

OPERAT SZACUNKOWY

wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej
objętej księgą wieczystą nr KR1P/00224114/3,
stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 1
położony w Krakowie na os. Centrum A 9

Sygn. Akt KR1S/GUp/64/2025



Autor:

mgr inż. Magdalena Ślufarska upr. 4847

Kraków, 14 listopada 2025 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Kraków, Os. Centrum A 9/1.
Księga wieczysta	Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego założona jest księga wieczysta nr KR1P/00224114/3.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Opis zakresu wyceny	Lokal mieszkalny nr 1 będący zakresem tego opracowania, położony jest na parterze budynku wielolokalowego nr 9, posiada powierzchnię użytkową 33,28 m ² . Lokal na dzień wyceny w stanie do generalnego remontu.
Lokalizacja	Nieruchomość lokalowa położona jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na os. Centrum A. Os. Centrum A położone jest w północno-wschodniej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Nowa Huta. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 8,1 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – bardzo dobry, w niedalekiej odległości przystanki tramwajowe i autobusowe. Najbliższe sąsiedztwo omawianej lokalizacji stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo - handlowej. Dostęp do placówek handlowo – usługowych i użyteczności publicznej bardzo dobry.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00224114/3 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 10 czerwca 2025 roku, sygn. akt KR1S/GU/633/2024.
Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego objętego KW nr KR1P/00224114/3	WR = 346 000,00 zł słownie: trzysta czterdzieści sześć tysięcy złotych
Wartość dla sprzedaży wymuszonej lokalu mieszkalnego objętego KW nr KR1P/00224114/3	WRW = 260 000,00 zł słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 14 listopada 2025 roku, • według stanu na dzień 14 listopada 2025 roku, • na poziomie cen na dzień 14 listopada 2025 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 10 listopada 2025 roku.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	5
6.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	7
6.6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	20
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	21
7.1. WSTĘP	21
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	21
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO	22
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	25
10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	25
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	26
12. ZAŁĄCZNIKI	26

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal mieszkalny nr 1 zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielolokalowym nr 9 w Krakowie na os. Centrum A, z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 15/1000 części. Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego założona jest księga wieczysta nr KR1P/00224114/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej obejmującej samodzielny lokal mieszkalny nr 1 zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielolokalowym nr 9 w Krakowie na os. Centrum A, o powierzchni 33,28 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (objętej KW KR1P/00081873/6), którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszącym 15/1000 części.

3. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00224114/3 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 10 czerwca 2025 roku, sygn. akt KR1S/GU/633/2024.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

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

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. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680),
- 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 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688),
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933, z 2024 r. poz. 653),
- 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 Postępowania Cywilnego Ustawa z dnia 17.11.1964 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. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „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 Warmińskiego - Mazurskiego, Olsztyn 2001r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 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 10-11-2025 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00224114/3,
- Postanowienie o upadłości,
- 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	14-11-2025 r.
— Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	14-11-2025 r.
— Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	14-11-2025 r.
— Data dokonania oględzin nieruchomości	10-11-2025 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

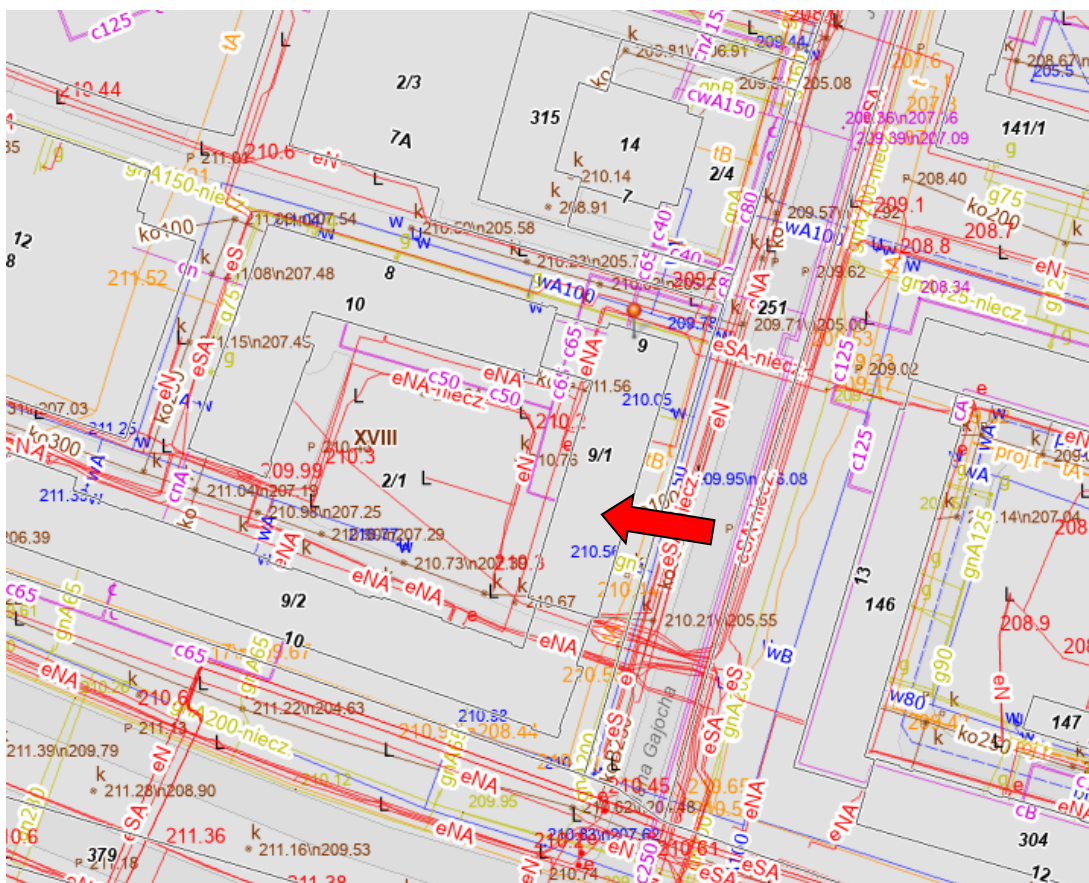
6.1. LOKALIZACJA, SASIEDZTWO



Nieruchomość lokalowa położona jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na os. Centrum A. Os. Centrum A położone jest w północno-wschodniej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Nowa Huta. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 8,1 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – bardzo dobry, w niedalekiej odległości przystanki tramwajowe i autobusowe. Najbliższe sąsiedztwo omawianej lokalizacji stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo - handlowej. Dostęp do placówek handlowo – usługowych i użyteczności publicznej bardzo dobry.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociągową, kanalizacji, c.o. (MPEC), gazową, teletechniczną.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, tj. ulicy Gajocha poprzez działkę 2/1 stanowiącą teren osiedla wokół budynków wielolokalowych (chodniki, trawniki, ciągi komunikacyjne).



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

6.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Samodzielny lokal mieszkalny nr 1 zlokalizowany jest na parterze w budynku mieszkalnym wielolokalowym nr 9 w Krakowie na osiedlu Centrum A. Lokal składa się z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju, posiada powierzchnię użytkową 33,28 m². Powierzchnię użytkową przedmiotowego lokalu ustalono na podstawie zapisów w księdze wieczystej.

Na dzień wizji lokalnej lokal w stanie do generalnego remontu. Wewnątrz ściany pokryte powłokami malarskimi, częściowo płytki ceramiczne. Na podłogach parkiet i płytki ceramiczne. Stolarka drzwiowa płytowa. Drzwi wejściowe wzmocnione. Stolarka okienna PCV. Łazienka i kuchnia o generalnego remontu i wyposażenia.

Lokal wyposażony w instalację: wodno-kanalizacyjną, c.o. (MPEC), gazową, elektryczną, teletechniczną.

Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej (objętej KW KR1P/00081873/6), która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszącym 15/1000 części.

Budynek mieszkalny wielorodzinny, 6-kondygnacyjny, podpiwniczony. Budynek został wzniesiony w 1952 roku oraz wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków.

