



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/93**

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



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

Zawoja, 17 grudzień 2018 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiot opracowania:

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w Krakowie, ul. Bosaków 5 A/93.

W skład nieruchomości wchodzi:

- Lokal użytkowy nr 93 położony na I piętrze w budynku o powierzchni użytkowej 224,71 m²,
- Udział 22471/755844 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/00440918/9 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:

1.229.640,00 zł

Słownie: jeden milion dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści złotych.

Wartość udziału ½ w nieruchomości:

614.820,00 zł

Słownie: sześćset czternaście tysięcy osiemset dwadzieścia złotych.

Zawoja, 17 grudzień 2018 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..... | 9 |
| 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..... | 22 |

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/93.

W skład nieruchomości wchodzi:

- Lokal użytkowy nr 93 położony na I piętrze w budynku o powierzchni użytkowej 224,71 m²,
- Udział 22471/755844 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/00440918/9 prowadzona przez Sad Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny – prawo własności nieruchomości.

Właścicielami nieruchomości są Beata Anna Szuba i Krzysztof Szuba na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Księgę wieczystą KR1P/00440918/9 badano dnia 17.12.2018 r. lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I

Województwo małopolskie

Powiat Miasto Kraków

Gmina Miasto Kraków

Miejscowość Kraków

Dzielnica Podgórze

Ul. Bosaków 5 A/93

Kondygnacja:2

Lokal niemieszkalny

2 komunikacje, pomieszczenie biurowe, wc

Obszar: 224,71 m²

Odrębność: tak

Dział I Sp

Z własnością lokalu związany jest udział 22471/755844 we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW KR1P/00238497/2

Dział II

Właścicielami nieruchomości są Beata Anna Szuba i Krzysztof Szuba na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dział III

Inny wpis

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przeciwko dłużnikowi:

Krzysztof Szuba z wniosku wierzyciela: Biuro Informacyjno-Prawne Akcept S.A. w Mysłowicach na rzecz na rzecz Biuro Informacyjno-Prawne Akcept S.A., Mysłowice

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego o sygn. Akt KM 170/15 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba oraz Beacie Szuba z wniosku wierzyciela: P.P.H Elkabel Szczygielski sp. jawna - do postępowania wpisanego pod pozycją 3 w polu nr 3.4.1.2. na rzecz P.P.H Elkabel Szczygielski sp. jawna, Lublin

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego o sygn. Akt KM 596/17 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba oraz Beacie Szuba z wniosku wierzyciela: Idea Bank S.A. w Warszawie - do postępowania wpisanego pod pozycją 3 w polu nr 3.4.1.2. na rzecz Idea Bank Spółka Akcyjna, Warszawa

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w sprawie do sygn. KM 739/17, przeciwko dłużnikowi: Szuba Krzysztof oraz Beata Szuba, z wniosku wierzyciela: Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski sp. j., Lublin, 0000012587, 430991532

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego o sygn. Akt KM 779/17 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba oraz Beacie Szuba z wniosku wierzyciela: Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski sp.j w Lublinie - do postępowania wpisanego pod pozycją 3 w polu nr 3.4.1.2. na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski sp.j, Lublin

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego o sygn. Akt KM 42/18 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba oraz Beacie Szuba z wniosku wierzyciela: Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna w Lublinie - do postępowania

wpisanego pod pozycją 3 w polu nr 3.4.1.2. na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna, Lublin
Inny wpis

Przyłączenie do egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 229/18 przeciwko dłużnikowi Szuba Krzysztof, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 03-07-2014, sygn. Akt XIII GNC 312/14/b na rzecz Akcept Finance S.A., Mysłowice, 0000348205, 241491267

Dział IV

Hipoteka umowna w kwocie 1698792,95 (jeden milion sześćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dwa 95/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: spłata kapitału kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, wynoszących na dzień zawarcia umowy kredytu 9.86% oraz odsetek karnych za zwłokę w wysokości równej czterokrotności oprocentowania kredytu lombardowego, przyznanych kosztów postępowania oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne od kredytu (roszczeń o odszkodowanie za zwłokę, kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, prowizji i opłat, kosztów wycen nieruchomości i audytów prawnych nieruchomości, kosztów ubezpieczenia nieruchomości, umowa kredytu nr DK/KR-DG/4402521/11 z dnia 26.04.2011 r. na rzecz Idea Bank S.A., Warszawa, 01106363800000

