OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ STANOWIĄCEJ SAMODZIELNY LOKAL NIEMIESZKALNY NR LU4 POŁOŻONY W KRAKOWIE PRZY ULICY MAJORA ŁUPASZKI NR 17

Sygn. akt VIII GUp 1192/21/S

KSIĘGA WIECZYSTA NIERUCHOMOŚCI NR KR1P/00523656/0 PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA – PODGÓRZA W KRAKOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

OPRACOWAŁ(A):

mgr inż. Magdalena Ślufarska
nr upr. 4847

KRAKÓW, DNIA 30 GRUDNIA 2021 ROKU

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Kraków, ulica Majora Łupaszki 17/LU4.
Księga wieczysta	Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00523656/0, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal niemieszkalny nr LU4 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 14880/259477części.
Opis lokalu	Lokal mieszkalny nr LU4 położony jest w przyziemiu budynku wielolokalowego nr 17, posiada powierzchnię użytkową 148,80 m^2. Składa się z sali obsługi oraz pomieszczenia gospodarczego.
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalno-usługowej przy ulicy Majora Łupaszki w Krakowie. Ulica Majora Łupaszki położona jest w północno-zachodniej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Krowodrza. Odległość od ścisłego centrum miasta (Rynku Głównego) wynosi około 7,0 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – przeciętny.
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej stanowiącej ul. Majora Łupaszki.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00523656/0, 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 07-12-2021 roku o sygn. akt VIII GU 1201/21/S, sygnatura akt postępowania upadłościowego VIII GUp 1192/21/S.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Wartość rynkowa nieruchomości w stanie na dzień wyceny	**WR = 747 000,00 zł** **słownie: siedemset czterdzieści siedem tysięcy złotych**
Oszacowana dodatkowo wartość dla sprzedaży wymuszanej (WRW) nieruchomości w stanie na dzień wyceny	**WRW = 560 000,00 zł** **słownie: pięćset sześćdziesiąt tysięcy złotych**
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 30 grudnia 2021 roku, • według stanu na dzień 30 grudnia 2021 roku, • na poziomie cen na dzień 30 grudnia 2021 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 22 grudnia 2021 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 BUDYNKU 6
6.3. OPIS LOKALU 6
6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 7
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 10
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 11
7.1. WSTĘP 11
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE 11
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ WG STANU NA DZIEŃ WYCENY 12
9.OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW) 18
10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA 19
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 19
12. ZAŁĄCZNIKI 20

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal niemieszkalny nr LU4 zlokalizowany w budynku wielolokalowym mieszkalno-usługowym nr 17 w Krakowie przy ulicy Majora Łupaszki. Lokal usytuowany jest w przyziemiu budynku, posiada powierzchnię użytkową 148,80 m^2. Składa się z sali obsługi oraz pomieszczenia gospodarczego.
Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00523656/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje prawo własności do nieruchomości lokalowej obejmującej

- samodzielny lokal niemieszkalny nr LU4 o powierzchni 148,80 m^2 wg stanu na dzień wyceny
- z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący 14880/259477 części.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00523656/0, 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 07-12-2021 roku o sygn. akt VIII GU 1201/21/S, sygnatura akt postępowania upadłościowego VIII GUp 1192/21/S.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą 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 roku o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz.U. z 2021 roku, poz. 1899 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2021 roku, poz. 555),
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 roku z późniejszymi zmianami,
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

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

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 22 grudnia 2021 roku,
- Badanie księgi wieczystej nr KR1P/00523656/0,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta Krakowa w dniu 30 grudnia 2021 roku,
- 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 30.12.2021 r.
— Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 30.12.2021 r.
— Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 30.12.2021 r.
— Data dokonania oględzin nieruchomości 22.12.2021 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO

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

lokalizacja szczegółowa
Źródło: https://msip.um.krakow.pl/kompozycje/

otoczenie nieruchomości i dojazd

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa położona jest w budynku wielolokalowym o funkcji mieszkalno-usługowej przy ulicy Majora Łupaszki w Krakowie. Ulica Majora Łupaszki położona jest w północno-zachodniej części miasta, na terenie jednostki ewidencyjnej Krowodrza. Odległość od ścisłego centrum miasta (Rynku Głównego) wynosi około 7,0 km. Dostęp do komunikacji miejskiej – przeciętny. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej stanowiącej ul. Majora Łupaszki.
Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociągową, gazową, kanalizacji, teletechniczną.

6.2. OPIS BUDYNKU

ogólny widok budynku

W dniu wizji lokalnej nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wielolokalowym, o funkcji mieszkalno-usługowej. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal wybudowany około 2011 roku, w technologii tradycyjnej. Jest to obiekt pięciokondygnacyjny. Na dzień wizji lokalnej budynek znajduje się w bardzo dobrym stanie technicznym. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wod. - kan., teletechniczną, gazową, c.o.

6.3. OPIS LOKALU

Wnętrze lokalu

Samodzielny lokal niemieszkalny nr LU4 zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielolokalowym z lokalami użytkowymi, nr 17 w Krakowie przy ulicy Majora Łupaszki. Lokal usytuowany jest w przyziemiu budynku, ma powierzchnię użytkową 148,80 m^2. Składa się z sali obsługi oraz pomieszczenia gospodarczego.
Na dzień wizji lokalnej lokal w stanie niewykończonym, surowym. Na ścianach i sufitach brak tynków. Na podłogach brak wylewek samopoziomujących.
Instalacje doprowadzone: wodno- kanalizacyjna, c.o., elektryczna, teletechniczna. W lokalu nierozprowadzone instalacje.
Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto na podstawie wpisów w księdze wieczystej.

6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00523656/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1P/00523656/0** widnieją następujące wpisy:

DZIAŁ I - O *(oznaczenie nieruchomości)*
Numer nieruchomości
Numer bieżący nieruchomości: 1
Położenie
Numer porządkowy: 1
Województwo: małopolskie
Powiat: M. Kraków
Gmina: Kraków M.
Miejscowość: Kraków
Dzielnica: Krowodrza
Lokal
Identyfikator lokalu: 126102_9.0048.14/32.2_BUD.LU4_LOK

Ulica: Mjr. Łupaszki
Numer budynku: 17
Numer lokalu: LU4
Przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny
Opis lokalu: sala obsługi – 1, pomieszczenie gospodarcze – 1
Przyłączenie - numer księgi: Numer księgi: KR1P/00465160/1
Odrębność: tak

Obszar

Obszar: 148,8000 m^2

DZIAŁ I – SP *(spis praw związanych z własnością)*

Spis praw związanych z własnością

Numer prawa: 1
Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu
Udział związany:
- wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 14880/259477
- numer księgi wieczystej: KR1P/00465160/1
- numer udziału w prawie: 40

DZIAŁ II *(właściciel)*

Właściciel

Udział

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

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lista wskazań udziałów w prawie: 1
Nazwa: Przedsiębiorstwo Budowlano Instalacyjne INSTEM Spółka z o.o.
Siedziba: Kraków
REGON: 12003778600000

DZIAŁ III *(ciężary i ograniczenia)*

Numer wpisu

Numer wpisu: 2

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 626/16 z wniosku wierzyciela Przedsiębiorstwo Handlowo-Przemysłowe "Promogaz-Kpis" Sp. z o. o. w Krakowie przeciwko dłużnikowi Przedsiębiorstwo Budowlano-Instalacyjne INSTEM Sp. z o.o. w Krakowie, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia z dnia 04-05-2016, Sygn. Akt IV GNC 1663/16/S

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Przedsiębiorstwo Handlowo-Przemysłowe "Promogaz-Kpis" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba: Kraków

Numer wpisu

Numer wpisu: 3

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w sprawie KM 41/17 przeciwko dłużnikowi Przedsiębiorstwo Budowlano-Instalacyjne INSTEM Sp. z o.o. w Krakowie na podstawie wniosku wierzyciela Saint-Gobain Polska Sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu z dnia 03-08-2016, Sygnatura Akt XII NC 1363/16/1 opatrzonego klauzulą wykonalności z dnia 02-12-2016 r.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Saint-Gobain Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba: Dąbrowa Górnicza
REGON: 014904535
KRS: 0000124376

Numer wpisu
Numer wpisu: 4
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia
Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o Sygn. Akt KM 851/18 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie przeciwko dłużnikowi Przedsiębiorstwu Budowlano - Instalacyjnego INSTEM Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Nazwa: Hydrosolar Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Małopolska Spółka Komandytowa
Siedziba: Kraków
KRS: 0000344851
Numer wpisu
Numer wpisu: 5
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia
Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: przyłączenie do egzekucji z nieruchomości sprawy KM 2661/18 przeciwko dłużnikowi Przedsiębiorstwu Budowlano - Instalacyjnemu Instem Sp. z o.o. w Krakowie na rzecz niżej wymienionego wierzyciela:
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Nazwa: Grudnik Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba: Kraków
REGON: 351357405
KRS: 0000135068
DZIAŁ IV *(hipoteki)*
Numer hipoteki
Numer hipoteki: 1
Treść hipoteki
Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna
Suma: 365 000,00
Suma słownie: trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy
Waluta sumy: zł
Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
- numer wierzytelności: 1
- wierzytelność: na zabezpieczenie wierzytelności spółki pod firmą: Hydrosolar Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Małopolska Spółka Komandytowa z siedzibą w Krakowie względem spółki pod firmą: Przedsiębiorstwo Budowlano-Instalacyjne INSTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie wynikających z zawartych w wykonaniu powołanej umowy współpracy z dnia 22 maja 2015 r. zmienionej aneksem z dnia 22 czerwca 2015 r., umów sprzedaży, w tym także należności z tytułu należnych odsetek ustawowych oraz kosztów związanych z dochodzeniem należności
- stosunek prawny: akt ustanowienia hipoteki z dnia 25.06.2015 r. Rep. A nr 5692/2015
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Nazwa: Hydrosolar Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Małopolska Spółka Komandytowa z siedzibą w Krakowie
Siedziba: Kraków
REGON: 12111253800000
Numer hipoteki
Numer hipoteki: 2
Treść hipoteki
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 119 255,40
Suma słownie: sto dziewiętnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt pięć 40/100
Waluta sumy: zł
Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
- numer wierzytelności: 1

- wierzytelność: zaległość podatkowa w podatku od towarów i usług za xi/2016r. wraz z odsetkami, kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Krowodrza
Siedziba: Kraków
REGON: 00102127000119
Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa
Numer hipoteki
Numer hipoteki: 3
Treść hipoteki
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 540,36
Suma słownie: pięćset czterdzieści 36/100
Waluta sumy: zł
Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
- numer wierzytelności: 1
- wierzytelność: zaległość podatkowa w podatku dochodowym od osób fizycznych PIT-4 za IX,XI,XII/2016r. wraz z odsetkami, kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Krowodrza
Siedziba: Kraków
REGON: 00102127000119
Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa
Numer hipoteki
Numer hipoteki: 4
Treść hipoteki
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 23 259,79
Suma słownie: dwadzieścia trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt dziewięć 79/100
Waluta sumy: zł
Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
- numer wierzytelności: 1
- wierzytelność: zaległość z tytułu podatku od nieruchomości za okres I-XII 2016 oraz I-XII 2017
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Nazwa: Gmina Miejska Kraków
Siedziba: Kraków
REGON: 351554353

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00523656/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórza, 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 artykule 313 ust. 2 PUN. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PUN. Na dzień wyceny nie ma praw, które pozostają w mocy po sprzedaży, a hipoteki wygasają z mocy prawa w momencie sprzedaży.

6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzonego uchwałą Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą

Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze oznaczonym symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

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

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:
— zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
— cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
— ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:
— metodę porównywania parami,
— metodę korygowania ceny średniej,
— metodę analizy statystycznej rynku

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.
Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

gdzie:

$C_ś$ – średnia cena
u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
P – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ WG STANU NA DZIEŃ WYCENY

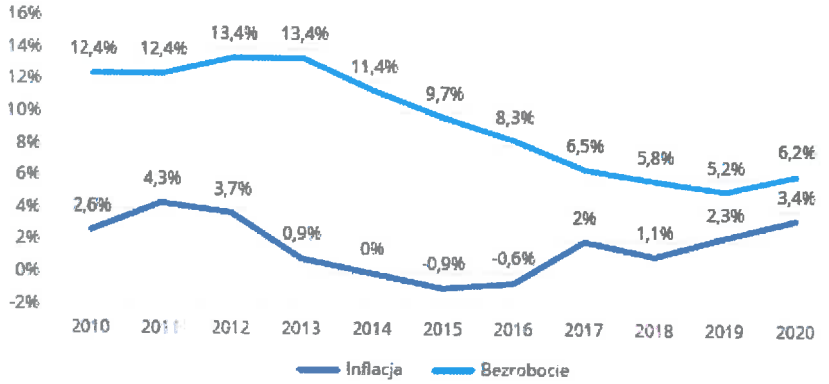
W procesie wyceny przeanalizowano:

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

Kraków to jedno z największych i najliczniejszych miast Polski. Siedziba województwa małopolskiego. Kraków jest położony nad Wisłą w miejscu styku Wyżyny Mazowieckiej i Karpat w tzw. Bramie Krakowskiej. Pełni ważną funkcję administracyjną, kulturalną, edukacyjną, gospodarczą, usługową i turystyczną.
Kraków to miasto położone nad Wisłą w południowej Polsce, drugie w kraju – po Warszawie – pod względem liczby mieszkańców i pod względem powierzchni. Jedno z najstarszych miast Polski, o ponad tysiącletniej historii. Kraków posiada wartościowe zabytki architektury, działa w nim wiele instytucji i placówek kulturalnych. Kraków jest miastem na prawach powiatu, siedzibą władz województwa małopolskiego. Znajduje się tu główna siedziba Polskiej Akademii Umiejętności, Instytutu Książki, Narodowego Centrum Nauki, Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury. Miasto posiada również wiele placówek o znaczeniu i statusie narodowym m.in. Narodowy Stary Teatr, Muzeum Narodowe, Drukarnia Narodowa, Biblioteka Jagiellońska, Instytut Książki. Pełni funkcję centrum administracyjnego, kulturalnego, edukacyjnego, gospodarczego, usługowego i turystycznego. Jest jednym z kluczowych węzłów drogowych i kolejowych. W Balicach pod Krakowem znajduje się drugi, co do wielkości polski port lotniczy o znaczeniu międzynarodowym, obsługujący loty transatlantyckie.
Kraków jest położony w południowej Polsce, w środkowo-północnej części województwa małopolskiego. Miasto leży nad Wisłą. Kraków znajduje się w miejscu zbiegu kilku krain geograficznych: Bramy Krakowskiej, Kotliny Oświęcimskiej, Kotliny Sandomierskiej, Pogórza Zachodniobeskidzkiego, Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej. Kraków jest ważnym węzłem komunikacyjnym. Przez miasto przechodzą drogi krajowe i europejskie: 7E77, 44, 75, 79, 94, a w relacji wschód-zachód, południowym obejściem miasta, przebiega autostrada A4. Stanowi również ważny węzeł komunikacji kolejowej. Sieć komunikacji miejskiej jest w Krakowie silnie rozwinięta.
Bliskość autostrady A4, która w granicach administracyjnych stanowi obwodnicę miasta, zapewnia sprawne połączenie z innymi częściami kraju. Plany rozbudowy autostrady i połączenia jej ze wschodnią granicą Polski powinny dodatkowo podnieść jakość infrastruktury drogowej w okolicach Krakowa. Niewątpliwie brakuje jeszcze dobrego drogowego połączenia z Warszawa. Niestety plany rozbudowy trasy nadal są nie określone. Rozbudowana sieć kolejowa oraz rozwijający się port lotniczy Kraków-Balice umożliwiają szybkie połączenie zarówno z największymi miastami Polski, jak również z wieloma europejskimi stolicami.

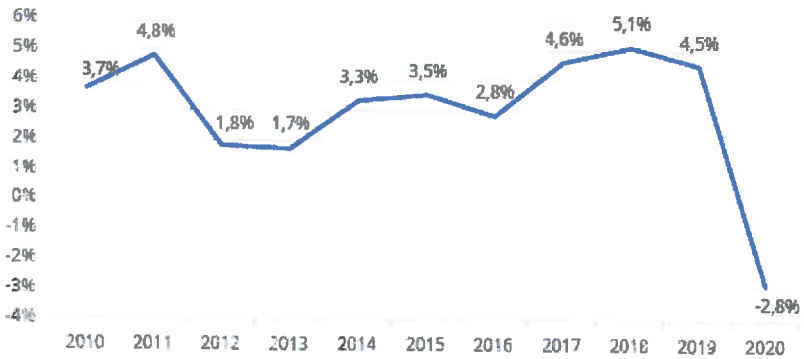
Gospodarka (źródło Colliers International)
ZARYS OGÓLNY
Początek 2020 r. wskazywał na relatywnie niski, lecz stabilny wzrost gospodarczy. Wprowadzenie w Polsce narodowej kwarantanny w połowie marca 2020 r. znacząco wyhamowało stabilność gospodarczą, co poskutkowało spadkiem PKB na koniec roku, do poziomu -2,8% r/r. Mimo wszystko jest to wciąż jedna z najpłytszych recesji w Europie. Na skutek pandemii COVID-19 Rada Polityki Pieniężnej po raz pierwszy od 5 lat podjęła decyzję o obniżeniu poziomu stóp procentowych, od początku roku zostały one obniżone trzykrotnie. Główna stopa referencyjna na koniec maja 2020 r. wyniosła 0,1%, co jest historycznie niską wartością. Stan ten utrzymał się już do końca 2020 r. Wzrost konsumpcji prywatnej wyhamował na koniec II kw. 2020 r. na skutek „lockdown" aż do poziomu 10,9% r/r. W ujęciu całorocznym konsumpcja prywatna spadła o 3%.

Stopa bezrobocia i inflacja 2010-2020 r.



Źródło: Colliers, na podstawie GUS

Tempo wzrostu PKB 2010-2020 r.



Źródło: Colliers, na podstawie GUS

PROGNOZY

Po spodziewanym słabym I kw. 2021 r., prognozuje się ożywienie gospodarki, na co wpływ będą mieć masowe szczepienia. Konsumpcja ma stać się motorem wzrostu PKB do średniorocznej wartości 4,6%.

Prognozy analityków Santander Banku wskazują możliwość spadku inflacji do poziomu 2-2,5%. Jako ryzyka spowolnienia opadania inflacji wskazują podwyżki opłat administracyjnych i podatków. Analitycy Santander Banku wskazują, że stopa bezrobocia może osiągnąć szczyt jeszcze przed końcem I kw. 2021. W II kw. 2021 r. nastąpi jednak ożywienie gospodarcze, a stopa bezrobocia powinna się ustabilizować na relatywnie niskim poziomie. Scenariusz Santander Banku zakłada, że niski poziom stóp procentowych zostanie utrzymany do końca kadencji Rady Polityki Pieniężnej tj. do 2022 r. Warto również zaznaczyć, że nie widać realnych szans na przyjęcie ujemnych stóp procentowych.

Rynek inwestycyjny

ZARYS OGÓLNY

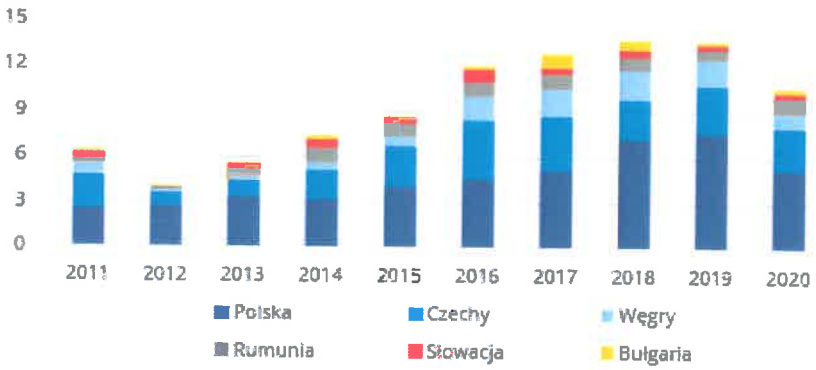
Pandemia COVID-19 mocno wstrząsnęła rynkiem nieruchomości na całym świecie. Globalna wartość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych spadła o 30% r/r; podobnie zmniejszyły się obroty na rynku europejskim (biura, powierzchnie handlowe, magazyny oraz hotele) – z 257 mld EUR do 177 mld EUR). Wartość transakcji na rynku CEE-6 osiągnęła 10,6 mld EUR - 23% spadek w porównaniu z 2019 r.

Polska utrzymuje dominującą pozycję, ciesząc się dużą różnorodnością produktów inwestycyjnych oraz 50% udziałem w rynku CEE. Wartość transakcji w Polsce osiągnęła 5,3 mld EUR - 30% spadek po 7,7 mld EUR w rekordowym 2019 r. Przejściowo spadły ceny najlepszych budynków biurowych, jednocześnie stopy kapitalizacji dla aktywów magazynowych uległy dalszej kompresji. Liczba dostępnych produktów inwestycyjnych w sektorze biurowym i magazynowym zmniejszyła się – wielu właścicieli wdrożyło strategie dłuższego utrzymania aktywów. Rynek ustabilizował się pod koniec 2020 r. Biorąc pod uwagę ilość prowadzonych transakcji, zwłaszcza w sektorze biurowym, oczekuje się, iż aktywność inwestycyjna wzrośnie w I kw. 2021 r. Polskie nieruchomości nabywali inwestorzy z Chin, Korei Południowej, zarządcy aktywów z USA i Wielkiej Brytanii, inwestorzy z Niemiec, Francji i Austrii a także fundusze z Europy Środkowo- -Wschodniej

(Węgry, Czechy). Kapitał o wartości 1,3 mld EUR, odpowiadający za jedną czwartą inwestycji pochodził od graczy z krajów Dalekiego Wschodu. Oczekuje się dalszego napływu kapitału z tego regionu.

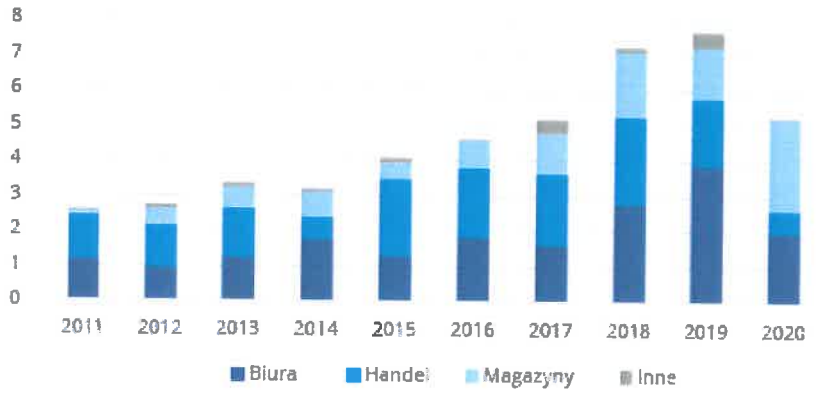
Wartość transakcji w krajach CEE 2011-2020 r. (mld EUR)

Źródło: Colliers



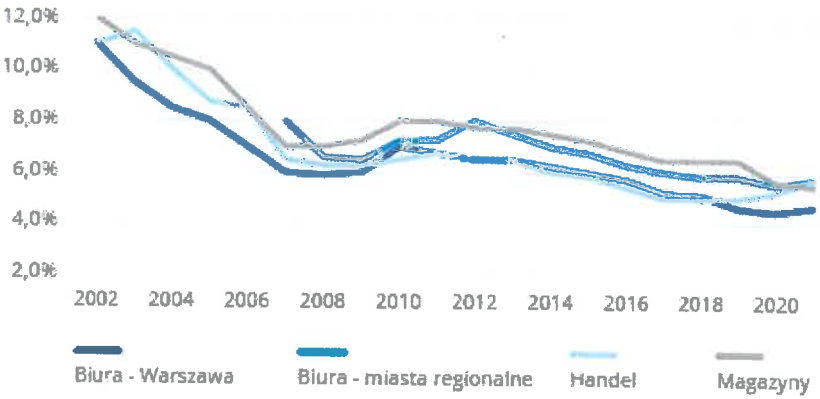
Wartość transakcji 2011-2020 r. (mld EUR)

Źródło: Colliers



Najlepsze stopy zwrotu 2002-2020 r.

Źródło: Colliers



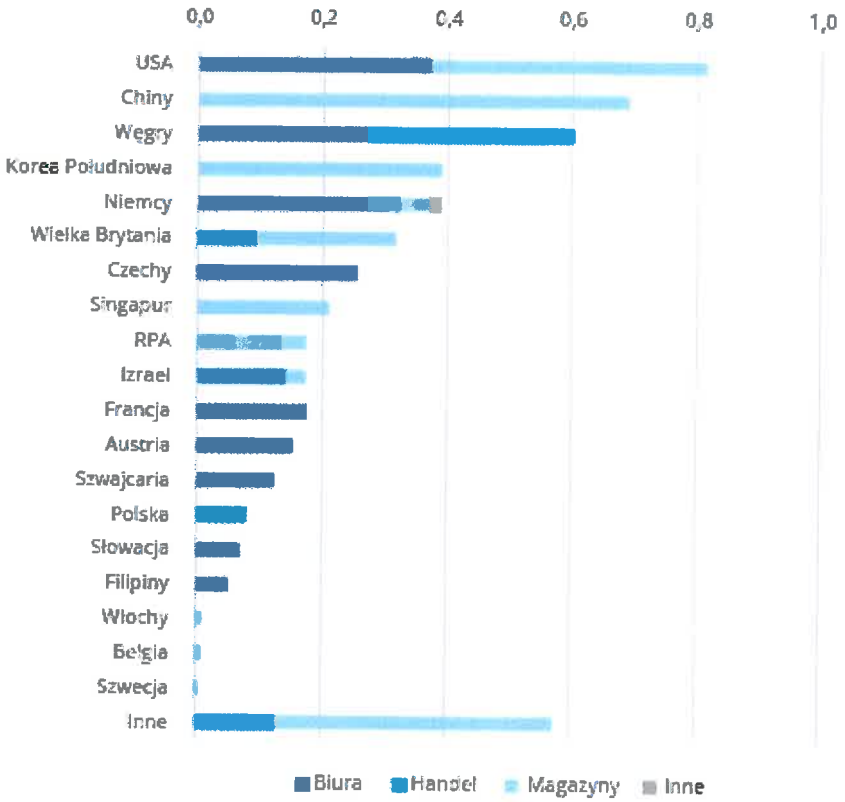
OBROTY NA RYNKU

Pod koniec 2020 r. polski rynek ustabilizował się, a wartość transakcji osiągnęła poziom 5,3 mld EUR, znacząco poniżej rekordowego poziomu 7,7 mld EUR w 2019 r. Rynek magazynowy osiągnął 2,6 mld EUR, co stanowiło 50% udziału w rynku oraz ponad 70% wzrost r/r. Wartość transakcji na rynku biurowym spadła o 50% w porównaniu z rokiem 2019 osiągając poziom 1,9 mld EUR i 38% udziału w rynku.

Aktywność inwestycyjna na rynku nieruchomości handlowych była ograniczona. Restrykcje wynikające z pandemii mocno uderzyły w sektor, który odnotował 65% spadek r/r. Inwestorzy koncentrowali się na transakcjach platformowych, obiektach wynajętych pojedynczym podmiotom oraz mniejszych formatach handlowych. Obroty osiągnęły ok. 0,7 mld EUR (12% udziału w rynku). Nie odnotowano znaczących transakcji w sektorze hotelowym. 2/3 kapitału w sektorze biurowym zostało zainwestowane w Warszawie (1,3 mld EUR, 23 transakcje). Ograniczona liczba wysokiej klasy budynków biurowych na sprzedaż spowodowała spadek inwestycyji o ok. 46% r/r. Na

rynkach biurowych w miastach regionalnych zainwestowano 0,7 mld EUR. 40% kapitału – 2,2 mld EUR zostało zainwestowane w formie transakcji platformowych lub portfelowych.

Inwestorzy wg kraju pochodzenia 2020 r. (mld EUR)



Źródło: Colliers

KLUCZOWE TRANSAKCJE

Największą transakcją roku było przejęcie ponad 60% udziałów w GTC przez węgierską Optima Investment Group. W skład polskiej części portfela weszło 16 budynków biurowych o łącznej powierzchni ok. 200 tys. m^2 oraz dwa dominujące centra handlowe - Galeria Jurajska i Galeria Północna. Wartość tej transakcji dla polskiej części portfela szacowana jest na ponad 0,5 mld EUR. Część portfela nieruchomości magazynowych Goodman w Polsce, składająca się z 30 aktywów o powierzchni ponad 500 tys. m^2, została zakupiona przez chińskiego inwestora GLP. Wartość polskich aktywów szacowana jest na 0,5 mld EUR. Ta globalna transakcja zamknięta została w III kw. 2020 r. Zakup przez Commerz Real od Yareal kompleksu biurowego Lixa A&B na warszawskiej Woli za 138 mln EUR było największą pojedynczą transakcją biurową w Polsce w ubiegłym roku. Nabycie centrum magazynowego Amazon we Wrocławiu, o powierzchni 123 tys. m^2 przez Hines działającego w imieniu europejskiego funduszu inwestycyjnego potwierdziło duży apetyt inwestorów na produkty magazynowe zabezpieczone długimi umowami najmu.

PROGNOZY

Rynek oczekuje zwiększonej aktywności inwestorów – zarówno tych obecnych na rynku jak też nowych w 2021 r. Inwestorzy z Europy Środkowo--Wschodniej wykazują coraz większe zainteresowanie polskimi nieruchomościami komercyjnymi i są na dobrej drodze, aby stać się w 2021 r. jednym z kluczowych źródeł kapitału. Liczba transakcji i tempo ich realizacji są obecnie ograniczone przez restrykcje w podróżowaniu wynikające z COVID-19, jednak aktywność inwestycyjna powoli nabiera tempa, a znaczący wzrost spodziewany jest w II kw. 2021 r. Wraca zainteresowanie europejskich nabywców sektorem biurowym. Wiele transakcji jest na etapie analiz due diligence, a ich zamknięcie planowane jest na I kw. 2021 r. Ma to miejsce przy jednoczesnej kompresji stóp kapitalizacji dla najbardziej atrakcyjnych budynków.

Utrzymywać się będzie wysokie zainteresowanie inwestorów sektorem magazynowym. Napływ kapitału będzie powodował dalszy wzrost cen. Rośnie zainteresowanie sektorem mieszkaniowym, czego dowodem jest na przykład nabycie na początku 2021 r. przez Heimstaden Bostad od giełdowego Marvipolu trzech zlokalizowanych w Warszawie projektów PRS z 647 mieszkaniami za ok. 85 mln EUR.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości lokalowych, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat, na terenie Krakowa, jednostka ewidencyjna Krowodrza. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość powierzchni użytkowej lokalu oraz stan techniczny budynku i standard wykończenia lokalu. Biorąc pod uwagę powyższe, uwzględniając okres badania cen transakcyjnych w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych. Średni okres ekspozycji dla lokali to 5-8 miesięcy.

Największy popyt na rynku lokali niemieszkalnych, których ceny kształtują się w górnym pułapie cenowym występuje na terenach z dobrze rozbudowaną dostępnością środków komunikacji miejskiej, łatwym dojazdem samochodem. W dalszej kolejności, cena transakcyjna lokalu mieszkalnego uzależniona jest od ekspozycji lokalu oraz jego rozkładu.

Duży wpływ na cenę transakcyjną ma rok budowy budynku mieszkalnego, w którym znajduje się lokal niemieszkalny, jakość materiałów użytych do wykończenia, ilość kondygnacji oraz prestiż dewelopera. Na rynku nieruchomości istnieje popyt na mieszkania o zróżnicowanej powierzchni. Zauważono, iż ceny jednostkowe 1 m^2 p.u. maleją wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej lokalu.

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria

Lp	Data transakcji	Położenie (ulica)	Pow. użytkowa [m^2]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m^2]
1	**11.06.2021**	**29 Listopada**	**103,61**	**457 902,44**	**4 419,48**
2	28.01.2021	Bociana	144,09	785 000,00	5 447,98
3	22.12.2020	29 Listopada	157,73	829 268,29	5 257,52
4	15.12.2020	Wierzyńskiego	104,21	519 000,00	4 980,33
5	06.11.2020	Grażyny	99,91	560 000,00	5 605,04
6	30.09.2020	Żabiniec	63,23	381 697,56	6 036,65
7	28.09.2020	Żabiniec	63,38	395 000,00	6 232,25
8	10.07.2020	Armii Krajowej	136,58	610 000,00	4 466,25
9	10.02.2020	29 Listopada	85,82	459 349,59	5 352,48
10	21.01.2020	Frycz - Modrzewskiego	128,00	740 000,00	5 781,25
11	**30.12.2019**	**Rydla**	**62,33**	**400 221,94**	**6 421,02**

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, powierzchni, stanu technicznego itp.

Transakcja o cenie jednostokowej minimalnej (Lp. 1) stanowiąca lokal o powierzchni 103,61 m^2, położony w Krakowie przy alei 29 Listopada.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 11) stanowiąca lokal o powierzchni 62,33 m^2, położony w Krakowie przy ulicy Rydla.

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 określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,
- stan techniczny budynku,
- standard wykończenia,
- powierzchnia użytkowa lokalu,
- ekspozycja.

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

CECHA	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	bardzo korzystne:	tereny silnie zurbanizowane, bardzo dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, dobry dojazd komunikacją publiczną, główne ulice
	korzystne:	w niedalekiej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, przeciętny dojazd komunikacją publiczną, boczne ulice, osiedla mieszkaniowe
Stan techniczny budynku	korzystny:	budynek, w którym gospodarka remontowa prowadzona jest na bieżąco, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
	średnio korzystny:	budynek do modernizacji, elewacja do odświeżenia, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji średni, wykazuje zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
Standard wykończenia	korzystny:	lokal wykończony w korzystnym standardzie, do prac wykończeniowych użyto materiałów dobrej jakości, standard podstawowy
	średnio korzystny:	lokal w standardzie deweloperskim,
	niekorzystny:	lokal w stanie surowym, bez tynków i wylewek
Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna:	poniżej 100,00 m^2
	korzystna:	od 100,00 m^2
Ekspozycja	bardzo korzystna:	lokale położone na parterze, z witryną, z bezpośrednim wejściem z ulicy, korzystna ekspozycja
	korzystna:	lokale położone w przyziemiu budynku, wejście do lokalu z gorszą ekspozycją
	średnio korzystna:	lokale położone na wyższych kondygnacjach

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia użytkowa wynosi 148,80 m^2,
- 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: 4 419,48 zł/m^2,
  cena maksymalna: 6 421,02 zł/m^2,
  cena średnia: 5 454,57 zł/m^2,
  wartości brzegowe:
  $C_{min}/C_{śr} = 0,8102$
  $C_{max}/C_{śr} = 1,1772$
- 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.	Położenie, lokalizacja	25%
2.	Stan techniczny budynku	20%
3.	Standard wykończenia	20%
4.	Powierzchnia użytkowa	15%
5.	Ekspozycja	20%
	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 m^2 powierzchni użytkowej lokalu,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ SPRZEDAŻY – OBLICZENIA.

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika ui
				U_{min}	U_{max}	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	25%	0,2026	0,2943	0,2026
2	Stan techniczny budynku	korzystny	20%	0,1620	0,2354	0,2354
3	Standard wykończenia	niekorzystny	20%	0,1620	0,2354	0,1620
4	Powierzchnia użytkowa	korzystna	15%	0,1215	0,1766	0,1215
5	Ekspozycja	korzystna	20%	0,1620	0,2354	0,1987
	RAZEM		100%			**0,9202**

Wartość rynkową 1 m^2 wycenianego lokalu, obliczono jako korektę ceny średniej $C_{śr}$, zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{śr} \times \sum u_i$$

$$w_x = 5\,454{,}57 \text{ zł/m}^2 \times 0{,}9202 = 5\,019{,}30 \text{ zł/m}^2$$

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

$$5\,019{,}30 \text{ zł/m}^2 \times 148{,}80 \text{ m}^2 = 746\,871{,}14 \text{ zł}$$

Przyjęto:

WR = 747 000,00 zł

słownie: siedemset czterdzieści siedem tysięcy złotych

9.OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

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

przepisów prawa. W tym przypadku sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

WRW = Wr * Wac

gdzie:
Wr - wartość rynkowa,
Wac - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty ceną wywoławczą.
Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.
Tak oszacowana WRW będzie zbliżona jeżeli nie tożsama z wartością rynkową oszacowaną jako podstawę dla sprzedaży nieruchomości w trybie egzekucji komorniczej.
W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości wg stanu na dzień wyceny.

WRW = 747 000,00 zł x 0,75 = 560 250,00 zł

Przyjęto:

WRW = 560 000,00 zł

słownie: pięćset sześćdziesiąt tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w Krakowie przy ulicy Majora Łupaszki nr 22/LU4, wg stanu na dzień wyceny oraz wg cen na dzień wyceny, wynosi:

WR = 747 000,00 zł

słownie: siedemset czterdzieści siedem tysięcy złotych

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

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

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

— Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
— Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
— Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
— Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
— Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określanej wartości nieruchomości,
— Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
— W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
— Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianego lokalu,

— Ocena stanu technicznego wycenianego lokalu zawarta w opracowaniu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej,
— W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności,
— Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

12. ZAŁĄCZNIKI

— Postanowienie o upadłości,
— Badanie księgi wieczystej,
— Kopie polisy ubezpieczeniowych.

POSTANOWIENIE O UPADŁOŚCI

Sygnatura akt: VIII GU 1201 21/S

P O S T A N O W I E N I E

Dnia 7 grudnia 2021 roku

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

Przewodniczący: sędzia Elżbieta Jachymiak-Miodunka
Sędziowie: sędzia Ewa Włoczewska
sędzia Janusz Płoch

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2021 roku w Krakowie
na posiedzeniu niejawnym
sprawy z wniosku wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej Grodzka w Krakowie
o ogłoszenie upadłości dłużnika Przedsiębiorstwa Budowlano-Instalacyjnego Instem spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Krakowie

p o s t a n a w i a :

I. ogłosić upadłość dłużnika Przedsiębiorstwa Budowlano-Instalacyjnego Instem spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, adres: ul. Myczkowskiego 31, 30-198 Kraków, KRS 0000232429, NIP 6772247962;

II. wskazać, że funkcję sędziego-komisarza oraz zastępcy sędziego-komisarza będzie pełnił sędzia;

III. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Łukasza Zagórskiego - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 21;

IV. wezwać wierzycieli upadłego do zgłaszania swoich wierzytelności syndykowi na adres jego biura: ul. J. Supniewskiego 11, 31-527 Kraków w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;

V. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej do ich zgłoszenia sędziemu komisarzowi na adres: Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;

VI. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 382 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego.

BADANIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00523656/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1P/00523656/0** widnieją następujące wpisy:

DZIAŁ I - O *(oznaczenie nieruchomości)*
Numer nieruchomości
Numer bieżący nieruchomości: 1
Położenie
Numer porządkowy: 1
Województwo: małopolskie
Powiat: M. Kraków
Gmina: Kraków M.
Miejscowość: Kraków
Dzielnica: Krowodrza
Lokal
Identyfikator lokalu: 126102_9.0048.14/32.2_BUD.LU4_LOK
Ulica: Mjr. Łupaszki
Numer budynku: 17
Numer lokalu: LU4
Przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny
Opis lokalu: sala obsługi – 1, pomieszczenie gospodarcze – 1
Przyłączenie - numer księgi: Numer księgi: KR1P/00465160/1
Odrębność: tak
Obszar
Obszar: 148,8000 m^2
DZIAŁ I – SP *(spis praw związanych z własnością)*
Spis praw związanych z własnością
Numer prawa: 1
Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu
Udział związany:
- wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 14880/259477
- numer księgi wieczystej: KR1P/00465160/1
- numer udziału w prawie: 40

DZIAŁ II *(właściciel)*
Właściciel
Udział
Numer udziału w prawie: 1
Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Lista wskazań udziałów w prawie: 1
Nazwa: Przedsiębiorstwo Budowlano Instalacyjne INSTEM Spółka z o.o.
Siedziba: Kraków
REGON: 12003778600000
DZIAŁ III *(ciężary i ograniczenia)*
Numer wpisu
Numer wpisu: 2
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia
Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 626/16 z wniosku wierzyciela Przedsiębiorstwo Handlowo-Przemysłowe "Promogaz-Kpis" Sp. z o. o. w Krakowie przeciwko dłużnikowi Przedsiębiorstwo Budowlano-Instalacyjne INSTEM Sp. z o.o. w Krakowie, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia z dnia 04-05-2016, Sygn. Akt IV GNC 1663/16/S

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Nazwa: Przedsiębiorstwo Handlowo-Przemysłowe "Promogaz-Kpis" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba: Kraków
Numer wpisu
Numer wpisu: 3
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia
Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w sprawie KM 41/17 przeciwko dłużnikowi Przedsiębiorstwo Budowlano-Instalacyjne INSTEM Sp. z o.o. w Krakowie na podstawie wniosku wierzyciela Saint-Gobain Polska Sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu z dnia 03-08-2016, Sygnatura Akt XII NC 1363/16/1 opatrzonego klauzulą wykonalności z dnia 02-12-2016 r.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Nazwa: Saint-Gobain Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba: Dąbrowa Górnicza
REGON: 014904535
KRS: 0000124376
Numer wpisu
Numer wpisu: 4
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia
Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o Sygn. Akt KM 851/18 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie przeciwko dłużnikowi Przedsiębiorstwu Budowlano - Instalacyjnego INSTEM Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Nazwa: Hydrosolar Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Małopolska Spółka Komandytowa
Siedziba: Kraków
KRS: 0000344851
Numer wpisu
Numer wpisu: 5
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia
Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: przyłączenie do egzekucji z nieruchomości sprawy KM 2661/18 przeciwko dłużnikowi Przedsiębiorstwu Budowlano - Instalacyjnemu Instem Sp. z o.o. w Krakowie na rzecz niżej wymienionego wierzyciela:
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Nazwa: Grudnik Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba: Kraków
REGON: 351357405
KRS: 0000135068
DZIAŁ IV *(hipoteki)*
Numer hipoteki
Numer hipoteki: 1
Treść hipoteki
Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna
Suma: 365 000,00
Suma słownie: trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy
Waluta sumy: zł
Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
- numer wierzytelności: 1
- wierzytelność: na zabezpieczenie wierzytelności spółki pod firmą: Hydrosolar Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Małopolska Spółka Komandytowa z siedzibą w Krakowie względem spółki pod firmą: Przedsiębiorstwo Budowlano-Instalacyjne INSTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie wynikających z zawartych w wykonaniu

powołanej umowy współpracy z dnia 22 maja 2015 r. zmienionej aneksem z dnia 22 czerwca 2015 r., umów sprzedaży, w tym także należności z tytułu należnych odsetek ustawowych oraz kosztów związanych z dochodzeniem należności
- stosunek prawny: akt ustanowienia hipoteki z dnia 25.06.2015 r. Rep. A nr 5692/2015
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Nazwa: Hydrosolar Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Małopolska Spółka Komandytowa z siedzibą w Krakowie
Siedziba: Kraków
REGON: 12111253800000
Numer hipoteki
Numer hipoteki: 2
Treść hipoteki
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 119 255,40
Suma słownie: sto dziewiętnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt pięć 40/100
Waluta sumy: zł
Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
- numer wierzytelności: 1
- wierzytelność: zaległość podatkowa w podatku od towarów i usług za xi/2016r. wraz z odsetkami, kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Krowodrza
Siedziba: Kraków
REGON: 00102127000119
Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa
Numer hipoteki
Numer hipoteki: 3
Treść hipoteki
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 540,36
Suma słownie: pięćset czterdzieści 36/100
Waluta sumy: zł
Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
- numer wierzytelności: 1
- wierzytelność: zaległość podatkowa w podatku dochodowym od osób fizycznych PIT-4 za IX,XI,XII/2016r. wraz z odsetkami, kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Krowodrza
Siedziba: Kraków
REGON: 00102127000119
Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa
Numer hipoteki
Numer hipoteki: 4
Treść hipoteki
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
Suma: 23 259,79
Suma słownie: dwadzieścia trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt dziewięć 79/100
Waluta sumy: zł
Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
- numer wierzytelności: 1
- wierzytelność: zaległość z tytułu podatku od nieruchomości za okres I-XII 2016 oraz I-XII 2017
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Nazwa: Gmina Miejska Kraków
Siedziba: Kraków
REGON: 351554353

KOPIA POLISY UBEZPIECZENIOWEJ

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria Nieruchomości Magdalena Ślufarska

30-110 Kraków, Filarecka 6 / 5A

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0010620

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: 28/03/2021 - 27/03/2022
na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR
słownie: jeden milion euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140427000
NIP 525-235-52-48

Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego przez sąd lub prokuraturę

POLISA NR: SRM0011470

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 0000309831, NIP 526-025-10-49, wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY	UBEZPIECZONY
Magdalena Ślufarska	Magdalena Ślufarska
Filarecka 6/5A 30-110 Kraków	Filarecka 6/5A 30-110 Kraków
PESEL: 82100406867	PESEL: 82100406867
Telefon: 662019835	Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia od dnia: 03/12/2021 do dnia: 02/12/2022

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 przez sąd lub prokuraturę.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie dobrowolne OC biegłego powołanego przez sąd lub prokuraturę	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: **61 2490 0005 0000 4600 9302 7012**
(Uwaga! W tytule przelewu prosimy wpisać TYTUŁ ze polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie: **325.00 PLN** – w terminie do dnia: **25/11/2021**

oraz kolejne raty – w kwocie: **325.00 PLN** – w terminach do: **14/05/2022**

OŚWIADCZENIA

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

Data zawarcia polisy	15/11/2021
Data wystawienia polisy	15/11/2021

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, która 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 wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:
- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

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

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

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

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

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

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

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

(*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

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

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

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

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

W imieniu PZU:

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