



WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

tel (601) 87-09-08
wycena@data.pl

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY

**wartości rynkowej nieruchomości lokalowej
położonej w Krakowie, ul. Bosaków 5 A/LU 86**

**Cel wyceny : określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb
postępowania upadłościowego**



**Opracowała:
Sobczak - Mędrala Marta
Rzecznawca Majątkowy nr upr. 3308**

Zawoja, 11 lipiec 2020 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiot opracowania:

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w Krakowie, ul. Bosaków 5 A/LU 86.

W skład nieruchomości wchodzi:

- Lokal użytkowy nr 86 położony w przyziemiu budynku o powierzchni użytkowej 696,41 m²,
- Udział 69641/755844 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW KR1P/00238497/2

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa lokalu według stanu na dzień wizji lokalnej.

KW KR1P/00419889/0 prowadzona przez Sad Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zleceniodawca:

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości lokalowej:

3.572.639,00 zł

Słownie: trzy miliony pięćset siedemdziesiąt dwa tysiące sześćset trzydzieści dziewięć złotych.

Zawoja, 11 lipiec 2020 r

Opracowała:

SPIS TREŚCI:

1.0. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.....	4
1. Zleceniodawca.....	4
2 Przedmiot opracowania.....	4
3. Cel wyceny.....	8
4. Podstawy prawne i merytoryczne wyceny.....	8
5. Źródła informacji.....	8
6. Metoda wyceny.....	9
7. Istotne daty dla sporządzenia wyceny.....	11
2.0. OPIS LOKALU UŻYTKOWEGO I BUDYNKU.....	11
3.0. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .	15
1. Analiza rynku lokalnego.....	15
2. Opis obiektów porównawczych.....	18
3. Porównanie cech parami. Określenie wartości 1 m ² nieruchomości lokalowej.	18
4.Określenie wartości rynkowej lokalu.....	18
5.Analiza wyników i wnioski.....	19
4.0. WARUNKI I OGRANICZENIA.....	21

1.0. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.

1. Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2 Przedmiot opracowania.

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w Krakowie, ul. Bosaków 5 A/LU 86.

W skład nieruchomości wchodzi:

- Lokal użytkowy nr 86 położony w przyziemiu budynku o powierzchni użytkowej 696,41 m²,
- Udział 69641/755844 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW KR1P/00238497/2

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa lokalu według stanu na dzień wizji lokalnej.

KW KR1P/00419889/0 prowadzona przez Sad Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny – prawo własności nieruchomości.

Właścicielem nieruchomości jest Krzysztof Szuba.

Księgę wieczystą KR1P/00419889/0 badano dnia 11.07.2020 r.

lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I

Województwo małopolskie

Powiat Miasto Kraków

Gmina Miasto Kraków

Miejscowość Kraków

Dzielnica Śródmieście

Ul. Bosaków 5 A/LU86

Kondygnacja: -1

Lokal niemieszkalny

2 pomieszczenia użytkowe, 6 pomieszczeń socjalnych, 2 korytarze

Obszar: 696,41 m²

Odrębność: tak

Dział I Sp

Z własnością lokalu związany jest udział 69641/755844 we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW KR1P/00238497/2

Dział II

Właścicielem nieruchomości jest Krzysztof Szuba.

Dział III

Ostrzeżenie

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości do sygn. Akt KM 278/13, z wniosku wierzyciela: Katarzyny Komur i Krzysztofa Komur

Inny wpis

Przyłączenie do prowadzonego postępowania egzekucyjnego z nieruchomości wierzyciela dysponującego kolejnym tytułem wykonawczym celem wyegzekwowania od Krzysztofa Szuby należności objętej tytułami wykonawczymi z dnia 9.01.2013r Rep. A nr 301/2013 i z dnia 21.08.2013 r sygn. I CO 3586/13/N na rzecz Katarzyny Komur i Krzysztofa Komur.

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego o sygn. Akt KM 526/14 z wniosku wierzyciela: Biuro Informacyjno-Prawne Akcept S.A., do postępowania wpisanego pod numerem 1 na rzecz Biuro Informacyjno-Prawne Akcept S.A., Mysłowice

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego o sygn. Akt KM 732/14 z wniosku wierzyciela: Katarzyna Komur, Krzysztof Komur, do postępowania wpisanego pod numerem 1 na rzecz Katarzyny Komur i Krzysztofa Komur.

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego o sygn. Akt KM 169/15 z wniosku wierzyciela: P.P.H. Elkabel Szczygielski spółka jawna z siedzibą w Lublinie, do postępowania wpisanego pod numerem 1 na rzecz P.P.H. Elkabel Szczygielski Spółka Jawna, Lublin

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 380/13 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysława Raka przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Katarzyny Komur i Krzysztofa Komur

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 278/13 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysława Raka przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Katarzyny Komur i Krzysztofa Komur

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 865/16 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysława Raka przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba z wniosku wierzyciela: Ampli S.A. w upadłości układowej z siedzibą w Tarnowie

Inny wpis

Wszczęcie egzekucji administracyjnej z nieruchomości stanowiącej własność Szuba Krzysztof, w celu wyegzekwowania należności objętych tytułami wykonawczymi wystawionymi przez Prezydenta Miasta Krakowa wskazanymi w wezwaniu nr 1211-SEE.711.1038487.2017.2 z dnia 05.05.2017 (zgodnie z art.110 C par. 3 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji).

