

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową w udziale wynoszącym 1/2 części prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 716, położonej w Krakowie przy ulicy Podmiejskiej 3a, obręb 0004, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00090899/0

Sygn. akt KR1S/GUp/105/2023/13



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

KRAKÓW, 30 KWIETNIA 2024 ROKU

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość:	Gruntowa zabudowana.
Adres nieruchomości:	Kraków, ul. Podmiejska 3a, działka ewidencyjna nr 716.
Obręb ewidencyjny:	0004.
Jednostka ewidencyjna:	Śródmieście.
Zakres wyceny:	Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej w udziale wynoszącym 1/2 części prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym nr 3a działkę ewidencyjną nr 716 o powierzchni 0,0370 ha. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Krakowie przy ulicy Podmiejskiej nr 3a, obręb 0004, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta jest księgą wieczystą nr KR1P/00090899/0.
Księga wieczysta nieruchomości:	KR1P/00090899/0
Stan władania:	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00090899/0 w udziale wynoszącym 1/2 części, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 07-11-2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/421/2023.
Wartość rynkowa nieruchomości w udziale 1/2 wynosi: $WR_{1/2} = 2\,340\,000,00 \text{ zł}$ słownie: dwa miliony trzysta czterdzieści tysięcy złotych	
Wartość dla sprzedaży wymuszonej dla nieruchomości w udziale 1/2: $WRW_{1/2} = 1\,775\,000,00 \text{ zł}$ słownie: jeden milion siedemset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych	
Podejście, metoda wyceny:	Do oszacowania nieruchomości zastawano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Data określenia wartości:	30 kwietnia 2024 roku.
Data sporządzenia operatu:	30 kwietnia 2024 roku.
Operat sporządził: Nazwisko i imię: Numer uprawnień:	 /podpis/

SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	10
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ...	14
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	14
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	15
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	19
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	19
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	20
13. ZAŁĄCZNIKI	20

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

- Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa zabudowana.
- Położenie - adres:	Kraków, ul. Podmiejska 3a.
- Oznaczenie w ewidencji gruntów:	716.
- Obręb ewidencyjny:	0004.
- Jednostka ewidencyjna:	Śródmieście.
- Księga wieczysta:	Księga wieczysta nr KR1P/00090899/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej w udziale wynoszącym 1/2 części prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym nr 3a działkę ewidencyjną nr 716 o powierzchni 0,0370 ha.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Krakowie przy ulicy Podmiejskiej 3a, obręb 0004, jednostka ewidencyjna Śródmieście, objęta jest księgą wieczystą nr KR1P/00090899/0.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00090899/0 w udziale wynoszącym 1/2 części, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 07-11-2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/421/2023.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

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

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz.U. z 2023 r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami.
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 09-04-2024 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00090899/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Postanowienie o upadłości,
- Informacje z Ewidencji Gruntów w Urzędzie Miasta Krakowa,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta Krakowa dnia 30-04-2024 roku
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w Urzędzie Miasta Krakowa.
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

4.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,

- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data, dokonania oględzin nieruchomości: 09-04-2024 roku.
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 30-04-2024 roku.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 30-04-2024 roku.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 30-04-2024 roku.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:

- Księga wieczysta: **KR1P/00090899/0** prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Typ księgi: nieruchomość gruntowa

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, 2	1

Rubryka 1.3 - Położenie			
-			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Numer porządkowy	1, 2	1
	2. Województwo	1, 2	MAŁOPOLSKIE
	3. Powiat	1, 2	M. KRAKÓW
	4. Gmina	1, 2	KRAKÓW M.
	5. Miejscowość	20, 21	KRAKÓW
	6. Dzielnica	1, 2	ŚRÓDMIEŚCIE

Rubryka 1.4 - Oznaczenie			
-			
Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna			
-			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Identyfikator działki	20, 21	126105_9.0004.716
	2. Numer działki	1	716

3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	20, 21	0004
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---
4. Położenie	1.	1	1
5. Ulica	1.	20, 21	PODMIEJSKA 3A
6. Sposób korzystania		20, 21	B - TERENY MIESZKANIOWE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	1	0,0346 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek
Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie
Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal
Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar		
-		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Obszar	20, 21	0,0370 HA

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

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	19	5
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	19	1 / 2
	3. Rodzaj wspólności	---	---
2.	1. Numer udziału w prawie	19	6
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	19	1 / 2
	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.	19
	2. Imię pierwsze	19	5
	3. Imię drugie	19	BARBARA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	19	KATARZYNA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---	KOWALSKA
	6. Imię ojca	---	---
	7. Imię matki	19	JAN
	8. PESEL	19	ROZALIA
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	19
	2. Imię pierwsze	19	6
	3. Imię drugie	19	ALEKSANDER
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	19	HENRYK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---	KOWALSKI
	6. Imię ojca	---	---
	7. Imię matki	19	ZDZISŁAW
	8. PESEL	19	BARBARA
			97090802311

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

-		
Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola

1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 35951 / 24 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2024-04-03-10.14.14.053894
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

