

OPERAT SZACUNKOWY

**WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ STANOWIĄCEJ
SAMODZIELNY LOKAL MIESZKALNY NR 24 POŁOŻONY W KRAKOWIE PRZY
ULICY ZAKRZOWIECKIEJ 53, KOMÓRKI LOKATORSKIEJ, MIEJSCA
POSTOJOWEGO ORAZ UDZIAŁU W DROGACH WEWNĘTRZNYCH**

Sygn. akt KR1S/GUp/114/2023



Autor:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

KRAKÓW, DNIA 30 GRUDNIA 2023 R.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Kraków, ul. Zakrzowiecka 53/24.
Księga wieczysta	<p>Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego założona jest księga wieczysta nr KR1P/00438146/9, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Dla przedmiotowego lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (komórka lokatorska) założona jest księga wieczysta nr KR1P/00438148/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Dla przedmiotowego lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (garaż wielostanowiskowy) założona jest księga wieczysta nr KR1P/00435689/6, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Dla nieruchomości gruntowych stanowiących wewnętrzne drogi dojazdowe założone są księgi wieczyste nr KR1P/00414305/8, KR1P/00353569/0 oraz KR1P/00406880/3 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	<p>Prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 24 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 4257/317495 części.</p> <p>Prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne nr 1LG wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 229/317495 części.</p> <p>Prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne nr G1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 87454/317495 części.</p> <p>Prawo własności nieruchomości gruntowych stanowiących wewnętrzne drogi dojazdowe.</p>
Opis lokalu mieszkalnego	Lokal mieszkalny nr 24 położony jest na 1 piętrze budynku wielolokalowego nr 53, posiada powierzchnię użytkową 42,57 m ² . Przedmiotowa nieruchomość na dzień wyceny w stanie wykończonym.
Lokalizacja	<p>Przedmiotowe nieruchomości położone są przy ul. Zakrzowieckiej w Krakowie. Ulica Zakrzowiecka położona jest w południowo – zachodniej części miasta na terenie jednostki ewidencyjnej Podgórze. Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny zielone, rekreacyjne i niezagospodarowane. Odległość od ścisłego centrum miasta Krakowa wynosi około 6,9 km</p>
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	<p>Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowych objętych księgą wieczystą nr KR1P/00438146/9 i KR1P/00438148/3, udziału 1831/56671 w nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00435689/6, udziału 3/434 w nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00414305/8, udziału 3/480 w nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00353569/0 oraz udziału 1/226 w nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00406880/3, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem o ogłoszeniu upadłości wydanym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych dnia 27-11-2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/1423/2023.</p>

Wartość rynkowa nieruchomości w stanie na dzień wyceny	<i>Nieruchomość</i>		<i>WR</i>
	<i>Lokal mieszkalny nr 24</i>		<i>454 000,00 zł</i>
	<i>Komórka lokatorska nr 1LG</i>		<i>5 000,00 zł</i>
	<i>Miejsce postojowe w lokalu nr G1</i>		<i>39 000,00 zł</i>
	<i>Udział 3/434 w dz. 282/3</i>		<i>551,00 zł</i>
	<i>Udział 3/480 w dz. 282/5</i>		<i>551,00 zł</i>
Oszacowana dodatkowo wartość dla sprzedaży wymuszonej (WRW) nieruchomości w stanie na dzień wyceny	<i>Nieruchomość</i>		<i>WRW</i>
	<i>Lokal mieszkalny nr 24</i>		<i>340 500,00 zł</i>
	<i>Komórka lokatorska nr 1LG</i>		<i>3 750,00 zł</i>
	<i>Miejsce postojowe w lokalu nr G1</i>		<i>29 250,00 zł</i>
	<i>Udział 3/434 w dz. 282/3</i>		<i>413,00 zł</i>
	<i>Udział 3/480 w dz. 282/5</i>		<i>413,00 zł</i>
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano:		
	<ul style="list-style-type: none"> • w dniu 30 grudnia 2023 roku, • według stanu na dzień 30 grudnia 2023 roku, • na poziomie cen na dzień 30 grudnia 2023 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 16 grudnia 2023 roku. 		

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	5
2. ZAKRES WYCENY	5
3. CEL WYCENY	5
4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY	5
4.1. PODSTAWA FORMALNA	5
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	6
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	6
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	6
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	7
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	7
6.2. OPIS BUDYNKU	8
6.3. OPIS LOKALI	9
6.4. OPIS DZIAŁEK	11
6.5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	12
6.6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	13
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	13
7.1. WSTĘP	13
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	13
8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU	14
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH	15
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH	17
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	20
12. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	21
13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	21
14. ZAŁĄCZNIKI	22

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal mieszkalny nr 24 zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielolokalowym nr 53 w Krakowie przy ulicy Zakrzowieckiej. Lokal usytuowany jest na 1 piętrze budynku wielolokalowego, posiada powierzchnię użytkową 42,57 m².

Przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne nr 1LG zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielolokalowym nr 53 w Krakowie przy ulicy Zakrzowieckiej. Lokal usytuowany jest na poziomie „-1” budynku wielolokalowego, posiada powierzchnię użytkową 2,29 m².

Przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne nr G1 zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielolokalowym nr 53 w Krakowie przy ulicy Zakrzowieckiej. Lokal usytuowany jest na poziomie „-1” budynku wielolokalowego, posiada powierzchnię użytkową 874,54 m².

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe obejmujące działki ewidencyjnej nr:

- 282/3 obręb P-7,
- 282/5 obręb P-7,
- 282/8 obręb P-7.

Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego założona jest księga wieczysta nr KR1P/00438146/9, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dla przedmiotowego lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (komórka lokatorska) założona jest księga wieczysta nr KR1P/00438148/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dla przedmiotowego lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (garaż wielostanowiskowy) założona jest księga wieczysta nr KR1P/00435689/6, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dla nieruchomości gruntowych stanowiących wewnętrzne drogi dojazdowe założone są księgi wieczyste nr KR1P/00414305/8, KR1P/00353569/0 oraz KR1P/00406880/3 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje:

- prawo własności do nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny nr 24 o powierzchni 42,57 m² wg stanu na dzień wyceny,
- prawo własności do nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne nr 1LG o powierzchni 2,29 m² wg stanu na dzień wyceny,
- udział 1831/56671 części w prawie własności do nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne nr G1 o powierzchni 874,54 m² wg stanu na dzień wyceny obejmujący miejsce postojowe nr 8,
- udział 3/434 części w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 282/3 o powierzchni 0,0217 ha, obręb P-7,
- udział 3/480 części w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 282/5 o powierzchni 0,0240 ha, obręb P-7,
- udział 1/226 części w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 282/8 o powierzchni 0,0226 ha, obręb P-7.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowych objętych księgą wieczystą nr KR1P/00438146/9 i KR1P/00438148/3, udziału 1831/56671 w nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00435689/6, udziału 3/434 w nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00414305/8, udziału 3/480 w nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00353569/0 oraz udziału 1/226 w nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00406880/3, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem o ogłoszeniu upadłości wydanym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieście w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych dnia 27-11-2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/1423/2023.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie na wykonanie operatu szacunkowego od syndyka masy upadłości.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2023 poz. 146, z późniejszymi zmianami).
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa. PFSRM. Warszawa 2001r.
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska. Mieczysław Prystupa. Kazimierz Rygiel. POLTEXT. Warszawa 2004r.
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego. Olsztyn 2001r.
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek. M. Bej. EDUCATERRA Sp. z o.o.. Olsztyn 2000r.
- „Nieruchomości. Definicje. funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa. Kazimierz Rygiel. Dom Wydawniczy ELIPSA. Warszawa 2003r.
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman. Andrzej Hopfer. PFSRM. Warszawa 2005r.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 16-12-2023 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00438146/9, KR1P/00438148/3, KR1P/00435689/6, KR1P/00414305/8, KR1P/00353569/0 oraz KR1P/00406880/3,
- Postanowienie postanowienia o ogłoszeniu upadłości,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta Krakowa,
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

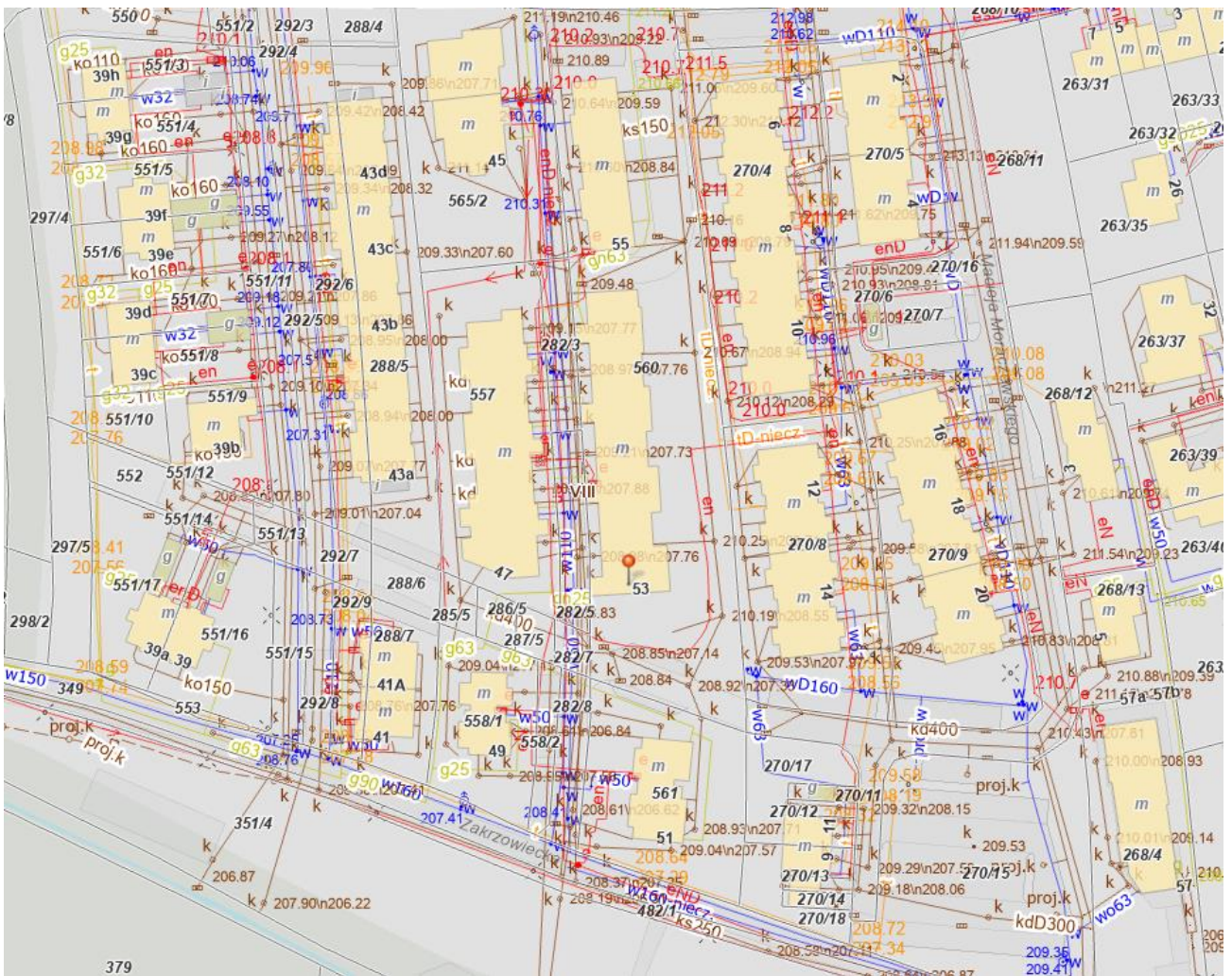
- Data sporządzenia wyceny 30-12-2023 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 30-12-2023 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 30-12-2023 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 16-12-2023 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



Szacowany lokal położony jest w budynku wielolokalowym przy ulicy Zakrzowieckiej w Krakowie. Ulica Zakrzowiecka położona jest w południowo – zachodniej części miasta na terenie jednostki ewidencyjnej Podgórze. Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny zielone, rekreacyjne i niezagospodarowane. Odległość od ścisłego centrum miasta Krakowa wynosi około 6,9 km. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej stanowiącej ulicę Zakrzowiecką poprzez udział w działce 282/8, 282/5 i 282/3 oraz przez działkę gminną 282/7 – stanowiących wewnętrzną drogę dojazdową. Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, teletechniczną.



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

6.2. OPIS BUDYNKU

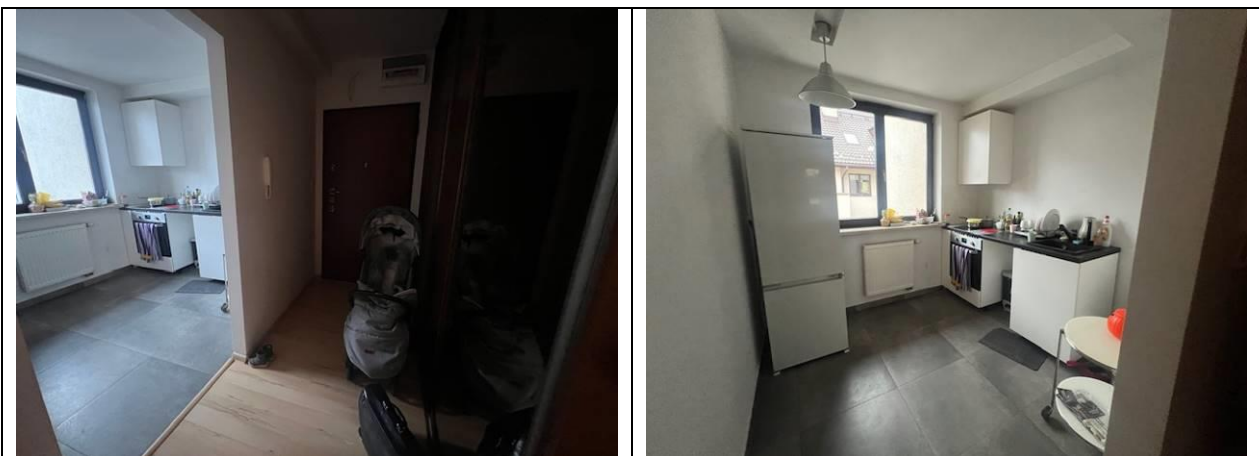




ogólny widok budynku i komunikacji

W dniu wizji lokalnej nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wielolokalowym o funkcji mieszkalnej. Budynek z 2009 roku, posiadający 3 kondygnacje nadziemne i jedną podziemną, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Na dzień wizji lokalnej budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym, w typowym dla tego okresu standardzie wykończenia, na posadzkach płytki ceramiczne, ściany pomalowane. Technologia wykonania murowana. Stolarka okienna PCV. Drzwi wejściowe aluminiowe, z przeszkleniami. W budynku brak windy. Budynek posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 560 o powierzchni 0,3975 ha, obr. P-7, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00329609/6. Teren wokół budynku zagospodarowany, trawnik, chodniki, trawniki oraz zieleń pielęgnacyjna. Osiedle ogrodzone. Budynek wyposażony w następujące instalacje: wod-kan., elektryczną, gazową, teletechniczną.

6.3. OPIS LOKALI





Wnętrze lokalu

Lokal mieszkalny nr 24 położony jest na 1 piętrze budynku wielolokalowego nr 53, posiada powierzchnię użytkową 42,57 m². Składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Do lokalu przylegają dwa balkony.

Przedmiotowa nieruchomość na dzień wyceny w stanie wykończonym, w podstawowym standardzie. Na podłogach płytki ceramiczne oraz panele. Na ścianach, w zależności od pomieszczenia płytki ceramiczne oraz powłoki malarskie. Na sufitach powłoki malarskie. W łazience biały montaż. Stolarka okienna PCV, drzwi wewnętrzne pływiniowe, wejściowe antywłamaniowe.

W lokalu dostępne następujące instalacje: wod.- kan., c.o. z pieca gazowego, elektryczna, teletechniczna, domofonowa.

Wraz z lokalem mieszkalnym związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący 4257/317495 części.

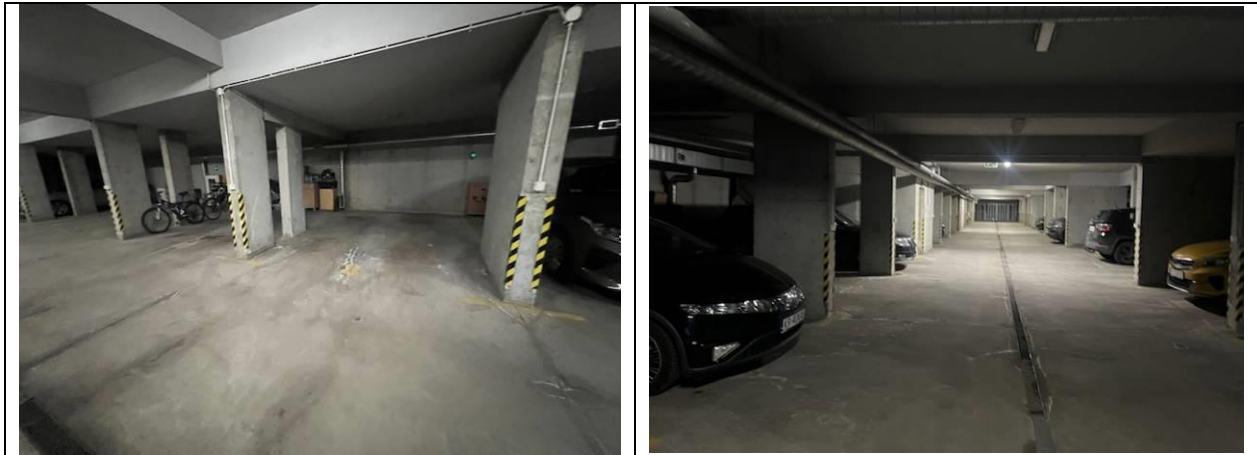
Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr KR1P/00438146/9, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto na podstawie księgi wieczystej.



Komórka lokatorska

Lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne nr 1LG położony jest na poziomie piwnic budynku wielolokalowego nr 53, posiada powierzchnię użytkową 2,29 m². Lokal stanowi funkcję pomieszczenia gospodarczego, na posadzce wylewka betonowa, ściany niewykończone, drzwi z siatki metalowej w ramie.



Miejsce postojowe

Lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne nr G1 położony jest na poziomie piwnic budynku wielolokalowego nr 53, posiada powierzchnię użytkową 874,54 m². Lokal stanowi garaż wielostanowiskowy, na posadzce wylewka betonowa, ściany niewykończone, brama garażowa segmentowa automatyczna. W ramach posiadanego udziału jest możliwość użytkowania miejsca postojowego nr 8.

6.4. OPIS DZIAŁEK

Działki niezabudowane, stanowiące wewnętrzną drogę dojazdową, wybrukowane:

- udział 3/434 części w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 282/3 o powierzchni 0,0217 ha, obręb P-7,
- udział 3/480 części w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 282/5 o powierzchni 0,0240 ha, obręb P-7,
- udział 1/226 części w prawie własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 282/8 o powierzchni 0,0226 ha, obręb P-7.

Działki o kształcie wąskim, wydłużonym.





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

6.5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Badanie ksiąg wieczystych stanowi załącznik do opracowania.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00329609/6 nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, brak praw i roszczeń, o których mowa w artykule 313 ust. 2 PUN. Hipoteki wygasają z mocy prawa przy sprzedaży nieruchomości. Brak praw, które pozostaną w mocy po sprzedaży.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00438148/3 nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, brak praw i roszczeń, o których mowa w artyku 313 ust. 2 PUN. Hipoteki wygasają z mocy prawa przy sprzedaży nieruchomości. Brak praw, które pozostaną w mocy po sprzedaży.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1P/00435689/6 nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, brak praw i roszczeń, o których mowa w artyku 313 ust. 2 PUN. Hipoteki ustanowione na udziale upadłego wygasają z mocy prawa przy sprzedaży udziału w nieruchomości. Brak praw dla przedmiotowego udziału, które pozostaną w mocy po sprzedaży.

Na dzień wyceny dla przedmiotowych nieruchomości objętych księgą wieczystą nr KR1P/00414305/8, KR1P/00353569/0 i KR1P/00406880/3 nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, brak praw i roszczeń, o których mowa w artyku 313 ust. 2 PUN. Hipotek brak. Pozostają w mocy ograniczone prawa rzeczowe ujawnione w działach III ksiąg wieczystych.

6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 64 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru „Pychowice” zatwierdzony Uchwałą Nr XIV/109/99 z dnia 31 marca 1999 roku, zgodnie z jego zapisami przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana położona jest w obszarze oznaczonym symbolem 01M3 – tereny zabudowy mieszkalnej.

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 zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

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

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

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,

- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

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:

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

gdzie:

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

8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

W procesie wyceny przeanalizowano:

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

Analizując sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowym ceny rynkowe rosną z prognozami wzrostowymi. W dalszym ciągu na rynku nie brakuje podmiotów o stabilnej sytuacji finansowej, skłonnych do zakupu mieszkania na własne potrzeby. Stopy procentowe kredytów hipotecznych z początkiem 2022 roku znacznie wzrosły. Pomimo tych czynników nie brakowało chętnych na zakup mieszkań, głównie za gotówkę. Można prognozować, że powrót gospodarki do poziomu z czasów sprzed pandemii i wojny, co będzie miało bezpośrednie przełożenie na wzrost popytu w sektorze nieruchomości mieszkaniowych, będzie kilkuletni. Obecna sytuacja gospodarcza, wzrost kosztów kredytów hipotecznych i wysoka inflacja powodują, że zakup mieszkania staje się pewniejszym sposobem na zainwestowanie oszczędzonych środków pieniężnych, niż alternatywne metody.

W ostatnich latach można zaobserwować rosnące zainteresowanie na mniejsze lokale mieszkalne, które jest wynikiem kilku czynników. Głównym jest wysoka średnia cena metra kwadratowego mieszkań w Krakowie, zrównująca się niemal z tą w Warszawie, przez co wiele osób nie stać na większe mieszkania. Ważnym czynnikiem jest również rozwijający się sektor usługowy przez co wyraźnie wzrasta zapotrzebowanie na małe mieszkania, do 35 metrów kwadratowych, zarówno na rynku wynajmu jak i na rynku sprzedaży. Kolejnym powodem jest mała dostępność lokali o mniejszej powierzchni, co jest wynikiem ciągle malejącej podaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną. Problemem są również opóźnienia w wydawaniu decyzji pozwolenia na budowę wynikające z panującej pandemii, co dodatkowo opóźniło podaż nowych mieszkań.

W związku z obecną sytuacją geopolityczną na świecie 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. Biorąc pod uwagę okres badania cen oraz obecną sytuację polityczną w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych. Ryzyko rynku związane z negatywnymi zmianami na rynku jest umiarkowane. Rynek nieruchomości mieszkaniowych na terenie Krakowa jest bardzo dobrze rozwinięty. Rocznie kilka tysięcy transakcji lokalami mieszkalnymi. Powierzchnie sprzedawanych lokali mieszkalnych zawierają się w szerokim przedziale od mieszkań o powierzchni poniżej 10 mkw. nawet do około 290 mkw.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH

Poniżej przedstawiono transakcje spełniające powyższe kryteria – dla lokali mieszkalnych:

Lp.	Data transakcji	Położenie (ulica)	Pow. użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	03.08.2023	Prylińskiego	32,80	380 000,00	11 585,37
2	03.08.2023	Harasymowicza	31,10	380 000,00	12 218,65
3	12.07.2023	Zakrzowiecka	56,40	668 500,00	11 852,84
4	06.06.2023	Słońskiego	41,42	450 000,00	10 864,32
5	31.05.2023	Zakrzowiecka	56,19	540 000,00	9 610,25
6	19.04.2023	Sodowa	45,94	493 000,00	10 731,39
7	17.03.2023	Słońskiego	30,07	345 000,00	11 473,23
8	28.02.2023	Sodowa	49,20	577 000,00	11 727,64
9	16.02.2023	Zakrzowiecka	40,93	442 000,00	10 798,92
10	05.01.2023	Słońskiego	35,50	385 000,00	10 845,07
11	29.12.2022	Sodowa	45,47	460 000,00	10 116,56
12	21.12.2022	Sodowa	46,97	500 000,00	10 645,09
13	03.11.2022	Zakrzowiecka	50,92	535 000,00	10 506,68

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, standardu, stanu technicznego budynku itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 5) stanowiąca lokal o powierzchni 56,19 m², położony w Krakowie, ul. Zakrzowieckiej.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 2) stanowiąca lokal o powierzchni 31,10 m², położony w Krakowie, ul. Harasymowicza.

Wybór cech rynkowych

Zdefiniowane powyżej rynki nieruchomości stanowią przesłankę do przeprowadzenia ich analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego. Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób. Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku lokali mieszkalnych określono następujące cechy rynkowe:

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

Ze względu na podobną lokalizację (najbliższe ulice) nie przyjęto cechy położenie jako różnicującej w procesie szacowania.

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

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

CECHA	OCENA	OPIS
Stan techniczny budynku	bardzo korzystny:	budynek kilkuletni, w którym remonty są przeprowadzane na bieżąco, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji bardzo dobry, wykazuje niewielkie zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, części wspólne wykończone w korzystnym standardzie
	korzystny:	budynek kilkunastoletni, stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji

		dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, części wspólne wykończone w przeciętnym standardzie
Standard wykończenia lokalu	korzystny:	lokal wykończony w korzystnym standardzie, przy użyciu materiałów dobrej jakości, dodatkowe wyposażenie
	średnio korzystny:	lokal wykończony w średnio korzystnym standardzie, przy użyciu materiałów przeciętnej jakości, przeznaczony do odświeżenia, modernizacji
Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna:	poniżej 45,00 m ²
	korzystna:	od 45,00 m ²
Położenie w budynku	korzystne:	piętra 1-2
	średnio korzystne:	parter

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- powierzchnia użytkowa wynosi 42,57 m²,
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi, które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- cechy nieruchomości, które mają istotny wpływ na wartość zależą w sposób decydujący od lokalnego rynku nieruchomości i jego charakterystyki,
- wagi poszczególnych cech rynkowych określono procentowo, suma wag wynosi 100 %.
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
cena minimalna: 9 610,25 zł/m²,
cena maksymalna: 12 218,65 zł/m²,
cena średnia: 10 998,15 zł/m²,
wartości brzegowe:
 $C_{min}/C_{sr} = 0,8738$
 $C_{max}/C_{sr} = 1,1110$
 $P_{sr} = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,5321$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

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

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

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u _i
				U _{min}	U _{max}	
1	Stan techniczny budynku	korzystny	30%	0,2621	0,3333	0,2621
2	Standard lokalu	średnio korzystny	30%	0,2621	0,3333	0,2621
3	Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna	25%	0,2185	0,2778	0,2778
4	Położenie w budynku	korzystne	15%	0,1311	0,1667	0,1667
	RAZEM		100%			0,9687

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

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

$$w_x = 10\,998,15 \text{ zł/m}^2 \times 0,9687 = 10\,653,91 \text{ zł/m}^2$$

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

$$10\,653,91 \text{ zł/m}^2 \times 42,57 \text{ m}^2 = 453\,536,95 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego przyjęto:

$$WR_{LM} = 454\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: czterysta pięćdziesiąt cztery tysiące złotych

Wartość rynkową lokalu 1LG określono na podstawie średniej wartości 1m² lokali podobnych:

Lp.	Data transakcji	Położenie (ulica)	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ²]
1	22.02.2023	Tyniecka	2 130,68
2	28.11.2022	Szuwarowa	2 777,78
3	05.10.2022	Lipińskiego	1 345,61
4	05.10.2022	Lipińskiego	1 416,43
5	06.07.2022	Ks. Pawlickiego	1 288,66
6	17.06.2022	Szuwarowa	3 058,10
7	10.05.2022	Grota - Roweckiego	2 168,67
8	20.04.2022	Bobrzyńskiego	1 851,85

$$2\,004,72 \text{ zł/m}^2 \times 2,29 \text{ m}^2 = 4\,590,81 \text{ zł}$$

$$WR_{1LG} = 5\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: pięć tysięcy złotych

Wartość rynkową miejsca postojowego określono na podstawie średniej wartości miejsc postojowych:

Lp.	Data transakcji	Położenie (ulica)	Cena transakcyjna [zł]
1	21.09.2023	Harasymowicza	59 000,00
2	17.08.2022	Zakrzowiecka	47 500,00
3	04.11.2022	Zakrzowiecka	40 000,00
4	19.04.2023	Sodowa	35 000,00
5	10.02.2023	Zakrzowiecka	35 000,00
6	24.01.2023	Zakrzowiecka	29 600,00
7	31.08.2022	Słońskiego	28 000,00

$$C\bar{s}r = 39\,157,14 \text{ zł}$$

$$WR_{G1-1831/56671} = 39\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

W celu określenia wartości rynkowej działek niezabudowanych stanowiących wewnętrzną drogę dojazdową analizą objęto transakcje nieruchomości gruntowych na terenie Krakowa, stanowiących działki o ograniczonych możliwościach zabudowy, stanowiących drogi wewnętrzne, chodniki, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością, położenie, powierzchnia, kształt oraz przeznaczenie działki. Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe o podobnym potencjale inwestycyjnym.

Na podstawie wyników analizy stwierdzono wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi. Analiza powyższa pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek tego typu nieruchomości na badanych terenach należy do rozwiniętych. W celu dokonania analizy rynku nieruchomości badano akty notarialne, a

także obserwowano notowania na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Rynek w ostatnim okresie podlegał niewielkim wahaniom cen, ogólnie charakteryzuje się stabilizacją i równowagą popytu i podaży dla nieruchomości podobnych.

Transakcje przyjęte do analizy zaprezentowano w poniższej tabeli.

L.p.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia działki [m ²]	Cena netto [zł]	Cena [zł/m ²]
1	06.11.2023	NH-55	514	200 000,00	389,11
2	24.07.2023	P-9	758	179 093,00	236,27
3	04.07.2023	P-14	18	4 428,46	246,03
4	19.05.2023	K-7	229	93 089,43	406,50
5	17.05.2023	K-28	199	97 187,00	488,38
6	13.04.2023	K-43	200	84 000,00	420,00
7	12.04.2023	P-39	207	100 912,50	487,50
8	24.01.2023	NH-55	33	8 250,00	250,00
9	14.12.2022	NH-55	491	171 272,80	348,82
10	15.11.2022	P-92	14	3 280,00	234,29
11	21.09.2022	NH-3	372	88 569,00	238,09
12	23.08.2022	NH-3	371	88 331,00	238,09
13	07.07.2022	NH-3	461	109 852,00	238,29
14	05.07.2022	NH-3	345	82 141,00	238,09
15	20.05.2022	P-42	43	20 000,00	465,12
16	12.04.2022	P-104	645	195 000,00	302,33
17	11.03.2022	P-41	104	37 440,00	360,00
18	15.02.2022	P-41	156	78 000,00	500,00

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

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 10) stanowiąca działkę o powierzchni 14 m², położoną w Krakowie przy ulicy Niewodniczańskiego.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 18) stanowiąca działkę o powierzchni 156 m², położoną w Krakowie przy ulicy Skotnickiej.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego 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.

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

- Położenie, lokalizacja,
- Zagospodarowanie terenu,
- Uzbrojenie działki,
- Prawo do nieruchomości,
- Ograniczenia.

Dla działek o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych, w tym działek stanowiących drogi, kształt jest niekorzystny, a powierzchnia działki nie wpływa na wartość 1m² gruntów. Stąd nie przyjęto tych cech jako różnicujących w procesie szacowania.

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego 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 niedalekiej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, dobry dojazd komunikacją publiczną, duże osiedla mieszkaniowe
	korzystne:	w dalszej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, średni dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo – usługowych, przeciętny dojazd komunikacją publiczną, tereny mniejszych osiedli
Zagospodarowanie terenu	korzystne:	Teren utwardzony, wyasfaltowany, wybrukowany
	średnio korzystne:	Teren niezagospodarowany
Uzbrojenie działki	bardzo korzystne:	Pełne uzbrojenie
	korzystne:	Częściowe uzbrojenie, media w dalszej odległości
Prawo do nieruchomości	korzystne:	Prawo własności
	średnio korzystne:	Prawo użytkowania wieczystego
Ograniczenia	korzystne:	Brak
	średnio korzystne:	Służebności, inne ograniczenia zw. z infrastrukturą, ukształtowaniem terenu itp.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Urzędzie Miasta,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni działki, w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
cena jednostkowa minimalna: 234,29 zł/m²,
cena jednostkowa maksymalna: 500,00 zł/m²,
cena jednostkowa średnia: 338,16 zł/m²,
wartości brzegowe:
 $C_{min}/C_{sr} = 0,6928$
 $C_{max}/C_{sr} = 1,4786$
 $P_{sr} = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,3909$
- 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	40%
2.	Zagospodarowanie terenu	20%
3.	Uzbrojenie działki	15%
4.	Prawo do nieruchomości	15%
5.	Ograniczenia	10%

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

SZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁEK – OBLICZENIA.

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u _i
				U _{min}	U _{max}	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	40%	0,2771	0,5914	0,2771
2	Zagospodarowanie terenu	korzystne	20%	0,1386	0,2957	0,2957
3	Uzbrojenie działki	bardzo korzystne	15%	0,1039	0,2218	0,2218

4	Prawo do nieruchomości	korzystne	15%	0,1039	0,2218	0,2218
5	Ograniczenia	średnio korzystne	10%	0,0693	0,1479	0,0693
	RAZEM		100%			1,0857

Wartość rynkową 1 m² wycenianej działki 282/3, obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 338,16 \text{ zł/m}^2 \times 1,0857 = 367,14 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa działki ewidencyjnej nr 282/3 w udziale 3/434 wynosi:

$$367,14 \text{ zł/m}^2 \times 217 \text{ m}^2 \times 3/434 = 550,71 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{282/3} = 551,00 \text{ zł}$$

słownie: pięćset pięćdziesiąt jeden złotych

Stąd wartość rynkowa działki ewidencyjnej nr 282/5 w udziale 3/480 wynosi:

$$367,14 \text{ zł/m}^2 \times 240 \text{ m}^2 \times 3/480 = 550,71 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{282/5} = 551,00 \text{ zł}$$

słownie: pięćset pięćdziesiąt jeden złotych

Stąd wartość rynkowa działki ewidencyjnej nr 282/8 w udziale 1/226 wynosi:

$$367,14 \text{ zł/m}^2 \times 226 \text{ m}^2 \times 1/226 = 367,14 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{282/8} = 367,00 \text{ zł}$$

słownie: trzysta sześćdziesiąt siedem złotych

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

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

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PUN (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:

$$WRW = W_r \cdot W_{ac}$$

gdzie:

Wr - wartość rynkowa,

Wac - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

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

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

Nieruchomość	WR	WRW	Przyjęto
Lokal mieszkalny nr 24	454 000,00 zł	340 500,00 zł	340 500,00 zł
Komórka lokatorska nr 1LG	5 000,00 zł	3 750,00 zł	3 750,00 zł
Miejsce postojowe w lokalu nr G1	39 000,00 zł	29 250,00 zł	29 250,00 zł
Udział 3/434 w dz. 282/3	551,00 zł	413,25 zł	413,00 zł
Udział 3/480 w dz. 282/5	551,00 zł	413,25 zł	413,00 zł
Udział 1/226 w dz. 282/8	367,00 zł	275,25 zł	275,00 zł

12. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości objętych zakresem szacowania wynosi:

Nieruchomość	WR
Lokal mieszkalny nr 24	454 000,00 zł
Komórka lokatorska nr 1LG	5 000,00 zł
Miejsce postojowe w lokalu nr G1	39 000,00 zł
Udział 3/434 w dz. 282/3	551,00 zł
Udział 3/480 w dz. 282/5	551,00 zł
Udział 1/226 w dz. 282/8	367,00 zł

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, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

13. 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,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianego lokalu,
- Ocena stanu technicznego 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.

14. ZAŁĄCZNIKI

- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości,
- Kopie polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy.

POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI

Ministerstwo
SprawiedliwościKrajowy Rejestr Zadłużonych
ODPIS

Postanowienie KR1S/GU/1423/2023/12

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	2b21388f-a96b-4527-a51f-b54becc55b10
Data pobrania dokumentu w systemie teleinformatycznym	27.11.2023 11:07:15
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/1423/2023

Postanowienie

Dnia 27 listopada 2023 r.

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

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Katarzyna ZMOREK-PACAK

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2023 r. w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Mieczysław Mazur,

postanawia:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Mieczysław Mazur, PESEL 71081901698, NIP 8681304419, miejsce zamieszkania: Kraków, adres Zakrzowiecka 53/24, 30-376 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Św. Marka 7-9/2, 31-012 Kraków;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla



- wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciążących na nieruchomości syndykowi: ul. Św. Marka 7-9/2, 31-012 Kraków;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Łukasz Andrzej Zagórski (numer licencji 21);
 5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 Prawa upadłościowego;
 6. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił referendarz;
 7. stwierdzić, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił referendarz;
 8. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
 9. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Łukasz Andrzej Zagórski (numer licencji 21) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000,00 zł (słownie: trzy tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 80 2490 0005 0000 4610 9821 1258.

UZASADNIENIE

Dłużnik złożył wniosek o ogłoszenie upadłości jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Analiza wniosku i załączników wskazuje, że jest on osobą niewypłacalną. Miejscem zamieszkania dłużnika jest Kraków. Tam znajduje się jego miejsce zwykłego pobytu w rozumieniu art. 19 ust. 1c ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022, poz. 1520 z późn. zm., dalej jako: p.u.) oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego. Wobec powyższego jurysdykcję w niniejszej sprawie posiadają sądy polskie, zgodnie z treścią art. 382 p.u., a postępowanie to jest postępowaniem głównym. Z uwagi natomiast na wchodzące w skład masy upadłości prawo własności nieruchomości oraz znaczną liczbę wierzycieli postępowanie będzie prowadzone w trybie ust. 2 art. 491(1) prawa upadłościowego.

Podpis:



KOPIA POLISY UBEZPIECZENIOWEJ



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria Nieruchomości Magdalena Ślufarska

30-102 Kraków, Kazimierza Morawskiego 5 / 325

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014389

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: 28/03/2023 - 27/03/2024

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Spółdzielni dla Ubezpieczeń

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



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

POLISA NR: **SRM0015504**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

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

UBEZPIECZAJĄCY

Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

REGON: 260139328

Telefon: 662019835

UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia

od dnia: **18/12/2023**

do dnia: **17/12/2024**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

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

Zakres ubezpieczenia

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

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

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

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 650.00 PLN
słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

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

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

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

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

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:

Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia polisy 18/12/2023

Data wystawienia polisy 18/12/2023

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

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

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

(* 2. Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z powołaniem na biegłego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

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

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

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

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(* 3. Wyrażam zgodę na 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, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

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

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

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

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

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

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

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

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz 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 osobiście 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 525-235-62-48

Lidia Machalska
 Biuro Spółki ds. Ubezpieczeń