Inny wpis

Wszczęcie egzekucji administracyjnej z nieruchomości stanowiącej własność Szuba Krzysztof w celu wyegzekwowania należności objętych tytułami wykonawczymi wskazanymi w wezwaniu nr 1211-SEE.711.1039680.2017.2 z dnia 16.05.2017 r. zgodnie z art. 110C par. 3 ustawy z dnia 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji

Inny wpis

Przyłączenie do egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 486/17 z wniosku wierzyciela P.P.H. Elkabel Szczygielski sp. jawna przeciwko dłużnikowi Szuba Krzysztof na rzecz P.P.H. Elkabel Szczygielski sp. jawna, ul. Zemborzycka 112, 20-445 Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Przyłączenie do egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 557/17 z wniosku wierzyciela P.P.H. Elkabel Szczygielski sp. jawna przeciwko dłużnikowi Szuba Krzysztof na rzecz P.P.H. Elkabel Szczygielski sp. jawna, Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Przyłączenie do egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 627/17 z wniosku wierzyciela P.P.H. Elkabel Szczygielski sp. jawna przeciwko dłużnikowi Szuba Krzysztof na rzecz P.P.H. Elkabel Szczygielski sp. jawna, Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 229/18, prowadzonego przez Komornika Sądowego Przemysława Raka z wniosku wierzyciela Akcept Finance S.A . w Mysłowicach na rzecz Akcept Finance Spółka Akcyjna, Mysłowice, 241491267, 0000348205

Dział IV

Do działu IV złożono wniosek:

REP.C. / NOTA / 287973 / 20 - 2020-04-07, 13:21:22

DZ. KW. / KR1P / 59402 / 20 / 1 - 2020-04-08, 08:24:38 - wpis hipoteki łącznej

Hipoteka umowna łączna w kwocie 2800000,00 (słownie: dwa miliony osiemset tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie wszelkich bieżących i przyszłych wierzytelności wynikających z umowy o współpracy handlowej z dnia 03 grudnia 2012 r., w szczególności wierzytelności o zapłatę należności za sprzedane towary wraz z odsetkami umownymi za opóźnienie w

zapłacie oraz kosztów egzekucji; księga wspólnie obciążona: KR1P/00440917/2 na rzecz Ampli Spółka Akcyjna, Tarnów, 85032889200000

Hipoteka umowna w kwocie 5000000,00 (pięć milionów) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zapłata ceny wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami, umowa o współpracy handlowej z dnia 8 stycznia 2013 roku na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna, Lublin, 43099153200000

Hipoteka przymusowa w kwocie 300000,00 (trzysta tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność objęta tytułem wykonawczym aktu notarialnego z dnia 09.01.2013 r. Rep. A 301/2013 wraz z klauzulą wykonalności Sądu Rejonowego dla Krakowa - Nowej Huty w Krakowie sygn. Akt I CO 5467/13/N z dnia 17.12.2013 r na rzecz Krzysztofa Komur i Katarzyny Komur

Hipoteka przymusowa w kwocie 300000,00 (trzysta tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie wierzytelności w kwocie 300.000,00 złotych objętej tytułem wykonawczym w postaci aktu notarialnego z dnia 09.01.2013r. Rep. A 301/2013, opatrzonego klauzulą wykonalności (tytuł wykonawczy nr 2) przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Nowej Huty w Krakowie Wydział I Cywilny sygn. Akt i CO 3586/13/N (postanowienie Sądu z dnia 21.06.2016r.) na rzecz Krzysztofa Komur i Katarzyny Komur

Hipoteka przymusowa w kwocie 60000,00 (sześćdziesiąt tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność zabezpieczona w toku postępowania o zapłatę postanowieniem z dnia 26.01.2017 r. Sygn. Akt I C 1944/16 z dnia 26.01.2017 r. na rzecz Jana Nowak

Hipoteka przymusowa w kwocie 2295169,56 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto sześćdziesiąt dziewięć 56/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zaległości z tytułu podatku od towarów i usług, tytuł wykonawczy nr: SM6/3157/15, SM6/3796/15, SM6/4983/15, SM6/5424/15, SM6/560/16, 909.2016, 4340.2016, 109.2017, SM6/244/16, SM6/5913/15, SM6/81/16, SM6/5318/15, SM1/3530/15, 4335.2016, 4338.2016, 4624.2016, 324.2017, SM6/4584/14, SM6/3016/14 na rzecz Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Nowa Huta, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa

Hipoteka przymusowa łączna w kwocie 25568,95 (dwadzieścia pięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt osiem 95/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny : należność objęta tytułem wykonawczym wraz z ustawowymi odsetkami licznymi od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie licznymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty; księga wspólnie obciążona: KR1P/00440917/2 na rzecz Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Bosaków 5a w Krakowie, Kraków, 120972925

3. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego .

4. Podstawy prawne i merytoryczne wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020 poz. 1228);
- Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 532, 568);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. .U. z 2011 r. Nr 165 poz. 985).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

5. Źródła informacji.

- * Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- * Wizja lokalna lokalu i budynku.
- * Badanie księgi wieczystej przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 11.07.2020 r.

6. Metoda wyceny.

Zgodnie z art. 151 i 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, lokale należy wyceniać przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie lokalami, dokonanych nakładów, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego, ich położenia i stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe.

Dla określenia wartości rynkowej lokalu użytkowego w niniejszej wycenie zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami polega na procedurze porównania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych.

Szacowanie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest niczym innym jak analizą rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Stosuje się je do nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Podstawowym założeniem podejścia porównawczego jest to, że wartość rynkowa pozostaje w bezpośredniej relacji do cen transakcyjnych konkurencyjnych nieruchomości porównawczych.

Podstawowym założeniem tej metody jest to, iż świadomy nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej niż zapłacili za podobne nieruchomości inni nabywcy w ostatnim czasie.

Aby taką analizę móc przeprowadzić to dla danego typu nieruchomości muszą być zachowane następujące warunki:

- musi być zachowana równowaga popytu i podaży
- w ostatnim czasie musi być zawarta dostateczna ilość wiarygodnych transakcji dotyczących nieruchomości podobnych,
- muszą być znane cechy nieruchomości porównawczych oraz wpływ tych cech na cenę transakcyjną.

Wartość nieruchomości w tej metodzie szacuje się wprowadzając korekty ze względu na cechy różniące nieruchomość wycenianą od nieruchomości porównawczej i upływ czasu.

W metodzie porównywania nieruchomości parami szacuje się wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny na podstawie cen transakcyjnych paru nieruchomości podobnych.

Poprzez nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości o :

- podobnym przeznaczeniu,
- lokalizacji,
- stanie prawnym,

- zbliżonych cechach fizycznych.

Procedura tej metody polega na tym, iż zestawia się cechy wpływające na wartość nieruchomości wycenianej, przy czym trzeba przeprowadzić analizę rynku konkretnego rodzaju nieruchomości i ustalić na ile istotnie dana cecha wpływa na cenę.

Różnice występujące między nieruchomościami powinny być opisane w sensie jakościowym i ilościowym. Rezultatem analizy rynkowej wpływu tych różnic na cenę będzie przypisanie poprawki w postaci kwotowej.

Wyrażenie poprawek (p_i) w podlega sumowaniu, znak poprawki na plus (+) oznacza, że podobna nieruchomość, która by miała cechy nieruchomości wycenianej, osiągnęłaby na rynku cenę wyższą, poprawka na minus (-) — odwrotnie. Cena nieruchomości podobnej (C_i) skorygowana do nieruchomości wycenianej stanowiłaby wartość rynkową nieruchomości wycenianej (W_i):

$$W_i = C_i + (p_i + \dots + p_n)$$

W wyniku paru porównań nieruchomości podobnej do nieruchomości wycenianej otrzymujemy n wartości rynkowych, z których możemy obliczyć wartość średnią. Wartość nieruchomości wycenianej stanowi średnia arytmetyczna.

Wynik będący rezultatem oszacowania w podejściu porównawczym może być wartością mniejszą lub większą od cen wziętych do porównań.

Założenie metody.

Wartość rynkowa nieruchomości zależy od cen obiektów sprzedawanych wcześniej i różnic w cechach z nieruchomością wycenianą.

Podstawowym założeniem metody jest zasada porównywania obiektów parami, czyli obiektu wzorcowego o znanej cenie i cechach z obiektem szacowanym o znanych cechach, lecz nieznanym wartości.

Procedura wyceny.

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- 2) Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 6) Wybór do porównania z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech

- rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z uch niezbędną charakterystyką.
- 7) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
 - 8) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
 - 9) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
 - 10) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych.
 - 11) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

7. Istotne daty dla sporządzenia wyceny.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	11 lipiec 2020 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	26 czerwiec 2020 r.
Wycenę sporządzono według stanu na dzień:	26 czerwiec 2020 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	11 lipiec 2020 r.

8. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.