Hipoteka umowna łączna w kwocie 5500000,00 (pięć milionów pięćset tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: celem zabezpieczenia zapłaty należności związanych z realizacją umowy o współpracy handlowej z dnia 30 kwietnia 2012 r, akt ustanowienia hipoteki rep. A nr 3316/2012, z dnia 30.04.2012 r, not. Wojciech Zarzycki w Krakowie; hipoteka umowna łączna do kwoty 5 500 000,00 zł ustępuje pierwszeństwa hipotece umownej do kwoty 1 200 000,00 zł na rzecz Aow Faktoring S.A. wpisanej pod pozycją nr 6 księgi współobciążone: KR1P/00432672/3, KR1P/00422621/8; KR1P/00314076/2, KR1P/00349505/3, KR1P/00356271/5, KR1P/00419867/0, KR1P/00432676/1, KR1P/00434207/7, KR1P/00475153/2, KR1P/00419893/1, KR1P/00400726/4 hipoteka współobciąża nieruchomość objętą księgą wieczystą KA1J/00024233/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jaworznie, V Wydział Ksiąg Wieczystych na wierzytelności zabezpieczonej nin. hipoteką ustanowiono hipotekę przymusową łączną wpisaną w niniejszej księdze pod pozycją nr 8 na rzecz wierzyciela - Biuro Informacyjno-Prawne Akcept S.A. w Mysłowicach na wierzytelności zabezpieczonej nin. hipoteką ustanowiono hipotekę przymusową łączną wpisaną w niniejszej księdze pod nr 10 na rzecz wierzyciela - Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna w Lublinie na rzecz B&K spółka z o.o., Kraków, 12246439200000

Hipoteka umowna w kwocie 1200000,00 (jeden milion dwieście tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: celem zabezpieczenia wszelkich roszczeń faktora wobec faktoranta mogących wyniknąć z tytułu umowy o świadczenie

usług faktoringowych z regresem nr 01061/2012 z dnia 26 października 2012 r. wraz z aneksem nr 4 do tej umowy zawartej w dniu 26 listopada 2012 r. w Krakowie pomiędzy AOW Faktoring s.a. z siedzibą w Częstochowie zwanej faktorem, a spółką pod firmą B&K sp. z o.o. spółka komandytowo akcyjna z siedzibą w Krakowie oraz wszelkich aneksów w trakcie jej obowiązywania (tj. wszelkich płatności faktora na rzecz faktorenta, udzielonych przedpłat na poczet zakupu wierzytelności, prowizji faktoringowych, ewentualnych odsetek ustawowych oraz kosztów sądowych, adwokackich i komorniczych), akt ustanowienia hipotek rep. A nr 14976/2012 z dnia 29.11.2012 r; hipotece umownej do kwoty 1 200 000,00 zł na rzecz AOW faktoring s.a. wpisanej pod pozycją nr 6 przysługuje pierwszeństwo nad hipoteką umowną łączną do kwoty 5 500 000,00 zł na rzecz B&K spółka z o.o. wpisana pod pozycją nr 5. na rzecz AOW Faktoring S.A., Częstochowa, 15092340600000.

Hipoteka przymusowa w kwocie 500000,00 (pięćset tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym w sprawie sygn. akt I NC 329/13; na rzecz Biuro Informacyjno - Prawne Akcept S.A. w Mysłowicach, Mysłowice, 27263079900000

Hipoteka przymusowa łączna w kwocie 700000,00 (siedemset tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka przymusowa na wierzytelności hipotecznej zabezpieczonej hipoteką łączną ujawnioną pod pozycją nr 5 przysługującą obowiązanemu B&K sp z o.o. z siedzibą w Krakowie, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 02-10-2013r., sygn. akt: I NC 329/13; księgi współobciążone: KR1P/00432672/3, KR1P/00422621/8; KR1P/00314076/2, KR1P/00349505/3, KR1P/00356271/5, KR1P/00419867/0, KR1P/00432676/1, KR1P/00434207/7, KR1P/00475153/2, KR1P/00419893/1, KR1P/00400726/4 na rzecz Biuro Informacyjno-Prawne Akcept S.A., Mysłowice, 27263079900000.

