



WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

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

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY

wartości rynkowej nieruchomości lokalowej

położonej w Krakowie, ul. Mariana Słoneckiego 9/2

Cel wyceny : określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb
postępowania upadłościowego



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

Zawoja, 30 listopad 2020 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiot opracowania:

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w Krakowie, ul. Mariana Słoneckiego 9/2.

W skład nieruchomości wchodzi:

- Lokal mieszkalny nr 2 położony na I piętrze w budynku o powierzchni użytkowej 83,39 m²,
- Udział 83/1809 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW KR1P/00275832/4

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

KW KR1P/00314069/0 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:**

514.980,00 zł

Słownie: pięćset czternaście tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt złotych.

Zawoja, 30 listopad 2020 r

Opracowała:

SPIS TREŚCI:

1.0. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.....	4
1. Zleceniodawca.....	4
2 Przedmiot opracowania.....	4
3. Cel wyceny.....	9
4. Podstawy prawne i merytoryczne wyceny.	9
5. Źródła informacji.	10
6. Metoda wyceny.	10
7. Istotne daty dla sporządzenia wyceny.....	12
2.0. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO I BUDYNKU.....	12
3.0. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	16
1. Analiza rynku lokalnego.	16
2. Opis obiektów porównawczych.	21
3. Porównanie cech parami. Określenie wartości 1 m ² nieruchomości lokalowej.	22
4.Określenie wartości rynkowej lokalu.....	22
5.Analiza wyników i wnioski.....	23
4.0. WARUNKI I OGRANICZENIA.....	26

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. Mariana Słoneckiego 9/2.

W skład nieruchomości wchodzi:

- Lokal mieszkalny nr 2 położony na I piętrze w budynku o powierzchni użytkowej 83,39 m²,
- Udział 83/1809 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW KR1P/00275832/4

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

KW KR1P/00314069/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właścicielem nieruchomości jest Krzysztof Szuba.

Księgę wieczystą KR1P/00314069/0 badano dnia 30.11.2020 r.

lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I

Miejscowość Kraków

Dzielnica Śródmieście

ul. Słoneckiego 9/2

Lokal mieszkalny

Kondygnacja:1

Odrębność: tak

Opis lokalu: przedpokój o pow.7,95 m², pokój I o pow.13,17 m², pokój II o pow.21,25 m², aneks kuchenny o pow.4,08 m², wc o pow.1,24 m², pokój III o pow. 10,70 m², pokój IV o pow.17 m², łazienka o pow.3,14 m², kuchnia o pow. 4,86 m²

Obszar: 83,39 m²

Dział I Sp

Z własnością lokalu związany jest udział 83/1809 we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu działki nr 131/49 terenu objętego KW 275832.

Dział II

Krzysztof Szuba

Do działu II złożono wniosek:

REP.C. / NOTA / 290953 / 20 - 2020-04-08, 16:05:49
--

DZ. KW. / KR1P / 59634 / 20 / 1 - 2020-04-09, 13:00:51 - wpis własności / współwłasności
--

Dział III

Do działu III złożono wnioski

REP.C. / NOTA / 290953 / 20 - 2020-04-08, 16:05:49
--

DZ. KW. / KR1P / 59634 / 20 / 3 - 2020-04-09, 13:02:00 - inny wpis w dziale III

DZ. KW. / KR1P / 59634 / 20 / 2 - 2020-04-09, 13:01:13 - wpis służebności osobistej

Ostrzeżenie

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Dariusza Ulfig; sygn. Akt KM 1141/14 przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Dynamik spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Kraków

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysław Raka, sygn. Akt KM 526/14 do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Biuro Informacyjno - Prawne Akcept Spółka Akcyjna, Mysłowice

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Dariusza Ulfig, sygn. Akt KM 1798/14 do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Grzegorz Krakowiak , 70042806557

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysław Rak, sygn. Akt KM 174/15 do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz P.P.H. Elkabel Szczygieski spółka jawna, Lublin, 43099153200000

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Dariusza Ulfig, sygn. Akt KM 699/16 do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Katarzyny Komur, Krzysztofa Komur.

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 1703/16 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Dariusza Ulfing przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygieski spółka jawna, Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 1704/16 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Dariusza Ulfing przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygieski spółka jawna, Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 843/16 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysława Rak, przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba, z wniosku wierzyciela: na rzecz P.P.H.Elkabel Szczygieski spółka jawna, Lublin, 430991532

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 844/16 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysława Rak, przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba, z wniosku wierzyciela P.P.H.Elkabel Szczygieski spółka jawna, Lublin, 430991532

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 220/17 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysława Rak, przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba, z wniosku wierzyciela: P.P.H.Elkabel Szczygieski spółka jawna, Lublin, 430991532

Ostrzeżenie

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w postępowaniu administracyjnym przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba, zgodnie z zawiadomieniem o zajęciu nieruchomości wystawionym przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik nr 1211-SEE.711.1038484.2017.1 z dnia 05.05.2017 r. na rzecz Gminy Kraków

Ostrzeżenie

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w postępowaniu administracyjnym przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba, zgodnie z zawiadomieniem o zajęciu nieruchomości wystawionym przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik nr 1211-SEE.711.1039671.2017.2 z dnia 16.05.2017 r na rzecz Gminy Kraków.