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)	15	5
-		

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)			15	HIPOTEKA UMOWNA	
2. Suma			15	3740000,00	
3. Suma słownie			15	TRZY MILIONY SIEDEMSET CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY	
4. Waluta sumy			15	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.	15	1
		B: wierzytelność	1.	15	KREDYT (SPŁATA RAT KAPITAŁOWYCH, ODSETKOWYCH), PROWIZJE, ODSETKI OD ZADŁUŻENIA, PROWIZJE, OPŁATY ORAZ INNE KOSZTY NALEŻNE BANKOWI ZGODNIE Z N/WYM UMOWĄ KREDYTOWĄ
		C: stosunek prawny	1.	15	UMOWA KREDYTOWA NR 000/11/34/B.
	2.	A: numer wierzytelności	1.	18	2
		B: wierzytelność	1.	18	KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, PROWIZJE, OPŁATY ORAZ INNE KOSZTY NALEŻNE BANKOWI ZGODNIE Z NIŻEJ WSKAZANĄ

					UMOWĄ KREDYTOWĄ
		C: stosunek prawny	1.	18	UMOWA NR 000/17/91/RB Z DNIA 14.07.2017 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.	18
					W POLU 4.4.1.8 DOPISANO NOWĄ WIERZYTELNOŚĆ ORAZ STOSUNEK PRAWNY, Z KTÓREGO TA WIERZYTELNOŚĆ WYNIKA
-					
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		15	BANK SPÓŁDZIELCZY RZEMIOSŁA	
	2. Siedziba		15	KRAKÓW	
	3. REGON		---	---	
	4. Stan przejściowy		---	---	
	5. Administrator hipoteki		---	---	
	6. KRS		---	---	

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00090899/0 w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w art. 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacji szacunkowej nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 PU. Zgodnie z art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego, w związku z art. 313 ust. 6 PU, sprzedaż własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Z informacji uzyskanej w Ewidencji Gruntów w Urzędzie Miasta Krakowa ustalono, że działka ewidencyjna nr 716 posiada powierzchnię 0,0370 ha. Działka położona jest w Krakowie, obręb 0004, jednostka ewidencyjna Śródmieście.

Stwierdzono niezgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami w księdze wieczystej i w ewidencji gruntów dotyczącą powierzchni działki ewidencyjnej – w pozycji przyłączenie podano nieprawidłową powierzchnię, a w pozycji obszar prawidłową.



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

6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Opis nieruchomości:

Działka ewidencyjna nr 716 o powierzchni 0,0370 ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym nr 3a, w zabudowie bliźniaczej. Budynek dwupiętrowy, z użytkowym przyziemiem, częściowo podpiwniczony, z poddaszem użytkowym z antresolą. W bryle budynku garaż jedno stanowiskowy oraz część basenowa z sauną wysunięta w stronę ogrodu z oddzielnym wejściem. Obiekt o konstrukcji tradycyjnej murowanej, stropy gęstożebrowe żelbetowe z wypełnieniem z pustaków stropowych ceramicznych. Fundamenty żelbetowe. Elewacja: cegła klinkierowa, kamień (dolomit), tynki żywiczne strukturalne. Dach o konstrukcji drewnianej, ocieplony, kryty dachówką ceramiczną angobowaną, w części parterowej nad basenem kryty blachą, obróbki blacharskie miedziane. Balustrady balkonów i tarasów kute żeliwne. Stolarka okienna drewniana mahoniowa z zabezpieczeniami antywłamaniowymi, szyby antywłamaniowe. Drzwi wejściowe antywłamaniowe, system rolet zewnętrznych. Brama garażowa segmentowa automatyczna. Schody wewnętrzne żelbetowe wykończone drewnem, na poddasze o konstrukcji lekkiej drewnianej. Budynek po remoncie i przebudowie w 2004 - 2005 roku zgodnie z pozwoleniem na budowę:

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
Oddział Architektoniczno-Budowlany
Referat Postępowania Administracyjnego
30-500 Kraków, Podgórze
PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
AU-01-2.JUR.73532-286/04

WYDZIAŁ ORGANIZACJI I NADZORU
Referat Archiwum
ul. Dobrego Pasterza 116 a w Krakowie
Data 2017-07-09
Stwierdzam zgodność z oryginałem
Podpis i pieczęć pracownika

Kraków, dnia 17.07.2017

DECYZJA Nr 695/04
POZWOLENIA NA BUDOWĘ

INSPEKTOR
Igor Haniaczek

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane /Dz.U.Nr 207 poz. 2016 z 2003r tekst jednolity z późniejszymi zmianami / oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r.Nr 98 poz. 107) z późniejszymi zmianami /.

po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia : 22.04.2004r

Zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla: Pana Zdzisława Kowalskiego
zam. ul. Podmiejska 3A, Kraków,

zamierzenie budowlane : przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku mieszkalnego polegająca na : przebudowie strychu, nadbudowie nad tarasem i garażem wraz z częściową zabudową tarasu na mieszkanie oraz przebudową dachu i podniesieniem komina budynku sąsiedniego nr 3

adres zamierzenia budowlanego : ul. Podmiejska 3a w Krakowie
zlokalizowanego na działce nr : 716, 715-podniesienie komina na budynku nr 3
obr. 4 Kraków - Śródmieście

Zgodnie z informacją od właściciela dodatkowo niezgodnie z projektem nadbudowano część poddasza (zmieniono kubaturę obiektu względem projektu).
Uzyskano pozwolenie na użytkowanie po rozbudowie:

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W KRAKOWIE - POWIAT GRODZKI

ROIK I.5120.263.2017.PNI

Kraków, dnia 09.08.2017 r.

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 § 1 i § 2 pkt 2 oraz art. 218 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity z dnia 27.06.2017 r.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1257) oraz art. 54 ust. 1 i ust. 2, art. 80 ust. 2 pkt 1 i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z dnia 06.07.2017 r.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1332)

zaświadcza się,

że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki nie wniósł sprzeciwu w drodze decyzji administracyjnej w sprawie przystąpienia do użytkowania nadbudowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce 716, obr 4, Śródmieście przy ul. Podmiejskiej 3a w Krakowie, zrealizowanego na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Krakowa nr 695/04 z dnia 17.05.2004 r., znak: AU-01-2.JUR.73532-286/04 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Przebudowa i nadbudowa istniejącego budynku mieszkalnego polegająca na: przebudowie strychu, nadbudowie nad tarasem i garażem wraz z częściową zabudową tarasu na mieszkanie oraz przebudową dachu i podniesieniem komina budynku sąsiedniego nr 3 na dz. 716, obr. 4 Śródmieście przy ul. Podmiejskiej 3a w Krakowie”

Inwestor: Barbara Kowalska, ul. Podmiejska 3a, 31-462 Kraków pismem z dnia 09.06.2017 r. (data wpływu do tut. organu) zgłosiła zakończenie budowy przedmiotowego budynku, 24.07.2017 r. uzupełniła dokumentację zgodnie z postanowieniem PINB nr 517/2017 z dnia 23.06.2017 r., a następnie pismem z dnia 08.08.2017 r. (data wpływu do tut. organu) wystąpiła z wnioskiem o wydanie niniejszego zaświadczenia.

Dane techniczne budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Podmiejskiej 3a w Krakowie po nadbudowie (zgodnie z przedłożonymi dokumentami):

Powierzchnia zabudowy:	160,00 m ²
Powierzchnia użytkowa:	398,20 m ²
Powierzchnia całkowita:	526,10 m ²
Powierzchnia użytkowa garaży:	22,60 m ²
Kubatura:	1788,00 m ³
Ilość mieszkań:	1
Ilość kondygnacji naziemnych:	3
Ilość garaży:	1

W procesie szacowania uwzględniono fakt, iż część budynku może stanowić samowolę budowlaną. Powierzchnię użytkową (ze względu na rozbieżność), przyjęto zgodnie ze stanem faktycznym.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 487,24 m² (bez piwnic i antresoli), w tym:

- piwnica: 25,03 m²
- parter: 154,45 m²
- I piętro: 127,52 m²
- II piętro: 120,38 m²
- poddasze: 84,89 m²

Powierzchnię użytkową ustalono na podstawie pomiaru miernikiem laserowym w trakcie wizji lokalnej w świetle wyprawionych ścian oraz częściowej dokumentacji architektoniczno - budowlanej.

W 2005 roku w budynku wymieniono instalacje, posadzki, okładziny ścian, stolarkę okienną i drzwiową, wykonano docieplenie ścian zewnętrznych i elewację, przebudowano dach. Wewnątrz na ścianach powłoki malarskie i płytki ceramiczne. Na podłogach płytki ceramiczne, kamień (granit), deski drewniane, panele. Schody na antresolę lekkie drewniane. Na dzień wyceny standard budynku różnicowany, ogólnie korzystny. W części SPA basen do bieżących remontów ze względu na nieszczelności z biczami wodnymi i generatorem fal, sauna. Na 2 piętrze wanna z jacuzzi. W kuchni zabudowa stała. Łazienki i wc wyposażone.

Tarasy i balkony wykończone płytkami ceramicznymi.