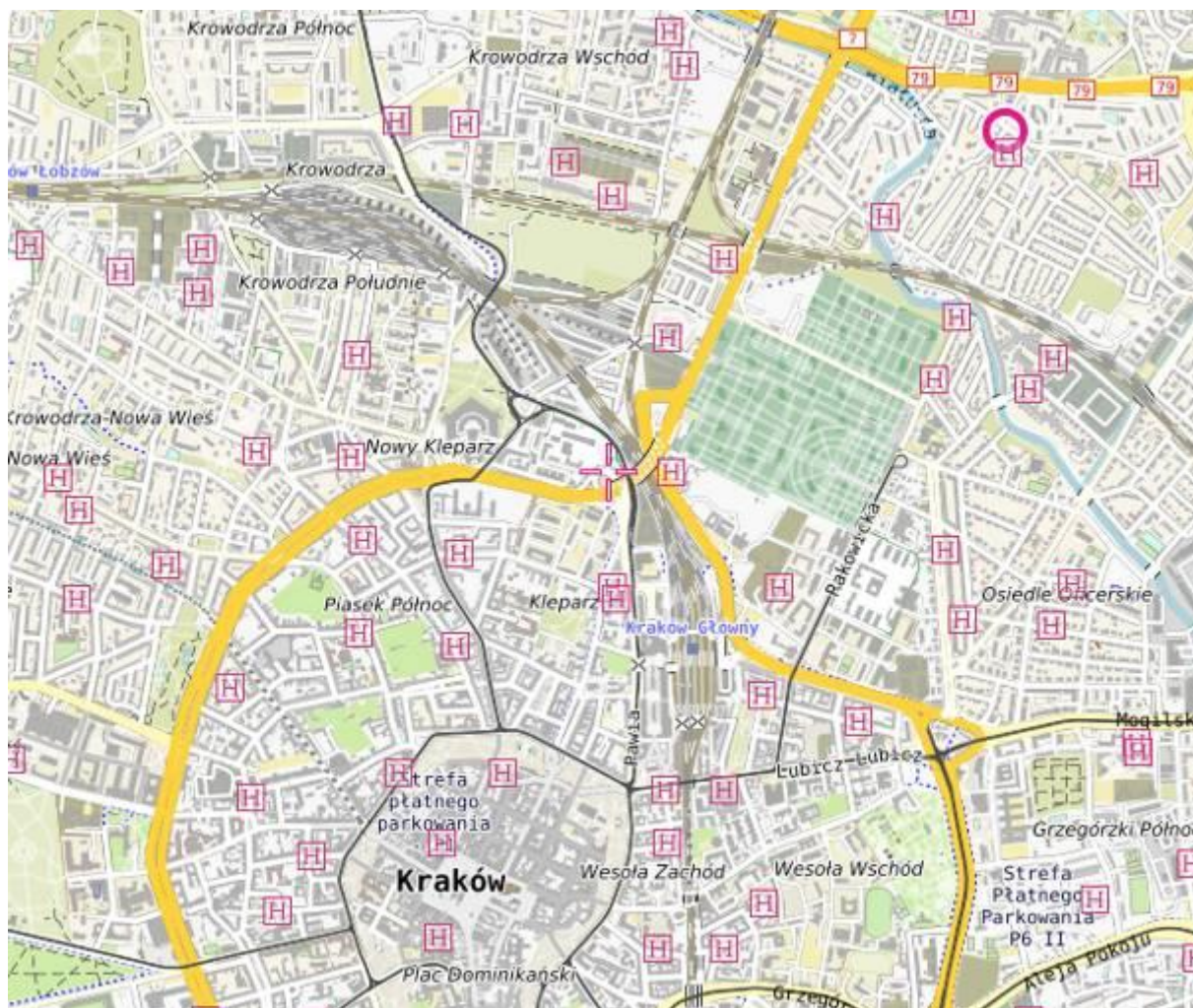
W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto, że najkorzystniejszy sposób użytkowania będzie zgodny z aktualnym tj. nieruchomość będzie wykorzystywana na cele użytkowe.

2.0. OPIS LOKALU UŻYTKOWEGO I BUDYNKU.

Budynek zlokalizowany jest w Krakowie, ul. Bosaków, dzielnica Prądnik Czerwony.

Odległość od Rynku Głównego w Krakowie około 3 km.

Budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową częściowo sześćcio, częściowo dziesięciokondygnacyjny.



Lokalizacja ogólna.

Kraków jest to miasto położone nad Wisłą w południowej Polsce, drugie w kraju – po Warszawie – pod względem liczby mieszkańców i pod względem powierzchni.

Jedno z najstarszych miast Polski, o ponad tysiącletniej historii; Kraków posiada wartościowe zabytki architektury, działa w nim wiele instytucji i placówek kulturalnych.

W przeszłości Kraków był stolicą Polski i siedzibą polskich królów.

Jest stolicą województwa małopolskiego oraz historycznej Małopolski, a także centralnym ośrodkiem metropolitalnym aglomeracji krakowskiej.

Kraków jest miastem na prawach powiatu, siedzibą władz województwa małopolskiego.

Znajduje się tu główna siedziba Polskiej Akademii Umiejętności oraz Instytutu Książki, miasto posiada również wiele placówek o znaczeniu i statusie narodowym m.in. Narodowy Stary Teatr, Muzeum Narodowe, Drukarnia Narodowa, Biblioteka Jagiellońska.

Pełni funkcję centrum administracyjnego, kulturalnego, edukacyjnego, gospodarczego, usługowego i turystycznego.

Jest jednym z kluczowych węzłów drogowych i kolejowych.

W Balicach pod Krakowem znajduje się drugi co do wielkości polski port lotniczy o znaczeniu międzynarodowym, obsługujący loty transatlantyckie.

Kraków znajduje się w miejscu zbiegu kilku krain geograficznych: Brama Krakowskiej, Kotliny Oświęcimskiej, Kotliny Sandomierskiej, Pogórza Zachodniobeskidzkiego, Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej.

Powszechnie używany jest historyczny podział miasta z lat 1951-1973 na 6 dzielnic administracyjnych: Stare Miasto, Zwierzyniec, Kleparz, Grzegórzki, Podgórze, Nowa Huta lub podział na 4 dzielnice, obowiązujący od 1973: Śródmieście, Podgórze, Krowodrza, Nowa Huta.

W Krakowie jest około 40 parków, które łącznie zajmują ok. 318,5 ha, co stanowi niespełna 1% całkowitej powierzchni miasta.

W Krakowie znajduje się 5 rezerwatów przyrody o łącznej powierzchni 48,6 ha (0,14% powierzchni miasta) oraz 203 pomników przyrody.

Na terenie Krakowa znajdują się ponadto 2 uzdrowiska.

Obecnie Kraków jest jednym z najpopularniejszych miejsc na świecie.

Prądnik Czerwony jest to dawna podkrakowska wieś, a obecnie osiedle mieszkaniowe w Krakowie zlokalizowane kilka kilometrów na północ od centrum.

Prądnik Czerwony zamieszkiwany jest przez ok. 40 tys. ludzi.

Na osiedlu dominuje wysoka zabudowa mieszkalna (bloki 15-, 12-, 10- i 4-piętrowe), w większości należąca do Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Czerwony.

Pozostałości starej zabudowy zlokalizowane są przy al. 29 Listopada oraz ul. Dobrego Pasterza.

Prądnik Czerwony od północy i zachodu ogranicza linia kolejowa, która stanowi granicę z osiedlami Prądnik Biały oraz Gotyk, od wschodu graniczy z Batowicami oraz Osiedlami Oświecenia i Złotego Wieku.

Na terenie Prądnika Czerwonego krzyżują się drogi krajowe 7 (E77) oraz 79. Wąski przejazd DK7 pod wiaduktem kolejowym w stronę wyjazdu z miasta powoduje duże utrudnienia w ruchu na al. 29 Listopada.

Na Prądniku Czerwonym znajdują się 2 estakady w ciągu DK79, która na tym odcinku stanowi fragment III obwodnicy Krakowa.

Znajdują się też 2 duże ronda.

Od północnej strony osiedla łączą się linie kolejowe 8 oraz 95.

Najbliższa stacja kolejowa to Kraków Batowice, obsługująca jedynie pociągi regionalne w kierunku Sędziszowa i Kielc.

Pozostałe połączenia dostępne są ze stacji Kraków Główny.

Na Prądniku Czerwonym znajdują się 2 pętle autobusowe Komunikacji Miejskiej w Krakowie, zlokalizowane przy głównych wejściach na cmentarz. Głównymi ulicami (29 Listopada, Lublańska, Bora-Komorowskiego, Dobrego Pasterza, Powstańców, Strzelców, Majora) poprowadzono liczne linie autobusowe łączące osiedle z pozostałymi częściami miasta oraz gmin po północnej stronie.

Rejon ten obsługują także 4 nocne linie autobusowe.

Prądnik Czerwony sąsiaduje bezpośrednio z nieczynnym lotniskiem Kraków-Czyżyny.

Nad północną granicą osiedla przebiega ścieżka podejścia samolotów lądujących na lotnisku w Balicach.

Lokalizacja szczegółowa.

Położenie nieruchomości: dobre – nieruchomość znajduje się przy ul. Bosaków, dzielnica Prądnik Czerwony.

Odległość od Rynku Głównego w Krakowie około 3 km.

Opis budynku.

Konstrukcja budynku mieszana (konstrukcja żelbetowa z wypełnieniem ceramicznym)

Wiek budynku około 10 lat.

Budynek ocieplony.

Fundamenty żelbetowe.

Ściany piwnic żelbetowe.

Stropy żelbetowe.

Konstrukcja nadziemna żelbetowa z wypełnieniem ceramicznym.

Stan techniczny budynku dobry.

Budynek wyposażony jest w instalację:

- elektryczną,
- wodno – kanalizacyjną,
- c.o.
- c.w.
- domofon.

Opis lokalu.

Lokal użytkowy znajduje się w przyziemiu budynku.

Powierzchnia użytkowa lokalu: 696,41 m².

Standard lokalu przeciętny:

- posadzki: gres, panele, terakota, wykładzina PCV,
- ściany: malowanie, gres, glazura,
- sufity: malowanie, częściowo podwieszane,
- okna aluminiowe,

- drzwi wejściowe aluminiowe,
- drzwi wewnętrzne płytowe.

Lokal wyposażony jest w instalację:

- elektryczną,
- wodną,
- kanalizacyjną,
- c.o.

3.0. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .

1. Analiza rynku lokalnego.

Rodzaj rynku: rynek obrotu prawem odrębnej własności

Obszar: Kraków – Śródmieście

Okres: rok 07.2018 – 07.2020

Ogólna charakterystyka rynku:

Lokale użytkowe na terenie Krakowa cieszą się wysokim popytem, przy ograniczonej ich podaży.