Hipoteka przymusowa łączna w kwocie 1 873 210,57 (jeden milion osiemset siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście dziesięć 57/100) zł; hipoteka przymusowa łączna na wierzytelności hipotecznej zabezpieczonej hipoteką umowną łączną ujawnioną pod nr 5 przysługującą B&K sp z o.o. z siedzibą w Krakowie - na zabezpieczenie wierzytelności głównej wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne powiększone o kwotę nieprzekraczającą 50% zabezpieczonej wierzytelności zgodnie z art.110 (1) ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 3 lipca 2014 roku sygn. Akt IX GNC 285/14; księgi współobciążone: KR1P/00432672/3, KR1P/00422621/8; KR1P/00314076/2, KR1P/00349505/3, KR1P/00356271/5, KR1P/00419867/0, KR1P/00432676/1, KR1P/00434207/7, KR1P/00475153/2, KR1P/00419893/1, KR1P/00400726/4; w polach 4.4.1.2 i 4.4.1.3 ujawniono zmianę sumy hipoteki; w polu 4.4.1.8 ujawniono, iż hipoteka zabezpiecza wierzytelność główną wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne powiększone o kwotę nieprzekraczającą 50% zabezpieczonej wierzytelności

zgodnie z art.110 (1) ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna, Lublin, 0000012587, 430991532

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. 2018, poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1669, 1693 i 1716);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, 1104, 1629, 2073);
- Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2018 r. poz. 1916);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 2344, 2491, z 2018 r. poz. 398, 685, 1544, 1629);
- Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 716, 1496, 1506);
- 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 ksiąg wieczystych przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 17.12.2018 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 wpływ 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 nieznannej 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: | 17 grudzień 2018 r. |
| Wizję lokalną sporządzono dnia: | 10 grudzień 2018 r. |
| Wycenę sporządzono według stanu na dzień: | 10 grudzień 2018 r. |
| Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień: | 17 grudzień 2018 r. |

8. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.

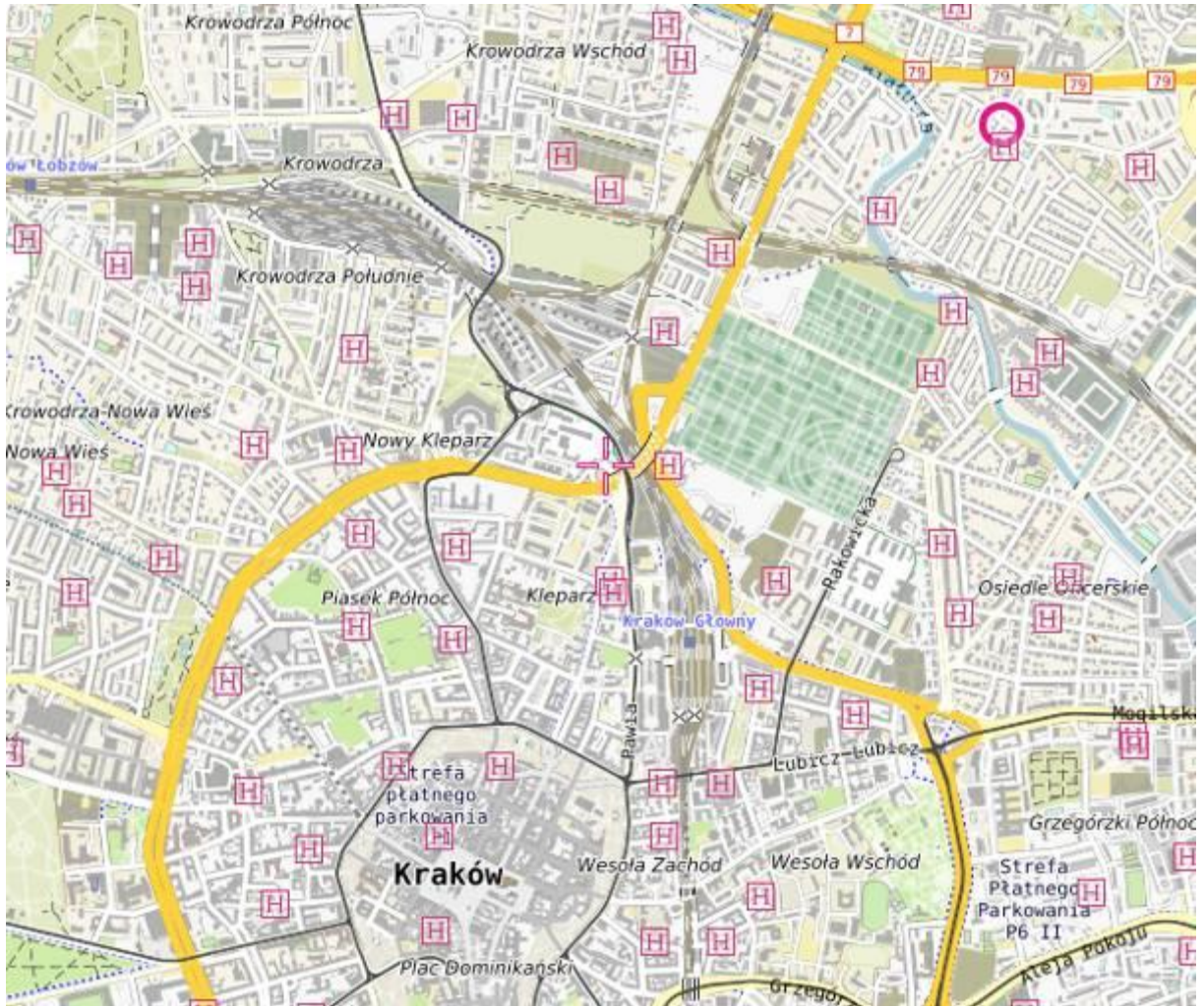
W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto, że najkorzystniejszy sposób użytkowania będzie zgodny z aktualnym tj. nieruchomość będzie wykorzystywana na cele użytkowe.

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 sześćco, 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 na I piętrze w budynku.

Lokal składa się z następujących pomieszczeń: 2 pomieszczenia biurowe, hall, kuchnia, łazienka + wc.

Powierzchnia użytkowa lokalu: 224,71 m².

Standard lokalu przeciętny:

- posadzki: gres,

- ściany: kamień, gres, cegła cementowa,
- sufity: podwieszane,
- okna aluminiowe,
- drzwi wejściowe aluminiowe,
- drzwi wewnętrzne płycinowe.

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 12.2016 – 12.2018

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 |
|------------|----------------------------|--------|---------|------------------------|
| 22-05-2017 | Dobrego Pasterza | 160,20 | 765439 | 4 778,02 zł |
| 20-10-2017 | Dąbska | 56,77 | 279675 | 4 926,45 zł |
| 27-06-2017 | Starowiślna | 219,70 | 1110000 | 5 052,34 zł |
| 10-04-2017 | Szpitalna | 185,81 | 949500 | 5 110,06 zł |
| 08-03-2017 | Dąbska | 98,88 | 528859 | 5 348,49 zł |
| 02-06-2017 | Zacisze | 62,45 | 343475 | 5 500,00 zł |
| 02-06-2017 | Zacisze | 97,20 | 534600 | 5 500,00 zł |
| 30-12-2016 | Łepkowskiego Józefa | 53,66 | 295130 | 5 500,00 zł |
| 15-12-2016 | Dietla Józefa | 63,30 | 350000 | 5 529,23 zł |
| 06-03-2017 | Rogozińskiego | 133,02 | 788618 | 5 928,57 zł |
| 05-01-2017 | Pilotów | 63,65 | 380274 | 5 974,45 zł |
| 02-03-2017 | Pilotów | 63,74 | 382500 | 6 000,94 zł |
| 02-03-2017 | Pilotów | 63,70 | 382260 | 6 000,94 zł |
| 07-02-2017 | Lubicz | 536,88 | 3225000 | 6 006,93 zł |
| 07-02-2017 | Lubicz | 123,80 | 785000 | 6 340,87 zł |
| 27-12-2016 | Grzegórzecka | 92,96 | 596649 | 6 418,34 zł |
| 21-03-2017 | Grzegórzecka | 52,20 | 344520 | 6 600,00 zł |
| 24-07-2017 | Dietla Józefa | 74,40 | 493000 | 6 626,34 zł |
| 26-09-2017 | Dobrego Pasterza | 100,32 | 666667 | 6 645,40 zł |
| 24-07-2017 | Dietla Józefa | 71,40 | 493000 | 6 904,76 zł |
| 25-01-2017 | Pawlikowskiego Tadeusza | 79,07 | 600000 | 7 588,21 zł |
| 02-03-2017 | Pilotów | 63,22 | 491564 | 7 775,45 zł |
| 01-12-2016 | Dąbska | 107,71 | 840000 | 7 798,72 zł |
| 20-12-2016 | Rogozińskiego | 133,02 | 1053571 | 7 920,39 zł |
| 20-07-2017 | Cystersów | 68,82 | 551120 | 8 008,13 zł |
| 21-02-2017 | Michałowskiego Piotra | 71,53 | 580000 | 8 108,49 zł |
| 25-08-2017 | Rogozińskiego | 50,73 | 415986 | 8 200,00 zł |
| 23-08-2017 | Rogozińskiego | 58,43 | 479126 | 8 200,00 zł |
| 21-12-2016 | Brzozowa | 89,50 | 770000 | 8 603,35 zł |
| 10-02-2017 | Trynatarska | 181,54 | 1686572 | 9 290,36 zł |
| 12-12-2016 | Zacisze | 62,45 | 582606 | 9 329,17 zł |
| 12-12-2016 | Zacisze | 97,20 | 906795 | 9 329,17 zł |
| 07-02-2017 | Lubicz | 537,80 | 5240000 | 9 743,40 zł |

Analizując transakcje zawarte w tabeli 1 stwierdza się, iż ceny nieruchomości lokalowych wahają się w przedziale 4778,02 zł/m² do 9743,40 zł/m²

$$C \max - C \min = 4965,38 \text{ zł/m}^2$$

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 % | Korzystna (dobre sąsiedztwo) Mało korzystna (zaniedbane sąsiedztwo) | 4965,38 | 744,81 |
| 2. | Powierzchnia użytkowa | 25 % | Mała (50-100 m ²) Średnia (100-150 m ²) Duża (powyżej 150 m ²) | 4965,38 | 1241,34 |
| 3. | Atrakcyjność lokalu | 15 % | Wysoka (lokale na parterze) Średnia (pozostałe kondygnacje) | 4965,38 | 744,81 |

| | | | | | |
|----|-------------------------|------|--|---------|----------------|
| 4. | Stan techniczny budynku | 20 % | Dobry (stopień zużycia technicznego do 15%) Zadowalający (stopień zużycia technicznego 15-30%) Średni (stopień zużycia technicznego powyżej 30%) | 4965,38 | 993,08 |
| 5. | Standard lokalu | 25 % | Podwyższony (Podwyższony standard wykończenia) Średni (średni standard wykończenia) | 4965,38 | 1241,34 |
| | | | | | 4965,38 |

2. Opis obiektów porównawczych.

Do porównania przyjęto następujące transakcje sprzedaży lokali niemieszkalnych:

| Data | Ulica | p.u. | Cena | Cena zł/m ² |
|------------|------------------|--------|---------|------------------------|
| 22-05-2017 | Dobrego Pasterza | 160,20 | 765439 | 4 778,02 zł |
| 06-03-2017 | Rogozińskiego | 133,02 | 788618 | 5 928,57 zł |
| 01-12-2016 | Dąbska | 107,71 | 840000 | 7 798,72 zł |
| 07-02-2017 | Lubicz | 123,80 | 785000 | 6 340,87 zł |
| 26-09-2017 | Dobrego Pasterza | 100,32 | 666667 | 6 645,40 zł |
| 20-12-2016 | Rogozińskiego | 133,02 | 1053571 | 7 920,39 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) = 5 472,14 zł zł/m²

Zatem wartość nieruchomości lokalowej wynosi:

$$224,71 \text{ m}^2 \times 5\,472,14 \text{ zł/m}^2 = 1.229.644,58$$

Przyjęto: **1.229.640,00 zł**

Słownie: jeden milion dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści złotych.

Wartość udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości:

$$1.229.640,00 \text{ zł} * \frac{1}{2} = 614.820,00 \text{ zł}$$

Słownie: sześćset czternaście tysięcy osiemset dwadzieścia złotych.

5. Analiza wyników i wnioski.

| Data | Ulica | p.u. | Cena zł/m ² |
|-------------------|----------------------------|---------------|------------------------|
| 22-05-2017 | Dobrego Pasterza | 160,20 | 4 778,02 zł |
| 20-10-2017 | Dąbska | 56,77 | 4 926,45 zł |
| 27-06-2017 | Starowiślna | 219,70 | 5 052,34 zł |
| 10-04-2017 | Szpitalna | 185,81 | 5 110,06 zł |
| 08-03-2017 | Dąbska | 98,88 | 5 348,49 zł |
| 02-06-2017 | Zacisze | 62,45 | 5 500,00 zł |
| 02-06-2017 | Zacisze | 97,20 | 5 500,00 zł |
| 30-12-2016 | Łepkowskiego Józefa | 53,66 | 5 500,00 zł |
| 15-12-2016 | Dietla Józefa | 63,30 | 5 529,23 zł |
| 06-03-2017 | Rogozińskiego | 133,02 | 5 928,57 zł |
| 05-01-2017 | Pilotów | 63,65 | 5 974,45 zł |
| 02-03-2017 | Pilotów | 63,74 | 6 000,94 zł |
| 02-03-2017 | Pilotów | 63,70 | 6 000,94 zł |
| 07-02-2017 | Lubicz | 536,88 | 6 006,93 zł |
| 07-02-2017 | Lubicz | 123,80 | 6 340,87 zł |
| 27-12-2016 | Grzegórzecka | 92,96 | 6 418,34 zł |
| 21-03-2017 | Grzegórzecka | 52,20 | 6 600,00 zł |
| 24-07-2017 | Dietla Józefa | 74,40 | 6 626,34 zł |
| 26-09-2017 | Dobrego Pasterza | 100,32 | 6 645,40 zł |
| 24-07-2017 | Dietla Józefa | 71,40 | 6 904,76 zł |
| 25-01-2017 | Pawlikowskiego Tadeusza | 79,07 | 7 588,21 zł |
| 02-03-2017 | Pilotów | 63,22 | 7 775,45 zł |
| 01-12-2016 | Dąbska | 107,71 | 7 798,72 zł |
| 20-12-2016 | Rogozińskiego | 133,02 | 7 920,39 zł |
| 20-07-2017 | Cystersów | 68,82 | 8 008,13 zł |
| 21-02-2017 | Michałowskiego Piotra | 71,53 | 8 108,49 zł |
| 25-08-2017 | Rogozińskiego | 50,73 | 8 200,00 zł |
| 23-08-2017 | Rogozińskiego | 58,43 | 8 200,00 zł |
| 21-12-2016 | Brzozowa | 89,50 | 8 603,35 zł |
| 10-02-2017 | Trynitarzka | 181,54 | 9 290,36 zł |
| 12-12-2016 | Zacisze | 62,45 | 9 329,17 zł |
| 12-12-2016 | Zacisze | 97,20 | 9 329,17 zł |
| 07-02-2017 | Lubicz | 537,80 | 9 743,40 zł |
| 17-12-2018 | Bosaków | 224,71 | 5 472,14 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 | Dobrego Pasterza | 160,20 | 4 778,02 zł | Korzystna | Duża | średnia | dobry | Średni |
| 2 | Rogozińskiego | 133,02 | 5 928,57 zł | Korzystna | Średnia | średnia | dobry | Średni |
| 3 | Dąbska | 107,71 | 7 798,72 zł | Korzystna | Średnia | Wysoka | dobry | Średni |
| 4 | Lubicz | 123,80 | 6 340,87 zł | Korzystna | Średnia | Wysoka | dobry | Średni |
| 5 | Dobrego Pasterza | 100,32 | 6 645,40 zł | Korzystna | Średnia | Wysoka | dobry | Średni |
| 6 | Rogozińskiego | 133,02 | 7 920,39 zł | Korzystna | Średnia | średnia | dobry | podwyższony |
| X | | 224,71 | 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 | 4778,02 zł | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00 zł | 4 778,02 zł |
| 2 | 5928,57 zł | 0 | - 620,67 | 0 | 0 | 0 | -620,67 zł | 5 307,90 zł |
| 3 | 7798,72 zł | 0 | - 620,67 | - 744,81 | 0 | 0 | -1 365,48 zł | 6 433,24 zł |
| 4 | 6340,87 zł | 0 | - 620,67 | - 744,81 | 0 | 0 | -1 365,48 zł | 4 975,39 zł |
| 5 | 6645,40 zł | 0 | - 620,67 | - 744,81 | 0 | 0 | -1 365,48 zł | 5 279,92 zł |
| 6 | 7920,39 zł | 0 | - 620,67 | 0 | 0 | -1241,34 | -1 862,01 zł | 6 058,38 zł |
| X | | Korzystna | Duża | średnia | dobry | Średni | | |
| 5 472,14 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. z 2017 r. poz. 2344, 2491, z 2018 r. poz. 398, 685, 1544, 1629) 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. z 2017 r. poz. 2344, 2491, z 2018 r. poz. 398, 685, 1544, 1629) 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/00440918/9 badano dnia 17.12.2018 r.
lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I

Województwo małopolskie

Powiat Miasto Kraków

Gmina Miasto Kraków

Miejscowość Kraków

Dzielnica Podgórze

Ul. Bosaków 5 A/93

Kondygnacja:2

Lokal niemieszkalny

2 komunikacje, pomieszczenie biurowe, wc

Obszar: 224,71 m²

Odrębność: tak

Dział I Sp

Z własnością lokalu związany jest udział 22471/755844 we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW KR1P/00238497/2

Dział II

Właścicielami nieruchomości są Beata Anna Szuba i Krzysztof Szuba na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dział III

Inny wpis

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przeciwko dłużnikowi: Krzysztof Szuba z wniosku wierzyciela: Biuro Informacyjno-Prawne Akcept S.A. w Mysłowicach na rzecz na rzecz Biuro Informacyjno-Prawne Akcept S.A., Mysłowice

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego o sygn. Akt KM 170/15 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba oraz Beacie Szuba z wniosku wierzyciela: P.P.H Elkabel Szczygielski sp. jawna - do postępowania wpisanego pod pozycją 3 w polu nr 3.4.1.2. na rzecz P.P.H Elkabel Szczygielski sp. jawna, Lublin

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego o sygn. Akt KM 596/17 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba oraz Beacie Szuba z wniosku wierzyciela: Idea Bank S.A. w Warszawie - do postępowania wpisanego pod pozycją 3 w polu nr 3.4.1.2. na rzecz Idea Bank Spółka Akcyjna, Warszawa

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w sprawie do sygn. KM 739/17, przeciwko dłużnikowi: Szuba Krzysztof oraz Beata Szuba, z wniosku wierzyciela: Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski sp. j., Lublin, 0000012587, 430991532

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego o sygn. Akt KM 779/17 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba oraz Beacie Szuba z wniosku wierzyciela: Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski sp.j w Lublinie - do postępowania wpisanego pod pozycją 3 w polu nr 3.4.1.2. na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski sp.j, Lublin

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego o sygn. Akt KM 42/18 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba oraz Beacie Szuba z wniosku wierzyciela: Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna w Lublinie - do postępowania wpisanego pod pozycją 3 w polu nr 3.4.1.2. na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna, Lublin

Inny wpis

Przyłączenie do egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 229/18 przeciwko dłużnikowi Szuba Krzysztof, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 03-07-2014, sygn. Akt XIII GNC 312/14/b na rzecz Akcept Finance S.A., Mysłówice, 0000348205, 241491267

Dział IV

Hipoteka umowna w kwocie 1698792,95 (jeden milion sześćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dwa 95/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: spłata kapitału kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, wynoszących na dzień zawarcia umowy kredytu 9.86% oraz odsetek karnych za zwłokę w wysokości równej czterokrotności oprocentowania kredytu lombardowego, przyznanych kosztów postępowania oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne od kredytu (roszczeń o odszkodowanie za zwłokę, kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, prowizji i opłat, kosztów wycen nieruchomości i audytów prawnych nieruchomości, kosztów ubezpieczenia nieruchomości, umowa kredytu nr DK/KR-DG/4402521/11 z dnia 26.04.2011 r. na rzecz Idea Bank S.A., Warszawa, 01106363800000

Hipoteka umowna łączna w kwocie 5500000,00 (pięć milionów pięćset tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: celem zabezpieczenia zapłaty należności związanych z realizacją umowy o współpracy handlowej z dnia 30

kwietnia 2012 r, akt ustanowienia hipoteki rep. A nr 3316/2012, z dnia 30.04.2012 r, not. Wojciech Zarzycki w Krakowie; hipoteka umowna łączna do kwoty 5 500 000,00 zł ustępuje pierwszeństwa hipotece umownej do kwoty 1 200 000,00 zł na rzecz Aow Faktoring S.A. wpisanej pod pozycją nr 6 księgi współobciążone: KR1P/00432672/3, KR1P/00422621/8; KR1P/00314076/2, KR1P/00349505/3, KR1P/00356271/5, KR1P/00419867/0, KR1P/00432676/1, KR1P/00434207/7, KR1P/00475153/2, KR1P/00419893/1, KR1P/00400726/4 hipoteka współobciąża nieruchomości objętą księgą wieczystą KA1J/00024233/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jaworznie, V Wydział Ksiąg Wieczystych na wierzytelności zabezpieczonej nin. hipoteką ustanowiono hipotekę przymusową łączną wpisaną w niniejszej księdze pod pozycją nr 8 na rzecz wierzyciela - Biuro Informacyjno-Prawne Akcept S.A. w Mysłowicach na wierzytelności zabezpieczonej nin. hipoteką ustanowiono hipotekę przymusową łączną wpisaną w niniejszej księdze pod nr 10 na rzecz wierzyciela - Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna w Lublinie na rzecz B&K spółka z o.o., Kraków, 12246439200000

Hipoteka umowna w kwocie 1200000,00 (jeden milion dwieście tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: celem zabezpieczenia wszelkich roszczeń faktora wobec faktoranta mogących wyniknąć z tytułu umowy o świadczenie usług faktoringowych z regresem nr 01061/2012 z dnia 26 października 2012 r. wraz z aneksem nr 4 do tej umowy zawartej w dniu 26 listopada 2012 r. w Krakowie pomiędzy AOW Faktoring s.a. z siedzibą w Częstochowie zwanej faktorem, a spółką pod firmą B&K sp. z o.o. spółka komandytowo akcyjna z siedzibą w Krakowie oraz wszelkich aneksów w trakcie jej obowiązywania (tj. wszelkich płatności faktora na rzecz faktorenta, udzielonych przedpłat na poczet zakupu wierzytelności, prowizji faktoringowych, ewentualnych odsetek ustawowych oraz kosztów sądowych, adwokackich i komorniczych), akt ustanowienia hipotek rep. A nr 14976/2012 z dnia 29.11.2012 r; hipotece umownej do kwoty 1 200 000,00 zł na rzecz AOW faktoring s.a. wpisanej pod pozycją nr 6 przysługuje pierwszeństwo nad hipoteką umowną łączną do kwoty 5 500 000,00 zł na rzecz B&K spółka z o.o. wpisana pod pozycją nr 5. na rzecz AOW Faktoring S.A., Częstochowa, 15092340600000.

Hipoteka przymusowa w kwocie 500000,00 (pięćset tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym w sprawie sygn. akt I NC 329/13; na rzecz Biuro Informacyjno - Prawne Akcept S.A. w Mysłowicach, Mysłowice, 27263079900000

Hipoteka przymusowa łączna w kwocie 700000,00 (siedemset tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka przymusowa na wierzytelności hipotecznej zabezpieczonej hipoteką łączną ujawnioną pod pozycją nr 5 przysługującą obowiązanemu B&K sp z o.o. z siedzibą w Krakowie, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 02-10-2013r., sygn. akt: I NC 329/13; księgi współobciążone: KR1P/00432672/3, KR1P/00422621/8;

KR1P/00314076/2, KR1P/00349505/3, KR1P/00356271/5, KR1P/00419867/0, KR1P/00432676/1, KR1P/00434207/7, KR1P/00475153/2, KR1P/00419893/1, KR1P/00400726/4 na rzecz Biuro Informacyjno-Prawne Akcept S.A., Mysłowice, 27263079900000.

Hipoteka przymusowa łączna w kwocie 1 873 210,57 (jeden milion osiemset siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście dziesięć 57/100) zł; hipoteka przymusowa łączna na wierzytelności hipotecznej zabezpieczonej hipoteką umowną łączną ujawnioną pod nr 5 przysługującą B&K sp z o.o. z siedzibą w Krakowie - na zabezpieczenie wierzytelności głównej wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne powiększone o kwotę nieprzekraczającą 50% zabezpieczonej wierzytelności zgodnie z art.110 (1) ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 3 lipca 2014 roku sygn. Akt IX GNC 285/14; księgi współobciążone: KR1P/00432672/3, KR1P/00422621/8; KR1P/00314076/2, KR1P/00349505/3, KR1P/00356271/5, KR1P/00419867/0, KR1P/00432676/1, KR1P/00434207/7, KR1P/00475153/2, KR1P/00419893/1, KR1P/00400726/4; w polach 4.4.1.2 i 4.4.1.3 ujawniono zmianę sumy hipoteki; w polu 4.4.1.8 ujawniono, iż hipoteka zabezpiecza wierzytelność główną wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne powiększone o kwotę nieprzekraczającą 50% zabezpieczonej wierzytelności zgodnie z art.110 (1) ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna, Lublin, 0000012587, 430991532