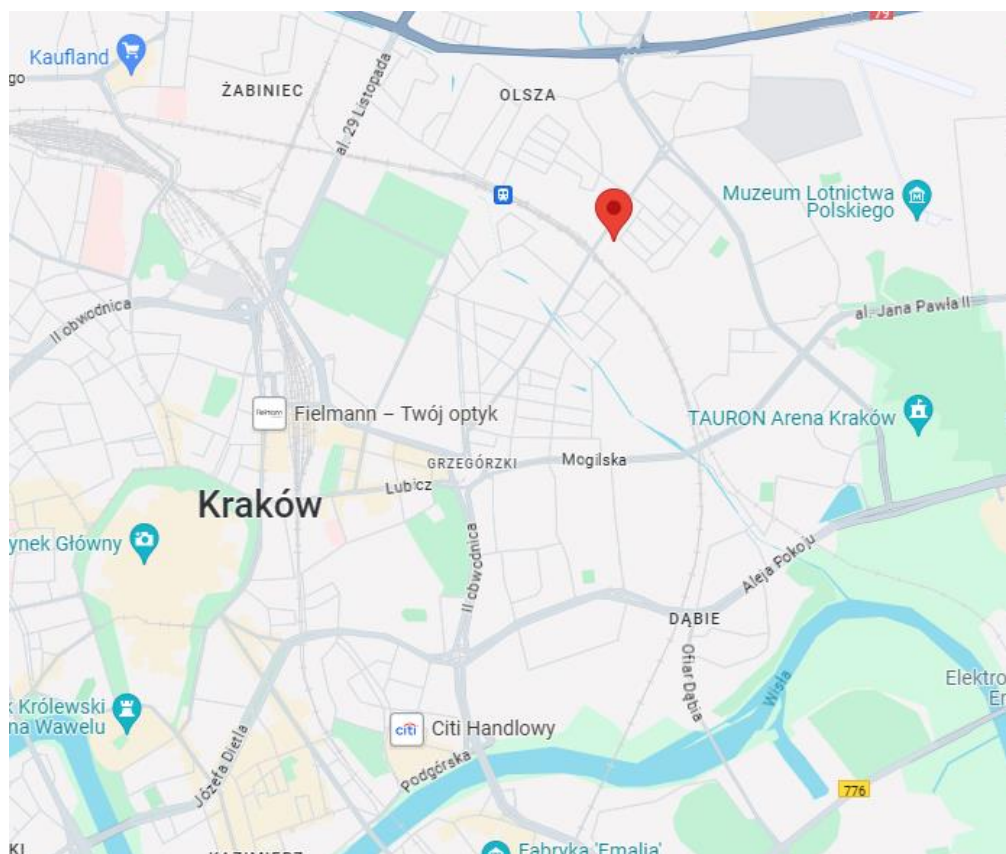
Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, c.o. z trzech pieców gazowych dwufunkcyjnych, alarmową, videodomofonową, klimatyzacji na 2 piętrze, monitoringu. Na dachu solary do ogrzewania wody w basenie (obecnie nieużytkowane). Ogrzewanie podłogowe. Odkurzacz centralny i przypodłogowy.

Teren działki prostokątny, ogrodzony ogrodzeniem żeliwnym, kutym, na podmurówce, częściowo murowanym z okładziną klinkierową i tynkiem, zagospodarowany, porośnięty roślinnością pielęgnacyjną. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej, ulicy Podmiejskiej. Działka posiada dostęp do drogi publicznej asfaltowej, ulicy Podmiejskiej poprzez działkę ewid. nr 901 (KW nr KR1P/00100831/0) będącą własnością innych osób fizycznych. Dostęp do drogi publicznej nie jest uregulowany prawnie. Działka 901 stanowi fragment pasa drogowego ogólnodostępnego.

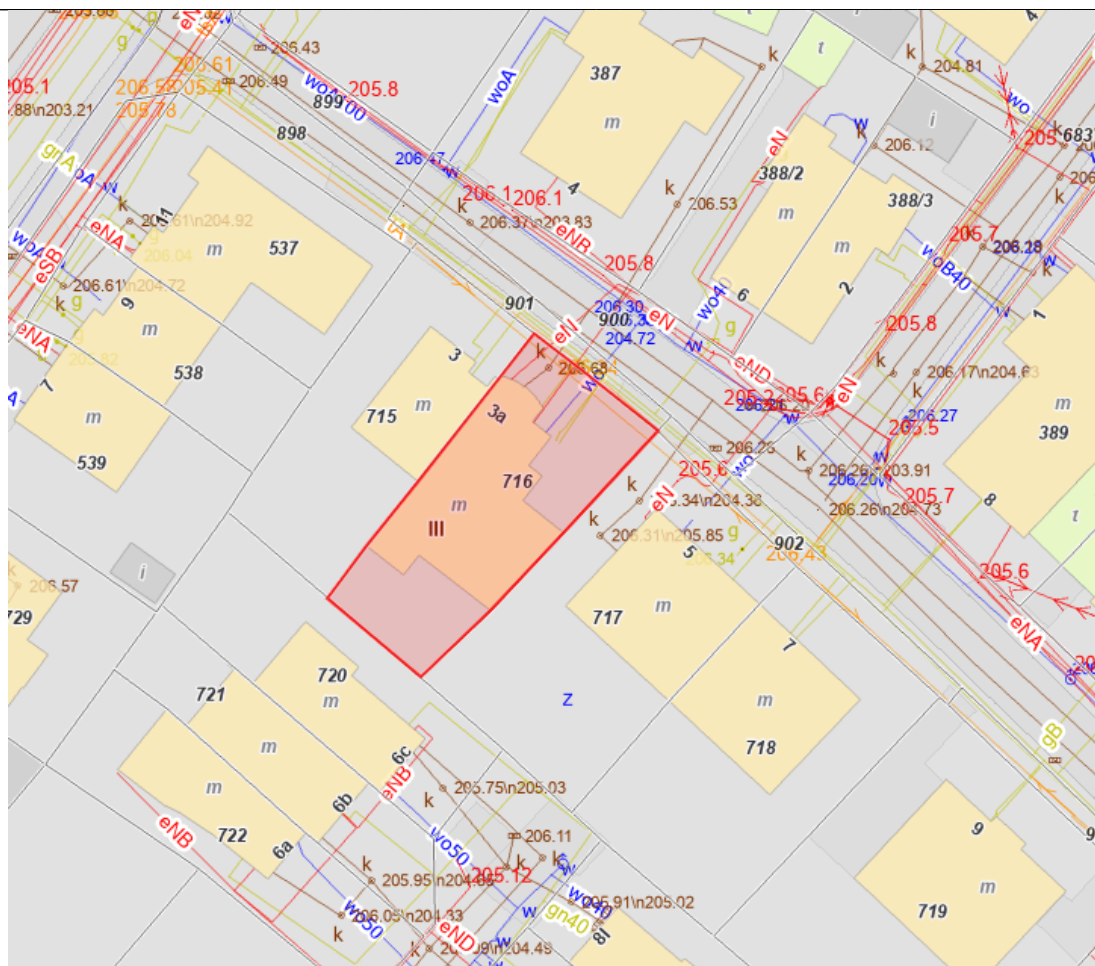
Położenie i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Krakowie przy ulicy Podmiejskiej, obręb 0004, jednostka ewidencyjna Śródmieście. Nieruchomość położona jest w odległości około 2,7 km na północny - wschód od ścisłego centrum miasta, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, w pobliżu ulicy Pilotów. W bliskim sąsiedztwie centra handlowe, restauracje, stacja paliw.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: wodną, kanalizacyjną, gazową, elektryczną, teletechniczną.