Części wspólne wykończone. Drzwi wejściowe aluminiowe z przeszkleniami, stolarka okienna PCV. Teren wokół budynku zagospodarowany. Trawniki, zieleń pielęgnacyjna, dojście do budynku utwardzone.

Dostępne instalacje: wod-kan., elektryczna, teletechniczna, gazowa, c.o. (MPEC), domofonowa.

W budynku nie ma windy.

6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego założona jest księga wieczysta nr **KR1P/00224114/3** prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1P/00224114/3** widnieją następujące wpisy:

Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

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

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

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

Rubryka 1.3 - Położenie

-			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	1	MAŁOPOLSKIE
	3. Powiat	1	M. KRAKÓW
	4. Gmina	1	KRAKÓW M.
	5. Miejscowość	1	KRAKÓW - MOGIŁA
	6. Dzielnica	1	NOWA HUTA

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	OS. CENTRUM A	
	3. Numer budynku		1	9	
	4. Numer lokalu		1	1	
	5. Przeznaczenie lokalu		1	LOKAL MIESZKALNY	
	6. Opis lokalu	1.	A: rodzaj izby	1	POKÓJ
			B: liczba izb	1	1
		2.	A: rodzaj izby	1	KUCHNIA
			B: liczba izb	1	1
		3.	A: rodzaj izby	1	ŁAZIENKA
			B: liczba izb	1	1
		4.	A: rodzaj izby	1	PRZEDPOKÓJ
			B: liczba izb	1	1
	7. Opis pomieszczeń przynależnych	1.	A: rodzaj pomieszczenia	---	---
			B: liczba pomieszczeń	---	---
	8. Kondygnacja		1	1	
9. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	1.	1	/ 00081873 /	
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		33,2800 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		20	---	
	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	20	15 / 1000
			B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	20	---
			C: numer księgi wieczystej	20	KR1P / 00081873 / 6
			D: numer udziału w prawie	20	21
7. Rodzaj zmiany		1.	20	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

DZIAŁ II - 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	4	2
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	4	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.	4	2
	2. Imię pierwsze		4	MAGDALENA
	3. Imię drugie		---	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		4	OSAK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		4	JERZY
	7. Imię matki		4	URSZULA
	8. PESEL		4	80060914862

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	REP.C. / KOMO / 170898 / 25
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2025-10-24-12.40.11.851268
	3. Chwila wykreślenia	---
1. 1	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 97074 / 25 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
	2. Chwila zamieszczenia	2025-10-28-06.58.42.444948
2.	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 170879 / 25
	1 B. Opis wzmianki	---

	2. Chwila zamieszczenia	2025-10-24-12.33.38.484340
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
2. 1	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 97057 / 25 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
	2. Chwila zamieszczenia	2025-10-28-08.20.47.149907
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
3.	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 170867 / 25
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2025-10-24-12.24.47.904890
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
3. 1	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 97049 / 25 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
	2. Chwila zamieszczenia	2025-10-28-08.27.49.732921
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
4.	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 170833 / 25
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2025-10-24-11.58.34.344478
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
4. 1	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 97013 / 25 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
	2. Chwila zamieszczenia	2025-10-28-08.22.06.738770
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
5.	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 170816 / 25
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2025-10-24-11.46.39.307220
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
5. 1	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 96969 / 25 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
	2. Chwila zamieszczenia	2025-10-28-07.57.25.805904
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
6.	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 170706 / 25
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2025-10-24-10.24.31.023910
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
6. 1	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 96799 / 25 / 1

1 B. Opis wzmianki	WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. Chwila zamieszczenia	2025-10-28-08.19.32.389929
3. Chwila wykreślenia	---
4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

Rubryka 3.2 - Numer wpisu		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer wpisu	20	8
-		

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		20	ROSZCZENIE
2. Treść wpisu		20	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCIELI GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIENIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCIELI NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.
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		20	GMINA MIEJSKA KRAKÓW
	2. Siedziba		20	KRAKÓW
	3. REGON		---	---
	4. Nazwa uprawnionego		---	---
	5. Siedziba uprawnionego		---	---
	6. REGON uprawnionego		---	---