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 705/17 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Dariusza Ulfiga, przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygieski spółka jawna, Lublin, 430991532, 0000012587.

Inny wpis

Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Akt KM 229/18 przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Akcept Finance S.A., Mysłówice, 241491267, 0000348205

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szubie, w sprawie o sygn. Akt KMG15/19 na rzecz syndyk masy upadłości Instalator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej, Mysłówice

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości prowadzonego przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szubie w sprawie o sygn. Akt KM29/19 na rzecz syndyk masy upadłości Instalator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej, Mysłówice

Inny wpis

Przyłączenie się do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości sprawy o sygn. Akt KM 81/19 prowadzonej przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz syndyk masy upadłości Instalator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej, Mysłówice, 240448134, 0000331655

Dział IV

Do działu IV złożono wnioszek:

DZ. KW. / KR1P / 226361 / 20 / 1 - 2020-11-06, 12:10:04 - wpis hipoteki łącznej

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 376950,00 (trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt) zł; rodzaj odsetek: zmienne; wierzytelność i stosunek prawny: kredyt; termin zapłaty: 2025-04-15; na rzecz BRE Bank S.A Oddział Bankowości Detalicznej (Multibank) w Łodzi, Warszawa.

Hipoteka umowna łączna w kwocie 5500000,00 (pięć milionów pięćset tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: w celu zabezpieczenia spłaty na rzecz Spółki Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygieski spółka jawna z siedzibą w Lublinie wierzytelności powstałych po dniu 01-09-2013 r. wynikających z umowy o współpracy handlowej z dnia 08-01-2013 r. przez spółkę pod firmą B&K spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, wraz z należnymi odsetkami i kosztami, umowa o współpracy handlowej z dnia 08-01-2013 r; księga współobciążona: KR1P/00432676/1 na rzecz Przedsiębiorstwo

Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygieski spółka jawna, Lublin, 43099153200000.

Hipoteka przymusowa w kwocie 152,00 (sto pięćdziesiąt dwa) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym nr 1211-SEW-1.723.3713.2018 z dnia 02.10.2018r w postaci podatku od towarów i usług (w tym należność główna, odsetki za zwłokę od należności głównej), 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 Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 39544,00 (trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset czterdzieści cztery) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym nr 1211-SEW-1.723.3384.2018 z dnia 10.09.2018 r. w postaci podatku od towarów i usług (w tym należność główna, odsetki za zwłokę od należności głównej), 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 Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 20265,00 (dwadzieścia tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym nr 1211-SEW-1.723.2539.2018 z dnia 16.07.2018 r. w postaci podatku od towarów i usług (w tym należność główna, odsetki za zwłokę od należności głównej), 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 Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 1436,00 (jeden tysiąc czterysta trzydzieści sześć) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym nr 1211-SEW-1.723.4803.2018 z dnia 11.12.2018 r. w postaci podatku od towarów i usług (w tym należność główna, odsetki za zwłokę od należności głównej), 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 Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa

Hipoteka przymusowa w kwocie 166,00 (sto sześćdziesiąt sześć) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym nr 1211-SEW-1.723.4288.2018 z dnia 08.11.2018 r. w postaci podatku od towarów i usług (w tym należność główna, odsetki za zwłokę od należności głównej), 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 Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 12960,28 (dwanaście tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt 28/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność główna w kwocie 8 640, 19 zł z tytułu należności na FUS za okres od 2018-03 do 2018-09, FUZ za okres od 2018-03 do 2018-09, FP za okres od 2018-03 do 2018-09 wraz z odsetkami oraz kwota wynikająca z art. 110(1) u.k.w.h na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie, Kraków, 00001775600395

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, 782);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495, z 2020 r. poz. 875);
- 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. z 2020 r. poz. 1228.);
- Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910);
- 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 30.11.2020 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 mieszkalnego 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 nieznanego 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:	30 listopad 2020 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	28 listopad 2020 r.
Wycenę sporządzono według stanu na dzień:	28 listopad 2020 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	30 listopad 2020 r.

8. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.