Właściciele lokali użytkowych bardzo rzadko wystawiają obiekty do sprzedaży, z uwagi na wysoką dochodowość tego typu obiektów.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego (informacje o preferencjach potencjalnych nabywców podobnych lokali niemieszkalnych znotowano z lokalnych biur nieruchomości).

W wyniku analizy stwierdzono, że w analizowanym okresie znotowano małą ilość transakcji na nieruchomości lokalowe niemieszkalne na lokalnym rynku.

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, iż ceny na rynku nieruchomości w ostatnim okresie ustabilizowały się.

Zrezygnowano więc z poprawki czasowej.

Do analizy przyjęto następujące transakcje sprzedaży lokali niemieszkalnych.

Data	Ulica	p.u.	Cena	Cena zł/m ²
05-09-2018	Tenczyńska	141,54	430500	3 041,54 zł
21-11-2018	Pawia	597,12	1982667	3 320,38 zł
09-07-2018	Rakowicka	178,04	631327	3 545,98 zł
21-10-2019	Lenartowicza	104,60	405000	3 871,89 zł
17-10-2018	Dąbska	100,73	538936	5 350,30 zł
23-04-2019	Mogilska	103,10	625400	6 065,96 zł
11-10-2018	Cystersów	175,92	1420000	8 071,85 zł
06-08-2018	Piłsudskiego Józefa Marszałka	122,50	1000000	8 163,27 zł
17-07-2018	Cystersów	179,61	1663157	9 259,82 zł
29-11-2018	Grodzka	412,40	3950000	9 578,08 zł
24-05-2019	Starowiślna	268,00	2600000	9 701,49 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli 1 stwierdza się, iż ceny nieruchomości lokalowych wahają się w przedziale 3041,54 zł/m² do 9701,49 zł/m²

$$C \max - C \min = 6659,95 \text{ zł/m}^2$$

Analiza preferencji nabywców nieruchomości wykazuje, iż na wartość nieruchomości wpływają następujące cechy:

- Lokalizacja ogólna
- Powierzchnia użytkowa
- Atrakcyjność lokalu
- Stan techniczny budynku
- Standard lokalu

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- Lokalizacja ogólna - 15 %
- Powierzchnia użytkowa – 25 %
- Atrakcyjność lokalu – 15 %
- Stan techniczny budynku – 20 %
- Standard lokalu – 25 %

Tabela 2. Zakres kwotowy cech różnicujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cechy
1.	Lokalizacja ogólna	15 %	Najlepsza (ściśle centrum) Korzystna (pozostałe lokalizacje)	6659,95	998,99
2.	Powierzchnia użytkowa	25 %	Mała (do 200 m ²) Średnia (200-400 m ²) Duża (powyżej 400 m ²)	6659,95	1664,99
3.	Atrakcyjność lokalu	15 %	Wysoka (lokale na parterze) Średnia (pozostałe kondygnacje)	6659,95	998,99
4.	Stan techniczny budynku	20 %	Dobry (stopień zużycia technicznego do 15%) Zadawalający (stopień zużycia technicznego 15-30%) Średni (stopień zużycia technicznego powyżej 30 %)	6659,95	1331,99

5.	Standard lokalu	25 %	Podwyższony (Podwyższony standard wykończenia)	6659,95	
			Średni (średni standard wykończenia)		
			Niski (lokal do wykończenia lub remontu)		
					1664,99
					6659,95

2. Opis obiektów porównawczych.

Do porównania przyjęto następujące transakcje sprzedaży lokali niemieszkalnych:

Data	Ulica	p.u.	Cena	Cena zł/m ²
21-11-2018	Pawia	597,12	1982667	3 320,38 zł
09-07-2018	Rakowicka	178,04	631327	3 545,98 zł
11-10-2018	Cystersów	175,92	1420000	8 071,85 zł
29-11-2018	Grodzka	412,40	3950000	9 578,08 zł

3. Porównanie cech parami. Określenie wartości 1 m² nieruchomości lokalowej.

Porównanie cech obiektu wycenianego oraz obiektów wybranych do porównań z uwzględnieniem ich stopniowego układu zostało przedstawione w tabeli 3.

4. Określenie wartości rynkowej lokalu.

Na podstawie tabeli wartość 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej (lokal + udział w gruncie i budynku) = 5 130,08 zł zł/m²

Zatem wartość nieruchomości lokalowej wynosi:

$$696,41 \text{ m}^2 \times 5 \text{ 130,08 zł zł/m}^2 = 3.572.639,01$$

Przyjęto: **3.572.639,00 zł**

Słownie: trzy miliony pięset siedemdziesiąt dwa tysiące sześćset trzydzieści dziewięć złotych.

5. Analiza wyników i wnioski.

Data	Ulica	p.u.	Cena zł/m²
05-09-2018	Tenczyńska	141,54	3 041,54 zł
21-11-2018	Pawia	597,12	3 320,38 zł
09-07-2018	Rakowicka	178,04	3 545,98 zł
21-10-2019	Lenartowicza	104,60	3 871,89 zł
17-10-2018	Dąbska	100,73	5 350,30 zł
23-04-2019	Mogilska	103,10	6 065,96 zł
11-10-2018	Cystersów	175,92	8 071,85 zł
06-08-2018	Piłsudskiego Józefa Marszałka	122,50	8 163,27 zł
17-07-2018	Cystersów	179,61	9 259,82 zł
29-11-2018	Grodzka	412,40	9 578,08 zł
24-05-2019	Starowiślna	268,00	9 701,49 zł
11-07-2020	Bosaków	696,41	5 130,08 zł

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

Tabela 3.

		Pow. w m ²	Cena 1 m ²	Lokalizacja ogólna	Powierzchnia użytkowa	Atrakcyjność lokalu	Stan techniczny budynku	Standard lokalu
1	Pawia	597,12	3 320,38 zł	Korzystna	Duża	średnia	dobry	niski
2	Rakowicka	178,04	3 545,98 zł	Korzystna	Mała	Wysoka	dobry	niski
3	Cystersów	175,92	8 071,85 zł	Korzystna	Mała	Wysoka	dobry	Średni
4	Grodzka	412,40	9 578,08 zł	Najlepsza	Duża	średnia	zadowalający	Średni
X		696,41	X	Korzystna	Duża	średnia	dobry	Średni

Tabela 4.

	Cena 1 m ²	Lokalizacja ogólna	Powierzchnia użytkowa	Atrakcyjność lokalu	Stan techniczny budynku	Standard lokalu	Suma poprawek	Cena popraw.
1	3 320,38 zł	0	0	0	0	832,50	832,50 zł	4 152,88 zł
2	3 545,98 zł	0	- 1664,99	- 998,99	0	832,50	-1 831,48 zł	1 714,50 zł
3	8 071,85 zł	0	- 1664,99	- 998,99	0	0	-2 663,98 zł	5 407,87 zł
4	9 578,08 zł	- 998,99	0	0	665,99	0	-333,00 zł	9 245,08 zł
	X	Korzystna	Duża	średnia	dobry	Średni		
5 130,08 zł zł/m²								

4.0. WARUNKI I OGRANICZENIA.

- Operat niniejszy nie może być publikowany w całości lub części bez zgody autora.
- Operat może być wykorzystany tylko do celu określonego w punkcie 1.3.
- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- **Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat a w szczególności wartość nie została powiększona o podatek VAT.**
- Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020 poz. 1228) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasają.
- Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020 poz. 1228) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; wpisy egzekucji z nieruchomości wpisane w dziale III księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasają.

Księgę wieczystą KR1P/00419889/0 badano dnia 11.07.2020 r.
lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I

Województwo małopolskie

Powiat Miasto Kraków

Gmina Miasto Kraków

Miejscowość Kraków

Dzielnica Śródmieście

Ul. Bosaków 5 A/LU86

Kondygnacja: -1

Lokal niemieszkalny

2 pomieszczenia użytkowe, 6 pomieszczeń socjalnych, 2 korytarze

Obszar: 696,41 m²

Odrębność: tak

Dział I Sp

Z własnością lokalu związany jest udział 69641/755844 we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW KR1P/00238497/2

Dział II

Właścicielem nieruchomości jest Krzysztof Szuba.

Dział III

Ostrzeżenie

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości do sygn. Akt KM 278/13, z wniosku wierzyciela: Katarzyny Komur i Krzysztofa Komur

Inny wpis

Przyłączenie do prowadzonego postępowania egzekucyjnego z nieruchomości wierzyciela dysponującego kolejnym tytułem wykonawczym celem wyegzekwowania od Krzysztofa Szuby należności objętej tytułami wykonawczymi z dnia 9.01.2013r Rep. A nr 301/2013 i z dnia 21.08.2013 r sygn. I CO 3586/13/N na rzecz Katarzyny Komur i Krzysztofa Komur.

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego o sygn. Akt KM 526/14 z wniosku wierzyciela: Biuro Informacyjno-Prawne Akcept S.A., do postępowania wpisanego pod numerem 1 na rzecz Biuro Informacyjno-Prawne Akcept S.A., Mysłowice

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego o sygn. Akt KM 732/14 z wniosku wierzyciela: Katarzyna Komur, Krzysztof Komur, do postępowania wpisanego pod numerem 1 na rzecz Katarzyny Komur i Krzysztofa Komur.

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego o sygn. Akt KM 169/15 z wniosku wierzyciela: P.P.H. Elkabel Szczygielski spółka jawna z siedzibą w Lublinie, do

postępowania wpisanego pod numerem 1 na rzecz P.P.H. Elkabel Szczygielski Spółka Jawna, Lublin

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 380/13 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysława Raka przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Katarzyny Komur i Krzysztofa Komur

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 278/13 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysława Raka przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Katarzyny Komur i Krzysztofa Komur

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 865/16 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysława Raka przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba z wniosku wierzyciela: Ampli S.A. w upadłości układowej z siedzibą w Tarnowie

Inny wpis

Wszczęcie egzekucji administracyjnej z nieruchomości stanowiącej własność Szuba Krzysztof, w celu wyegzekwowania należności objętych tytułami wykonawczymi wystawionymi przez Prezydenta Miasta Krakowa wskazanymi w wezwaniu nr 1211-SEE.711.1038487.2017.2 z dnia 05.05.2017 (zgodnie z art.110 C par. 3 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji).