Rubryka 3.2 - Numer wpisu		
---------------------------	--	--

Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer wpisu		22	10
-			
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		22	INNY WPIS
2. Treść wpisu		22	PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, NA PODSTAWIE ZAWIADOMIENIA O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI NR 1209-SEE.7110.271.2024.1, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MAGDALENA OSAK, 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	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	22	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE
	2. Siedziba	22	KRAKÓW
	3. REGON	22	00001775600395
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	---	---
Rubryka 3.2 - Numer wpisu			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer wpisu		23	11
-			
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		23	INNY WPIS
2. Treść wpisu		23	PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, NA PODSTAWIE ZAWIADOMIENIA O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI NR 1209-SEE.7110.270.2024.1, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MAGDALENA OSAK, 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 3.4.2 - Skarb Państwa			
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks
			Wpisu
1.	1. Nazwa		23
	2. Siedziba		23
	3. REGON		23
	4. Rola instytucji		23
	5. KRS		---

NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW-NOWA HUTA			
KRAKÓW			
00102127000126			
ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			

Rubryka 3.2 - Numer wpisu			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer wpisu		25	12
-			
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		25	INNY WPIS
2. Treść wpisu		25	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI OSAK MAGDALENA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA-NOWEJ HUTY W KRAKOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 17.01.2023, SYGN. AKT I NC 5326/22/N PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO

		ŁUKASZA PUŚCIZNĘ W SPRAWIE SYGN. AKT KM 47/24, Z WNIOSKU WIERZycIELA:	
3. Przedmiot wykonywania		---	---
4. Pierwszeństwo		---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	---
		B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		1.	---
-			
Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	25	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA BUDYNKU NR 9 OS. CENTRUM A W KRAKOWIE
	2. Siedziba	25	KRAKÓW
	3. REGON	25	356351962
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	---	---
Rubryka 3.2 - Numer wpisu			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer wpisu		26	13
-			
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		26	INNY WPIS
2. Treść wpisu		26	PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, NA PODSTAWIE ZAWIADOMIENIA O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI NR 1209-SEE.7112.23.2024.4;UNP:1209-24-094873 Z DIA 22- 08-2024, WYSTAWIONEGO PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW-NOWA HUTA, 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 3.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	26	GMINA MIEJSKA KRAKÓW - PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
	2. Siedziba	26	KRAKÓW
	3. REGON	26	350508747
	4. Nazwa uprawnionego	---	---
	5. Siedziba uprawnionego	---	---
	6. REGON uprawnionego	---	---
Rubryka 3.2 - Numer wpisu			
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	
	Wpisu	---	
1. Numer wpisu	27	14	
-			
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	27	INNY WPIS	
2. Treść wpisu	27	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE SYGN. AKT KM 484/24 Z WNIOSKU WIERZycIELA GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MAGDALENIE OSAK NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA - NOWEJ HUTY W KRAKOWIE I WYDZIAŁ. CYWILNY Z DNIA 24.11.2022R. , SYGN. AKT I NC 4824/22/N	
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	27	GMINA MIEJSKA KRAKÓW
	2. Siedziba	27	KRAKÓW
	3. REGON	---	---

	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	---	---
Rubryka 3.2 - Numer wpisu			
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	
	Wpisu	---	
1. Numer wpisu	28	15	
-			
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	28	INNY WPIS	
2. Treść wpisu	28	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE SYGN. AKT KM 437/24 Z WNIOSKU WIERZycIELA GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MAGDALENIE OSAK NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA-NOWEJ HUTY W KRAKOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 13.02.2023, SYGN. AKT I NC 650/23/N	
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	28	GMINA MIEJSKA KRAKÓW
	2. Siedziba	28	KRAKÓW
	3. REGON	---	---
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	---	---