Źródło: <https://www.google.com/maps>



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

7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z art. 64 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Olsza”, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVII/613/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 23-10-2019 roku, przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem MN/MWn.19 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej niskiej intensywności.

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

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

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

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

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach

rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

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

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

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

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

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.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Analiza rynku sprzedaży nieruchomości zabudowanych

Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Badaniem rynku objęto teren Krakowa – Śródmieścia i Krowodrza (obręb o podobnej atrakcyjności lokalizacji) w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością oraz stan techniczny i standard budynku. Do analizy wybrano wyłącznie transakcje nieruchomościami objętymi prawem własności, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w podobnym stanie technicznym.

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi charakteryzuje się dużą ilością transakcji kupna sprzedaży. W przeważającej ilości są to transakcje wolnorynkowe. Z informacji uzyskanych w UMK a także w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że na lokalnym rynku nieruchomości zaobserwowano w ostatnim roku równowagę popytu i podaży. Ceny transakcyjne kupna – sprzedaży 1 m² budynków mieszkalnych jednorodzinnych podobnych w okresie ostatnich dwóch lat kształtują się w granicach od ok. 7000 zł/m² do ok. 15000 zł/m². Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, sąsiedztwa, wielkości p. u. budynku, powierzchni działki oraz stanu technicznego budynku i standardu wykończenia. W miarę wzrostu powierzchni użytkowej cena jednostkowa spada, co oznacza, że nieruchomości zabudowane budynkami o mniejszej powierzchni użytkowej są relatywnie droższe, w odniesieniu do ceny jednostkowej. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokim standardzie technicznym odznaczające się dobrą dostępnością do centrów handlu i usług.

Zaobserwowano popyt zarówno na zakup budynków w dobrym stanie technicznym, jak i budynków przeznaczonych do remontu. Zwiększony popyt na nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi spowodowane jest przede wszystkim alternatywną możliwością inwestowania w stosunku do zakupu mieszkania, przy porównywalnych kosztach.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych zlokalizowanych na badanym terenie odnotowano kilkadziesiąt transakcji, z czego do analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości o zbliżonych parametrach.

Biorąc pod uwagę konieczność zaktualizowania cen z aktów notarialnych na dzień wyceny, przeanalizowano wpływ upływu czasu na wartość nieruchomości za pomocą programu Wvalor:

Trend zmian [%/rok]: 7,00

Z analizy wynika, że średni roczny wzrost cen wynosi ok. 7 % (liczony w cenach nominalnych).

Zatem średni współczynnik zmiany cen transakcyjnych r_{sr} wynosi:

$$r_{sr} = 0,000191781 \text{ [%/dzień]}$$

Następnie określono wskaźniki aktualizujące poszczególne ceny transakcyjne, korzystając ze wzoru:

$$w_i = 1 + \frac{r_{sr}}{100\%} \cdot d_i$$

gdzie: w_i – wskaźnik zmiany ceny obliczony dla i-tej pary nieruchomości,

d_i – liczba dni od zawarcia danej transakcji do dnia, na który określamy wartość.

W dalszej kolejności obliczono zaktualizowane ceny transakcyjne - c_{zi} , wg następującej formuły:

$$c_{zi} = c_i \cdot w_i$$

gdzie: c_i – poszczególne ceny uzyskane w dniu zawarcia transakcji.

Analiza cen transakcyjnych

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia wyceny, na terenie jednostki ewidencyjnej Śródmieście i Krowodrza (obręb o podobnej atrakcyjności lokalizacji). Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość budynku, wielkość działki, stan techniczny i standard budynku. Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. użytk. [m ²]	Pow. działki	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa zaktualizowana [zł/m ²]
1	Olszyny	16.11.2023	140,00	887	1 780 000,00	13 119,05
2	Bema	23.10.2023	255,80	711	2 950 000,00	11 952,67
3	Jaworskiego	21.09.2023	200,00	407	1 827 000,00	9 523,93
4	Bandurskiego	19.06.2023	160,00	678	2 100 000,00	13 920,41
5	Rogatka	27.04.2023	200,00	198	1 550 000,00	8 298,45
6	Chłopickiego	18.04.2023	461,51	730	6 100 000,00	14 175,66
7	Rakowicka	06.04.2023	220,00	1160	2 152 500,00	10 515,89
8	Olszyny	03.02.2023	280,00	1027	3 300 000,00	12 807,36
9	Jezuitów	23.11.2022	190,00	502	1 720 000,00	9 962,36
10	Otwinowskiego	18.10.2022	298,44	605	2 160 000,00	8 014,94
11	Korzeniowskiego	23.08.2022	380,00	1381	3 500 000,00	10 298,63

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, otoczenia, standardu wykończenia pomieszczeń w budynku, powierzchni użytkowej, powierzchni działki itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 10) stanowiąca budynek o powierzchni 298,44 m², położony w Krakowie przy ul. Otwinowskiego.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 6) stanowiąca lokal o powierzchni 461,51 m², położony w Krakowie przy ul. Chłopickiego.

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 nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi określono następujące cechy rynkowe:

- Położenie, lokalizacja,
- Stan techniczny budynku,
- Standard budynku,
- Powierzchnia użytkowa,
- Powierzchnia działki,
- Rodzaj zabudowy,
- Powierzchnie dodatkowe.

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych stanowiących działki zabudowane oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane, jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

CECHA	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	bardzo korzystna	w bliskiej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, bardzo dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, bardzo dobry dojazd komunikacją publiczną, tereny zadbane, zagospodarowane, prestiżowe popularne ulice
	korzystna	w dalszej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, dobry dojazd komunikacją publiczną, mniej prestiżowe ulice
	średnio korzystna	w dalszej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, przeciętny dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, przeciętny dojazd komunikacją publiczną, tereny oddalone od ścisłego centrum Krakowa, otoczenie starszej zabudowy, uciążliwej, słyszalny hałas uliczny
Stan techniczny budynku	bardzo korzystny	stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji bardzo dobry, wykazuje mniejsze zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, gospodarka remontowa prowadzona prawidłowo
	korzystny:	budynki w dobrym stanie, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, do odświeżenia
	średnio korzystny:	stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji średni, wykazuje zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, do remontu elewacja, dach, instalacje
Standard budynku	bardzo korzystny	budynek wykończony przy użyciu materiałów bardzo dobrej jakości, standard bardzo korzystny, nowoczesne rozwiązania
	korzystny	budynek wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości, standard korzystny, podstawowy, zróżnicowany, częściowo do bieżących modernizacji
	średnio korzystny	budynek wykończony w przeciętnym standardzie, przy użyciu materiałów średniej jakości, przeznaczony do remontu
Powierzchnia użytkowa	bardzo korzystna	poniżej 200,00 m ²
	korzystna	od 200,00 do 300,00 m ²
	średnio korzystna	powyżej 300,00 m ²
Powierzchnia działki	bardzo korzystna	powyżej 1000 m ²
	korzystna	od 500 do 1000 m ²
	średnio korzystna	poniżej 500 m ²
Rodzaj zabudowy	bardzo korzystny	budynek w zabudowie wolnostojącej
	korzystny	budynek w zabudowie bliźniaczej
	średnio korzystny	budynek w zabudowie szeregowej
Powierzchnie dodatkowe	korzystne	w budynku dodatkowe pomieszczenia niewliczone do powierzchni użytkowej lub na działce dodatkowe zabudowania
	niekorzystne	brak powierzchni dodatkowych

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Urzędzie Miasta Krakowa,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni budynku,

- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

- *cena średnia* C_{sr} : **11 144,49 zł/m²**
- *cena minimalna* C_{min} : **8 014,94 zł/m²**
- *cena maksymalna* C_{max} : **14 175,66 zł/m²**
- *wskaźniki zmienności cen*:
- $U_{\text{max}} = C_{\text{max}} : C_{\text{sr}} = \mathbf{1,2720}$
- $U_{\text{min}} = C_{\text{min}} : C_{\text{sr}} = \mathbf{0,7192}$
- $P_{\text{sr}} = (C_{\text{sr}} - C_{\text{min}}) / (C_{\text{max}} - C_{\text{min}}) = 0,5080$

- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha	Waga cechy
1	Położenie, lokalizacja	25%
2	Stan techniczny budynku	20%
3	Standard budynku	15%
4	Powierzchnia użytkowa	20%
5	Powierzchnia działki	15%
6	Rodzaj zabudowy	3%
7	Powierzchnie dodatkowe	2%
	RAZEM:	100%

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

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u _i
				U _{min}	U _{max}	
1	Położenie, lokalizacja	korzystna	25%	0,1798	0,3180	0,2500
2	Stan techniczny budynku	korzystny	20%	0,1438	0,2544	0,2000
3	Standard budynku	korzystny	15%	0,1079	0,1908	0,1500
4	Powierzchnia użytkowa	średnio korzystna	20%	0,1438	0,2544	0,1438
5	Powierzchnia działki	średnio korzystna	15%	0,1079	0,1908	0,1079
6	Rodzaj zabudowy	korzystny	3%	0,0216	0,0382	0,0300
7	Powierzchnie dodatkowe	korzystne	2%	0,0144	0,0254	0,0254
	RAZEM		100%			0,9071

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

$$W_x = C_{\text{sr}} \times \sum u_i$$

$$W_x = 11\,144,49 \text{ zł/m}^2 \times 0,9071 = 10\,109,17 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa wycenianej nieruchomości, w stanie na dzień wyceny, w udziale 1/1, z uwzględnieniem współczynnika $k = 0,95$ (dla ewentualnych kosztów dodatkowych związanych z legalizacją dotyczącą zmiany kubatury budynku względem pozwolenia na budowę, innych ryzyk związanych z niezgodnością stanu faktycznego z pozwoleniem na budowę oraz dostępem do drogi publicznej), wynosi:

$$10\,109,17 \text{ zł/m}^2 \times 487,24 \text{ m}^2 \times 0,95 = 4\,679\,312,39 \text{ zł}$$

Przyjęto:

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości, w stanie na dzień wyceny, w udziale 1/2 wynosi:

$$WR_{1/2} = 4\,679\,312,39 \text{ zł} \times 1/2 = 2\,339\,656,20 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{1/2} = 2\,340\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: dwa miliony trzysta czterdzieści tysięcy złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

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

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określone są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0.75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

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

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, współczynnik 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.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości udziału 1/2 w nieruchomości uwzględniając szczegółową lokalizację, przeznaczenie, powierzchnię, stan techniczny i standard.

$$WRW_{1/2} = 2\,340\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 1\,755\,000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WRW_{1/2} = 1\,775\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion siedemset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa udziału 1/2 w wycenianej nieruchomości wynosi:

$$WR_{1/2} = 2\,340\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: dwa miliony trzysta czterdzieści tysięcy złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

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

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji,
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną,
- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- ✓ Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- ✓ Ocena stanu technicznego zawarta w opracowaniu nie stanowi 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.

Operat sporządził i podpisał:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