Inny wpis

Wszczęcie egzekucji administracyjnej z nieruchomości stanowiącej własność Szuba Krzysztof w celu wyegzekwowania należności objętych tytułami wykonawczymi wskazanymi w wezwaniu nr 1211-SEE.711.1039680.2017.2 z dnia 16.05.2017 r. zgodnie z art. 110C par. 3 ustawy z dnia 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji

Inny wpis

Przyłączenie do egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 486/17 z wniosku wierzyciela P.P.H. Elkabel Szczygielski sp. jawna przeciwko dłużnikowi Szuba Krzysztof na rzecz P.P.H. Elkabel Szczygielski sp. jawna, ul. Zemborzycka 112, 20-445 Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Przyłączenie do egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 557/17 z wniosku wierzyciela P.P.H. Elkabel Szczygielski sp. jawna przeciwko dłużnikowi Szuba Krzysztof na rzecz P.P.H. Elkabel Szczygielski sp. jawna, Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Przyłączenie do egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 627/17 z wniosku wierzyciela P.P.H. Elkabel Szczygielski sp. jawna przeciwko dłużnikowi Szuba Krzysztof na rzecz P.P.H. Elkabel Szczygielski sp. jawna, Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 229/18, prowadzonego przez Komornika Sądowego Przemysława Raka z wniosku wierzyciela Akcept Finance S.A. w Mysłowicach na rzecz Akcept Finance Spółka Akcyjna, Mysłowice, 241491267, 0000348205

Dział IV

Do działu IV złożono wnioski:

REP.C. / NOTA / 287973 / 20 - 2020-04-07, 13:21:22

DZ. KW. / KR1P / 59402 / 20 / 1 - 2020-04-08, 08:24:38 - wpis hipoteki łącznej

Hipoteka umowna łączna w kwocie 2800000,00 (słownie: dwa miliony osiemset tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie wszelkich bieżących i przyszłych wierzytelności wynikających z umowy o współpracy handlowej z dnia 03 grudnia 2012 r., w szczególności wierzytelności o zapłatę należności za sprzedane towary wraz z odsetkami umownymi za opóźnienie w zapłacie oraz kosztów egzekucji; księga wspólnie obciążona: KR1P/00440917/2 na rzecz Ampli Spółka Akcyjna, Tarnów, 85032889200000

Hipoteka umowna w kwocie 5000000,00 (pięć milionów) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zapłata ceny wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami, umowa o współpracy handlowej z dnia 8 stycznia 2013 roku na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna, Lublin, 43099153200000

Hipoteka przymusowa w kwocie 300000,00 (trzysta tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność objęta tytułem wykonawczym aktu notarialnego z dnia 09.01.2013 r. Rep. A 301/2013 wraz z klauzulą wykonalności Sądu Rejonowego dla Krakowa - Nowej Huty w Krakowie sygn. Akt I CO 5467/13/N z dnia 17.12.2013 r na rzecz Krzysztofa Komur i Katarzyny Komur

Hipoteka przymusowa w kwocie 300000,00 (trzysta tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie wierzytelności w kwocie 300.000,00 złotych objętej tytułem wykonawczym w postaci aktu notarialnego z dnia 09.01.2013r. Rep. A 301/2013, opatrzonego klauzulą wykonalności (tytuł wykonawczy nr 2) przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Nowej Huty w Krakowie Wydział I Cywilny sygn. Akt i CO 3586/13/N (postanowienie Sądu z dnia 21.06.2016r.) na rzecz Krzysztofa Komur i Katarzyny Komur

Hipoteka przymusowa w kwocie 60000,00 (sześćdziesiąt tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność zabezpieczona w toku postępowania o zapłatę postanowieniem z dnia 26.01.2017 r. Sygn. Akt I C 1944/16 z dnia 26.01.2017 r. na rzecz Jana Nowak

Hipoteka przymusowa w kwocie 2295169,56 (dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto sześćdziesiąt dziewięć 56/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zaległości z tytułu podatku od towarów i usług, tytuł wykonawczy nr: SM6/3157/15, SM6/3796/15, SM6/4983/15, SM6/5424/15, SM6/560/16, 909.2016, 4340.2016, 109.2017, SM6/244/16, SM6/5913/15, SM6/81/16, SM6/5318/15, SM1/3530/15, 4335.2016, 4338.2016, 4624.2016, 324.2017, SM6/4584/14, SM6/3016/14 na rzecz Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Nowa Huta, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa

Hipoteka przymusowa łączna w kwocie 25568,95 (dwadzieścia pięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt osiem 95/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny : należność objęta tytułem wykonawczym wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty; księga współ obciążona: KR1P/00440917/2 na rzecz Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Bosaków 5a w Krakowie, Kraków, 120972925