DZIAŁ IV - HIPOTEKA**Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV**

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)						
Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola		
		Wpisu				
1. Numer hipoteki (roszczenia)		5, 6		1		
-						
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, 6		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
2. Suma		5, 6		73720,38		
3. Suma słownie		5, 6		SIEDEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE SIEDEMSET DWADZIEŚCIA 38/100		
4. Waluta sumy		5, 6		CHF		
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek		5, 6	ZMIENNE	
		B: wysokość odsetek		---	---	
6. Udział		1.	---	---		
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---	---		
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego		1.	A: numer wierzytelności	1.	5, 6	1
			B: wierzytelność	1.	5, 6	KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE I INNE KOSZTY BANKU
			C: stosunek prawny	1.	---	---
9. Termin zapłaty		5, 6		2026-06-06		
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		5, 6	BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ SA ODDZIAŁ REGIONALNY W KRAKOWIE		
	2. Siedziba		5, 6	KRAKÓW		
	3. REGON		---	---		
	4. Stan przejściowy		---	---		
	5. Administrator hipoteki		---	---		
	6. KRS		---	---		
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna						
Brak wpisu						
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)						
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola			
		Wpisu	---			
1. Numer hipoteki (roszczenia)		12	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)		12	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
2. Suma		12	176133,49			
3. Suma słownie		12	STO SIEDEMDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY STO TRZYDZIEŚCI TRZY 49/100			
4. Waluta sumy		12	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.	12	1
			B: wierzytelność	1.	12	ZALEGŁOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY
			C: stosunek prawny	1.	---	---

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	12	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT KRAKÓW-NOWA HUTA
	2. Siedziba	12	KRAKÓW
	3. REGON	---	---
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00224114/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych 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 operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 PU. Hipoteki wygasają z mocy prawa przy sprzedaży przez syndyka.

6.6. 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 „CENTRUM NOWEJ HUTY”, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Krakowa nr XCII/1362/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 grudnia 2013 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze oznaczonym symbolem MW.9.1 –

Tereny zabudowy mieszkaniowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

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

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

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

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podjęcie 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.

PROCEDURA I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyekspozowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,
 n – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – Kraków, j. ew. Nowa Huta.
- Okres analizy cen transakcyjnych od lutego 2024 r.
- Rodzaj synku – lokale mieszkalne z rynku wtórnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Zakończenie programu kredytów mieszkaniowych z preferencyjnym oprocentowaniem przyczyniło się do obniżenia popytu i stabilizacji cen nieruchomości mieszkaniowych, po ich wcześniejszym dynamicznym wzroście. Ceny nieruchomości utrzymują się na relatywnie wysokim, ale stabilnym poziomie od początku drugiego kwartału 2024 roku. Obok wysokiego oprocentowania kredytów mieszkaniowych, stabilizacji cen sprzyja także wysoka podaż mieszkań na rynku pierwotnym, będąca pochodną zwiększonej aktywności inwestycyjnej firm deweloperskich. Zahamowanie wzrostów cen mieszkań, przy stabilnej sytuacji na rynku pracy oraz wysokiej dynamice wzrostu wynagrodzeń, przyczyniło się do powolnej odbudowy popytu na nieruchomości mieszkaniowe na przełomie lat 2024 i 2025. Dodatkowo, obniżenie przez RPP stóp procentowych o 0,5 p.p. w maju 2025 roku stanowi istotny impuls stymulujący popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Analitycy rynkowi spodziewają się jeszcze przynajmniej jednej obniżki stóp procentowych w roku bieżącym. Stopniowy spadek stóp procentowych oraz prognozowana poprawa sytuacji w otoczeniu makroekonomicznym będą sprzyjać dalszemu wzmocnieniu popytu na nieruchomości mieszkaniowe, w konsekwencji ryzyko spadku wartości nieruchomości mieszkaniowych w perspektywie najbliższych kwartałów jest niewielkie. Bardziej prawdopodobny wydaje się powrót trendu wzrostowego cen mieszkań. Biorąc pod uwagę okres badania cen oraz obecną sytuację polityczną w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych. Ryzyko rynku związane z negatywnymi zmianami na rynku jest umiarkowane.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, odnotowane w okresie od lutego 2024 roku, na terenie Krakowa – Nowej Huty. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość powierzchni użytkowej lokalu oraz stan techniczny budynku.