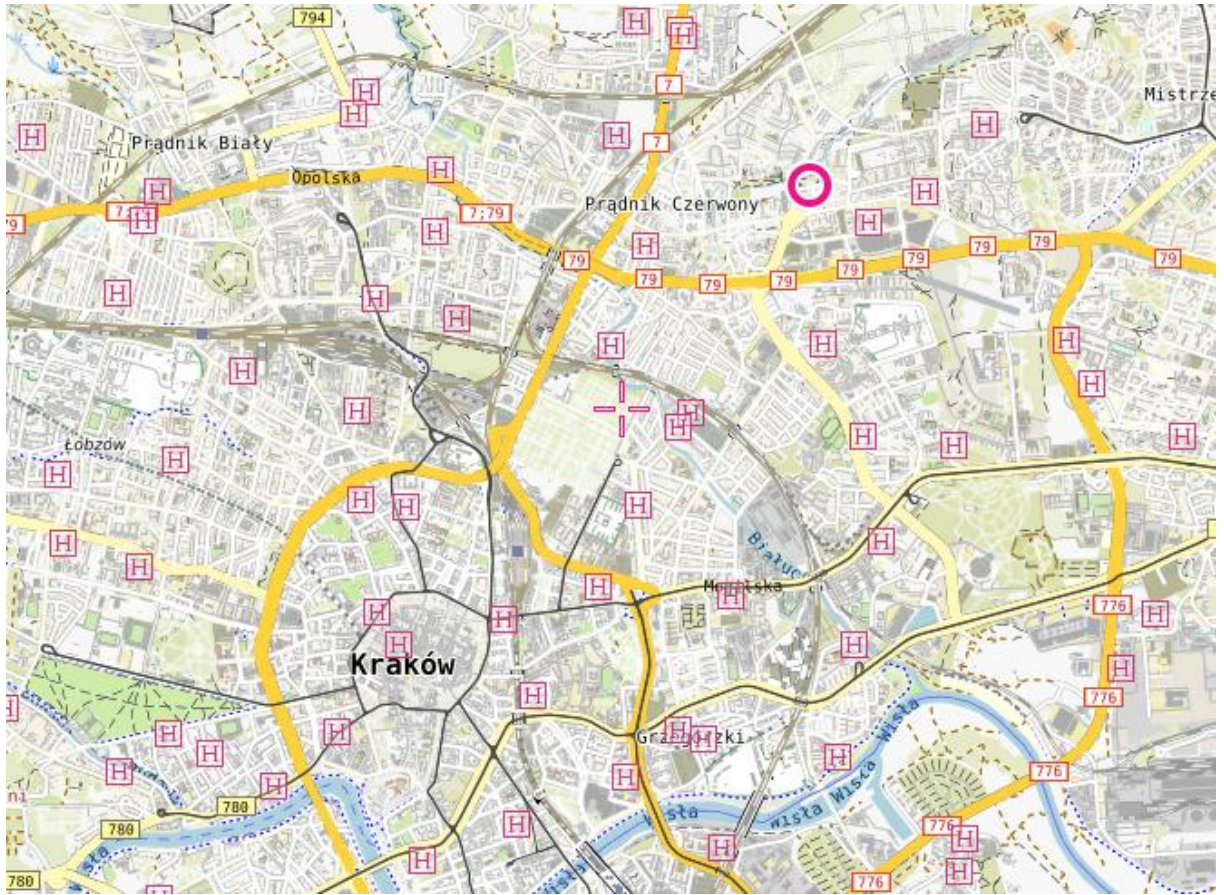
W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto, że najkorzystniejszy sposób użytkowania będzie zgodny z aktualnym tj. nieruchomość będzie wykorzystywana na cele mieszkalne.

2.0. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO I BUDYNKU.

Budynek zlokalizowany jest w Krakowie, ul. Mariana Słoneckiego, dzielnica Prądnik Czerwony.

Odległość od Rynku Głównego w Krakowie około 4 km.

Budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową sześciokondygnacyjny.



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. Słoneckiego, dzielnica Prądnik Czerwony.

Odległość od Rynku Głównego w Krakowie około 4 km.

Opis budynku.

Konstrukcja budynku mieszana.

Wiek budynku około 17 lat.

Budynek ocieplony.

Fundamenty żelbetowe.

Ściany piwnic żelbetowe.

Ściany przyziemia żelbetowe.

Stropy żelbetowe.

Ściany nadziemne murowane z materiałów ceramicznych.

Stan techniczny budynku dobry.

Budynek wyposażony jest w instalację:

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

Opis lokalu.

Lokal mieszkalny znajduje się na I piętrze w budynku.

Powierzchnia użytkowa lokalu: 83,39 m².

Standard lokalu poniżej przeciętnego:

- posadzki: panele, terakota,
- ściany: malowanie, glazura
- sufity: malowanie,
- okna PCV,
- drzwi wejściowe wzmocnione,
- drzwi wewnętrzne płytowe.