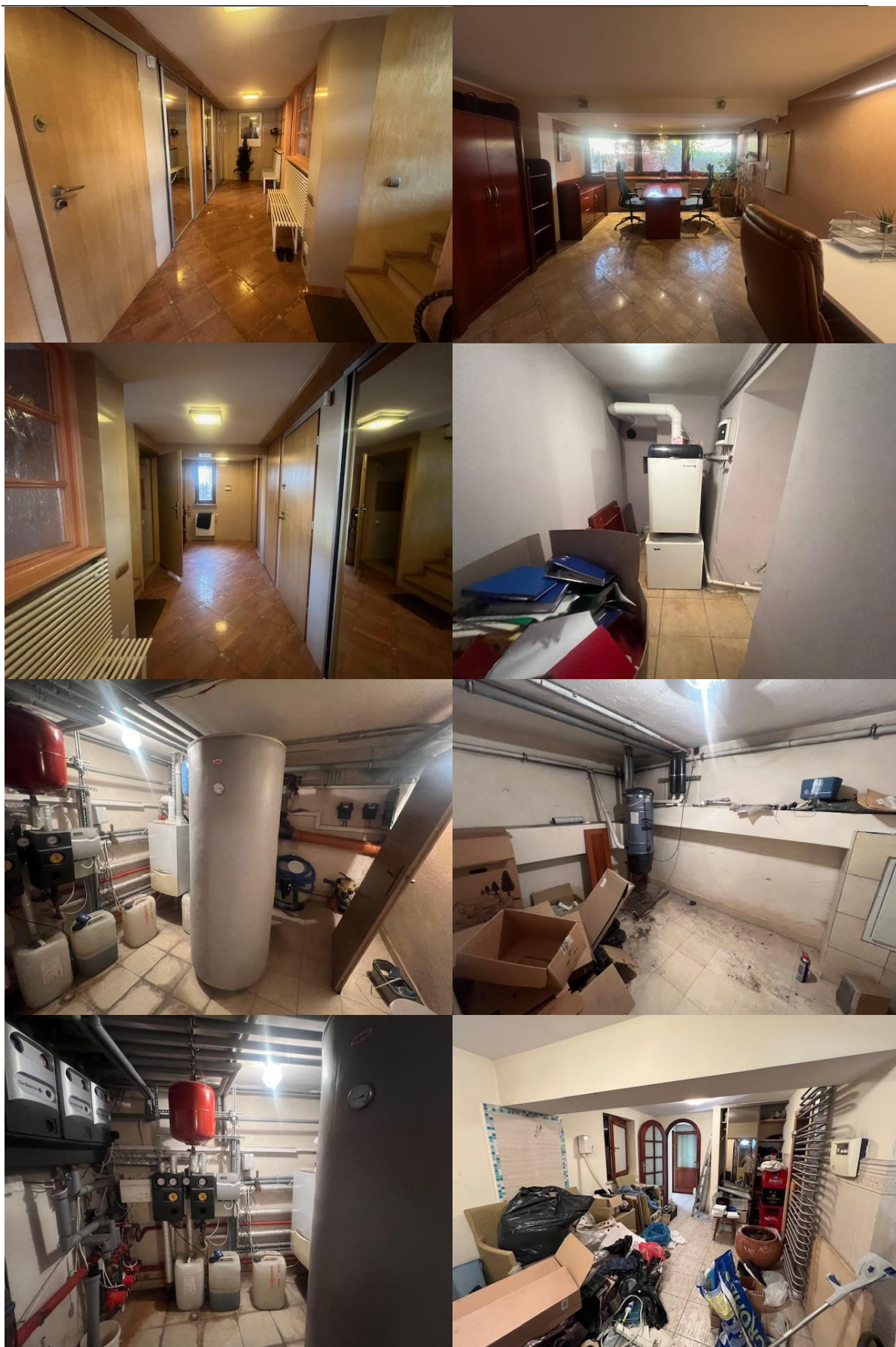
Rzeczoznawca majątkowy
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

13. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o upadłości.
3. Kopie polis OC.

Dokumentacja fotograficzna

















Postanowienie o upadłości

sygn. akt KR1S/GU/421/2023

Postanowienie

Dnia 7 listopada 2023 r.

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

Przewodniczący:

sędzia Elżbieta JACHYMIAK-MIODUNKA

po rozpoznaniu 7 listopada 2023 r. w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Aleksander Kowalski

postanawia:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Aleksander Kowalski, PESEL 97090802311, miejsce zamieszkania: Kraków, adres: ul. Podmiejska 3A, 31-462 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: 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: ul. Wenecja 3/2, 31-117 Kraków;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Sylwester Marek Zięciak (numer licencji 471);

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;
7. stwierdzić, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił referendarz;
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: Sylwester Marek Zięciak (numer licencji 471) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w rachunek bankowy syndyka o numerze: 39 1050 1445 1000 0097 3047 8683.

UZASADNIENIE

Aleksander Kowalski 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 (brak wpisu w CEiDG). Przedstawiony przez dłużnika spis majątku obejmuje m. in. udziały zarówno w nieruchomościach zabudowanych, jak i gruntowych o deklarowanej przez dłużnika znacznej wartości. W konsekwencji, z uwagi na potencjalną wartość majątku, jak również przewidywany stopień skomplikowania postępowania, postępowanie upadłościowe toczony będzie w trybie art. 491¹ ust. 2 prawa upadłościowego. 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. 2020, poz. 1228 z późn. zm., dalej jako: p.u.) oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego. Wobec powyższego jurysdykcję w niniejszej sprawie posiadają sądy polskie, zgodnie z treścią art. 382 p.u., a postępowanie to jest postępowaniem głównym.

Podpis:

Wzrosty i podpisy w oryginale
Zgodnie z przepisami Rozporządzenia
Komisji (UE) 2017/1030 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie
Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej, L 152, 14.6.2017, s. 1-10



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska**

30-102 Kraków, Morawskiego 5 / 325

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016397

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

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

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 364.00 PLN

Lidia Machalska
Stwierzy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48



Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego

POLISA NR: **SRM0015504**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

REGON: 260139328
Telefon: 662019835

UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867
Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia

od dnia: 18/12/2023

do dnia: 17/12/2024

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

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

Zakres ubezpieczenia

Ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu:

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe wskutek wykonywania osobiście czynności rzeczoznawstwa w związku z powołaniem na biegłego.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie dobrowolne OC w związku z powołaniem na biegłego	500 000 PLN
Rozszerzenia zakresu	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	20 000 PLN

PŁATNOŚĆ**Składka do zapłaty 650.00 PLN**

słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

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

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

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

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

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:

Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia polisy 18/12/2023

Data wystawienia polisy 18/12/2023

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

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

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

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

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

Jestem świadomy, że:

- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

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

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

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, 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 iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

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

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz 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. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(*) **udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia**

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

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

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

Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

Lidia Machalska
Marszałek Spółki Akcyjnej