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria – lokale z rynku wtórnego:

Lp.	Data transakcji	Położenie (osiedle)	Pow. użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	07.08.2025	Os. Handlowe	45,00	530 000,00	11 777,78
2	30.06.2025	Os. Słoneczne	34,93	380 000,00	10 878,90
3	05.06.2025	Os. Zgody	42,70	440 000,00	10 304,45
4	04.06.2025	Os. Szklane Domy	35,77	387 000,00	10 819,12
5	26.05.2025	Os. Uroczce	35,06	385 000,00	10 981,18
6	23.05.2025	Os. Krakowiaków	39,89	460 000,00	11 531,71
7	20.05.2025	Os. Stalowe	44,31	493 000,00	11 126,16

8	06.05.2025	Os. Zgody	36,00	410 000,00	11 388,89
9	14.04.2025	Os. Szkolne	32,84	366 000,00	11 144,95
10	03.04.2025	Os. Centrum D	39,19	455 000,00	11 610,10
11	05.03.2025	Os. Centrum B	31,50	300 000,00	9 523,81
12	19.02.2025	Os. Stalowe	44,19	500 000,00	11 314,78
13	17.02.2025	Os. Centrum A	43,95	510 000,00	11 604,10
14	24.01.2025	Os. Krakowiaków	36,49	380 000,00	10 413,81
15	23.01.2025	Os. Centrum B	44,20	499 998,00	11 312,17
16	09.01.2025	Os. Krakowiaków	37,81	378 100,00	10 000,00
17	11.07.2024	Os. Zielone	30,46	300 000,00	9 848,98
18	18.06.2024	Os. Hutnicze	35,75	354 000,00	9 902,10
19	28.05.2024	Os. Uroczce	34,00	335 000,00	9 852,94
20	13.05.2024	Os. Hutnicze	35,27	330 000,00	9 356,39
21	23.02.2024	Os. Na Skarpie	35,43	320 000,00	9 031,89
22	21.02.2024	Os. Centrum A	26,08	250 000,00	9 585,89
23	13.02.2024	Os. Sportowe	43,08	420 000,00	9 749,30

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 powierzchni, stanu technicznego i standardu itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej stanowiąca lokal o powierzchni 35,43 m², położony w Krakowie os. Na Skarpie.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej stanowiąca lokal o powierzchni 45,00 m², położony w Krakowie os. Handlowe.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowane powyżej rynki nieruchomości stanowią przesłankę do przeprowadzenia ich analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

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

Dla segmentu rynku lokali mieszkalnych określono następujące cechy rynkowe:

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

Ze względu na zbliżone położenie przyjętych do porównań nieruchomości nie uwzględniono cechy położenie, lokalizacja.

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

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

CECHA	OCENA	OPIS
Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna:	poniżej 35,00 m ²
	korzystna:	35,00 - 40,00 m ²
	średnio korzystna:	powyżej 40,00 m ²
Położenie w budynku	bardzo korzystne:	pośrednie piętra w budynkach bez windy, najwyższe piętra w budynkach z windą
	korzystne:	ostatnie piętra w budynkach bez windy, pośrednie piętra w budynkach z windą
	średnio korzystne:	parter
Stan techniczny budynku	korzystny:	stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, elewacja odświeżona, klatki schodowe po remoncie

	średnio korzystny:	stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji średni, wykazuje duże zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, elewacja i klatki schodowe do odświeżenia
Standard wykończenia lokalu	średnio korzystny:	lokal wykończony w średnio korzystnym standardzie, materiałami przeciętnej jakości
	niekorzystny:	lokal wykończony w niższym standardzie, przeznaczony do generalnego remontu
Powierzchnie dodatkowe	korzystne:	występują
	średnio korzystne:	brak

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia użytkowa wynosi 33,28 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: 9 031,89 zł/m²,

cena maksymalna: 11 777,78 zł/m²,

cena średnia: 10 567,80 zł/m²,

wartości brzegowe:

$$C_{min}/C_{sr} = 0,8547$$

$$C_{max}/C_{sr} = 1,1145$$

$$Pc_s = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,5593$$

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

Lp.	CECHA/ATRYBUT	WAGA S _i [%]
1.	Stan techniczny budynku	30%
2.	Standard lokalu	25%
3.	Powierzchnia użytkowa lokalu	20%
4.	Położenie w budynku	15%
5.	Powierzchnie dodatkowe	10%

- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA.

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u _i
				U _{min}	U _{max}	
1.	Stan techniczny budynku	korzystny	30%	0,2564	0,3344	0,3344
2.	Standard lokalu	niekorzystny	25%	0,2137	0,2786	0,2137
3.	Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna	20%	0,1709	0,2229	0,2229
4.	Położenie w budynku	średnio korzystne	15%	0,1282	0,1672	0,1282
5.	Powierzchnie dodatkowe	średnio korzystne	10%	0,0855	0,1115	0,0855
RAZEM			100%			0,9847

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

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

$$w_x = 10\,567,80 \text{ zł/m}^2 \times 0,9847 = 10\,406,11 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa wycenianego lokalu wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$10\,406,11 \text{ zł/m}^2 \times 33,28 \text{ m}^2 = 346\,315,34 \text{ zł}$$

Przyjęto:

WR = 346 000,00 zł

słownie: trzysta czterdzieści sześć tysięcy złotych

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

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

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

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

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

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami.

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

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości.

$$WRW = 346\ 000,00\ \text{zł} \times 0,75 = 259\ 500,00\ \text{zł}$$

Przyjęto:

WRW = 260 000,00 zł

słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu mieszkalnego objętego KW nr KR1P/00224114/3 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, położonego w Krakowie na os. Centrum A 9/1 wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

WR = 346 000,00 zł

słownie: trzysta czterdzieści sześć tysięcy złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa nieruchomości objętej zakresem wyceny, 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 użytkową, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- ✓ 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,
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną,
- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- ✓ Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk, oraz imion osób, od których uzyskano informacje poprzez wywiady niezbędne do sporządzenia przedmiotowego operatu,
- ✓ Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania Rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostarczonych materiałów dokumentacji technicznej,
- ✓ Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości 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.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna,
- Postanowienie o upadłości,
- Kopie polis ubezpieczeniowych.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA







POSTANOWIENIE O UPADŁOŚCI



Ministerstwo
Sprawiedliwości

Krajowy Rejestr Zadłużonych
ODPIS

sygn. akt KR15/GU/633/2024

Postanowienie

Dnia 10 czerwca 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 10 czerwca 2025 roku w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Magdalena Osak

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Magdalena Osak, PESEL 80060914862, NIP 5482345503, miejsce zamieszkania: Kraków, adres Osiedle Centrum A 9/1, 31-924 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;

2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Wenecja 3/2, 31-117 Kraków;

3. 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

postępowanie prowadzone będzie w trybie wskazanym w art 491(1) ust. 2 prawa upadłościowego.

Dłużniczka cofnęła złożony przez siebie wniosek o zatwierdzenie warunków sprzedaży pojazdu Mercedes A200, w związku z czym postępowanie w tym zakresie umorzono na zasadzie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 35 w zw. z art. 491(2) ust. 1 p.u.

