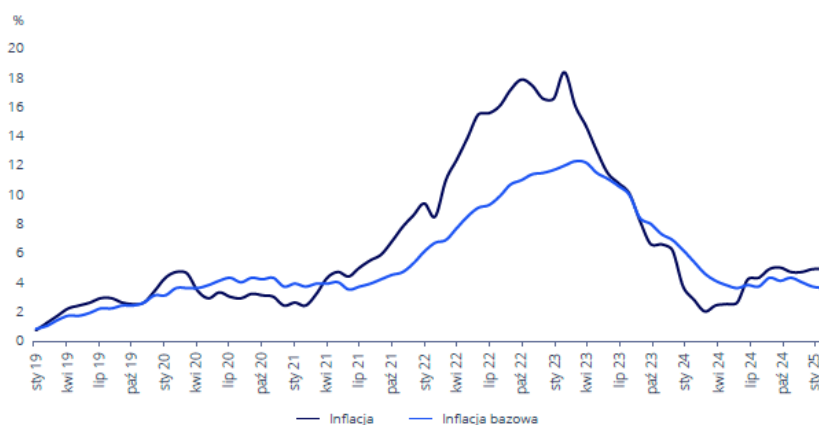
Wschodniej kontynuowały obniżki stóp w 2024 r. Oczekujemy, że w tym roku Rada Polityki Pieniężnej NBP powróci do obniżania kosztu pieniądza, jednak termin rozpoczęcia tego cyklu pozostaje niewiadomą, a ostatnie dane o inflacji wskazują, że proces ten może się rozpocząć dopiero w trzecim kwartale tego roku. NBP będzie kierował się głównie przewidywaniami odnośnie kształtowania się cen, a w dalszej kolejności ukierunkowaniem polityki pieniężnej na wspieranie aktywności gospodarczej i kurs walutowy. Poza wymienionymi powyżej czynnikami inflacja powinna być ograniczana przez niższe ceny surowców, zwłaszcza ropy naftowej, jednak konsekwencje zwiększonego protekcjonizmu na rynkach światowych będą wywierały presję inflacyjną. Ponadto, już obecnie ceny niektórych produktów rolno-spożywczych (w tym oleje roślinne i nabiał) na rynkach światowych pozostają podwyższone, co w rezultacie znajdzie odzwierciedlenie w wyższych cenach żywności dla finalnych konsumentów.

Wreszcie wysoki wkład we wzrost gospodarczy Polski będą miały inwestycje w aktywa trwałe. Krajowy Plan Odbudowy (KPO), zwiększona absorpcja środków z nowego budżetu UE czy oczekiwana wyższa skłonność inwestycyjna przedsiębiorstw przyczyni się do wysokiej aktywności sektora budowlanego, w tym realizacji inwestycji infrastrukturalnych, które zwiększą atrakcyjność Polski i przyciągną dodatkowe inwestycje zagraniczne. Jedynie środki w ramach Funduszu Obudowy, jakie otrzymała Polska od ich uruchomienia w postaci dotacji i preferencyjnych pożyczek stanowią już obecnie równowartość 2,9% rocznego PKB Polski, z czego aż 9,4 mld euro (równowartość 1,3% PKB) wpłynęło w drugiej połowie grudnia 2024 r. i z pewnością będzie także wspierać inwestycje w tym roku.

Geopolityka będzie głównym zagrożeniem dla gospodarki światowej, ale także Polski. Jednak zakładamy, że stopniowo na przestrzeni 2025 r. będzie powracać popyt na rynkach zagranicznych, dzięki czemu zwiększy się eksport Polski. Wprowadzie nasz główny partner handlowy, czyli Niemcy, a zwłaszcza niemiecki przemysł mierzy się z dużymi trudnościami i problemami strukturalnymi, to także ta gospodarka powinna stopniowo wychodzić z recesji, co już zaczyna być widoczne w odradzającej się sprzedaży detalicznej. Jeśli wojny handlowe nie okażą się zbyt dotkliwe dla Europy to wzrost gospodarczy strefy euro przekroczy 1%, czyli będzie wyższy niż w poprzednich dwóch latach.

Niemniej jednak, nasilenie się protekcjonizmu, zwłaszcza w ramach polityki prezydenta Stanów Zjednoczonych może osłabić dynamikę globalnej wymiany handlowej. Restrykcyjne działania zostaną zapewne wymierzone także w Europę, jednak Polska nie powinna znacznie ucierpieć ze względu na niski udział USA w strukturze eksportu towarowego Polski (3,3% w całości), a także brak nadwyżki w bilansie wymiany handlowej z USA, która zdaje się być istotnym czynnikiem w wymierzaniu restrykcji handlowych przez administrację. Efekty pośrednie mogą być bardziej dotkliwe ze względu na powiązania handlowe Polski z Niemcami, dla których protekcjonizm USA będzie miał negatywny wpływ. Jednak eksport z Polski zachowuje konkurencyjność jakościową i cenową (nawet pomimo umocnienia się złotego na przestrzeni ostatniego roku i rosnących wynagrodzeń), a w przetarasowaniach w światowym handlu i łańcuchach podaży Polska może skutecznie wykorzystać szanse i zwiększyć udział w globalnej wymianie handlowej.

WSKAŹNIK INFLACJI (ZMIANY R/R)



Źródło: GUS, NBP, Colliers

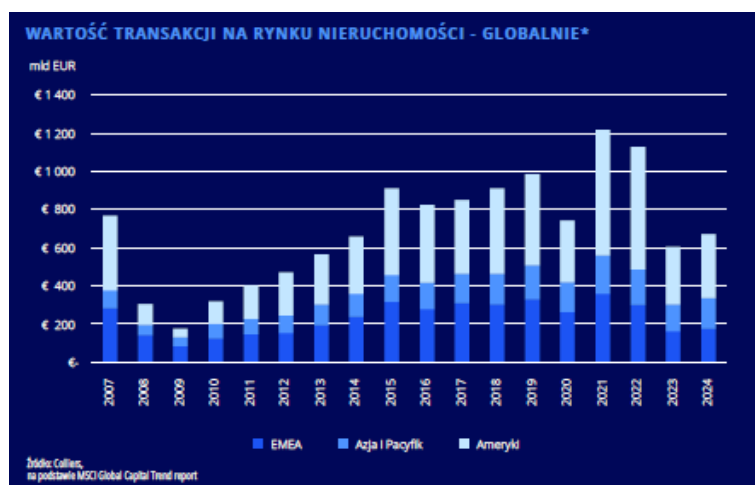
Rynek inwestycyjny



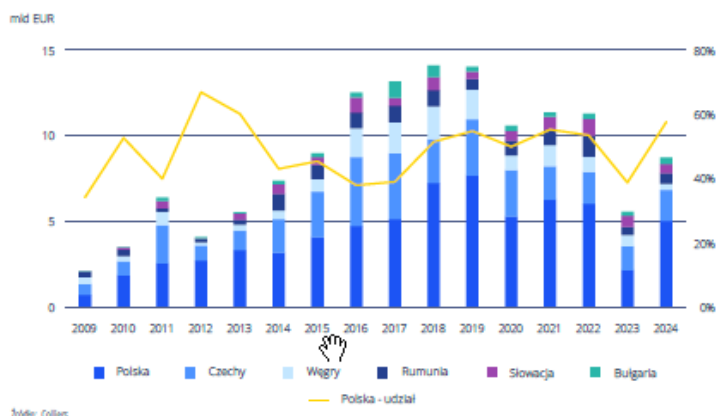
Zarys ogólny

Po dwóch trudnych latach, globalne obroty na rynku nieruchomości wykazują oznaki ożywienia. Inwestycje w nieruchomości generujące dochody w 2024 r. wzrosły o 11% r/r. W regionie EMEA łączna wartość transakcji wzrosła o 9% r/r. Rynek CEE-6 odnotował łączną wartość inwestycji w wysokości 8,8 mld EUR, co oznacza wzrost o ponad 50% w porównaniu z poprzednim rokiem i stanowi prawie 5% całkowitego wolumenu w regionie EMEA. Polska pozostaje dominującym rynkiem w regionie, z inwestycjami na poziomie 5 mld EUR, co stanowi 58% udziału w rynku CEE. Polska coraz częściej postrzegana jest przez globalnych inwestorów nie tylko jako brama do całego obszaru CEE-6, ale także jako istotny samodzielny rynek.

Krajobraz inwestycyjny w Polsce kształtowały, przede wszystkim, transakcje w sektorze biurowym, których wartość sięgnęła 1,6 mld EUR, oraz sektor handlowy o zbliżonej kwocie. Z kolei sektor przemysłowy i logistyczny wygenerował inwestycje o wartości 1,3 mld EUR. Aktywność inwestycyjna w sektorze biurowym skupiła się, w głównej mierze na rynku warszawskim, jednocześnie rozszerzając się na miasta regionalne.



WARTOŚĆ TRANSAKCYJ W KRAJACH CEE-6



Źródło: Colliers

Polska - udział

Transakcje obejmowały nieruchomości o różnym charakterze: od nowych, prestiżowych biur w centrum miasta po nieruchomości w trudniejszej sytuacji z potencjałem do repozycjonowania, co świadczy o szerokim przekroju strategii inwestycyjnych i oczekiwanych profilach zwrotu.

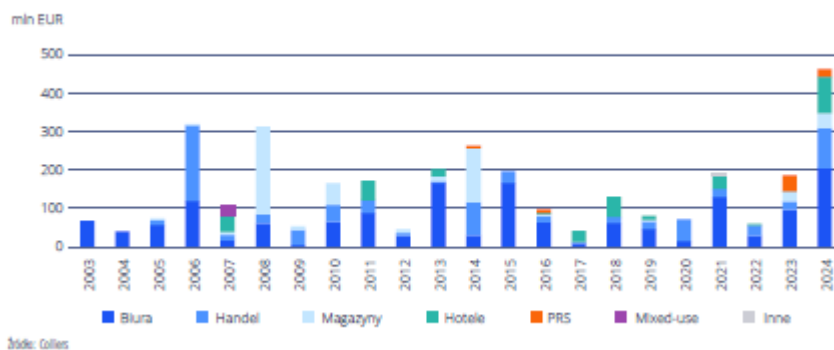
Nieruchomości handlowe przyciągały inwestorów nie tylko w segmencie małych formatów o wartości kapitałowej poniżej 20 mln EUR na nieruchomość (parki handlowe), gdzie łączne zakupy osiągnęły 540 mln EUR. Sprzedaż dwóch dużych centrów handlowych w miastach regionalnych (Silesia City Center w Katowicach i Magnolia Park we Wrocławiu) potwierdził, że rynek jest wystarczająco silny, aby przyciągnąć 780 mln EUR w segmencie najlepszych centrów handlowych. Sektor przemysłowy i logistyczny, który w ostatnich czterech latach był kluczowym motorem aktywności inwestycyjnej w Polsce, odpowiadając za ponad 40% udziału w rynku, w minionym okresie osiągnął wartość transakcji na poziomie 1,3 mld EUR, co stanowi około 25% łącznych obrotów. Pomimo niższego udziału procentowego, sektor ten wciąż utrzymuje się na czele zainteresowania globalnych inwestorów. Obserwujemy kontynuację trendu, w ramach którego inwestorzy aktywnie poszukują możliwości realizacji transakcji typu joint venture oraz finansowania w modelu 'forward funding'.

Stopy kapitalizacji, nieco wyższe niż 12 miesięcy temu, ustabilizowały się w ostatnich dwóch kwartałach. Największą aktywność na rynku wykazali inwestorzy z Europy Zachodniej, wnosząc 1,9 mld EUR, co stanowi 40% całości obrotów. Inwestycje z poza Europy, w tym dwie duże transakcje dokonane przez NEPI Rockcastle, stanowiły kolejne 1,1 mld EUR (22%). Inwestorzy czescy zainwestowali 650 mln EUR (13%).

Krajowi inwestorzy zainwestowali na polskim rynku 460 mln EUR, ustanowił historyczny rekord z 9% udziałem w rynku. Stanowi to spektakularny, trzykrotny wzrost w porównaniu do średniej z ostatnich 10 lat.

Dług bankowy nadal pozostaje dostępny, a całkowite koszty finansowania wynoszą od 4,75% do 5,5%. Kredytodawcy koncentrują się na długoterminowych możliwościach najmu oraz aktywach lub portfelach z zróżnicowaną bazą najemców i profilem dochodów.

AKTYWNOŚĆ KAPITAŁU KRAJOWEGO



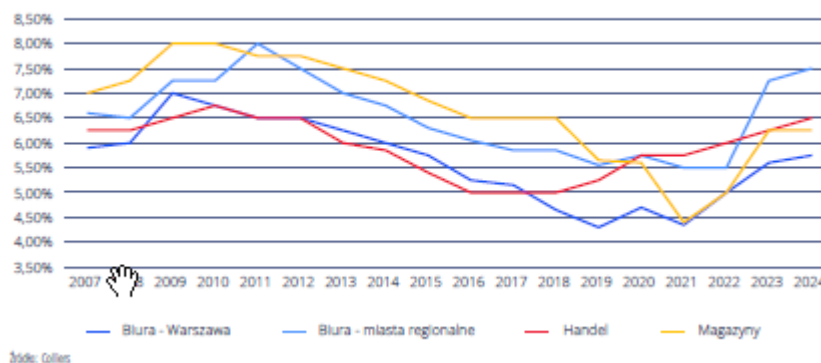
Źródło: Colliers

Stopy zwrotu

W ostatnich 12 miesiącach rynek odnotował nieznaczne wzrosty stóp zwrotu w większość klas aktywów. Dla „najlepszych” projektów typu BTS wyniosły na koniec roku około 6,5% i dla magazynów typu multi-let - 6,25%. Stopa zwrotu dla najlepszych biur w Warszawie została

ustalona na poziomie 5,75%. Większość transakcji biurowych w Warszawie, głównie w segmencie „core plus”, została jednak zamknięta ze stopą kapitalizacji powyżej 7%. Stopa zwrotu dla najlepszych biur regionalnych wynosi obecnie 7,5%. Stopa kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości handlowych w Warszawie wynosi 6,5%. Dwa duże, główne centra handlowe w miastach regionalnych (Wrocław, Katowice) były przedmiotem transakcji ze stopą kapitalizacji między 6,7% a 7,5%. Wzrost czynszów napędzany inflacją we wszystkich kluczowych klasach aktywów złagodził spadek wartości kapitałowych i zmniejszył różnicę pomiędzy oczekiwaniami kupujących i sprzedających.

NAJLEPSZE STOPY ZWROTU (2007 – 2024)



Obroty na rynku

Po rekordowo słabym 2023 r., gdzie wartość transakcji wyniosła jedynie 2,1 mld EUR, polski rynek odzyskał dynamikę, notując prawie 140% wzrost rok do roku, kończąc rok z łączną wartością transakcji 5 mld EUR. Jest to wynik zbliżony do średniej z ostatnich 10 lat (2014-2023).

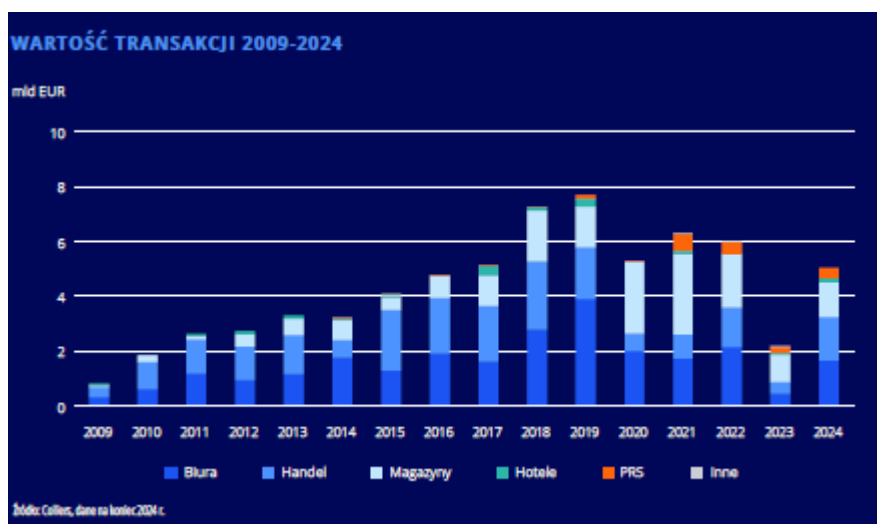
Jedna trzecia kapitału została zainwestowana w sektorze biurowym. 80% transakcji miało miejsce w Warszawie i obejmowało szeroki zakres aktywów, od nowych budynków w centrum miasta po starsze obiekty o dużym wskaźniku niewynajęcia w obszarze Mokotów-Służewiec, które często sprzedawane były poniżej wartości odtworzeniowej (600 – 1 000 EUR za m² GLA). W sumie stolica odnotowała 32 transakcje obejmujące prawie 50 budynków biurowych.

W biura na rynkach regionalnych poza Warszawą zostało zainwestowane 300 mln EUR przy podobnym profilu ryzyka, ale z mniejszym zainteresowaniem budynkami z potencjałem do repozycjonowania i zmiany funkcji. W 12 transakcjach właściciela zmieniło 15 aktywów.

Aktywność w sektorze handlowym pozostała wysoka – w 33 transakcjach sprzedano ponad 40 aktywów. Nie były to wyłącznie parki handlowe, ale też m.in. dwa duże, dominujące centra handlowe w miastach regionalnych oraz jeden duży portfel handlowy, które łącznie stanowił 2/3 obrotów inwestycyjnych w sektorze i wartość 1,6 mld EUR.

Prawie 1,3 mld EUR zostało wygenerowane w sektorze przemysłowym i logistycznym, co stanowi ponad 25% wzrost rok do roku. Wolumen inwestycyjny pozostaje poniżej wyników z lat 2020-2022, głównie z powodu braku dużych transakcji portfelowych w ubiegłym roku. Niemniej jednak zainteresowanie inwestorów tym segmentem pozostaje bardzo wysokie.

Po czterech latach niskiej aktywności, hotele ponownie przyciągnęły uwagę inwestorów. 10 transakcji w tym sektorze o wartości 140 mln EUR to najlepszy wynik od 2019 roku.



Historia i szczegóły transakcji

Zakup przez brytyjskiego inwestora Sona Asset Management 49% udziałów w portfelu biurowo-handlowym grupy CPI, obejmującym 11 budynków biurowych i 2 centra handlowe, o wartości 0,5 mld EUR, był największą transakcją na rynku nieruchomości w Polsce w ubiegłym roku.

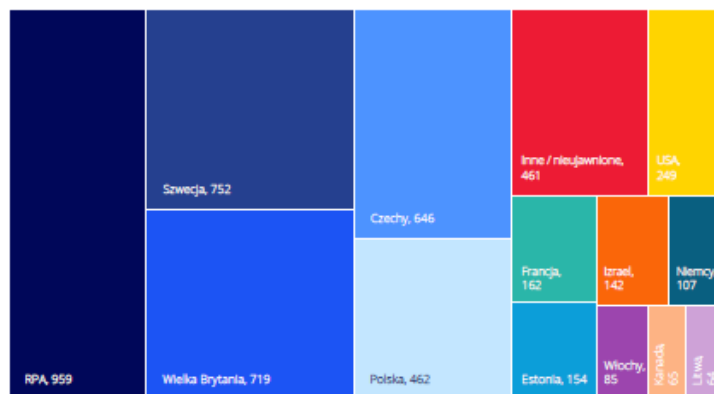
Nabycie przez Stena Real Estate budynku Studio B, zrealizowanego przez Skanska nowego, prestiżowego biurowca w warszawskiej strefie Centrum-Zachód, za 86 mln EUR, ustanowił benchmark stopy zwrotu dla najlepszych biur. Inne ważne transakcje biurowe obejmują: zakup budynku Warsaw Unit przez Eastnine AB o wartości 280 milionów EUR (raportowana stopa kapitalizacji 6,4%); sprzedaż przez Skanska biurowca Mokotów P180 do JV Investika Real Estate Fund & BUD Holdings za 100 mln EUR i zgłoszoną stopą kapitalizacji 7,15%. Znaczące transakcje biurowe na rynkach regionalnych obejmują zakup Nowy Rynek Tower w Poznaniu przez Eastnine AB od Skanska za 79 mln EUR (ogłoszona stopa kapitalizacji 7,5%) oraz sprzedaż przez Echo Investment budynku React, nowego biurowca w Łodzi, do estońskiego funduszu inwestycyjnego Summus Capital/Zenith za 32,5 mln EUR i zgłoszoną stopą kapitalizacji 8,5%.

Warto również zauważyć sprzedaż budynku Craft, nowego, ale w większości niewynajętego biurowca w Katowicach, przez Ghelamco do DL Invest za 21,3 mln EUR, co stanowi wartość kapitałową około 800 EUR za m² GLA. Nabywca ogłosił zamiar zmiany funkcji budynku na hotel i PRS. W ostatnim kwartale 2024 r. pochodzący z RPA NEPI Rockcastle, zainwestował 780 mln EUR w zakup dwóch dużych centrów handlowych. Silesia Shopping Center w Katowicach, kupione zostało za 405 mln EUR ze stopą kapitalizacji poniżej 7,5%, a Magnolia Park we Wrocławiu, za 373 miliony EUR ze stopą kapitalizacji 6,7%. Te inwestycje podkreślają atrakcyjność dużych centrów handlowych w Polsce dla inwestorów specjalizujących się w aktywach handlowych.

Największą transakcją w sektorze przemysłowym i logistycznym w ubiegłym roku był zakup portfela 7R obejmującego 5 aktywów o łącznej powierzchni GLA około 200 tys. m² przez czeską firmę Investika za około 150 mln EUR i około 730 EUR za m² GLA.

Za 132 mln EUR Greykite, brytyjski fundusz inwestycyjny, zakupił od AIG / White Star portfel 3 Diamond Business Parks na Śląsku, w Polsce Centralnej i Warszawie o powierzchni GLA 142 tys. m², 930 EUR za m² GLA i raportowaną stopą kapitalizacji 7,2%.

WARTOŚĆ TRANSAKCYJ WEDŁUG POCHODZENIA KAPITAŁU (EUR MLN)

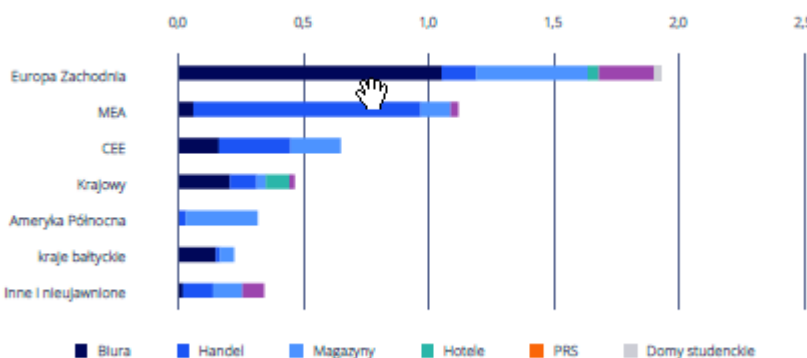


Źródło: Colliers

Bezprecedensowy poziom aktywności w ubiegłym roku odnotował kapitał krajowy, uczestnicząc w ponad 40 transakcjach o łącznej wartości 462 mln EUR. Jest to ponad trzykrotnie więcej niż średnia z ostatniej dekady i dwa i pół razy wyższa niż wartość z poprzedniego roku. Średnia wielkość transakcji, w których nabywcami byli polscy inwestorzy, wyniosła 11,3 mln EUR.

Polski kapitał był aktywny we wszystkich klasach aktywów, z inwestycjami w wysokości 95 milionów EUR w hotele, 100 mln EUR w sektorze handlowym oraz 200 mln EUR w biura. Krajowi inwestorzy prezentowali różne profile ryzyka. Większość transakcji miała charakter okazyjny.

WARTOŚĆ INWESTYCJI WEDŁUG POCHODZENIA KAPITAŁU I TYPU ASSETU (MLD EUR)



Źródło: Colliers, 2024 r.

Prognozy

Dobre wyniki 2024 roku świadczą o tym, że rynek nieruchomości komercyjnych w regionie CEE-6, a w szczególności w Polsce, odbudował się szybciej niż w większości krajów Europy Zachodniej.

Polska będzie nadal umacniać swoją pozycję jako atrakcyjne miejsce do inwestowania dla globalnych inwestorów, nie tylko jako część regionu CEE-6, ale także jako rynek samodzielny.

Oczekiwane obniżki stóp procentowych uczynią nieruchomości komercyjne bardziej atrakcyjnymi i zmniejszą różnicę pomiędzy oczekiwaniami kupujących i sprzedających w segmentach „premium”. Oczekuje się zwiększania aktywności wybranych inwestorów o najniższym profilu ryzyka. Wysokie zainteresowanie inwestycjami w segmentach „value-add” i oportunistycznymi z potencjałem dwucyfrowych zwrotów dominować będzie nadal w okresie krótkoterminowym.

Apetyt krajowych inwestorów będzie rósł wraz z większą aktywnością napędzaną atrakcyjnymi możliwościami w różnych klasach aktywów. Sektor przemysłowy i logistyczny pozostanie na szczycie listy życzeń, a zaraz za nim stabilny sektor małych formatów handlowych - supermarketów spożywczych, sklepów DIY i parków handlowych. Oczekuje się większej aktywności w sektorze biur regionalnych, ponieważ rynek warszawski został w dużej mierze eksplorowany w ubiegłym roku, pozostawiając niewiele atrakcyjnych możliwości inwestycyjnych.

Różnorodność kapitału będzie rosła wraz z wejściem na rynek nowych graczy, w tym z Europy Zachodniej, CEE i krajów bałtyckich.

Chociaż niewiele się wydarzyło w kwestii legislacji REIT, mającej na celu zaangażowanie polskich prywatnych inwestorów detalicznych z jednopoziomowym opodatkowaniem, rynek oczekuje, że rząd zakończy prace w 2026 roku.



Rynek handlowy



Zarys ogólny

W 2024 roku oddano do użytku łącznie 509 tys. m² powierzchni, co jest najwyższym wynikiem dostarczonej w ciągu roku nowej podaży od 2015 r. Na taki wynik złożył się dalszy dynamiczny rozwój parków handlowych oraz wracające na rynek po gruntownych przebudowach centra handlowe. Działalność deweloperska koncentruje się w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców oraz największych aglomeracjach. Małe miasta nadal charakteryzują się niskim poziomem konkurencji na rynkach i dużym potencjałem wzrostu. To właśnie w nich oddano do użytku blisko połowę powierzchni dostarczonej w 2024 r.

W ośmiu największych aglomeracjach dostarczono kolejne 31% powierzchni. Jest to odpowiedź na wzrastającą siłę nabywczą i aspiracje konsumentów.

Popyt na lokale handlowe utrzymywał się na dobrym poziomie a średnia stopa pustostanów (3,4% w największych ośmiu aglomeracjach) była zbliżona do roku poprzedniego. Mimo „oszczędnościowego” podejścia konsumentów, popyt na powierzchnie handlowe napędzany był wzrostem sprzedaży detalicznej (2,7% r/r) a także odwiedzalności w centrach handlowych.

Rok 2024 przyniósł także wzrost liczby debiutów, w tym z sektora „premium”, a także gastronomii (w tym podmiotów z Ukrainy) i usług (w tym zdrowie i uroda). Nadal jednak najsilniejszą bazą popytu na powierzchnie handlowe były sieci dyskontowe oraz z sektora „ekonomicznego”.

Do najważniejszych trendów i wydarzeń na lokalnych rynkach handlowych w 2024 r. należą: budowa parków handlowych w miejscowościach satelickich największych aglomeracji, przebudowy i wyburzenia istniejących obiektów handlowych (Sukcesja Łódź, Galeria Malta Poznań), intensywny rozwój formatu parków handlowych w szczególności w miastach małych.

Mimo, że szczyt wzrostu sprzedaży e-commerce mamy już za sobą, ten kanał dystrybucji w ubiegłym roku rozwijał się zarówno w sensie ilościowym (6,2% r/r) jak i jakościowym. Zarówno platformy (np. Allegro) jak i sieci handlowe otwierały sprzedaż internetową na kolejnych rynkach europejskich.

W roku 2025 kontynuowany będzie trend przebudów, modernizacji oraz zmian przeznaczenia centrów handlowych, w tym rozbiórek i ponownego zagospodarowania nieruchomości będzie kontynuowany. Nowa podaż nie przekroczy jednak rekordowego wyniku z 2024 r. Rynek adaptować się będzie do dynamicznie zmieniającej się geopolitycznej i socjoekonomicznej sytuacji na świecie, w tym wyzwań technologicznych i praktycznych doświadczeń ładu ESG.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje sprzedaży lokali niemieszkalnych, 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. Na podstawie własnej analizy rynku, potwierdzonej podczas rozmów z pośrednikami nieruchomości działającymi na rynku lokalnym ustalono, iż na lokalnym rynku nieruchomości lokalowych występuje niewielki wzrost cen. W związku z powyższym w procesie szacowania nie dokonano aktualizacji cen.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W monitorowanym okresie czasu stwierdzono niską liczbę transakcji kupna sprzedaży lokali niemieszkalnych, co związane jest z tym że większość właścicieli podobnych lokali woli oddać w najem lokal niż go sprzedawać.

Zauważono, że ceny lokali niemieszkalnych podobnych do przedmiotowego w zależności od lokalizacji ogólnej, otoczenia i sąsiedztwa, wielkości lokalu, standardu wykończenia - zawierały się w przedziale od 8 600 do 11 100 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu niemieszkalnego w dacie transakcji. Z analizy zbioru zawartych transakcji wynika, że największym zainteresowaniem na badanym rynku lokalnym cieszyły się lokale małej powierzchni użytkowej przy głównych ciągach komunikacyjnych, które osiągały najwyższe ceny transakcyjne.

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

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

L.p.	Data transakcji	Położenie (ulica)	Pow. użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna netto [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	31.12.2024	Krasickiego	57,28	773 280,00	13 500,00
2	23.12.2024	Krasickiego	57,46	775 710,00	13 500,00
3	04.10.2024	Fredry	44,42	465 294,49	10 474,89
4	12.09.2024	Żaka	41,99	500 000,00	11 907,60
5	14.08.2024	Myśliwska	34,33	350 000,00	10 195,16
6	29.07.2024	Rydygiera	42,74	400 000,00	9 358,91
7	09.04.2024	Józefińska	46,20	510 000,00	11 038,96
8	04.04.2024	Przewóz	32,43	363 216,00	11 200,00
9	14.02.2024	Kalwaryjska	22,93	245 000,00	10 684,69
10	06.02.2024	Malborska	35,00	350 000,00	10 000,00
11	30.01.2024	Malborska	43,87	471 544,72	10 748,68
12	02.01.2024	Myśliwska	37,31	465 000,00	12 463,15
13	23.11.2023	Lipska	30,00	270 000,00	9 000,00
14	16.11.2023	Marcika	49,57	428 284,80	8 640,00

15	04.10.2023	Rejtana	47,53	537 089,00	11 300,00
16	03.08.2023	Marcika	48,51	584 739,54	12 054,00
17	30.05.2023	Józefińska	33,27	400 000,00	12 022,84

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. 14) stanowiąca lokal o powierzchni 49,57 m², położony w Krakowie przy ul. Marcika.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 1 i 2) stanowiąca lokal o powierzchni 57,28 m² oraz 57,46 m², położony w Krakowie przy ul. Krasickiego.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowane powyżej rynki nieruchomości stanowią przesłankę do przeprowadzenia ich analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atributów), 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 niemieszkalnych określono następujące cechy rynkowe:

- lokalizacja,
- stan techniczny budynku.
- standard lokalu,
- powierzchnia użytkowa lokalu,
- ekspozycja,
- 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 niemieszkalnych oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

CECHA	OCENA	OPIS
Lokalizacja	bardzo korzystna:	główne ulice, duża gęstość zabudowy, bliskość głównych dróg, bardzo dobry dojazd
	korzystna:	boczne ulice, sąsiedztwo zabudowy o mniejszej intensywności, 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	korzystny:	lokal wykończony w korzystnym standardzie, przy użyciu materiałów dobrej jakości
	średnio korzystny:	lokal wykończony w niskim standardzie, do remontu, lokal do wykończenia
Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna:	poniżej 45,00 m ²
	korzystna:	od 45,00 m ²

Ekspozycja	bardzo korzystna:	parter z wejściem z ulicy
	korzystna:	parter z wejściem z części wspólnych
	średnio korzystna:	powyżej parteru
Powierzchnie dodatkowe	występują:	występują powierzchnie dodatkowe
	brak:	brak powierzchni dodatkowych

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia użytkowa wynosi 31,92 m²,
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi, które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- cechy nieruchomości, które mają istotny wpływ na wartość zależą w sposób decydujący od lokalnego rynku nieruchomości i jego charakterystyki,
- wagi poszczególnych cech rynkowych określono procentowo, suma wag wynosi 100 %,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
cena minimalna: 8 640,00 zł/m²,
cena maksymalna: 13 500,00 zł/m²,
cena średnia: 11 064,05 zł/m²,
wartości brzegowe:
 $C_{min}/C_{sr} = 0,7809$
 $C_{max}/C_{sr} = 1,2202$
 $P_{sr} = (C_{sr} - C_{min})/(C_{max} - C_{min}) = 0,4988$
- 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.	Ekspozycja	15%
6.	Powierzchnie dodatkowe	5%

- 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%	0,1952	0,3051	0,1952
2.	Stan techniczny budynku	korzystny	20%	0,1562	0,2440	0,1562
3.	Standard lokalu	średnio korzystny	20%	0,1562	0,2440	0,1562
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna	15%	0,1171	0,1830	0,1830
5.	Ekspozycja	bardzo korzystna	15%	0,1171	0,1830	0,1830
6.	Powierzchnie dodatkowe	brak	5%	0,0390	0,0610	0,0390
	RAZEM		100%			0,9126

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

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

$$w_x = 11\,064,05 \text{ zł/m}^2 \times 0,9126 = 10\,097,05 \text{ zł/m}^2$$

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

$$10\,097,05 \text{ zł/m}^2 \times 31,92 \text{ m}^2 = 322\,297,84 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\text{WR} = 322\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: trzysta dwadzieścia dwa tysiące złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

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

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to 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:

$$\text{WRW} = \text{Wr} * \text{Wac}$$

gdzie:

Wr - wartość rynkowa,

Wac - 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.

$$\text{WRW} = 322\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 241\,500,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\text{WRW} = 242\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: dwieście czterdzieści dwa tysiące złotych

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa lokalu wg stanu na dzień wyceny, wynosi:

WR = 322 000,00 zł

słownie: trzysta dwadzieścia dwa tysiące złotych

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

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

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

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach.
- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- 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,
- Oszacowana wartość jest wolna od podatku VAT,
- 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,
- 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 ciężających na nieruchomości syndykowi: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. Wenecja 3/2, 31-117 Kraków;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Marzena Pawełczyk (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 Pawełczyk (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 komisarzycznym, 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:
Sędzią komisarzem jest:
Zastępcą sędziego komisarza jest:
Data: 2024-05-16 11:00:00

INWENTARYZACJA

INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA
DO USTANOWIENIA ODREBNEJ 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 LU2**

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	G=F
1.1.	pom. użytkowe	15,77				
1.2.	pom. użytkowe	16,15				
Razem powierzchnia lokalu :		31,92	Razem pow.p. przynależnych:		0	31,92

☐ **UDZIAŁ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI**

■	ułamek	32/490
■	ułamek (%)	6,53%

☐ **OPIS LOKALU**

■	DANE OGÓLNE :	
	• powierzchnia użytkowa lokalu	31,92 m ²
	• powierzchnia użytkowa lokalu wraz z przynależnościami	31,92 m ²
■	UWAGI :	
		• kolor* oznaczenie na rys. : czerwony

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(jam) 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(jam) 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(jam) się i otrzymałem(jam) 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/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

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

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

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

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

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres 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