Lokal z 3 balkonami.

Lokal wyposażony jest w instalację:

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

3.0. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .

1. Analiza rynku lokalnego.

Rodzaj rynku: rynek obrotu prawem odrębnej własności

Obszar: Kraków – Śródmieście – Obręb 021

Okres: rok 11.2018 – 11.2020

Ogólna charakterystyka rynku:

Mieszkania na terenie Krakowa cieszą się w ostatnim okresie dużym popytem, za wyjątkiem mieszkań położonych w budynkach wybudowanych w technologii wielkiej płyty, a więc o niskim standardzie wykonania budynku. Tłumaczy to niski poziom cen dla dzielnic, w których „wielka płyta” dominuje, tj. Nowa Huta, Bieżanów-Prokocim. Innymi czynnikami odstrasżającymi jest sąsiedztwo terenów przemysłowych, oficyna kamienicy, sąsiedztwo ruchliwej ulicy oraz mieszkanie na parterze.

Z drugiej strony ogromną popularnością cieszą się mieszkania w nowym budownictwie, z dobrą komunikacją z centrum, bliskie sąsiedztwo terenów zielonych.

Bardzo dużym zainteresowaniem klientów w Krakowie cieszą się apartamenty położone w centrum miasta. Jest to pewna specyfika rynku nieruchomości w Krakowie, klienci bowiem preferują nabycie tego rodzaju nieruchomości od kupna luksusowego domu poza miastem.

Liczba oddawanych do użytku co roku nowych mieszkań w Krakowie w przeliczeniu na jednego mieszkańca jest najwyższa w Polsce.

Pomimo tego ceny transakcyjne mieszkań są po Warszawie najwyższe w kraju.

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

W wyniku analizy stwierdzono, że w analizowanym okresie zanotowano dość dużą ilość transakcji na nieruchomości lokalowe mieszkalne na lokalnym rynku.

Uważa się, że rynek nieruchomości mieszkaniowych jest najlepiej rozwiniętym rynkiem tak w Krakowie, jak i w obrębie całego kraju.

Daje to dużą możliwość uzyskania najbardziej prawdopodobnej ceny, jaką wyceniany obiekt mógłby osiągnąć na rynku.

Ceny na rynku nieruchomości w ostatnim okresie ustabilizowały się.
Zrezygnowano więc z poprawki czasowej.

Do analizy przyjęto następujące transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Data	Ulica	Cena	p.u.	Cena zł/m ²
13-12-2018	Marchoła	280000	52,45	5 338,42 zł
08-04-2019	Dobrego Pasterza	395000	69,91	5 650,12 zł
27-06-2019	Reduta	364607	64,33	5 667,76 zł
04-09-2019	Reduta	346600	57,30	6 048,87 zł
05-12-2018	Reduta	180000	29,64	6 072,87 zł
17-01-2019	Reduta	275000	44,36	6 199,28 zł
03-09-2019	Reduta	408998	65,52	6 242,34 zł
18-02-2019	Reduta	300000	48,03	6 246,10 zł
17-01-2019	Marchoła	355000	56,53	6 279,85 zł
07-01-2019	Reduta	284130	45,10	6 300,00 zł
23-04-2019	Marchoła	289548	45,96	6 300,00 zł
13-08-2019	Reduta	294500	46,19	6 375,84 zł
05-09-2019	Reduta	423100	66,02	6 408,66 zł
30-08-2019	Reduta	294500	45,41	6 485,36 zł
30-08-2019	Reduta	297500	45,72	6 507,00 zł
17-07-2019	Marchoła	180000	27,65	6 509,95 zł
03-04-2019	Słoneckiego Mariana	380000	58,22	6 526,97 zł
26-04-2019	Marchoła	241502	36,91	6 543,00 zł
22-03-2019	Dobrego Pasterza	224000	34,18	6 553,54 zł
17-01-2019	Reduta	400000	60,04	6 662,23 zł
04-03-2020	Reduta	601820	89,93	6 692,09 zł
19-06-2019	Marchoła	322414	47,97	6 721,16 zł
29-04-2020	Reduta	366420	54,47	6 727,01 zł
12-03-2019	Reduta	350000	51,96	6 735,95 zł
16-01-2019	Reduta	245000	35,93	6 818,81 zł
10-04-2019	Dobrego Pasterza	355000	51,91	6 838,76 zł
10-04-2019	Dobrego Pasterza	355000	51,91	6 838,76 zł
20-07-2020	Reduta	409407	59,83	6 842,84 zł
13-08-2019	Reduta	479798	69,92	6 862,10 zł
14-08-2019	Reduta	351000	50,96	6 887,76 zł
06-05-2019	Marchoła	316365	45,85	6 900,00 zł
15-11-2018	Reduta	339000	48,59	6 976,74 zł
24-04-2019	Marchoła	352369	50,36	6 997,00 zł
15-11-2019	Reduta	397724	56,61	7 025,68 zł
16-04-2020	Reduta	602790	85,50	7 050,18 zł
23-04-2019	Marchoła	323348	45,80	7 060,00 zł
10-03-2020	Reduta	533000	75,21	7 086,82 zł
26-04-2019	Marchoła	323121	45,51	7 100,00 zł
13-08-2019	Reduta	240690	33,90	7 100,00 zł
31-05-2019	Słoneckiego Mariana	300000	41,90	7 159,90 zł
27-05-2019	Marchoła	226700	31,65	7 162,72 zł
28-05-2020	Reduta	311013	43,05	7 224,46 zł
12-03-2019	Marchoła	195000	26,99	7 224,90 zł
23-05-2019	Marchoła	273140	37,74	7 237,41 zł
20-12-2019	Marchoła	560000	76,96	7 276,51 zł
07-06-2019	Marchoła	259850	35,67	7 284,83 zł

23-04-2019	Marchoła	582635	79,97	7 285,67 zł
26-05-2020	Reduta	353500	48,45	7 296,18 zł
26-04-2019	Marchoła	360620	49,40	7 300,00 zł
13-08-2019	Reduta	425306	58,09	7 321,50 zł
02-03-2020	Reduta	243815	33,20	7 343,83 zł
24-04-2019	Marchoła	335963	45,61	7 366,00 zł
21-03-2019	Marchoła	293000	39,73	7 374,78 zł
19-05-2020	Reduta	301624	40,78	7 396,37 zł
25-04-2019	Marchoła	373774	50,51	7 400,00 zł
08-01-2019	Marchoła	360000	48,60	7 407,41 zł
04-05-2020	Reduta	598053	80,54	7 425,54 zł
03-06-2019	Marchoła	180540	24,16	7 472,68 zł
02-07-2019	Słoneckiego Mariana	340000	45,49	7 474,17 zł
24-06-2020	Reduta	222000	29,28	7 581,97 zł
26-05-2020	Reduta	543704	71,54	7 600,00 zł
10-08-2020	Reduta	568328	74,78	7 600,00 zł
19-11-2019	Marchoła	505000	66,33	7 613,45 zł
25-05-2020	Reduta	323300	42,43	7 619,61 zł
04-02-2019	Kwartowa	365000	47,80	7 635,98 zł
18-01-2019	Marchoła	255000	33,10	7 703,93 zł
05-06-2019	Strzelców	435000	56,31	7 725,09 zł
12-03-2020	Marchoła	520000	66,39	7 832,50 zł
20-03-2020	Marchoła	565000	72,08	7 838,51 zł
18-05-2020	Marchoła	570000	72,63	7 848,00 zł
26-04-2019	Marchoła	294875	36,91	7 989,03 zł
31-05-2019	Marchoła	322700	39,62	8 144,88 zł
15-04-2019	Reduta	483000	58,52	8 253,59 zł
12-05-2020	Reduta	323202	38,94	8 300,00 zł
05-06-2020	Marchoła	614000	72,34	8 487,70 zł
14-06-2019	Reduta	440000	51,41	8 558,65 zł
24-12-2018	Słoneckiego Mariana	273000	31,75	8 598,43 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli 1 stwierdza się, iż ceny nieruchomości lokalowych wahają się w przedziale 5338,42 zł/m² do 8598,43 zł/m²

$$C_{\max} - C_{\min} = 3260,01 \text{ zł/m}^2$$

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 – 10 %
- Stan techniczny budynku – 20 %
- Standard lokalu – 30 %

Tabela 2. Zakres kwotowy cech różnicujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cech
1.	Lokalizacja ogólna	15 %	Korzystna (nieuciążliwe sąsiedztwo) Średnio korzystna (uciążliwe sąsiedztwo)	3260,01	489,00
2.	Powierzchnia użytkowa	25 %	Bardzo mała (do 35 m ²) Mała (35-50 m ²) Średnia (50-70 m ²) Duża (powyżej 70 m ²)	3260,01	815,00
3.	Atrakcyjność lokalu	10 %	Średnia (lokale na kondygnacjach pośrednich) Niska (lokale w przyziemiu)	3260,01	326,00

4.	Stan techniczny budynku	20 %	Dobry (stopień zużycia technicznego do 15 %) Zadowalający (stopień zużycia technicznego 15-30%) Średni (stopień zużycia technicznego powyżej 30 %)	3260,01	652,00
5.	Standard lokalu	30 %	Podwyższony (Podwyższony standard wykończenia) Średni (średni standard wykończenia) Poniżej średniego (lokal do odświeżenia) Niski (lokal do wykończenia lub remontu)	3260,01	978,01
					3260,01

2. Opis obiektów porównawczych.

Do porównania przyjęto następujące transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych:

Data	Ulica	Cena	p.u.	Cena zł/m ²
03-04-2019	Słoneckiego Mariana	380000	58,22	6 526,97 zł
15-04-2019	Reduta	483000	58,52	8 253,59 zł
17-01-2019	Reduta	400000	60,04	6 662,23 zł
08-04-2019	Dobrego Pasterza	395000	69,91	5 650,12 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) = 6175,56 zł zł/m²

Zatem wartość nieruchomości lokalowej wynosi:

$$83,39 \text{ m}^2 \times 6175,56 \text{ zł zł/m}^2 = 514.979,95 \text{ zł}$$

Przyjęto: **514.980,00 zł**

Słownie: pięćset czternaście tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt złotych.

5. Analiza wyników i wnioski.

Data	Ulica	p.u.	Cena zł/m²
13-12-2018	Marchoła	52,45	5 338,42 zł
08-04-2019	Dobrego Pasterza	69,91	5 650,12 zł
27-06-2019	Reduta	64,33	5 667,76 zł
04-09-2019	Reduta	57,30	6 048,87 zł
05-12-2018	Reduta	29,64	6 072,87 zł
17-01-2019	Reduta	44,36	6 199,28 zł
03-09-2019	Reduta	65,52	6 242,34 zł
18-02-2019	Reduta	48,03	6 246,10 zł
17-01-2019	Marchoła	56,53	6 279,85 zł
07-01-2019	Reduta	45,10	6 300,00 zł
23-04-2019	Marchoła	45,96	6 300,00 zł
13-08-2019	Reduta	46,19	6 375,84 zł
05-09-2019	Reduta	66,02	6 408,66 zł
30-08-2019	Reduta	45,41	6 485,36 zł
30-08-2019	Reduta	45,72	6 507,00 zł
17-07-2019	Marchoła	27,65	6 509,95 zł
03-04-2019	Słoneckiego Mariana	58,22	6 526,97 zł
26-04-2019	Marchoła	36,91	6 543,00 zł
22-03-2019	Dobrego Pasterza	34,18	6 553,54 zł
17-01-2019	Reduta	60,04	6 662,23 zł
04-03-2020	Reduta	89,93	6 692,09 zł
19-06-2019	Marchoła	47,97	6 721,16 zł
29-04-2020	Reduta	54,47	6 727,01 zł
12-03-2019	Reduta	51,96	6 735,95 zł
16-01-2019	Reduta	35,93	6 818,81 zł
10-04-2019	Dobrego Pasterza	51,91	6 838,76 zł
10-04-2019	Dobrego Pasterza	51,91	6 838,76 zł
20-07-2020	Reduta	59,83	6 842,84 zł
13-08-2019	Reduta	69,92	6 862,10 zł
14-08-2019	Reduta	50,96	6 887,76 zł
06-05-2019	Marchoła	45,85	6 900,00 zł
15-11-2018	Reduta	48,59	6 976,74 zł
24-04-2019	Marchoła	50,36	6 997,00 zł
15-11-2019	Reduta	56,61	7 025,68 zł
16-04-2020	Reduta	85,50	7 050,18 zł
23-04-2019	Marchoła	45,80	7 060,00 zł
10-03-2020	Reduta	75,21	7 086,82 zł
26-04-2019	Marchoła	45,51	7 100,00 zł
13-08-2019	Reduta	33,90	7 100,00 zł
31-05-2019	Słoneckiego Mariana	41,90	7 159,90 zł
27-05-2019	Marchoła	31,65	7 162,72 zł
28-05-2020	Reduta	43,05	7 224,46 zł
12-03-2019	Marchoła	26,99	7 224,90 zł
23-05-2019	Marchoła	37,74	7 237,41 zł
20-12-2019	Marchoła	76,96	7 276,51 zł

07-06-2019	Marchoła	35,67	7 284,83 zł
23-04-2019	Marchoła	79,97	7 285,67 zł
26-05-2020	Reduta	48,45	7 296,18 zł
26-04-2019	Marchoła	49,40	7 300,00 zł
13-08-2019	Reduta	58,09	7 321,50 zł
02-03-2020	Reduta	33,20	7 343,83 zł
24-04-2019	Marchoła	45,61	7 366,00 zł
21-03-2019	Marchoła	39,73	7 374,78 zł
19-05-2020	Reduta	40,78	7 396,37 zł
25-04-2019	Marchoła	50,51	7 400,00 zł
08-01-2019	Marchoła	48,60	7 407,41 zł
04-05-2020	Reduta	80,54	7 425,54 zł
03-06-2019	Marchoła	24,16	7 472,68 zł
02-07-2019	Słoneckiego Mariana	45,49	7 474,17 zł
24-06-2020	Reduta	29,28	7 581,97 zł
26-05-2020	Reduta	71,54	7 600,00 zł
10-08-2020	Reduta	74,78	7 600,00 zł
19-11-2019	Marchoła	66,33	7 613,45 zł
25-05-2020	Reduta	42,43	7 619,61 zł
04-02-2019	Kwartowa	47,80	7 635,98 zł
18-01-2019	Marchoła	33,10	7 703,93 zł
05-06-2019	Strzelców	56,31	7 725,09 zł
12-03-2020	Marchoła	66,39	7 832,50 zł
20-03-2020	Marchoła	72,08	7 838,51 zł
18-05-2020	Marchoła	72,63	7 848,00 zł
26-04-2019	Marchoła	36,91	7 989,03 zł
31-05-2019	Marchoła	39,62	8 144,88 zł
15-04-2019	Reduta	58,52	8 253,59 zł
12-05-2020	Reduta	38,94	8 300,00 zł
05-06-2020	Marchoła	72,34	8 487,70 zł
14-06-2019	Reduta	51,41	8 558,65 zł
24-12-2018	Słoneckiego Mariana	31,75	8 598,43 zł
30-11-2020	Słoneckiego Mariana	83,39	6 175,56 zł

Oszacowana wartość znajduje się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.

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	Słoneckiego	58,22	6 526,97 zł	Korzystna	Średnia	Średnia	Dobry	Średni
2	Reduta	58,52	8 253,59 zł	Korzystna	Średnia	Średnia	dobry	podwyższony
3	Reduta	60,04	6 662,23 zł	Korzystna	Średnia	Średnia	dobry	Średni
4	Dobrego Pasterza	69,91	5 650,12 zł	Korzystna	Średnia	Średnia	dobry	Poniżej średniego
X		83,39	X	Korzystna	Duża	Średnia	dobry	Poniżej średniego

Tabela 4.

	Cena 1 m ²	Lokalizacja ogólna	Powierzchnia użytkowa	Atrakcyjność lokalu	Stan techniczny budynku	Standard lokalu	Suma poprawek	Cena popraw.
1	6526,97 zł	0	- 271,67	0	0	- 326,00	-597,67	5 929,30 zł
2	8253,59 zł	0	- 271,67	0	0	- 652,01	-923,68	7 329,91 zł
3	6662,23 zł	0	- 271,67	0	0	- 326,00	-597,67	6 064,56 zł
4	5650,12 zł	0	- 271,67	0	0	0	-271,67	5 378,45 zł
	X	Korzystna	Duża	Średnia	dobry	Poniżej średniego		
		6175,56 zł zł/m ²						

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/00314069/0 badano dnia 30.11.2020 r.

lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I

Miejscowość Kraków

Dzielnica Śródmieście

ul. Słoneckiego 9/2

Lokal mieszkalny

Kondygnacja:1

Odrębność: tak

Opis lokalu: przedpokój o pow.7,95 m², pokój I o pow.13,17 m², pokój II o pow.21,25 m², aneks kuchenny o pow.4,08 m², wc o pow.1,24 m², pokój III o pow. 10,70 m², pokój IV o pow.17 m², łazienka o pow.3,14 m², kuchnia o pow. 4,86 m²

Obszar: 83,39 m²

Dział I Sp

Z własnością lokalu związany jest udział 83/1809 we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu działki nr 131/49 terenu objętego KW 275832.

Dział II

Krzysztof Szuba

Do działu II złożono wnioszek:

REP.C. / NOTA / 290953 / 20 - 2020-04-08, 16:05:49
--

DZ. KW. / KR1P / 59634 / 20 / 1 - 2020-04-09, 13:00:51 - wpis własności / współwłasności
--

Dział III

Do działu III złożono wnioski

REP.C. / NOTA / 290953 / 20 - 2020-04-08, 16:05:49
--

DZ. KW. / KR1P / 59634 / 20 / 3 - 2020-04-09, 13:02:00 - inny wpis w dziale III

DZ. KW. / KR1P / 59634 / 20 / 2 - 2020-04-09, 13:01:13 - wpis służebności osobistej

Ostrzeżenie

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Dariusza Ulfig; sygn. Akt KM 1141/14 przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Dynamik spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Kraków
Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysław Raka, sygn. Akt KM 526/14 do postępowania egzekucyjnego z

nieruchomości przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Biuro Informacyjno - Prawne Akcept Spółka Akcyjna, Mysłowice

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Dariusza Ulfig, sygn. Akt KM 1798/14 do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Grzegorz Krakowiak , 70042806557

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysław Rak, sygn. Akt KM 174/15 do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz P.P.H. Elkabel Szczypielski spółka jawna, Lublin, 43099153200000

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Dariusza Ulfig, sygn. Akt KM 699/16 do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Katarzyny Komur, Krzysztofa Komur.