W pozostałym zakresie, tj. dotyczącym nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00224114/3, wniosek podlega oddaleniu. W pierwszej kolejności należy podkreślić, że zgodnie z pismem komornika sądowego prowadzącego egzekucję na rzecz jednego z wierzycieli upadłej, tj. Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku nr 9 przy os. Centrum A w Krakowie, przedmiotowa nieruchomość została sprzedana w dniu 2 sierpnia 2024 roku za cenę 398 201,00 zł w toku licytacji elektronicznej. Na dzień orzekania ani wspomniany komornik, ani tymczasowy nadzorca sądowy (TNS) nie dysponują wiedzą o uprawomocnieniu się przybicia, a następnie o przysądzeniu. Zgodnie z art. 146 ust. 1 p.u. postępowanie egzekucyjne skierowane do majątku wchodzącego w skład masy upadłości, wszczęte przed dniem ogłoszenia upadłości, ulega zawieszeniu z mocy prawa z dniem ogłoszenia upadłości. Postępowanie to umarza się z mocy prawa po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zawieszenie postępowania egzekucyjnego nie stoi na przeszkodzie przysądzeniu własności nieruchomości, jeżeli przybicia prawomocnie udzielono przed ogłoszeniem upadłości, a nabywca egzekucyjny wpłaci w terminie cenę nabycia. W niniejszej sprawie nie doszło jeszcze do prawomocnego przybicia, a zatem własność nieruchomości nie zostanie przysądzona i będzie ona podlegać likwidacji w toku postępowania upadłościowego. Wejście tego składnika do masy upadłości uzasadnia prowadzenie postępowania w trybie art. 491(1) ust. 2 p.u., o czym sygnalizowano wcześniej. Z danych przekazanych przez komornika wynika, że w toku likwidacji nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00224114/3 na zasadach ogólnych wierzyciele uzyskają zauważalnie lepsze zaspokojenie, niż w przypadku uwzględnienia wniosku o zatwierdzenie warunków sprzedaży. Dłużniczka początkowo proponowała sprzedaż na rzecz oznaczonego podmiotu za cenę 270 000,00 zł, a następnie złożyła zmodyfikowaną propozycję na kwotę 345 000,00 zł. Obie te kwoty są niższe, niż cena uzyskana w licytacji elektronicznej dnia 2 sierpnia 2024 roku. Jednocześnie należy podkreślić, że o ile do wniosku dłużniczka dołączyła operat szacunkowy określający rynkową wartość nieruchomości na 336 000,00 zł, to TNS w swoim sprawozdaniu wycenił nieruchomość na 437 000,00 zł. Biorąc łącznie pod uwagę zarówno kwotę uzyskaną w licytacji elektronicznej, jak i wycenę sporządzoną przez TNS, należy uznać, że sprzedaż lokalu mieszkalnego w toku postępowania upadłościowego może skutkować uzyskaniem znacznie lepszej ceny – na poziomie około 400 000,00 zł, tj. blisko 55 000,00 zł więcej, niż wynikająca z wniosku dłużniczki. Jednocześnie zgodnie z przedstawioną przez TNS prognozą kosztów postępowania, miałyby wynieść one: dla likwidacji na zasadach ogólnych - 42 000,00 zł, a w trybie likwidacji przygotowanej - 29 900,00 zł. Prowadzenie upadłości z zatwierdzonymi warunkami sprzedaży z jednej strony rodziłoby oszczędność rzędu 12 100,00 zł, jednocześnie zaś wpływy do masy upadłości byłyby niższe o około 55 000,00 zł, niż możliwe do uzyskania przy likwidacji na zasadach ogólnych. Likwidacja na



zasadach ogólnych powinna zatem skutkować wyższym o ponad 40 000,00 zł zaspokojeniem wierzycieli, niż likwidacja przygotowana – dla uwzględnienia wniosku dłużniczki konkluzja powinna zaś być odmienna. Nie została zatem spełniona ani obligatoryjna przesłanka z art. 56c ust. 1 p.u., ani też fakultatywna z art. 56c ust. 2 p.u. Ponieważ dłużniczka jest konsumentem, przesłanka z art.56c ust. 2 p.u. nie ma zastosowania, a jednocześnie nie wskazała ona na istnienie ważnego interesu publicznego przemawiającego za zatwierdzeniem mniej korzystnych warunków sprzedaży.

Wzrost: 180 cm
Ciężar ciała: 75 kg
Ciężar serca: 300 g
Ciężar płuca: 1000 g

Podpis:

KOPIE POLIS UBEZPIECZENIOWYCH



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria Nieruchomości Magdalena Ślufarska

30-102 Kraków, Morawskiego 5 / 325

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018449

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: 28/03/2025 - 27/03/2026

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 364.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy 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: **SRM0017533**

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

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia od dnia: **18/12/2024** do dnia: **17/12/2025**

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	nie dotyczy

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 600.00 PLN
słownie złotych: sześćset

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: 300.00 PLN – w terminie do dnia: 20/12/2024

oraz kolejne raty – w kwocie: 300.00 PLN – w terminach do: 08/06/2025

OŚWIADCZENIA

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

Data zawarcia polisy 10/12/2024

Data wystawienia polisy 10/12/2024

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://expert.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 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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałam/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 iod@expert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

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

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

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

(*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

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

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencji 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 – Powszechnie 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
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń