

OPERAT SZACUNKOWY

**wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej
zabudowanej objętej księgą wieczystą nr KR31/00008006/0
położonej w Skawinie przy ulicy Armii Krajowej 18**

sygn. akt KR1S/GUp/88/2024



Autor opracowania:
mgr inż. Magdalena Ślufarska

KRAKÓW, 13 SIERPNIA 2024 ROKU

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Skawina, ulica Armii Krajowej nr 18.
Księga wieczysta	Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr KR31/00008006/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Opis nieruchomości	Zakresem wyceny objęto nieruchomość gruntową stanowiącą działki ewidencyjne nr 5644 oraz nr 5645 o łącznej powierzchni 847 m ² , na których posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej 275,34 m ² .
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części miasta Skawina w terenie, który cechuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oraz tereny zielone położone wzdłuż koryta rzeki Skawinka. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do ścisłego centrum miasta Skawina wynosi około 2 km.
Dostęp do nieruchomości	Szacowana nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej stanowiącej ulicę Armii Krajowej. Dojazd do nieruchomości odbywa się z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej stanowiącej ulicę Radziszowską.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej prawa własności w udziale 1/2 części nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr KR31/00008006/0 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Katarzyny Jakubowskiej, prowadzonym pod sygn. akt KR1S/GUp/88/2024 zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 31 lipca 2024 roku, sygn. akt KR1S/GU/603/2024.
Wartość rynkowa nieruchomości w udziale 1/2	WR1/2 = 668 500,00 zł słownie: sześćset sześćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych
Wartość dla sprzedaży wymuszonej w udziale 1/2	WRW1/2 = 501 375,00 zł słownie: pięćset jeden tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych
Podejście, metoda wyceny:	Do oszacowania nieruchomości zastawano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: - w dniu 13 sierpnia 2024 roku, - według stanu na dzień 13 sierpnia 2024 roku, - na poziomie cen na dzień 13 sierpnia 2024 roku, - na podstawie wizji lokalnej z dnia 13 sierpnia 2024 roku.

SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	15
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ...	17
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	18
8.1. WSTĘP	18
8.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	18
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	19
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	22
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	23
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	24
13. ZAŁĄCZNIKI	24

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiącą działkę ewidencyjną nr 5644 o powierzchni 422 m² oraz działkę ewidencyjną nr 5645 o powierzchni 425 m², na których posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny.

Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr KR31/00008006/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie.

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto nieruchomość gruntową stanowiącą działki ewidencyjne nr 5644 oraz nr 5645 o łącznej powierzchni 847 m², na których posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej 275,34 m².

Nieruchomość objęta księgą wieczystą KR31/00008006/0, położona w Skawinie przy ulicy Armii Krajowej nr 18, gmina Skawina.

Przedmiotowe działki stanowią jedność społeczno – gospodarczą.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności w udziale 1/2 części nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr KR31/00008006/0 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Katarzyny Jakubowskiej, prowadzonym pod sygn. akt KR1S/GUp/88/2024 zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 31 lipca 2024 roku, sygn. akt KR1S/GU/603/2024.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania dla rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. Magdaleny Ślufarskiej, udzielone przez Łukasza Zagórskiego (numer licencji 21), syndyka wyznaczonego w postępowaniu upadłościowym Katarzyny Jakubowskiej.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Kodeks Postępowania Cywilnego Ustawa z dnia 17.11.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszej opinii.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

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

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 13-08-2024 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR31/00008006/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie,

- Wypis z rejestru gruntów,
- Kopia mapy ewidencyjnej,
- Pozwolenie na użytkowanie budynku,
- Dokumentacja architektoniczno – budowlana,
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwach Powiatowych,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data, dokonania oględzin nieruchomości: 13-08-2024 roku,
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 13-08-2024 roku,
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 13-08-2024 roku,
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 13-08-2024 roku.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Oznaczenie Księgi wieczystej:

- Księga wieczysta: KR3I/00008006/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie

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

Rubryka 1.3 - Położenie

-			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Numer porządkowy	---	1
	2. Województwo	---	---
	3. Powiat	---	---
	4. Gmina	---	---
	5. Miejscowość	---	SKAWINA
	6. Dzielnic	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

-

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

-

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
-----	--------------------	--------	------------

		Wpisu	---
1.	1. Identyfikator działki	---	---
	2. Numer działki	---	5644
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---
	4. Położenie	1.	1
	5. Ulica	1.	---
	6. Sposób korzystania	---	---
	7. Odłączenie	Numer księgi	---
		Obszar	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---
		Obszar	0,0422 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.
		B: numer księgi zniszczonej	1.
		C: numer księgi dawnej	1.
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.
2.	1. Identyfikator działki	---	---
	2. Numer działki	2	5645
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---
	4. Położenie	1.	2
	5. Ulica	1.	---
	6. Sposób korzystania	2	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---
		Obszar	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	2
		Obszar	0,0425 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.
		B: numer księgi zniszczonej	1.
		C: numer księgi dawnej	1.
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

-

Numer i nazwa pola

Indeks

Treść pola

Wpisu

1. Obszar

2

0,0847 HA

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

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

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

-

Podrubryka 2.2.1 - Udział

-

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	
1.	1. Numer udziału w prawie	3, 4	2
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	3, 4	1 / 2
	3. Rodzaj wspólności	---	---
2.	1. Numer udziału w prawie	3, 4	3
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	3, 4	1 / 2
	3. Rodzaj wspólności	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

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

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

-

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
-----	--------------------	--------	------------

			Wpisu	---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	3, 4	2
	2. Imię pierwsze		3, 4	ANNA
	3. Imię drugie		3, 4	BOŻENA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		3, 4	PAŁAC
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		3, 4	ZBIGNIEW
	7. Imię matki		3, 4	BOŻENA
	8. PESEL		3, 4	85091501667
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	3, 4	3
	2. Imię pierwsze		3, 4	KATARZYNA
	3. Imię drugie		3, 4	MARIA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		3, 4	PAŁAC
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		3, 4	ZBIGNIEW
	7. Imię matki		3, 4	BOŻENA
	8. PESEL		3, 4	84020202589

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

-		
Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR3I / 4392 / 24 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2024-08-08-11.13.56.729394
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
2.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR3I / 4390 / 24 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2024-08-08-11.02.36.519240
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

Rubryka 3.2 - Numer wpisu

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer wpisu	12	3
-		

Rubryka 3.3 - Napis

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

Rubryka 3.4 - Treść wpisu				
-				
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Rodzaj wpisu		12	INNY WPIS	
2. Treść wpisu		12	PRZYŁĄCZENIE WIERZyciela DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁÓW PO 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WSPÓŁWŁASNOŚĆ KATARZYNy PAŁAC I ANNY PAŁAC, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO Z DNIA 24-05-2011, SYGN. AKT 1H/05/2011, POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA- NOWEJ HUTY Z DNIA 05-07-2011, SYGN. AKT I CO 3609/11N	
3. Przedmiot wykonywania		12	UDZIAŁ 1/2 CZĘŚCI KATARZYNy PAŁAC UDZIAŁ 1/2 CZĘŚCI ANNY PAŁAC	
4. Pierwszeństwo		---	---	
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---	
6. Lista nieruchomości współobciążonych		1.	A: numer księgi wieczystej	---
			B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		1.	---	---
-				
Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Nazwa		12	SANTANDER CONSUMER BANK S.A.
	2. Siedziba		12	WROCLAW
	3. REGON		12	012736938
	4. Stan przejściowy		---	---
	5. KRS		12	0000040562
Rubryka 3.2 - Numer wpisu				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Numer wpisu		13	4	
-				
Rubryka 3.3 - Napis				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Napis		---	---	
-				
Rubryka 3.4 - Treść wpisu				
-				
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	

1. Rodzaj wpisu		13	INNY WPIS
2. Treść wpisu		13, 14	PRZYŁĄCZENIE DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 - KATARZYNY PAŁAC, W SPRAWIE V KM 241/19, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 2012-04-16, SYGN. AKT VINC-E 225379/12 ORAZ POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W WIELICZCE WYDZIAŁ I CYWILNY Z DNIA 2017-12-21, SYGN. AKT ICO 1678/17.
3. Przedmiot wykonywania		---	---
4. Pierwszeństwo		---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	---
		B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		1.	---
-			
Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	13, 14	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY S/80/606/PBW
	2. Siedziba	13, 14	WROCŁAW
	3. REGON	13, 14	140317429
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	---	---
Rubryka 3.2 - Numer wpisu			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer wpisu		16	5
-			
Rubryka 3.3 - Napis			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Napis		---	---
-			
Rubryka 3.4 - Treść wpisu			
-			
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu		16	INNY WPIS
2. Treść wpisu		16	PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE V KM 2584/22 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI STEFANKO ANNA PESEL: 85091501667, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD Z DNIA 22-03-2012, SYGN. AKT VI NC-E 30159/12

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	16	PRESCO INVESTMENTS S.A.R.L.
	2. Siedziba	16	LUXEMBOURG
	3. REGON	---	---
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	---	---
Rubryka 3.2 - Numer wpisu			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer wpisu		17	6
-			
Rubryka 3.3 - Napis			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Napis		---	---
-			
Rubryka 3.4 - Treść wpisu			
-			
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu		17	INNY WPIS
2. Treść wpisu		17	PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE V KM 2514/17 Z WNIOSKU WIERZycIELA, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI KATARZYNIIE JAKUBOWSKIEJ PESEL: 84020202589, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY SADU REJONOWEGO DLA KRAKOWA - NOWEJ HUTY Z DNIA 05-06-2017, SYGN. AKT I NC 2066/17/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	17	PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUG HOTELARSKICH I TURYSTYCZNYCH KRAKÓW SP. Z O.O.
	2. Siedziba	17	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	5

Rubryka 4.3 - Napis

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

Rubryka 4.4 - Treść wpisu**Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)**

Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		5, 6	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
2. Suma		5, 6	568456,72
3. Suma słownie		5, 6	PIĘCSET SZEŚĆDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY CZTERYSTA PIĘCZDZIESIĄT SZEŚĆ 72/100
4. Waluta sumy		5, 6	ZŁ
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
	B: wierzytelność	1.	5, 6
	C: stosunek prawny	1.	---
9. Termin zapłaty		5, 6	2036-10-15

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	SANTANDER CONSUMER BANK S.A.	
	2. Siedziba	5, 6	WROCŁAW	
	3. REGON	5, 6	01273693800000	
	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)		11	6	
-				
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)		11	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma		11	78062,88
3. Suma słownie		11	SIEDEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY SZEŚĆDZIESIĄT DWA 88/100
4. Waluta sumy		11	ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---	---
	B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział		1.	11 3
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1. 11 1
		B: wierzytelność	1. 11 ZALEGŁE SKŁADKI NA FUS, FP I FGŚP, KOSZTY UPOMNIENIA ZA OKRES 11/2006-03/2010, NALEŻNE ODSETKI ZA ZWŁOKĘ
		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	11	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE
	2. Siedziba	11	WARSZAWA
	3. REGON	11	000017756
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

Na dzień wyceny p. Katarzyna Pałac (nazwisko panieńskie) nosi nazwisko Jakubowska.

Na dzień wyceny p. Anna Pałac (nazwisko panieńskie) nosi nazwisko Stefanko.

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 artyku 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU.

Hipoteka nr 5 została ustanowiona na udziałach obu współwłaścicieli i wygaśnie z mocy prawa przy sprzedaży przez Syndyka. Hipoteka nr 6 została ustanowiona na udziale upadłej i wygaśnie z mocy prawa przy sprzedaży przez Syndyka.

Druga współwłaścicielka p. Anna Bożena Pałac (obecnie Anna Stefanko) również jest w upadłości zgodnie z postanowieniem z dnia 31-07-2024 r. sygn. akt KR1S/GU/604/2024.

Na podstawie informacji z wypisu z rejestru gruntów wydanego przez Starostwo Powiatowe w Krakowie ustalono, jak następuje:

Województwo:		małopolskie		
Powiat:		krakowski		
Jednostka ewidencyjna:		120611_4, Skawina - miasto		
Obręb ewidencyjny:		120611_4.0017, Skawina		
Nr jednostki rejestrowej:		G2921		
Udział / Forma władania:		Pałac Anna Bożena (Zbigniew, Bożena) – współwłasność w udziale 1/2 Pałac Katarzyna Maria (Zbigniew, Bożena) – współwłasność w udziale 1/2		
Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytki i klasa bonitacyjna	Nr KW lub inne dokumenty
5644	ul. Armii Krajowej 18	0,0422	B – 0,0422 ha	KR3I/00008006/0 AN2122/2006,
Identyfikator: 120611_4.0017.5644				
5645	-	0,0425	B – 0,0425 ha	KR3I/00008006/0 AN2122/2006,
Identyfikator: 120611_4.0017.5645				
Razem powierzchnia działek: 0,0847 ha				
B – Tereny mieszkaniowe				

Stwierdzono zgodność pomiędzy wpisami w księdze wieczystej i ewidencji gruntów, dotyczącą oznaczenia i powierzchni działek ewidencyjnych.

6.2. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

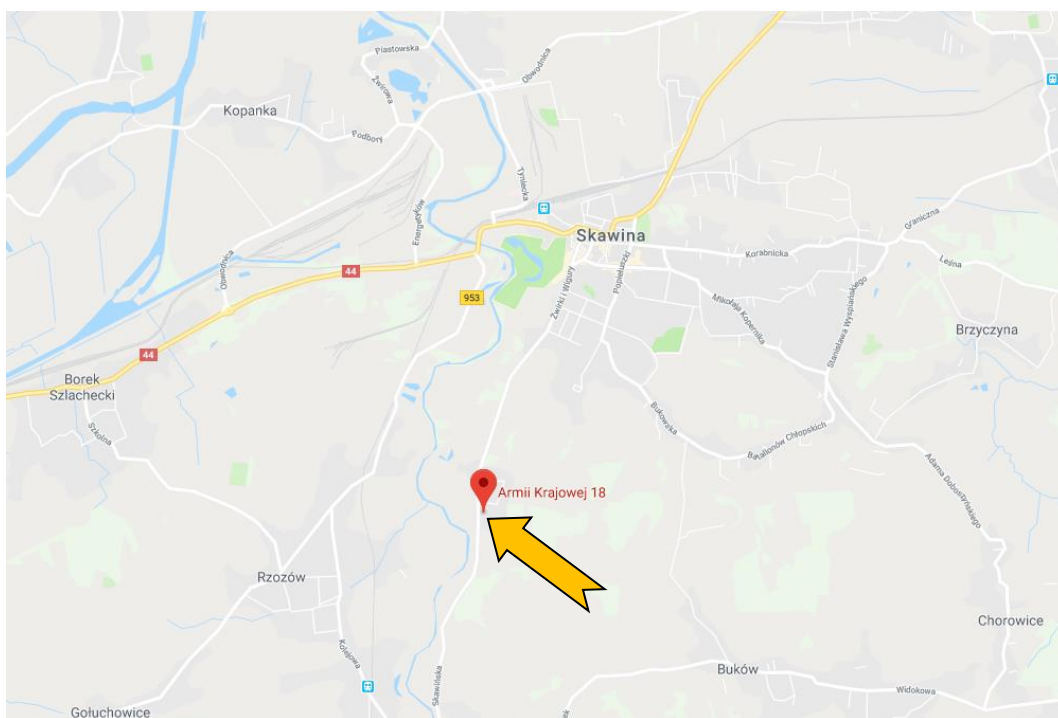
POŁOŻENIE, OTOCZENIE, DOSTĘPNOŚĆ

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Skawinie przy ulicy Armii Krajowej nr 18, w gminie Skawina, w powiecie krakowskim, w województwie małopolskim. Skawina to miasto w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim. Jest siedzibą gminy miejsko-wiejskiej Skawina. Miasto jest położone nad rzeką Skawinką kilkanaście kilometrów na południowy zachód od centrum Krakowa. Skawina jest ważnym ośrodkiem przemysłowym i handlowym. Ma znakomitą komunikację. Dysponuje terenami budowlanymi, których tak bardzo brakuje w pobliskim Krakowie oraz rozwiniętą infrastrukturą przemysłową. Skawina jest siedzibą placówek oświatowych, kulturalnych i sportowych obejmujących swą działalnością rozległy obszar znacznie wykraczający poza granice miasta i gminy. Gmina Skawina obejmuje obszar o powierzchni ok. 100 km². W skład Gminy wchodzi 16 sołectw. Liczy 40 tys. mieszkańców, samo miasto 24 tys. Skawina może być obiektem zainteresowania dla turystów, ale przede wszystkim powinna zainteresować inwestorów. Przemawia za tym położenie w sąsiedztwie Krakowa, bliskość głównych tras komunikacyjnych, rozwinięta infrastruktura przemysłowa oraz otwartość władz miasta i ich gotowość do rozpatrywania ofert współpracy. Zwłaszcza, jeżeli oferty dotyczą rozwoju produkcji proekologicznej oraz wykorzystania i rozwijania istniejącej infrastruktury tworząc przy okazji nowe miejsca pracy dla miejscowej ludności.



Autobusy MPK i PKS oraz mikrobusy przewoźników prywatnych zapewniają dogodne połączenia komunikacyjne z Krakowem. Drogi wylotowe z miasta prowadzą do Zakopanego, Bielska-Białej i Oświęcimia, a w pobliżu przebiega autostrada A4 - obwodnica Krakowa, łącząca trasę szybkiego ruchu Kraków - Zakopane z autostradą Kraków - Katowice. Zapewnia ona szybki i wygodny dojazd na lotnisko w Balicach. W Skawinie skoncentrowany jest poważny potencjał przemysłowy w branży energetycznej, spożywczej, metalurgicznej, ceramicznej i budowlanej.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części miasta Skawina w terenie, który cechuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oraz tereny zielone i niezagospodarowane. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do ścisłego centrum miasta Skawina wynosi około 2 km.



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

BUDYNEK MIESZKALNY - OPIS

W dniu wizji lokalnej działki ewidencyjne nr 5644 i nr 5645 zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym, zrealizowanym na podstawie decyzji pozwolenia na budowę z 1992 roku, przyjętym do użytkowania na podstawie Decyzji nr 215/U/2006 z dnia 22-08-2006 roku. Budynek składa się z przyziemia, parteru, półpiętra oraz nieużytkowego poddasza z możliwością zaadaptowania na cele mieszkalne. Na poziomie przyziemia znajduje się garaż. Konstrukcja budynku

tradycyjna murowana. Ściany zewnętrzne ocieplone, pokryte tynkiem częściowo elewacja wykończona piaskowcem. Dach o konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką, nieocieplony. Stolarka okienna drewniana. Na podłogach w przyziemiu w części garażowej wylewka, w pozostałych pomieszczeniach panele, płytki oraz lastrico. Na parterze i półpiętrze na podłogach panele lub płytki ceramiczne. Ściany pokryte powłokami malarskimi, częściowo tapeta dekoracyjna, w pomieszczeniach mokrych płytki ceramiczne. Łazienki wyposażone w biały montaż. W budynku instalacja: elektryczna, wodna, kanalizacyjna (szambo), gazowa. Ogrzewanie c.o. z pieca gazowego (wymienionego w ostatnim czasie). W przyziemiu w jednym z pokoi znajduje się kominek.

Teren działki zagospodarowany roślinnością pielęgowaną. Ogrodzenie częściowo murowane z stalowych kształtowników na podmurówce.

Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym.

Brak informacji czy budynek jest ubezpieczony.

Struktura budynku:

Na poziomie przyziemia znajdują się następujące pomieszczenia: 3 pokoje, kuchnia, wc, dwa hole, 2 pomieszczenia gospodarcze, łazienka i kotłownia. Powierzchnia użytkowa parteru, wynosi: 131,05 m².

Na poziomie parteru znajdują się następujące pomieszczenia: przedpokój, hol, łazienka, wc, wiatrołap, kuchnia, salon, 2 pokoje. Powierzchnia użytkowa parteru, wynosi: 93,73 m².

Na poziomie półpiętra znajdują się następujące pomieszczenia: korytarz, schody, hol, kuchnia, łazienka, pokój. Powierzchnia użytkowa półpiętra, wynosi: 50,56 m².

Na poziomie przyziemia znajduje się garaż o powierzchni 18,05 m².

W budynku znajduje się również nieużytkowe poddasze z możliwością zaadaptowania na cele mieszkalne o powierzchni 70,40 m².

Razem powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynosi: **275,34 m²** (do powierzchni użytkowej nie wliczono powierzchni garażu i nieużytkowego strychu, co uwzględniono w procesie wyceny w cenie dodatkowe powierzchnie).

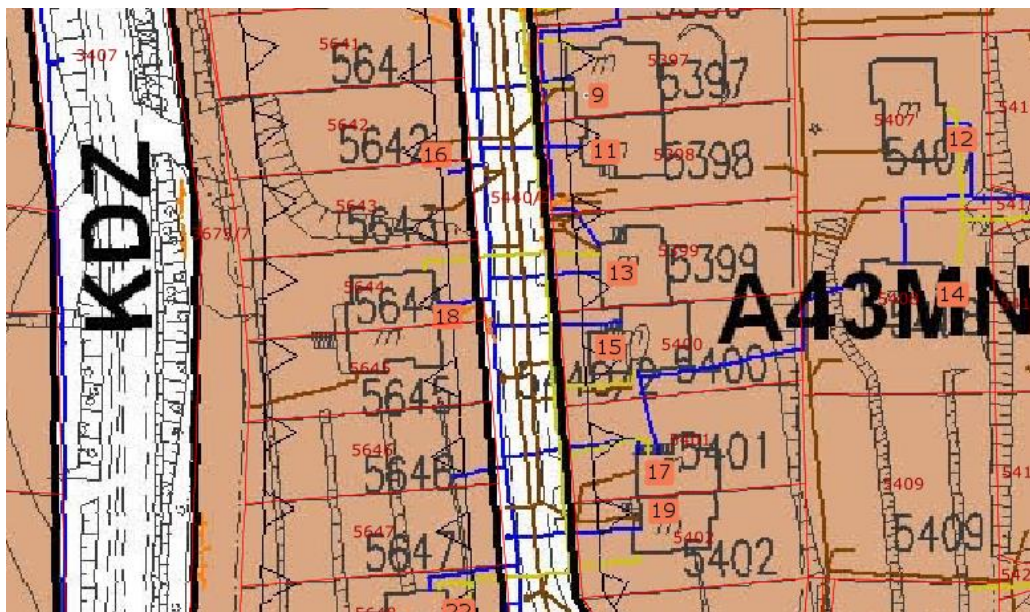
Powierzchnię użytkową przyjęto na podstawie pomiarów przeprowadzonych w trakcie wizji lokalnej miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian zgodnie z PN.

Właściciel nieruchomości przedstawił rzuty architektoniczne poszczególnych kondygnacji, lecz ze względu na ich niekompletność brak jest możliwości weryfikacji powierzchni z projektu. W związku z powyższym powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie własnych pomiarów.

7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu 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 ze zmienionym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Skawinie Nr XIIN/456/13 z dnia 12 grudnia 2013 roku z późn. zm., przedmiotowa nieruchomość gruntowa składająca się z dwóch zabudowanych działek ewidencyjnych nr 5644 oraz nr 5645, położona jest w obszarze oznaczonych symbolem A43MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Źródło: <https://www.sip.gison.pl/skawina>

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

8.1. 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 gruntowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

8.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

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

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

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

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

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:

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

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 ($C_{\text{śr}}$) 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 wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] 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:

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

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).

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Analiza rynku sprzedaży nieruchomości zabudowanych

Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Ze względu na brak wystarczającej liczby transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych na terenie miasta i gminy Skawina badaniem rynku objęto również gminy sąsiednie Mogilany i Wieliczka, w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością oraz stan techniczny, standard budynku, powierzchnia, wielkość działki. Do analizy wybrano transakcje nieruchomościami objętymi prawem własności, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi charakteryzuje się średnią ilością transakcji kupna sprzedaży. Z informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym a także w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że na lokalnym rynku nieruchomości zaobserwowano w ostatnim roku równowagę popytu i podaży. Ceny transakcyjne kupna – sprzedaży 1 m² dla budynków podobnych w okresie ostatnich dwóch lat kształtują się w granicach od ok. 4000

zł/m² do ok. 7000 zł/m². Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest m.in. od lokalizacji, sąsiedztwa, wielkości p. u. budynku, powierzchni działki oraz stanu technicznego budynku i standardu wykończenia.

W miarę wzrostu powierzchni użytkowej cena jednostkowa spada, co oznacza, że nieruchomości zabudowane budynkami o mniejszej powierzchni użytkowej są relatywnie droższe, w odniesieniu do ceny jednostkowej. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokim standardzie technicznym odznaczające się dobrą dostępnością do centrów handlu i usług. Zaobserwowano popyt zarówno na zakup budynków w dobrym stanie technicznym, jak i budynków przeznaczonych do remontu. Zwiększony popyt na nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi spowodowane jest przede wszystkim alternatywną możliwością inwestowania w stosunku do zakupu mieszkania, przy porównywalnych kosztach.

Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

W związku z obecną sytuacją geopolityczną w Europie oraz przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne nieruchomości będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub dojdzie do spadku ich wartości. W niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

Analiza cen transakcyjnych

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat do dnia wyceny, na analizowanym terenie. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość budynku, wielkość działki, stan techniczny i standard budynku. Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. użytk. [m ²]	Pow. działki	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1	Radziszów	27.05.2024	180,17	665	1 049 000,00	5 822,28
2	Wieliczka	16.04.2024	195,00	556	780 000,00	4 000,00
3	Chorowice	12.02.2024	177,64	958	1 230 000,00	6 924,12
4	Kokotów	30.01.2024	185,50	508	810 000,00	4 366,58
5	Rzozów	29.01.2024	189,15	1700	880 000,00	4 652,39
6	Wieliczka	15.12.2023	220,00	493	940 000,00	4 272,73
7	Węgrzce Wielkie	08.12.2023	230,00	1192	1 300 000,00	5 652,17
8	Wieliczka	26.10.2023	240,00	624	1 000 000,00	4 166,67
9	Libertów	01.08.2023	196,00	1213	800 000,00	4 081,63
10	Wieliczka	31.07.2023	190,00	604	1 000 000,00	5 263,16
11	Dobranowice	22.06.2023	197,54	1484	1 250 000,00	6 327,83
12	Wieliczka	24.04.2023	180,00	1096	1 170 000,00	6 500,00
13	Skawina	06.03.2023	204,50	1203	1 300 000,00	6 356,97
14	Libertów	25.11.2022	198,50	610	1 300 000,00	6 549,12
15	Zabawa	04.10.2022	240,00	1000	1 280 000,00	5 333,33
16	Koźmice Wielkie	31.08.2022	210,00	1739	930 000,00	4 428,57

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

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 2) stanowiąca budynek o powierzchni 195,00 m², położony w Wieliczce przy ul. Gwarków.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 3) stanowiąca budynek o powierzchni 177,64 m², położony w Chorowicach przy ul. Doboszyńskiego.

Wybór cech rynkowych

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

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

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

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami. Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi określono następujące cechy rynkowe:

- Położenie, lokalizacja,
- Stan techniczny budynku,
- Standard budynku,
- Powierzchnia użytkowa,
- Powierzchnia działki,
- Dodatkowe powierzchnie.

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

CECHA	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	bardzo korzystne	W terenach miast, droższe osiedla, w pobliżu centrum, z bardzo dobrym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, użyteczności publicznej, otoczenie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej
	korzystne	W terenach obrzeży miast, mniejszych miejscowości podkrakowskich popularnych, droższych, z dobrym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, użyteczności publicznej, otoczenie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej
	średnio korzystne	W dalszej odległości od Krakowa, mniejsze miejscowości mniej popularne, tańsze, z przeciętnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, użyteczności publicznej, otoczenie terenów średnio zagospodarowanych i zurbanizowanych, ruchliwe ulice w sąsiedztwie
Stan techniczny budynku	bardzo korzystny	Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, technologia budowy budynku i rozwiązania funkcjonalne nowoczesne, po remoncie
	korzystny	Budynek w dobrym stanie technicznym, technologia budowy budynku i rozwiązania funkcjonalne tradycyjne, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
	średnio korzystny	Budynek w średnim stanie technicznym, technologia budowy budynku i rozwiązania funkcjonalne starszego typu, wykazuje zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
Standard budynku	korzystny	Budynek wykończony w korzystnym standardzie, przy użyciu materiałów dobrej jakości, po modernizacji
	przeciętny	Budynek wykończony w podstawowym standardzie, przy użyciu materiałów przeciętnej jakości, przeznaczony do odświeżenia
Powierzchnia użytkowa	korzystna	Poniżej 200,00 m ²
	średnio korzystna	Od 200,00 m ²
Powierzchnia działki	bardzo korzystna	Powyżej 1200 m ²
	korzystna	Od 700 m ² do 1200 m ²
	średnio korzystna	Poniżej 700 m ²
Dodatkowe powierzchnie	występują	Obiekt posiada dodatkowe pomieszczenia nieujęte do powierzchni budynku (piwnice, garaż, strych)
	brak	Brak dodatkowych powierzchni

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- powierzchnia użytkowa wynosi 275,34 m²,
- powierzchnia działki wynosi 847 m²,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 - cena minimalna: 4 000,00 zł/m²,
 - cena maksymalna: 6 924,12 zł/m²,
 - cena średnia: 5 293,60 zł/m²,

- wartości brzegowe:
- $C_{min}/C_{sr} = 0,7556$
- $C_{max}/C_{sr} = 1,3080$
- $P_{sr} = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,4424$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha	Waga cechy
1	Położenie, lokalizacja	25%
2	Stan techniczny budynku	20%
3	Standard budynku	20%
4	Powierzchnia użytkowa	20%
5	Powierzchnia działki	10%
6	Dodatkowe powierzchnie	5%
	RAZEM:	100%

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

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących ui
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	25%	0,1889	0,3270	0,2500
2	Stan techniczny budynku	korzystny	20%	0,1511	0,2616	0,2000
3	Standard budynku	przeciętny	20%	0,1511	0,2616	0,1511
4	Powierzchnia użytkowa	średnio korzystna	20%	0,1511	0,2616	0,1511
5	Powierzchnia działki	korzystna	10%	0,0756	0,1308	0,1000
6	Dodatkowe powierzchnie	występują	5%	0,0378	0,0654	0,0654
Suma:			100%			0,9176

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianej nieruchomości wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^6 U_i = 0,9176$$

Obliczenie wartości 1 m² powierzchni budynku:

$$W_{1m} = C_{sr} * \sum U_i = 5\,293,60 \text{ zł/m}^2 \times 0,9176 = 4\,857,41 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa w udziale 1/1 wynosi:

$$4\,857,41 \text{ zł/m}^2 \times 275,34 \text{ m}^2 = 1\,337\,439,27 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{1/1} = 1\,337\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion trzysta trzydzieści siedem tysięcy złotych

Wartość rynkowa w udziale 1/2 wynosi:

$$WR_{1/2} = 668\,500,00 \text{ zł}$$

słownie: sześćset sześćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

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

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

szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określone są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

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

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

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

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

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości w udziale 1/2 części uwzględniając lokalizację, wielkość, stan techniczny budynku i standard, powierzchnię działki i inne dane techniczne, wg stanu na dzień wyceny.

$$WRW_{1/2} = 668\,500,00 \text{ zł} \times 0,70 = 501\,375,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WRW_{1/2} = 501\,375,00 \text{ zł}$$

słownie: pięćset jeden tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą KR31/00008006/0, położonej w Skawinie przy ulicy Armii Krajowej nr 18, wg stanu na dzień wizji i cen na dzień wyceny w udziale 1/2, wynosi:

$$WR_{1/2} = 668\,500,00 \text{ zł}$$

słownie: sześćset sześćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości położonej w Skawinie przy ulicy Armii Krajowej, powiat krakowski, województwo małopolskie, 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, przeznaczenie, stan techniczny i standard, lokalizację szczegółową, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- ✓ Operat wykonano w trzech 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,
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną,
- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- ✓ Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- ✓ Ocena stanu technicznego budynku zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- ✓ W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności,
- ✓ Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

Operat sporządził i podpisał:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

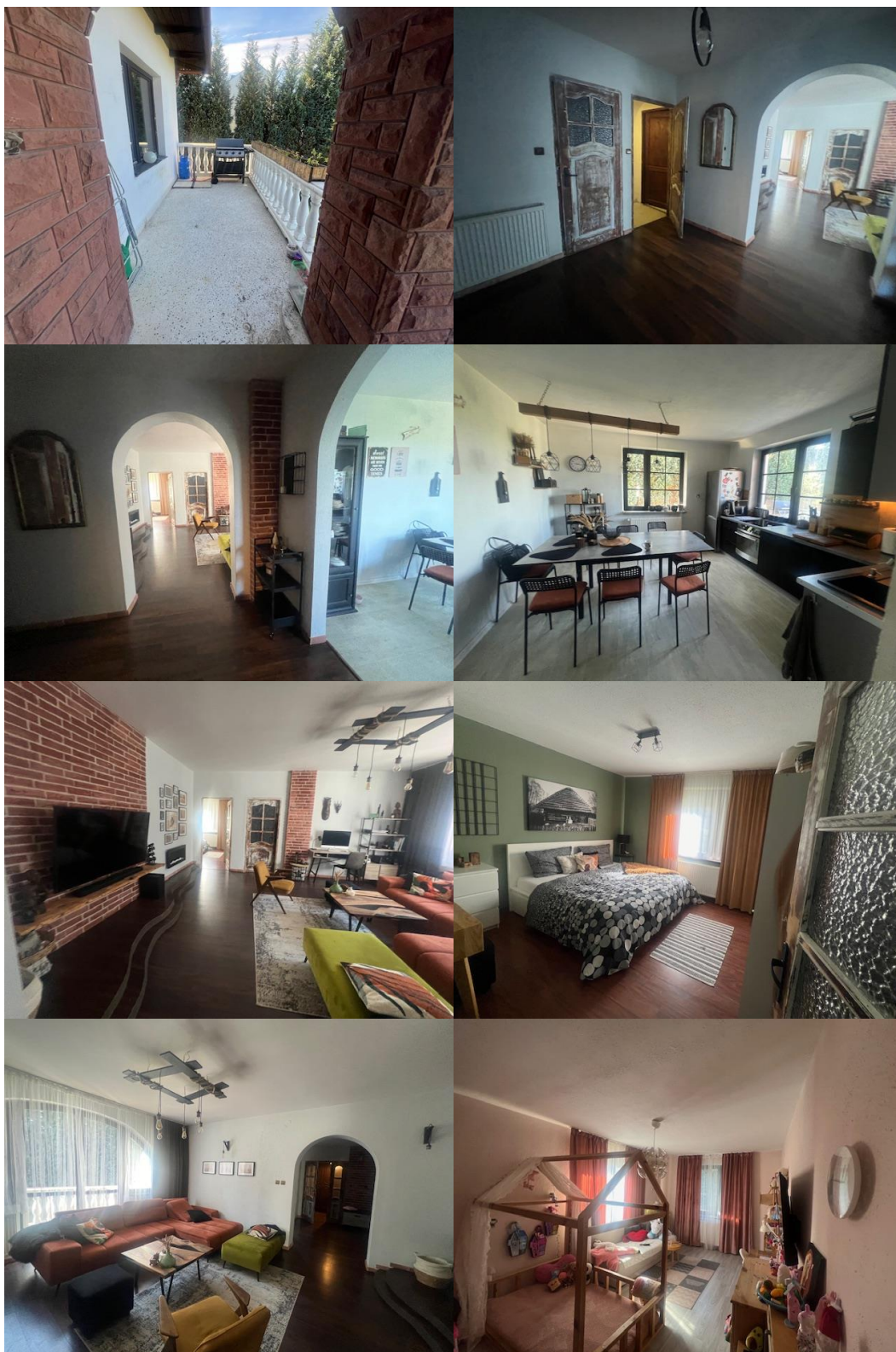
Rzeczoznawca majątkowy
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

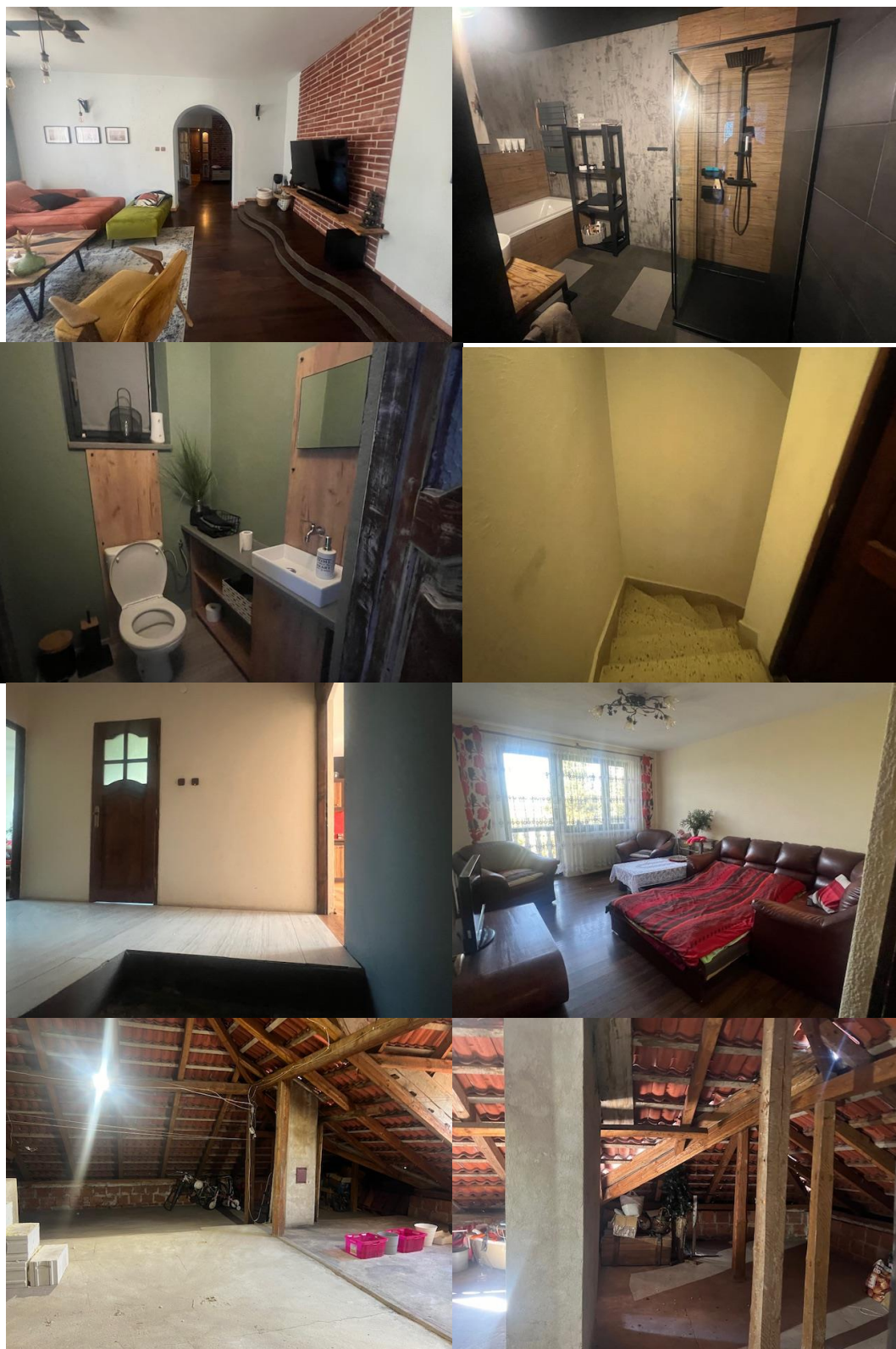
13. ZAŁĄCZNIKI

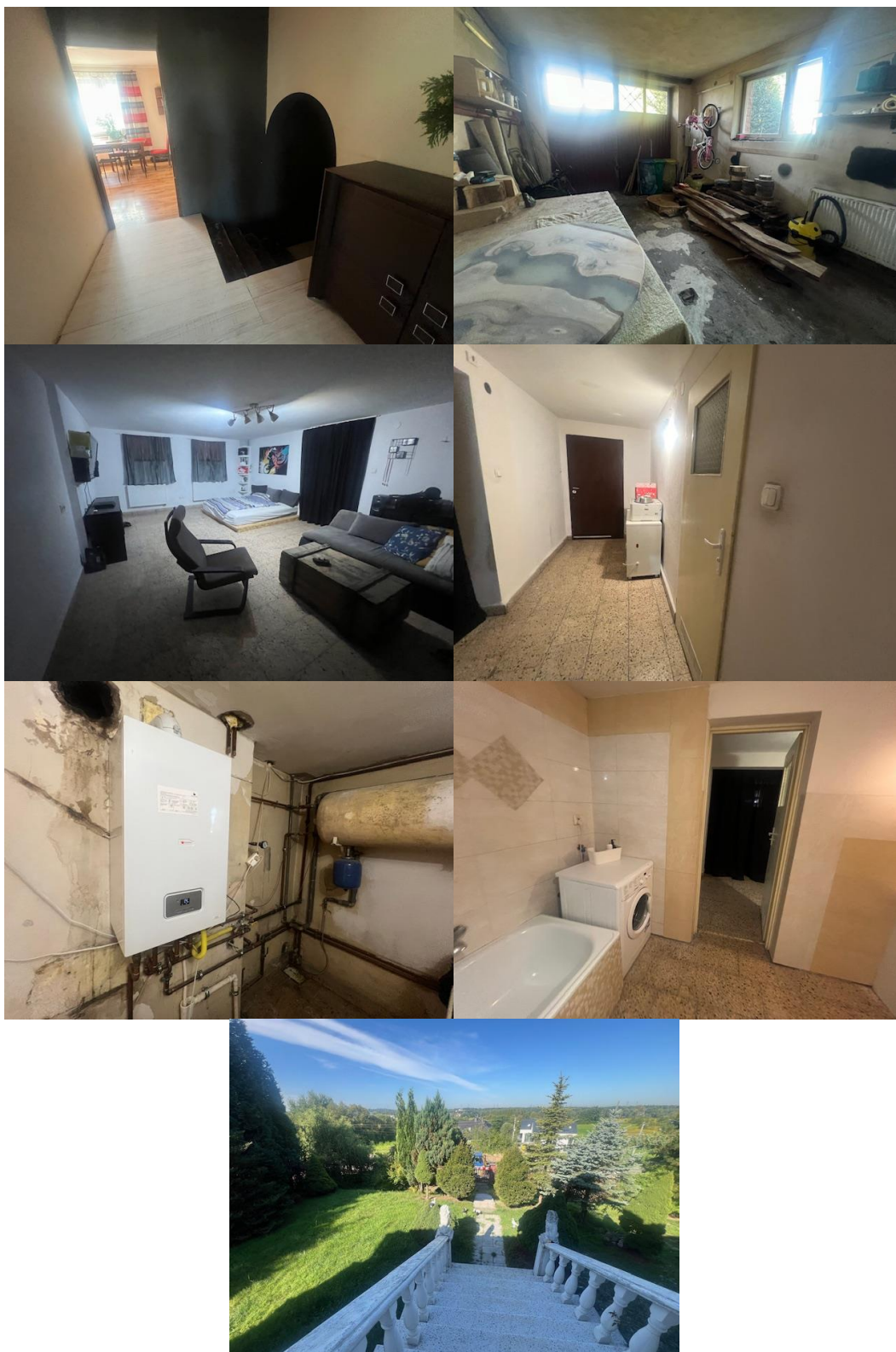
1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Kopia mapy ewidencyjnej.
4. Pozwolenie na użytkowanie budynku.
5. Kopia polis OC.
6. Postanowienie o upadłości.

Dokumentacja fotograficzna









dojazd i otoczenie



Wypis z rejestru gruntów

Znak sprawy: GKIK-I.6621.13784.2022

STAROSTWO POWIATOWE W KRAKOWIE
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1
tel. 12-656-72-19, 12-656-72-26
tel / fax 12-656-09-81

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **krakowski**
Jednostka ewidencyjna: **120611_4, Skawina - miasto**
Obręb ewidencyjny: **0017, Skawina**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 19-09-2022 16:18:23

Nr jednostki rejestrowej: **G2921**

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/2 współwłasność	Pałac Anna Bożena (Zbigniew, Bożena) PESEL: 85091501667 adres: ul. Jutrzenka 34/1, Kraków
1/2 współwłasność	Pałac Katarzyna Maria (Zbigniew, Bożena) PESEL: 84020202589 adres: ul. Jutrzenka 34, Kraków

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
5644 120611_4.0017.5644	Skawina, ul. Armii Krajowej 18	0.0422	B	0.0422	KR3I/00008006/0 AN2122/2006,
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 5644;1.					
5645 120611_4.0017.5645		0.0425	B	0.0425	KR3I/00008006/0 AN2122/2006,
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 5644;1.					
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0847	ha		
Słownie:		osiemset czterdzieści siedem metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

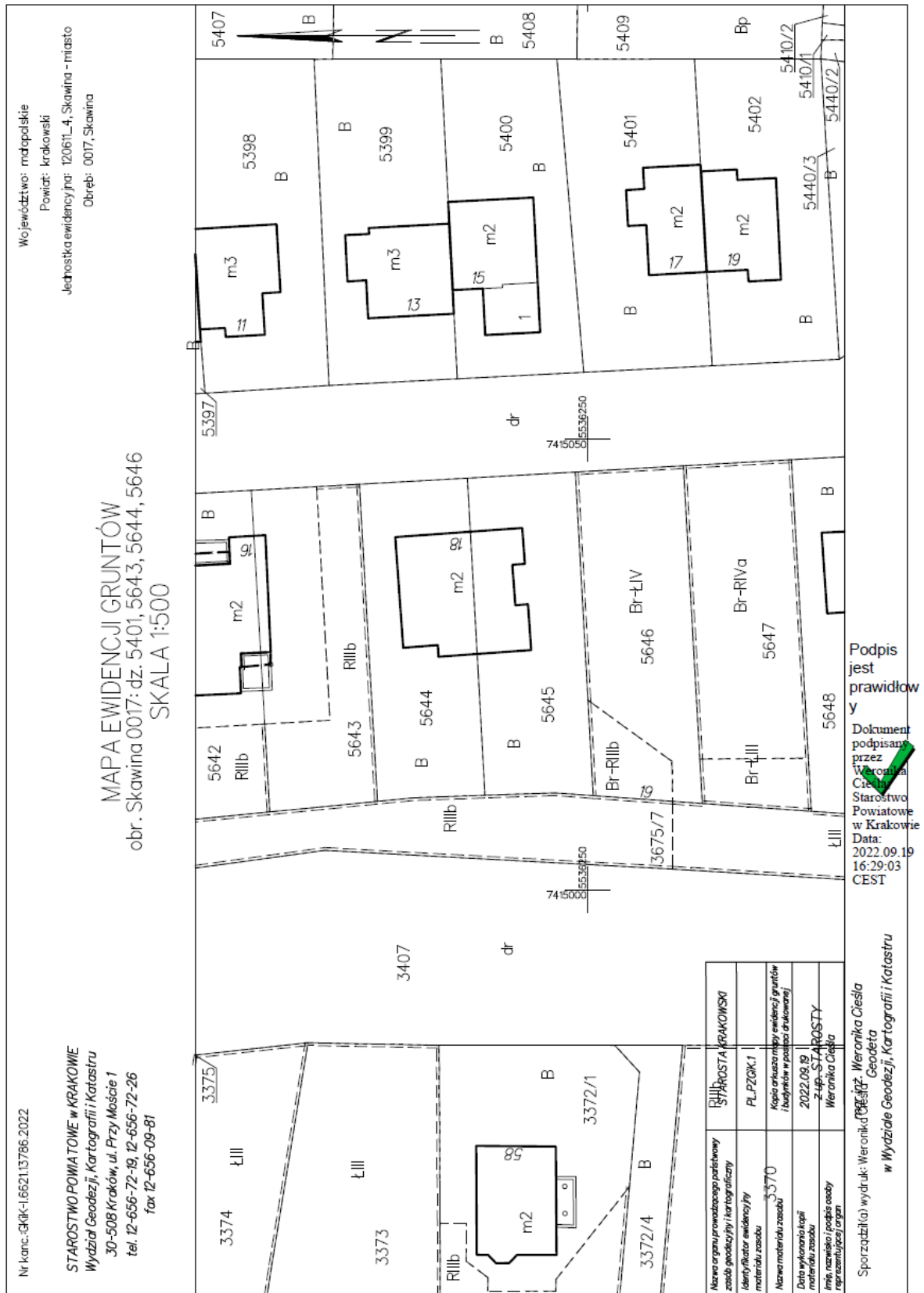
Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	120611_4.0017.5644.1_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 1
Działka	120611_4.0017.5644, 120611_4.0017.5645	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 181
Adres	Skawina, ul. Armii Krajowej 18	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia całkowita pomieszczeń mieszkalnych do lokali [m ²]: -

Sporządził(a): Weronika Cieśla

Dokument podpisany przez Weronika Cieśla;
Starostwo Powiatowe w Krakowie
Data: 2022.09.19 16:18:23
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Kopia mapy ewidencyjnej



Decyzja pozwolenia na użytkowanie budynku


**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**
dla powiatu krakowskiego – ziemskiego
w Krakowie

Kraków, dnia 22.08.2006r

PINB-73531/3785/XI/15/06

DECYZJA NR 215/U/2006

Na podstawie art. 55 pkt. 1 oraz art. 59 art. 80 ust. 2 pkt 1, art. 81 ust. 1 i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2003r. nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. nr 98, poz. 1071 z 2000 r. z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18.08.2006r. w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie inwestycji p.n.: **budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z piwnicami przeznaczonymi częściowo do prowadzenie działalności gospodarczej, na działce nr 5644 i 5645 w Skawinie, zrealizowanej na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę znak: GA-7351/M/106/92 z dnia 21.10.1992r. wydanej przez Urząd Miasta i Gminy Skawina, decyzji zmieniającej w/w decyzję znak: GA-7351/M/66/94 z dnia 27.06.1994r. wydanej przez Urząd Miasta i Gminy Skawina oraz decyzji przeniesienia praw inwestora znak: AB.II.S/7351/3/46/06 z dnia 17 sierpnia 2006r. wydanej przez Starostę Krakowskiego.**

udziela się inwestorowi:
P. Krzysztof Zięba, zam. ul. 29 Listopada 26A, 32-050 Skawina

pozwolenia na użytkowanie inwestycji pn.: budynek mieszkalny jednorodzinny z piwnicami przeznaczonymi częściowo do prowadzenie działalności gospodarczej, na działce nr 5644 i 5645 w Skawinie

Dane techniczne obiektu budowlanego:

- pow. zabudowy	216,00m ²
- pow. użytkowa	403,00m ²
- kubatura	1536,00m ³
- ilość mieszkań	1
- ilość izb mieszkalnych	7
- ilość lokali użytkowych	1
- pow. użyt. lokalu użyt.	85,60m ²
- ilość kondygnacji	2

Obiekt wyposażony w instalacje: wod.-kan., elektryczną oraz szczelne szambo o pojemności 8,5m³.

Kategoria obiektu budowlanego wg. załącznika do ustawy Prawo budowlane: część mieszkalna – I, część przeznaczona na działalność gospodarczą. -XVII

UZASADNIENIE

Dnia 18.08.2006r. do tut. Inspektoratu wpłynął wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestycji pn.: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z piwnicami przeznaczonymi częściowo do prowadzenie działalności gospodarczej, na działce nr 5644 i 5645 w Skawinie.

Dnia 22.08.2006r. podczas przeprowadzonej obowiązkowej kontroli w obecności inwestora stwierdzono protokolarnie, iż przedmiotowa inwestycja została wybudowana zgodnie z projektem technicznym i zasadami sztuki budowlanej.

Przedstawione przez inwestora dokumenty, dotyczące zakończenia prac przy w/wym. Inwestycji spełniają wymagania formalno-prawne.

O zakończeniu budowy inwestor powiadomił zgodnie z art.56.1 Prawa budowlanego nast. Organy: Państwową Inspekcję Pracy, Państwową Straż Pożarną, Państwową Inspekcję Sanitarną i Inspekcję Ochrony Środowiska oraz złożył oświadczenie o braku sprzeciwu w/w instytucji w piśmie z dnia 16.08.2006r.

Teren inwestycji został doprowadzony do stanu zgodnego z pozwoleniem i uporządkowany.

-verte-

Na podstawie przedłożonych dokumentów oraz dokonanej obowiązkowej kontroli Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla powiatu krakowskiego-ziemskiego stwierdza, że przedmiotowa inwestycja nadaje się do użytkowania.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji nin. decyzji.

POUCZENIE

Zgodnie z Art. 64. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2003r. nr 207, poz. 2016 z póź. zm.)

1. Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego nie będącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje właścicieli i zarządców:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) obiektów budowlanych:
 - a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,
 - b) wymienionych w art. 29 ust. 1;
- 3) dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzą książkę drogi lub książkę obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

3. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego oraz dokumenty, o których mowa w art. 63, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.

Od nin. decyzji służy prawo wniesienia odwołania za pośrednictwem tut. Inspektoratu do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.



POWIATOWY INSPEKTOR
Nadzoru Budowlanego
dla powiatu krakowskiego-ziemskiego
w Krakowie
inż. Władysław Gwiazdowski

Otrzymują:

1. P. Krzysztof Zięba, ul. 29 Listopada 26A, 32-050 Skawina;
2. PINB a/a 2x

Kopie polis OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska**

30-102 Kraków, Morawskiego 5 / 325

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016397

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

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

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 364.00 PLN

Lidia Machalska
Stawany Spółdzielni dla Ubezpieczonych

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-62-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.



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

POLISA NR: **SRM0015504**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

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

UBEZPIECZAJĄCY

Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

REGON: 260139328

Telefon: 662019835

UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia

od dnia: 18/12/2023

do dnia: 17/12/2024

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

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

Zakres ubezpieczenia

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

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

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

PŁATNOŚĆ**Składka do zapłaty 650.00 PLN**

słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

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

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

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

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

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:

Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia polisy 18/12/2023

Data wystawienia polisy 18/12/2023

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

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

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

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

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

Jestem świadomy, że:

- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

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

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

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. ☒ Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

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

(*) 5. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przysyłania 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 zmiernie 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 – 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
Renesans Spółka Akcyjna dla Ubezpieczających

Postanowienie o upadłości



Ministerstwo
Sprawiedliwości

Krajowy Rejestr Zadłużonych
ODPIS

Postanowienie KR1S/GU/603/2024/12

PROWADZĄCY AKTA

Sąd	Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych
Adres	ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji autentyczności	krz-wer.ms.gov.pl
Identyfikator dokumentu	c1e23eee-602b-4422-85e9-7123657722ea
Data pobrania dokumentu w systemie teleinformatycznym	01.08.2024 13:40:13
Weryfikacja autentyczności poprzez kod QR	

Dokument ma moc urzędowo poświadzonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.



sygn. akt KR1S/GU/603/2024

Postanowienie

Dnia 31 lipca 2024 roku

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

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Katarzyna NOWAKOWSKA - MIŚTA

po rozpoznaniu w dniu 31 lipca 2024 roku w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej
z wniosku dłużnika, którym jest Katarzyna Jakubowska

postanawia:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Katarzyna Jakubowska, PESEL 84020202589, NIP 6751275485, miejsce zamieszkania: ul. Armii Krajowej 18, 32-050 Skawina, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać 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. Św. Marka 7-9/2, 31-012 Kraków;
- wzwać 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 zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciążących na nieruchomości syndykowi: ul. Św. Marka 7-9/2, 31-012 Kraków;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Łukasz Andrzej Zagórski (numer licencji 21);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 Prawa upadłościowego;



6. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił referendarz sądowy;
7. stwierdzić, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił referendarz sądowy;
8. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
9. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Łukasz Andrzej Zagórski (numer licencji 21) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2.500,00 zł (słownie: dwa tysiące pięćset złotych) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 80 2490 0005 0000 4610 9821 1258.

UZASADNIENIE

Uzasadnienie wniosku oraz dołączone do wniosku dokumenty wskazują na niewypłacalność dłużnika (wskazują na to terminy zapłaty ujęte w spisie wierzycieli). Dłużnik przy tym ma zdolność upadłościową, gdyż nie prowadzi działalności gospodarczej.

Jurysdykcja ustalona została w oparciu o miejsce zwykłego pobytu dłużnika wskazujące na główny ośrodek podstawowej jego działalności.

Podpis:

