

---

# OPERAT SZACUNKOWY

---

**ZAWIERAJĄCY OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ  
STANOWIĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ  
LOKALI MIESZKALNYCH POŁOŻONYCH W KRAKOWIE  
przy Placu Inwalidów 8/18 i 8/19**



**WYCENĘ PRZEPROWADZIŁ I OPERAT SPORZĄDZIŁ - PAWEŁ PŁONKA**



*PAWEŁ PŁONKA*

**KRAKÓW, dn. 6 lutego 2023 r.**

---

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I. Część ogólna opracowania.....	3
I.1 Przedmiot wyceny.....	3
I.2 Zakres wyceny.....	3
I.3 Cel wyceny.....	3
I.4 Podstawa formalna wyceny.....	3
I.5 Podstawy materialno-prawne opracowania.....	4
I.6 Materiały źródłowe wykorzystane w opracowaniu.....	4
I.7 Daty związane z wyceną.....	4
II. Część szczegółowa opracowania.....	5
II.1 Opis szczegółowy przedmiotu opracowania.....	5
II.1.1 Stan prawny nieruchomości.....	5
II.1.2 Opis nieruchomości.....	8
II.2 Metodyka wyceny.....	12
II.3 Wycena szczegółowa przedmiotu opracowania.....	14
III. Wynik końcowy wyceny.....	21
IV. Klauzule i zastrzeżenia.....	22
V. Załączniki.....	23

---

## ***I. CZĘŚĆ OGÓLNA OPRACOWANIA***

### ***I.1 Przedmiot opracowania.***

Przedmiotem opracowania są stanowiące odrębną własność lokale mieszkalne mieszczące się w budynku przy Placu Inwalidów 8 w Krakowie:

- lokal mieszkalny nr 18 o powierzchni użytkowej 80,84 m<sup>2</sup>, objęty KW KR1P/00521780/4,
  - lokal mieszkalny nr 19 o powierzchni użytkowej 111,0 m<sup>2</sup>, objęty KW KR1P/00521781/1,
- Z własnością lokali związane są udziały odpowiednio: 8437/261298 i 12342/261298 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności działki nr 228 - obr. 4 Krowodrza - o powierzchni 0,0680 ha, objętej KW KR1P/00008811/9. Właścicielem przedmiotowych lokali jest Struktura Sp. z o.o. Sp. k. Kraków.

### ***I.2 Zakres wyceny.***

Zakresem niniejszego opracowania objęto określenie wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości. Przedmiotowe lokale mieszkalne na dzień wyceny stanowią funkcjonalną całość i są wspólnie wykorzystywane jako pomieszczenia biurowe ze wspólną kuchnią i dwoma łazienkami. Lokale posiadają osobne, niezależne wejścia z klatki schodowej. Połączone są przejściem wybitym w jednej ze ścian. Zamurowanie przejścia spowoduje rozdzielenie lokali, po czym każdy z lokali będzie mógł być użytkowany niezależnie od drugiego.

### ***I.3 Cel wyceny.***

Celem wykonania operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

### ***I.4 Podstawa formalna wyceny.***

Umowa o wykonanie operatu szacunkowego zawarta w dniu 10.01.2023 r. Zleceniodawcą opracowania jest Syndyk Pan Mateusz Ładyga.

---

### ***1.5 Podstawy materialno-prawne opracowania.***

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. „O gospodarce nieruchomościami” /Dz. U. z 1997 r. nr 115 poz. 741 – z późn. zmianami/.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz.U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2108 i 2109/ z późn. zmianami.
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. „Kodeks cywilny” /Dz.U. z 1964 r. nr 16 poz. 93 – z późn. zmianami/.
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. „Prawo upadłościowe” /Dz.U. z 2003 r. nr 60 poz. 535 z późn. zmianami/.

### ***1.6 Materiały pomocnicze wykorzystane w opracowaniu.***

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez PFSRM.

### ***1.7 Materiały źródłowe wykorzystane w opracowaniu.***

- mapa MSIP (zał. V.1),
- odpis z KW KR1P/00521780/4 (zał. V.2),
- odpis z KW KR1P/00521781/1 (zał. V.3),
- odpis z KW KR1P/00008811/9 (zał. V.4),
- rzut piwnic (zał. V.5),
- akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych.

### ***1.8 Daty związane z wyceną.***

- Data sporządzenia operatu: 6 lutego 2023 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 6 lutego 2023 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 18 stycznia 2023 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 18 stycznia 2023 r.

## **II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA OPRACOWANIA**

### **II.1 Opis szczegółowy przedmiotu opracowania.**

#### **II.1.1 Stan prawny nieruchomości.**

##### **Stan prawny na dzień 27.01.2023 r., zgodnie z KW KR1P/00521780/4 (zał.V.2):**

**Dział I** – woj. małopolskie, miasto: Kraków, obr. 4 Krowodrza

Stanowiący odrębną własność lokal mieszkalny nr 18 położony na 5,0 kondygnacji, w budynku nr 8 przy Placu Inwalidów, składający się z przedpokoju, 3 pokoi, kuchni, łazienki i wc oraz przynależnej komórki lokatorskiej P18 o powierzchni 3,53 m<sup>2</sup> - łączny obszar 84,37 m<sup>2</sup>.

**Dział I Sp** – spis praw związanych z własnością:

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt objęty KW KR1P/00008811/9 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi 8437/261298 cz.

**Dział II** – własność:

Struktura Sp. z o.o. Sp.k. Kraków

**Dział III** – prawa, roszczenia i ograniczenia: Wzmianka o wpisie DZ.KW./KR1P/6353/23/1 z dnia 2023-01-19 – wpis ogłoszenia upadłości.

wolny od wpisów

**Dział IV** – hipoteki:

Wzmianki o wpisach:

DZ.KW./KR1P/8456/23/1 z dnia 2023-01-25 – sprostowanie usterki wpisu.

DZ.KW./KR1P/160018/22/1 z dnia 2022-12-23 – wpis hipoteki przymusowej.

Hipoteka umowna łączna na kwotę 1 926 440 zł, zabezpieczającą kredyt, odsetki i inne koszty - na rzecz Krakowski Bank Spółdzielczy I Oddział Kraków. Księga współobciążona: KW KR1P/00521781/1.

Hipoteka umowna na kwotę 40 951,46 zł, zabezpieczająca kwotę należności głównej, odsetki, koszty procesu - spłata na rzecz Hofmann Natursteinwerke Polen GMBH Sp. z o.o. Kraków.

---

**Stan prawny na dzień 27.01.2023 r., zgodnie z KW KR1P/00521781/1 (zał.V.3):**

***Dział I*** – woj. małopolskie, miasto: Kraków, obr. 4 Krowodrza

Stanowiący odrębną własność lokal mieszkalny nr 19 położony na 5,0 kondygnacji, w budynku nr 8 przy Placu Inwalidów, składający się z przedpokoju, spiżarni, wc, łazienki, kuchni i 3 pokoi oraz przynależnej komórki lokatorskiej P19 - łączny obszar 123,42 m<sup>2</sup>.

***Dział I Sp*** – spis praw związanych z własnością:

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt objęty KW KR1P/00008811/9 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi 12342/261298 cz.

***Dział II*** – własność:

Struktura Sp. z o.o. Sp.k. Kraków

***Dział III*** – prawa, roszczenia i ograniczenia: Wzmianka o wpisie DZ.KW./KR1P/6350/23/1 z dnia 2023-01-19 – wpis ogłoszenia upadłości.

wolny od wpisów

***Dział IV*** – hipoteki:

Wzmianki o wpisach:

DZ.KW./KR1P/152739/22/1 z dnia 2022-12-06 – wpis hipoteki przymusowej.

DZ.KW./KR1P/133838/22/1 z dnia 2022-10-19 – wpis hipoteki przymusowej.

Hipoteka umowna łączna na kwotę 1 926 440 zł, zabezpieczającą kredyt, odsetki i inne koszty - na rzecz Krakowski Bank Spółdzielczy I Oddział Kraków. Księga współobciążona: KW KR1P/00521780/4.

**UWAGA:** Na podstawie załączonego rzutu piwnic ustalono, że obliczona metodą graficzną powierzchnia przynależnej piwnicy nr P19 wynosi 12,42 m<sup>2</sup> (zał. V.5).

**Stan prawny na dzień 27.01.2023 r., zgodnie z KW KR1P/00008811/9 (zał.V.4):**

**Dział I** – woj. małopolskie, miasto: Kraków, obręb: 4 Krowodrza

dziąłka ewidencyjna nr **228** o pow. 0,0680 ha,

zabudowana budynkiem al. Słowackiego 2 / Plac Inwalidów 8, pięciokondygnacyjnym, w którym wydzielono 28 lokali m.in.

wpis nr 19: lokal nr 18 wydzielony do KW KR1P/00521780/4,

wpis nr 20: lokal nr 19 wydzielony do KW KR1P/00521781/1.

**Dział I Sp** – spis praw związanych z własnością: wolny od wpisów

**Dział II** – własność: Właściciele wyodrębnionych lokali m.in.

wpis nr 19: kaźdoczesny właściciel lokalu nr 18 wydzielonego do KW KR1P/00521780/4 w 8437/261298 cz.

wpis nr 20: kaźdoczesny właściciel lokalu nr 19 wydzielonego do KW KR1P/00521781/1 w 12342//261298 cz.

**Dział III** – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej na rzecz Plac Inwalidów Sp. z o.o. Kraków.

Zarząd nieruchomości wspólną powierzony i sprawowany jest przez spółkę pod firmą Q Bud Administracja Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

**Dział IV** – hipoteki: wolny od wpisów

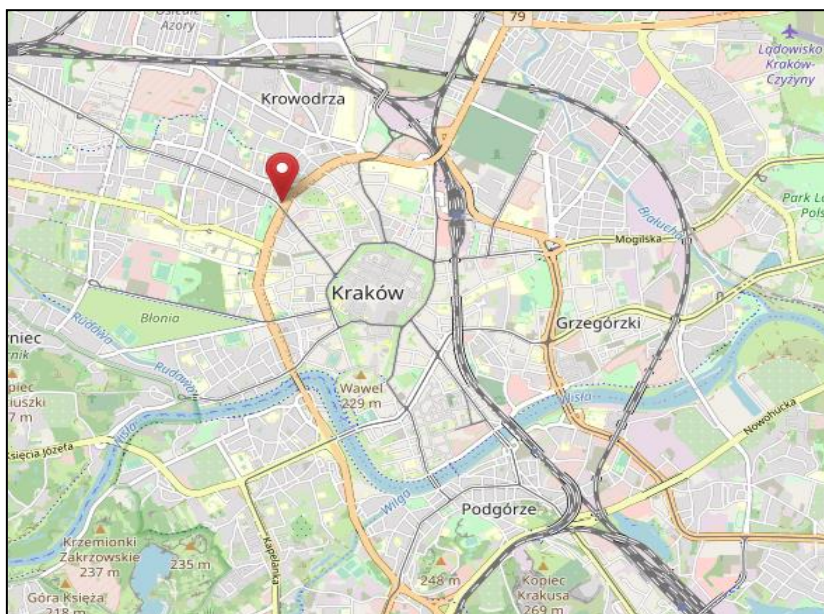
**UWAGA:**

Zgodnie z Ustawą z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (dalej: pu) - a to: art. 319 ust. 4, art. 320 ust. 3 oraz art. 313 ust. 1 i 2 pu podnoszę, co następuje:

Lokal mieszkalny nr 18 objęty KW KR1P/00521780/4 oraz lokal mieszkalny nr 19 objęty KW KR1P/00521781/1, położone w budynku przy Placu Inwalidów 8 w Krakowie, są obciążone hipoteką umowną łączną na kwotę 1 926 440 zł. Ponadto lokal nr 18 obciążony jest hipoteką umowną na kwotę 40 951,46 zł. Hipoteką objęta jest całość składników objętych wyceną operatu szacunkowego. Zgodnie z Ustawą Prawo upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Wobec powyższego opisane wyżej obciążenia hipoteczne nieruchomości wygasają z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, a zatem żadne obciążenia nieruchomości nie pozostają w mocy po sprzedaży.

### ***II.1.2 Szczegółowy opis nieruchomości:***

Lokale mieszkalne nr 18 i 19, będące przedmiotem wyceny położone są na IV piętrze sześciokondygnacyjnego (parter + 4 piętra + poddasze) budynku na Placu Inwalidów 8 w Krakowie. Budynek położony jest w ścisłym centrum Krakowa, w odległości ok. 1 km na pñ.-zach. od Rynku Głównego.

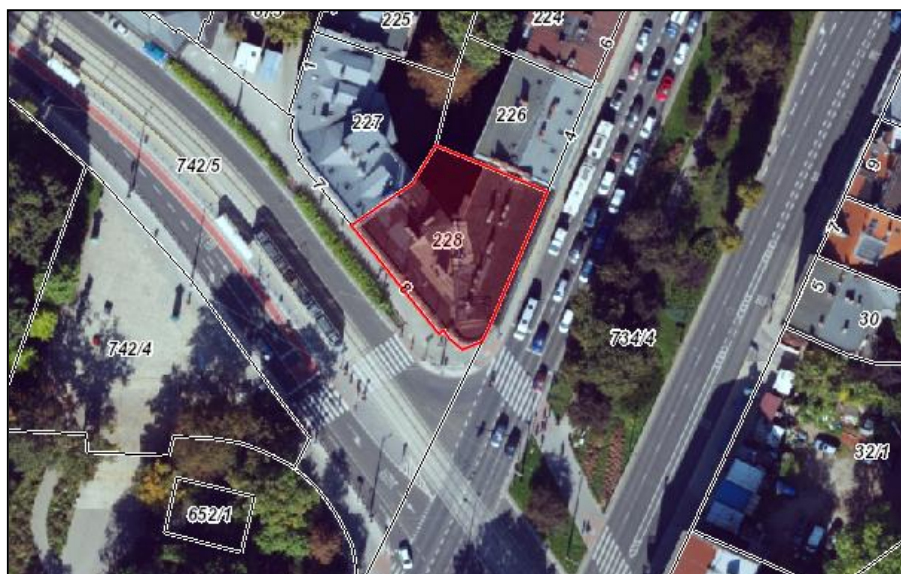


Źródło: OpenStreetMap

**Plac Inwalidów** – plac w Krakowie, usytuowany u zbiegu ulic Królewskiej i Juliusza Lea, łączący się kompozycyjnie z Alejami Trzech Wieszców. Obok niego znajduje się Park Krakowski. Plac został wytyczony w latach 30 na kształcie trójkąta. W roku 1937 otrzymał obecną nazwę. W latach 1955–1991 przemianowany przez władze PRL na Plac Wolności. Obecna zabudowa ulicy pochodzi głównie z XIX wieku. W pobliżu znajdują się liczne sklepy, bary, kawiarnie. Wzdłuż ulicy Królewskiej i Karmelickiej przebiega linia tramwajowa i znajdują się tam przystanki tramwajowe komunikacji miejskiej. W sąsiedztwie ruchliwe aleje Mickiewicza i Słowackiego – jeden z głównych ciągów komunikacyjnych miasta Krakowa. W sąsiedztwie m znajduje się Park Krakowski.

Budynek Plac Inwalidów 6-8 to jedna z pierwszych realizacji architekta - Fryderyka Tadaniera. Dom mieszkalny u zbiegu al. J. Słowackiego, pl. Inwalidów oraz ul. Sienkiewicza, powstały w latach 1930-31, stanowi jeden z bardziej okazałych przykładów krakowskiej architektury mieszkaniowej tego czasu. W budynku znalazły się mieszkania o różnej wielkości i standardzie. Na parterze i na ostatnim piętrze tradycyjnie umieszczono lokale najmniejsze, a na pozostałych kondygnacjach te najbardziej reprezentacyjne. Dominantą kompozycyjną budynku przy pl. Inwalidów są zaokrąglone narożniki, dzięki którym przysadzista bryła optycznie zyskała na lekkości. Zmodernizowany klasycyzm był często stosowany w tym czasie w budownictwie mieszkaniowym. Architekt projektując budowlę mającą powstać w tak prestiżowej lokalizacji, mógł nawiązać do realizowanych już gmachów Akademii Górniczo-Hutniczej i Biblioteki Jagiellońskiej. (źródło: <http://szlakmodernizmu.pl>). Konstrukcja budynku tradycyjna – ściany murowane z cegły. Budynek jest w dobrym stanie technicznym, przeprowadzono w nim okresowe remonty. Budynek był wyposażony w windę osobową (obecnie została zdemontowana). Obecnie trwają prace związane z przebudową poddasza i nadbudową budynku, ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne oraz przebudową istniejącego szybu windowego (decyzja o pozwoleniu na budowę nr 215/6740.2/2018). Po zakończeniu prac ma zostać w budynku zamontowana nowa winda. Instalacje wewnętrzne: wodociągowo-kanalizacyjna, elektryczna i gazowa. Centralne ogrzewanie – indywidualne piece gazowe w lokalach lub ogrzewanie elektryczne.





Źródło: MSIP Kraków

Otoczenie nieruchomości stanowią podobne kamienice mieszkalne wielorodzinne z usługami na parterach. W pobliżu znajdują się liczne punkty handlowo – usługowe oraz Park Krakowski. Przystanki autobusowe i tramwajowe komunikacji miejskiej znajdują się w odległości ok. 100 m.

Przedmiotowe lokale mieszkalne na dzień wyceny stanowią funkcjonalną całość i są wspólnie wykorzystywane jako pomieszczenia biurowe. Po koniec 2016 r. w przedmiotowych lokalach został przeprowadzony generalny remont, zostały one połączone ze sobą i od tego czasu są wykorzystywane na cele biurowe (funkcja lokali nie została prawnie zmieniona). Układ funkcjonalny: holl z recepcją, 2 łazienki z wc, pokoje biurowe, korytarz, kuchnia, archiwum. Okna z PCV. Ciepła woda i ogrzewanie: piec gazowy dwufunkcyjny – jeden ma oba lokale. Wszystkie pokoje biurowe są wyposażone w klimatyzację. Lokale wyposażone jest w wewnętrzne instalacje: elektryczną, wod.–kan. i gazową.

Przedmiotowe lokale posiadają osobne, niezależne wejścia z klatki schodowej. Połączone są ze sobą przejściem wybitym w jednej ze ścian. Zamurowanie przejścia spowoduje rozdzielenie lokali, po czym każdy z lokali będzie mógł być użytkowany niezależnie od drugiego.

---

Lokal mieszkalny nr 18 o powierzchni 80,84 m<sup>2</sup> położony jest na IV piętrze. Na dzień wyceny lokal użytkowany jest wspólnie z lokalem nr 19 jako pomieszczenia biurowe. Lokal składa się z: przedpokoju - recepcji, łazienki z wc, korytarza, sali konferencyjnej oraz 2 pokoi biurowych. Do lokalu przylega balkon. Drzwi zewnętrzne drewniane z przeszkleniem. Okna z PCV, mają ekspozycję na al. Słowackiego. Pomieszczenie przynależne do lokalu stanowi komórka lokatorska nr P18 o powierzchni 3,53 m<sup>2</sup>. W lokalu brak urządzonej kuchni. Ogrzewanie i ciepła woda zasilane z pieca gazowego znajdującego się w łazience lokalu nr 19.

*Przedpokój – recepcja* – na podłodze parkiet, na ścianach tapeta, szafa w zabudowie.

*Korytarz* – na podłodze parkiet, na ścianach tapeta.

*Pokoje biurowe* – na podłodze parkiet, na ścianach tapeta, w jednym z pokoi biurowych wybito przejście w ścianie – połączenie z lokalem nr 19.

*Łazienka z wc* – na podłodze płytki gresowe, do połowy ścian flizy, umywalka, 2 kabiny wc.

Lokal mieszkalny nr 19 o powierzchni 111,00 m<sup>2</sup> położony jest na IV piętrze. Na dzień wyceny lokal użytkowany jest wspólnie z lokalem nr 18 jako pomieszczenia biurowe. Lokal składa się z: przedpokoju, łazienki z wc, 4 pokoi biurowych, kuchni oraz pomieszczenia archiwum. Do lokalu przylega balkon. Drzwi zewnętrzne drewniane – starego typu. Okna z PCV, mają ekspozycję na al. Słowackiego oraz Plac Inwalidów. Pomieszczenie przynależne do lokalu stanowi komórka lokatorska nr P19 o powierzchni 12,42 m<sup>2</sup>.

*Przedpokój* – na podłodze parkiet, na ścianach tapeta.

*Pokoje biurowe* – na podłodze parkiet, na ścianach tapeta i tynki.

*Łazienka z wc* – na podłodze płytki gresowe, na ścianach flizy, umywalka, kabina prysznicowa, wc, piec gazowy dwufunkcyjny.

*Kuchnia* – na podłodze płytki gresowe, na ścianach tapeta, zabudowa kuchenna z AGD, okna drewniane na podwórze, szkody po zalaniu w wyniku prowadzonych prac przebudowy poddasza – odpadające płytki na podłodze, dziura w suficie.

*Pomieszczenie – archiwum* – na podłodze parkiet, na ścianach tapeta.

---

## ***II.2 Metodyka wyceny.***

Wycenę dla Syndyka przeprowadzono zgodnie z ustawą Prawo upadłościowe:

### **art. 319**

1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.
2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.
3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.
4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.
5. Zarzuty na opis i oszacowanie wnosi się w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia o ich przekazaniu sędziemu-komisarzowi. Zarzuty rozpoznaje sędzia-komisarz. W przypadku wątpliwości co do rzetelności lub poprawności opisu i oszacowania, sędzia-komisarz wskazuje biegłego do sporządzenia nowego opisu i oszacowania.
6. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku rzeczy, wierzytelności i innych praw przeniesionych na wierzyciela w celu zabezpieczenia wierzytelności, o ile mają być one sprzedane w ramach przedsiębiorstwa.

---

**Art. 320.**

1. Sprzedaż mienia uregulowana przepisami niniejszego działu może nastąpić w drodze przetargu lub aukcji, do których przepisy Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio, z tym że:

- 1) warunki przetargu lub aukcji zatwierdza sędzia-komisarz;
- 2) o przetargu lub aukcji należy zawiadomić przez obwieszczenie co najmniej na dwa tygodnie, a jeżeli przetarg albo aukcja dotyczy przedsiębiorstwa spółki publicznej – co najmniej na sześć tygodni przed terminem posiedzenia wyznaczonego w celu ich przeprowadzenia;
- 3) przetarg lub aukcję przeprowadza się na posiedzeniu jawnym;
- 4) przetarg lub aukcję prowadzi syndyk pod nadzorem sędziego-komisarza;
- 5) wyboru oferenta dokonuje syndyk; wybór wymaga zatwierdzenia przez sędziego-komisarza;
- 6) postanowienie zatwierdzające wybór oferenta sędzia-komisarz może wydać na posiedzeniu niejawnym;
- 7) sędzia-komisarz może odroczyć zatwierdzenie wyboru oferenta o tydzień; w tym przypadku postanowienie o zatwierdzeniu wyboru oferenta obwieszcza się.

2. Na postanowienie sędziego-komisarza o zatwierdzeniu wyboru oferenta przysługuje zażalenie.

3. Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego, przepisy art. 319 stosuje się odpowiednio.

Wycenę niniejszą wykonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej, ustalając wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania przedmiotu wyceny na podstawie analizy kształtowania się poziomu cen lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność o analogicznej lokalizacji, przeznaczeniu i wielkości.

Zastosowana metodyka wyceny jest zgodna z ustawą z dnia 21.08.1997 r. " O gospodarce nieruchomościami " /Dz. U. z 1997 r. nr 115 poz. 741 - Tekst jednolity: Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603, Nr 281 poz. 2782/ oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz.U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2108 i 2109 z późn zmianami/.

## **II.3 Wycena szczegółowa przedmiotu opracowania.**

### *Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości*

Krakowski rynek nieruchomości uważany jest za jeden z najbardziej stabilnych rynków lokalnych w Polsce. Ogromny wpływ na taki stan rzeczy ma duża liczba uczelni wyższych, które każdego roku sprowadzają do Krakowa nową ludność. Młodzi ludzie po ukończeniu studiów często osiedlają się w Krakowie, co skutkuje stałym zapotrzebowaniem na lokale mieszkalne. Ceny nieruchomości w poszczególnych obszarach Krakowa rozkładają się następująco. Najwyższe ceny lokali mieszkalnych zanotować można w Śródmieściu, druga z kolei jest Krowodrza, następnie Podgórze, z tym, że tutaj brany jest pod uwagę bardzo duży obszar. Najniższe ceny odnotowuje się w Nowej Hucie. Największym zainteresowaniem kupujących cieszą się lokale o powierzchni między 30 a 50 m<sup>2</sup>. Jednakże trudność w uzyskaniu kredytów powoduje, że część kupujących musi dokonać nieco skromniejszych wyborów niż zakładało. Mniejsze mieszkania cieszą się powodzeniem w Nowej Hucie, gdzie budowa osiedli od podstaw pozwoliła na korzystne zaplanowanie przestrzeni mieszkaniowej. Większe mieszkania mają natomiast bardzo duże powodzenie w Śródmieściu. Spowodowane to jest między innymi tym, że w tym rejonie znajduje się bardzo dużo kamienic, gdzie przeważają bardzo duże mieszkania. Nie sposób nie zauważyć, że wciąż najważniejszym kryterium przy zakupie mieszkania jest cena. Dopiero po cenie następuje metraż oraz układ funkcjonalny. Choć usytuowanie mieszkania na kondygnacji zawsze było istotne wśród kupujących, w ostatnim czasie można zaobserwować zmianę nastawienia nabywców w stosunku do pięter, które wcześniej uważane były za mniej korzystne. Wzrasta między innymi zainteresowanie najwyższymi, ostatnimi piętrami, które są widokowe. Dzięki urozmaiceniom takim jak np. ogródki chętnie kupowane są również mieszkania położone na parterze.

Średnia cena oferowanych mieszkań wynosi ok. 11 tys. zł za 1m<sup>2</sup>, jednakże ceny są mocno zróżnicowane. Najniższe oferowane ceny rozpoczynają się od około 7 tys. zł za 1m<sup>2</sup>. Oferty te dotyczą jedynie mieszkań o dużych powierzchniach, położonych w peryferyjnych rejonach. Przy mieszkaniach dwu i trzypokojowych o powierzchni od 50 do 70 m<sup>2</sup> cena rośnie, minimalne oferty rozpoczynają się na poziomie 8 tys. zł / 1m<sup>2</sup> za lokale w peryferyjnych lokalizacjach.

---

Większość cen w Krakowie zawiera się w przedziale od 8 tys. zł do 15 tys. zł za 1m<sup>2</sup>. Powyżej tego poziomu oferowane są inwestycje w centralnej części miasta, najdroższe dotyczą inwestycji o charakterze apartamentowym w ścisłym centrum lub w wybranych atrakcyjnych lokalizacjach, maksymalne ceny przekraczają 20 tys. zł / 1m<sup>2</sup>. Ceny poszczególnych lokali w budynkach wahają się w zależności od usytuowania ich w budynku – w budynkach z wyposażeniem w windę wyższe ceny osiągają lokale z dobrym widokiem, dobrze nasłonecznione, na wyższych kondygnacjach. Ważnym elementem kształtującym cenę jest również posiadanie tarasu, względnie dużego balkonu oraz funkcjonalność rozwiązań wewnątrz (układ funkcjonalny lokalu). Wpływ na cenę ma również wielkość powierzchni lokalu: wyższe ceny osiągają lokale o małej powierzchni (do około 35m<sup>2</sup>), nieco niższe ceny lokal od 35m<sup>2</sup> do 55m<sup>2</sup>, przy większych powierzchniach cena spada. Dodatkowymi czynnikami mającym wpływ na wartość są stan techniczny budynku, standard wykończenia lokalu oraz położenie inwestycji: prestiż lokalizacji, odległość od ścisłego centrum, bezpośrednie otoczenie związane z ewentualnymi uciążliwościami (np. tory kolejowe, droga szybkiego ruchu, itp.).

Analizą objęto transakcje kupna-sprzedaży stanowiących odrębną własność lokali mieszkalnych o powierzchniach powyżej 70 m<sup>2</sup>, położonych na terenie obr. 4 i 46 - Krowodrza w Krakowie. Badaniem objęto okres od lipca 2021 r. do stycznia 2023 r. Ceny lokali mieszkalnych na lokalnym rynku kształtowały się w przedziale 8249 – 14662 zł/m<sup>2</sup>. W okresie 01.2021 - 03.2022 na lokalnym rynku nieruchomości zaobserwowano wzrost cen nieruchomości o 8% rocznie (analiza linii trendu). W okresie od 04.2022 – 01.2023 przyjęto stabilizację cen (inflacja, trudności z dostępem do kredytów, ograniczenie popytu). Wyniki analizy zestawiono w poniższej tabeli.

*Tab.1 Analiza lokalnego rynku lokali mieszkalnych.*

Data transakcji	Ulica	Cena [zł]	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena za 1 m <sup>2</sup> [zł]	Wskaźnik zmian cen	Cena 1 m <sup>2</sup> po aktualizacji [zł]
2021-06-11	Śląska	935000	112,16	8336,31	1,07	8919,85
2021-06-18	Słowackiego Al.	980000	104,35	9391,47	1,07	10048,87
2021-06-30	Konarskiego	800000	86,92	9203,87	1,07	9848,14
2021-07-05	Józefitów	792000	81,37	9733,32	1,06	10317,32
2021-07-09	Mazowiecka	757500	78,81	9611,72	1,06	10188,42
2021-07-21	Sienkiewicza	815000	98,80	8248,99	1,06	8743,93
2021-08-12	Kazimierza Wlk.	800000	83,86	9539,71	1,05	10016,70
2021-09-02	Królewska	720000	79,57	9048,64	1,04	9410,59
2021-09-17	Urzędnicza	1190000	127,75	9315,07	1,04	9687,67
2021-10-19	Królewska	1040000	101,01	10296,01	1,04	10707,85
2021-10-22	Nowowiejska	995000	77,31	12870,26	1,04	13385,07
2021-10-25	Słowackiego Al.	705000	75,76	9305,70	1,04	9677,93
2021-11-03	Królewska	900000	82,38	10924,98	1,03	11252,73
2021-11-08	Konarskiego	930000	94,35	9856,92	1,03	10152,63
2021-11-24	Lubelska	750000	82,20	9124,09	1,03	9397,81
2021-11-29	Słowackiego Al.	1085000	120,10	9034,14	1,03	9305,16
2021-12-06	Galla Anonima	800000	81,00	9876,54	1,02	10074,07
2021-12-07	Mazowiecka	775000	78,41	9883,94	1,02	10081,62
2021-12-14	Słowackiego Al.	1030000	118,64	8681,73	1,02	8855,36
2021-12-28	Kawitory	870000	71,28	12205,39	1,02	12449,50
2022-01-04	Królewska	842500	89,73	9389,28	1,02	9577,07
2022-01-18	Królewska	870000	89,89	9678,50	1,02	9872,07
2022-02-17	Mazowiecka	848000	72,01	11776,14	1,01	11893,90
<b>2022-02-18</b>	<b>Słowackiego Al.</b>	<b>910000</b>	<b>106,75</b>	<b>8524,59</b>	<b>1,01</b>	<b>8609,84</b>
2022-02-21	Słowackiego Al.	890000	89,91	9898,79	1,01	9997,78
2022-02-22	Śląska	1150000	99,25	11586,90	1,01	11702,77
2022-02-25	Mazowiecka	900000	83,10	10830,32	1,01	10938,62
2022-03-01	Chocimska	780000	75,78	10292,95	1,00	10292,95
2022-04-07	Konarskiego	1050000	92,11	11399,41	1,00	11399,41
2022-05-25	Sienkiewicza	1050000	78,23	13421,96	1,00	13421,96
<b>2022-06-01</b>	<b>Chopina Fryderyka</b>	<b>1275000</b>	<b>86,96</b>	<b>14661,91</b>	<b>1,00</b>	<b>14661,91</b>
2022-06-20	Lea	960000	86,39	11112,40	1,00	11112,40
2022-06-21	Czarnowiejska	800000	81,48	9818,36	1,00	9818,36
2022-07-15	Kujawska	940000	100,98	9308,77	1,00	9308,77
2022-08-10	Królewska	1240000	135,88	9125,70	1,00	9125,70
2022-09-16	Urzędnicza	1170000	97,04	12056,88	1,00	12056,88
2022-11-24	Konarskiego	1040000	99,60	10441,77	1,00	10441,77
Średnia cena 1m <sup>2</sup> :				<b>10 452,79 zł</b>		
Maksymalna cena 1m <sup>2</sup> :				<b>14 661,91 zł</b>		
Minimalna cena 1m <sup>2</sup> :				<b>8 609,84 zł</b>		

**Cena maksymalna = 14 661,91 zł    Cena minimalna = 8 609,84 zł    Cena średnia = 10 452,79 zł**

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} = 0,824 \qquad \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} = 1,403$$

**CHARAKTERYSTYKA WYCENIANYCH LOKALI MIESZKALNYCH**

CECHA	CHARAKTERYSTYKA
LOKALIZACJA	Kraków Plac Inwalidów 8/18 i 8/19
POWIERZCHNIA	odpowiednio: 80,84 m <sup>2</sup> i 111,0 m <sup>2</sup>
STAN TECHNICZNY	budynek z lat 30 XX-wieku, 6 - kondygnacyjny, stan techniczny dobry
STANDARD WYKOŃCZENIA	przeciętny
UKŁAD FUNKCJONALNY	Lokal nr 18: 3 pokoje biurowe, przedpokój, recepcja, łazienka z wc, balkon, piwnica
	Lokal nr 19: 4 pokoje biurowe, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój, pomieszczenie archiwum, balkon, piwnica
POŁOŻENIE NA KONDYGNACJI	IV piętro

**CHARAKTERYSTYKA LOKALU MIESZKALNEGO O CENIE MAKSYMALNEJ**

CECHA	CHARAKTERYSTYKA
LOKALIZACJA	Kraków ul. Chopina boczna, spokojna ulica
POWIERZCHNIA	86,96 m <sup>2</sup>
STAN TECHNICZNY	Budynek z lat 30 XX-wieku, 5 – kondygnacyjny, stan techniczny bardzo dobry
STANDARD WYKOŃCZENIA	wysoki
UKŁAD FUNKCJONALNY	pokój:3,kuchnia:1,aneks kuchenny:1,łazienka:1, wc:1,przedpokój:3,spiżarka:1, piwnica
POŁOŻENIE NA KONDYGNACJI	II piętro

**CHARAKTERYSTYKA LOKALU MIESZKALNEGO O CENIE MINIMALNEJ**

CECHA	CHARAKTERYSTYKA
LOKALIZACJA	Kraków al. Słowackiego droga o dużym natężeniu ruchu
POWIERZCHNIA	106,75 m <sup>2</sup>
STAN TECHNICZNY	Budynek przedwojenny, wymaga okresowego remontu
STANDARD WYKOŃCZENIA	niski
UKŁAD FUNKCJONALNY	pokój:3,kuchnia:1,łazienka:1,wc:1,przedpokój:1, garderoba:1,korytarz:1, komórka lokatorska
POŁOŻENIE NA KONDYGNACJI	IV piętro

**Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych:**

Cecha	Waga	Ocena	Opis	Wsp
Lokalizacja, sąsiedztwo	25%	Lepsza:	boczna, cicha ulica, miejsca parkingowe przed budynkiem	1
		dobra:	budynek położony przy ulicy o średnim natężeniu ruchu, okna lokalu na podwórze	0,5
		gorsza:	ulica o dużym natężeniu ruchu, okna lokalu na ulicę, problem z miejscami parkingowymi	0
Powierzchnia	10%	lepsza:	70 - 90 m <sup>2</sup>	1
		dobra:	90 - 110 m <sup>2</sup>	0,5
		gorsza:	>110 m <sup>2</sup>	0
Stan techniczny	20%	dobry:	Budynek po remoncie, stan techniczny b. dobry	1
		Przeciętny:	Budynek po okresowych remontach, stan techniczny dobry	0,5
		zły:	Budynek wymaga przeprowadzenia okresowego remontu	0
Standard wykończenia	25%	dobry:	wysoki	1
		przeciętny:	przeciętny	0,5
		zły:	niski	0
Układ funkcjonalny	10%	dobry:	duże pokoje, łazienka, jasna kuchnia, balkon	1
		przeciętny:	duże pokoje, ciemna kuchnia, łazienka	0,5
		zły:	pokoje przechodnie, brak kuchni, łazienka	0
Położenie na kondygnacji	10%	dobry:	Piętra II i III	1
		przeciętny:	piętro I	0,5
		zły:	parter i IV piętro bez windy	0

**Określenie wartości rynkowej lokalu nr 18**

**Ocena cech rynkowych wycenianej nieruchomości:**

L.p.	Cecha	Ocena
1.	Lokalizacja, sąsiedztwo	0,25
2.	Powierzchnia	1
3.	Stan techniczny	0,5
4.	Standard wykończenia	0,5
5.	Układ funkcjonalny	0
6.	Położenie na kondygnacji	0

**OKREŚLENIE WSPÓŁCZYNNIKÓW OCENIAJĄCYCH PRZEDMIOTOWY LOKAL MIESZKALNY  
W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH**

CECHY	WPLYW ATRYBUTU NA CENY RYNKOWE	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH		WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKÓW
LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	25%	0,206	0,351	0,242
POWIERZCHNIA	10%	0,082	0,140	0,140
STAN TECHNICZNY	20%	0,165	0,281	0,223
STANDARD WYKOŃCZENIA	25%	0,206	0,351	0,278
UKŁAD FUNKCJONALNY	10%	0,082	0,140	0,082
POŁOŻENIE NA KONDYGNACJI	10%	0,082	0,140	0,082
SUMA	100%			1,047

Cena poprawiona transakcji kupna-sprzedaży 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego:

$$10\ 452,79\ \text{zł} \times 1,047 = 10\ 944,07\ \text{zł}$$

Wobec powyższego, biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonej szczegółowej analizy kształtowania się cen podobnych nieruchomości, określám wartość przypadającą na 1 m<sup>2</sup> przedmiotowego lokalu mieszkalnego na poziomie: **10 944,07 zł**

**WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTOWEGO LOKALU MIESZKALNEGO**

LOKALIZACJA	Pow. m <sup>2</sup>	WARTOŚĆ 1m <sup>2</sup>	WARTOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO
<b>Kraków Plac Inwalidów 8/18</b>	80,84	10 944,07 zł	884 719 zł
<b>Po zaokrągleniu:</b>			<b>885 000 zł</b>
(słownie: osiemset osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych)			

### Określenie wartości rynkowej lokalu nr 19

Ocena cech rynkowych wycenianej nieruchomości:

L.p.	Cecha	Ocena
1.	Lokalizacja, sąsiedztwo	0,25
2.	Powierzchnia	0
3.	Stan techniczny	0,5
4.	Standard wykończenia	0,5
5.	Układ funkcjonalny	1
6.	Położenie na kondygnacji	0

#### OKREŚLENIE WSPÓŁCZYNNIKÓW OCENIAJĄCYCH PRZEDMIOTOWY LOKAL MIESZKALNY W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH

CECHY	WPLYW ATRYBUTU NA CENY RYNKOWE	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH		WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKÓW
LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	25%	0,206	0,351	0,242
POWIERZCHNIA	10%	0,082	0,140	0,082
STAN TECHNICZNY	20%	0,165	0,281	0,223
STANDARD WYKOŃCZENIA	25%	0,206	0,351	0,278
UKŁAD FUNKCJONALNY	10%	0,082	0,140	0,140
POŁOŻENIE NA KONDYGNACJI	10%	0,082	0,140	0,082
SUMA	100%			1,047

Cena poprawiona transakcji kupna-sprzedaży 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego:

$$10\,452,79 \text{ zł} \times 1,047 = 10\,944,07 \text{ zł}$$

Wobec powyższego, biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonej szczegółowej analizy kształtowania się cen podobnych nieruchomości, określám wartość przypadającą na 1 m<sup>2</sup> przedmiotowego lokalu mieszkalnego na poziomie: **10 944,07 zł**

#### WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTOWEGO LOKALU MIESZKALNEGO

LOKALIZACJA	Pow. m <sup>2</sup>	WARTOŚĆ 1m <sup>2</sup>	WARTOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO
Kraków Plac Inwalidów 8/19	111,00	10 944,07 zł	1 214 792 zł
<b>Po zaokrągleniu:</b>			<b>1 215 000 zł</b>
(słownie: jeden milion dwieście piętnaście tysięcy złotych)			

### **III. Wynik końcowy wyceny.**

W wyniku dokonanej wyceny stanowiących odrębną własność lokali mieszkalnych nr 18 i 19, mieszczących się w budynku przy Placu Inwalidów 8 w Krakowie - uwzględniając cel wyceny, określono wartość rynkową, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej na:

<b>WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI</b>	
<b>Lokal mieszkalny - Plac Inwalidów 8/18</b>	<b>885 000 zł</b>
<b>Lokal mieszkalny - Plac Inwalidów 8/19</b>	<b>1 215 000 zł</b>
<b>Łącznie:</b>	<b>2 100 000 zł</b>
(słownie: dwa miliony sto tysięcy złotych)	

Zgodnie z art. 319 ust. 4 ustawy Prawo upadłościowe w oszacowaniu należy podać stosunek hipoteki do wartości nieruchomości:  $1\,967\,391,46\text{ zł} / 2\,100\,000\text{ zł} = 0,937$

Biorąc pod uwagę lokalizację, wielkość i funkcję nieruchomości

**wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży**

przyjęto jako 75% jej wartości rynkowej:

**Lokal nr 18: 885 000 zł x 0,75 = 663 750 zł**

**Lokal nr 19: 1 215 000 zł x 0,75 = 911 250 zł**



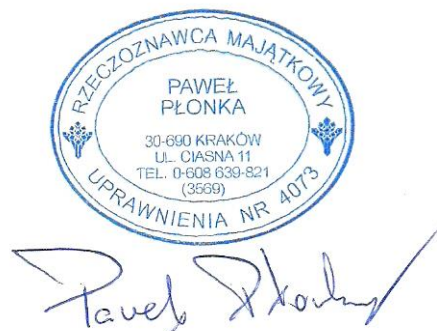
#### ***IV. Klauzule i zastrzeżenia.***

- Określona powyżej kwota stanowi wartość rynkową przedmiotu wyceny i stanowić może podstawę ustalenia wartości nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.
- Lokal mieszkalny nr 18 objęty KW KR1P/00521780/4 oraz lokal mieszkalny nr 19 objęty KW KR1P/00521781/1, położone w budynku przy Placu Inwalidów 8 w Krakowie, są obciążone hipoteką umowną łączną na kwotę 1 926 440 zł. Ponadto lokal nr 18 obciążony jest hipoteką umowną na kwotę 40 951,46 zł. Hipoteką objęta jest całość składników objętych wyceną operatu szacunkowego. Zgodnie z Ustawą Prawo upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Wobec powyższego opisane wyżej obciążenia hipoteczne nieruchomości wygasają z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, a zatem żadne obciążenia nieruchomości nie pozostają w mocy po sprzedaży.
- Niniejszą opinię opracowano w celu zdefiniowanym w punkcie I.3 i wykorzystanie jej do innych celów jest nieuprawnione.
- Niniejszą opinię opracowano przy założeniu, że przedmiotowa nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek obciążeń, praw lub roszczeń na rzecz osób trzecich, orzeczeń sądów oraz organów administracji.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte obiektów budowlanych, których występowania nie mógł stwierdzić podczas wywiadu terenowego i na podstawie dokumentacji technicznej.
- Operat ten nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora oraz uzgodnienia formy i treści publikacji.
- Ocena stanu technicznego budynku nie jest ekspertyzą.

Na tym wycenę zakończono i podpisano:

Paweł Płonka

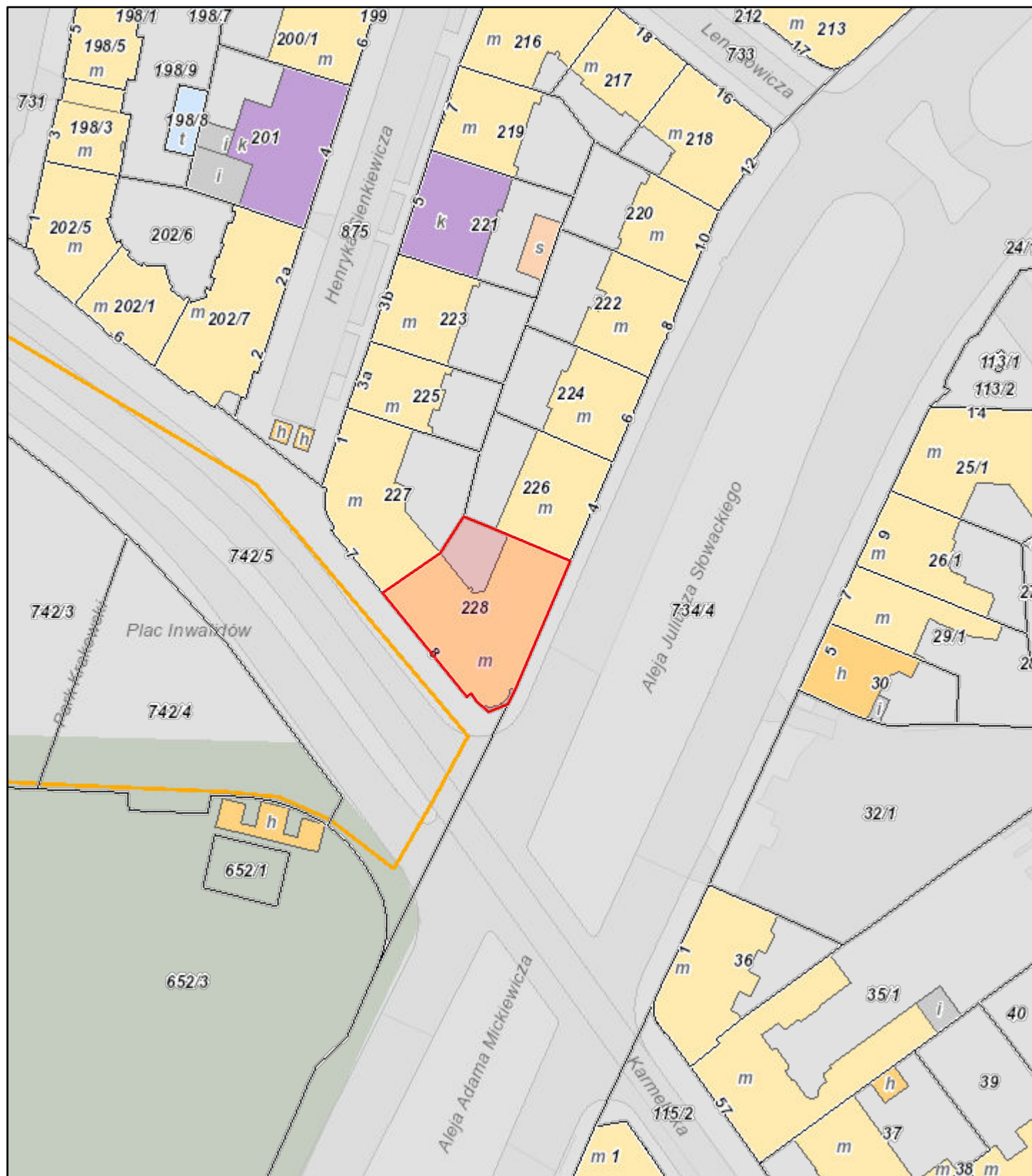
Kraków, 6 lutego 2023 r.



## ***V. Załączniki.***

- V.1 Mapa MSIP.
- V.2 Odpis z KW KR1P/00521780/4.
- V.3 Odpis z KW KR1P/00521781/1.
- V.4 Odpis z KW KR1P/00008811/9.
- V.5 Rzut piwnic.
- V.6 Dokumentacja fotograficzna.
- V.7 Polisa OC.

# Miejski System Informacji Przestrzennej



06.02.2023, 13:30:32

1:1 000

0 10 20 40 60 80 m

## Ewidencja gruntów i budynków

Numery adresowe

Działki

### Budynki

- pozostałe
- budynki biurowe
- budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
- budynki handlowo-usługowe
- pozostałe budynki niemieszkalne
- budynki oświaty nauki i kultury oraz sportowe
- budynki mieszkalne
- budynki przemysłowe
- zbiorniki silosy i budynki magazynowe
- budynki transportu i łączności
- nieokreślony
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej

**KW KR1P/00521780/4**

**Dział I** – woj. małopolskie, miasto: Kraków, obr. 4 Krowodrza

Stanowiący odrębną własność lokal mieszkalny nr 18 położony na 5,0 kondygnacji, w budynku nr 8 przy Placu Inwalidów, składający się z przedpokoju, 3 pokoi, kuchni, łazienki i wc oraz przynależnej komórki lokatorskiej P18 o powierzchni 3,53 m<sup>2</sup> - łączny obszar 84,37 m<sup>2</sup>.

**Dział I Sp** – spis praw związanych z własnością:

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt objęty KW KR1P/00008811/9 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi 8437/261298 cz.

**Dział II** – własność:

Struktura Sp. z o.o. Sp.k. Kraków

**Dział III** – prawa, roszczenia i ograniczenia: Wzmianka o wpisie DZ.KW./KR1P/6353/23/1 z dnia 2023-01-19 – wpis ogłoszenia upadłości.

wolny od wpisów

**Dział IV** – hipoteki:

Wzmianki o wpisach:

DZ.KW./KR1P/8456/23/1 z dnia 2023-01-25 – sprostowanie usterki wpisu.

DZ.KW./KR1P/160018/22/1 z dnia 2022-12-23 – wpis hipoteki przymusowej.

Hipoteka umowna łączna na kwotę 1 926 440 zł, zabezpieczającą kredyt, odsetki i inne koszty - na rzecz Krakowski Bank Spółdzielczy I Oddział Kraków. Księga współobciążona: KW KR1P/00521781/1.

Hipoteka umowna na kwotę 40 951,46 zł, zabezpieczająca kwotę należności głównej, odsetki, koszty procesu - spłata na rzecz Hofmann Natursteinwerke Polen GMBH Sp. z o.o. Kraków.

Stan prawny na dzień 27.01.2023 r.



*Paweł Płonka*

**KW KR1P/00521781/1**

**Dział I** – woj. małopolskie, miasto: Kraków, obr. 4 Krowodrza

Stanowiący odrębną własność lokal mieszkalny nr 19 położony na 5,0 kondygnacji, w budynku nr 8 przy Placu Inwalidów, składający się z przedpokoju, spiżarni, wc, łazienki, kuchni i 3 pokoi oraz przynależnej komórki lokatorskiej P19 - łączny obszar 123,42 m<sup>2</sup>.

**Dział I Sp** – spis praw związanych z własnością:

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt objęty KW KR1P/00008811/9 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi 12342/261298 cz.

**Dział II** – własność:

Struktura Sp. z o.o. Sp.k. Kraków

**Dział III** – prawa, roszczenia i ograniczenia: Wzmianka o wpisie DZ.KW./KR1P/6350/23/1 z dnia 2023-01-19 – wpis ogłoszenia upadłości.

wolny od wpisów

**Dział IV** – hipoteki:

Wzmianki o wpisach:

DZ.KW./KR1P/152739/22/1 z dnia 2022-12-06 – wpis hipoteki przymusowej.

DZ.KW./KR1P/133838/22/1 z dnia 2022-10-19 – wpis hipoteki przymusowej.

Hipoteka umowna łączna na kwotę 1 926 440 zł, zabezpieczającą kredyt, odsetki i inne koszty - na rzecz Krakowski Bank Spółdzielczy I Oddział Kraków. Księga współobciążona: KW KR1P/00521780/4.

Stan prawny na dzień 27.01.2023 r.



**KW KR1P/00008811/9**

**Dział I** – woj. małopolskie, miasto: Kraków, obręb: 4 Krowodrza

działka ewidencyjna nr **228** o pow. 0,0680 ha,

zabudowana budynkiem al. Słowackiego 2 / Plac Inwalidów 8, pięciokondygnacyjnym, w którym wydzielono 28 lokali m.in.

wpis nr 19: lokal nr 18 wydzielony do KW KR1P/00521780/4,

wpis nr 20: lokal nr 19 wydzielony do KW KR1P/00521781/1.

**Dział I Sp** – spis praw związanych z własnością: wolny od wpisów

**Dział II** – własność: Właściciele wyodrębnionych lokali m.in.

wpis nr 19: każdoczesny właściciel lokalu nr 18 wydzielonego do KW KR1P/00521780/4 w 8437/261298 cz.

wpis nr 20: każdoczesny właściciel lokalu nr 19 wydzielonego do KW KR1P/00521781/1 w 12342//261298 cz.

**Dział III** – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej na rzecz Plac Inwalidów Sp. z o.o. Kraków.

Zarząd nieruchomości wspólną powierzony i sprawowany jest przez spółkę pod firmą Q Bud Administracja Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

**Dział IV** – hipoteki: wolny od wpisów

Stan prawny na dzień 27.01.2023 r.



*Paweł Płonka*

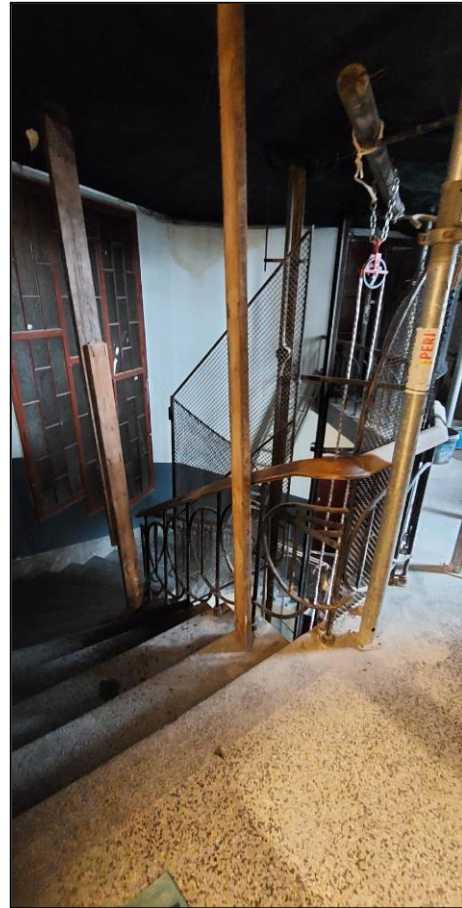


**Dokumentacja fotograficzna**  
Kraków Plac Inwalidów 8/18 i 8/19



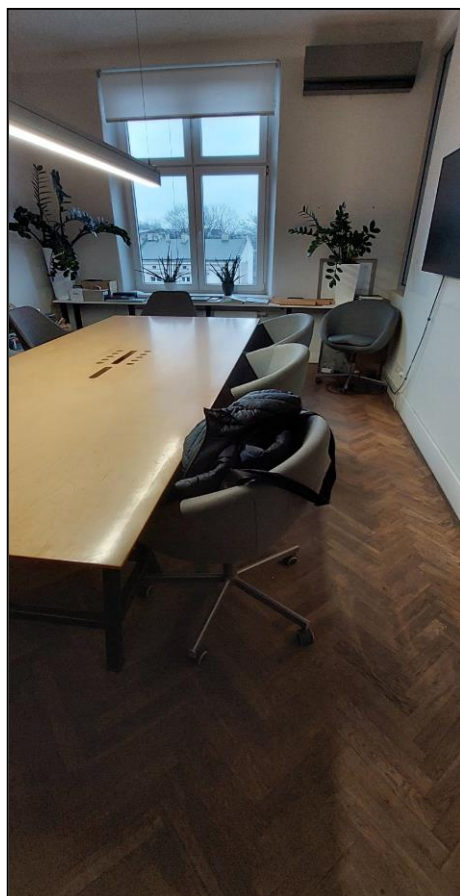


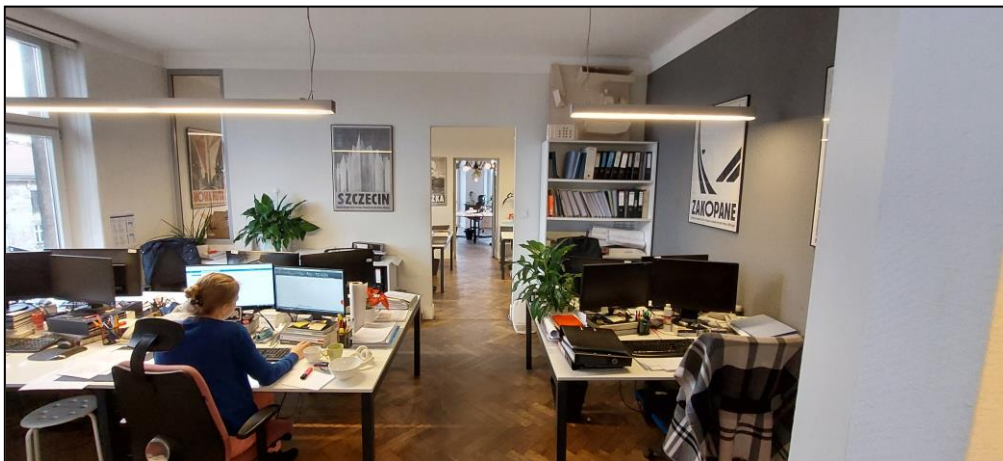




Lokal nr 18

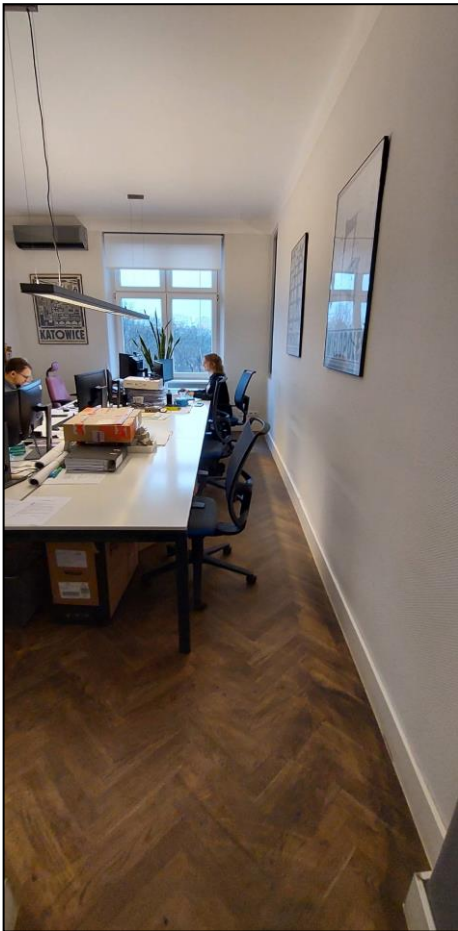


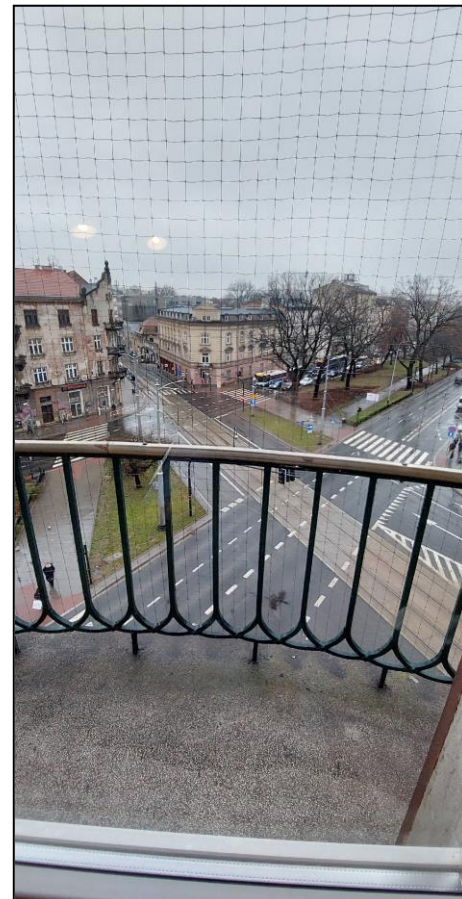




Lokal nr 19









Kraków dn. 18.01.2023 r.

Sporządził: Paweł Płonka



*Paweł Płonka*



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
NR 1029834822



**1 Okres ubezpieczenia: od 13.04.2022 r. do 12.04.2023 r.**

**2 Ubezpieczający: PAWEŁ PŁONKA "PAGO" NIERUCHOMOŚCI**  
Adres korespondencyjny: CIASNA 1, 30-690 KRAKÓW  
E-mail: Nieustalony  
Telefon: +48608639821  
REGON: 356776992

**3 Ubezpieczony: PAWEŁ PŁONKA "PAGO" NIERUCHOMOŚCI**  
E-mail: Nieustalony  
Telefon: +48608639821

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
<b>4</b>	Od odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	50 000 EUR	50 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

**Składka łączna: 220,15 PLN**

	Jednorazowo
<b>5 Termin płatności</b>	07.04.2022
Kwota w PLN	220,15

**6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**  
51 1240 6960 3014 0110 0499 5011  
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1029834822

**7 Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:  
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805),  
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

**8 Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.  
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.  
3.  \* Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.  
4. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.  
5.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, 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 informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).  
6. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.  
7.  \* Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.  
8.  \* Wyrażam zgodę 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.  
9.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, 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 informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).  
10. 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.

\*  w polu oznacza zgodę

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; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1029834822/pc:100000398992753/BE20 PIN: 3652





### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer Infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot lub wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: [reklamacje@pzu.pl](mailto:reklamacje@pzu.pl).
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

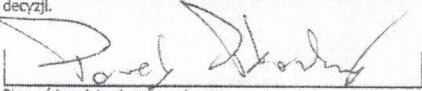
1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:  
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. 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.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający poda przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

### Potwierdzam dane kontaktowe

PAWEŁ PŁONKA "PAGO" NIERUCHOMOŚCI  
E-mail: Nie ustalono  
Telefon: +48608639821

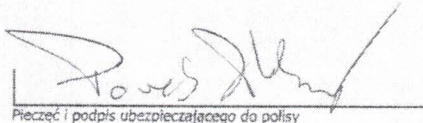
Data zawarcia umowy: 24.03.2022 r.

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.



Pieczęć i podpis ubezpieczającego


PAWEŁ PŁONKA "PAGO" NIERUCHOMOŚCI  
Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

  
Piotr Rudziński  
Nr RAU 11256108/P  
TEL: 533 321 882, 533 321 881  
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



 **801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl**  
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