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 1703/16 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Dariusza Ulfig przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczypielski spółka jawna, Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 1704/16 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Dariusza Ulfig przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczypielski spółka jawna, Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 843/16 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysław Rak, przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba, z wniosku wierzyciela: na rzecz P.P.H.Elkabel Szczypielski spółka jawna, Lublin, 430991532

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 844/16 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysław Rak, przeciwko dłużnikowi

Krzysztofowi Szuba, z wniosku wierzyciela P.P.H.Elkabel Szczygieski spółka jawna, Lublin, 430991532

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 220/17 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Przemysław Rak, przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba, z wniosku wierzyciela: P.P.H.Elkabel Szczygieski spółka jawna, Lublin, 430991532

Ostrzeżenie

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w postępowaniu administracyjnym przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba, zgodnie z zawiadomieniem o zajęciu nieruchomości wystawionym przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik nr 1211-SEE.711.1038484.2017.1 z dnia 05.05.2017 r. na rzecz Gminy Kraków

Ostrzeżenie

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w postępowaniu administracyjnym przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba, zgodnie z zawiadomieniem o zajęciu nieruchomości wystawionym przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik nr 1211-SEE.711.1039671.2017.2 z dnia 16.05.2017 r na rzecz Gminy Kraków.

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 705/17 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Dariusza Ulfiga, przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygieski spółka jawna, Lublin, 430991532, 0000012587.

Inny wpis

Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. Akt KM 229/18 przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz Akcept Finance S.A., Mysłowice, 241491267, 0000348205

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szubie, w sprawie o sygn. Akt KMG15/19 na rzecz syndyk masy upadłości Instalator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej, Mysłowice

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości prowadzonego przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szubie w sprawie o sygn. Akt KM29/19 na rzecz syndyk masy upadłości Instalator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej, Mysłowice

Inny wpis

Przyłączenie się do postępowania egzekucyjnego z nieruchomości sprawy o sygn. Akt KM 81/19 prowadzonej przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi Szuba na rzecz syndyk masy upadłości Instalator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej, Mysłowice, 240448134, 0000331655

Dział IV

Do działu IV złożono wniosek:

DZ. KW. / KR1P / 226361 / 20 / 1 - 2020-11-06, 12:10:04 - wpis hipoteki łącznej

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 376950,00 (trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt) zł; rodzaj odsetek: zmienne; wierzytelność i stosunek prawny: kredyt; termin zapłaty: 2025-04-15; na rzecz BRE Bank S.A Oddział Bankowości Detalicznej (Multibank) w Łodzi, Warszawa.

Hipoteka umowna łączna w kwocie 5500000,00 (pięć milionów pięćset tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: w celu zabezpieczenia spłaty na rzecz Spółki Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna z siedzibą w Lublinie wierzytelności powstałych po dniu 01-09-2013 r. wynikających z umowy o współpracy handlowej z dnia 08-01-2013 r. przez spółkę pod firmą B&K spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, wraz z należnymi odsetkami i kosztami, umowa o współpracy handlowej z dnia 08-01-2013 r; księga współobciążona: KR1P/00432676/1 na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna, Lublin, 43099153200000.

Hipoteka przymusowa w kwocie 152,00 (sto pięćdziesiąt dwa) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym nr 1211-SEW-1.723.3713.2018 z dnia 02.10.2018r w postaci podatku od towarów i usług (w tym należność główna, odsetki za zwłokę od należności głównej), 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 Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 39544,00 (trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset czterdzieści cztery) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym nr 1211-SEW-1.723.3384.2018 z dnia 10.09.2018 r. w postaci podatku od towarów i usług (w tym należność główna, odsetki za zwłokę od należności głównej), 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 Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 20265,00 (dwadzieścia tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym nr 1211-SEW-1.723.2539.2018 z dnia 16.07.2018 r. w

postaci podatku od towarów i usług (w tym należność główna, odsetki za zwłokę od należności głównej), 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 Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 1436,00 (jeden tysiąc czterysta trzydzieści sześć) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym nr 1211-SEW-1.723.4803.2018 z dnia 11.12.2018 r. w postaci podatku od towarów i usług (w tym należność główna, odsetki za zwłokę od należności głównej), 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 Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa

Hipoteka przymusowa w kwocie 166,00 (sto sześćdziesiąt sześć) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym nr 1211-SEW-1.723.4288.2018 z dnia 08.11.2018 r. w postaci podatku od towarów i usług (w tym należność główna, odsetki za zwłokę od należności głównej), 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 Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 12960,28 (dwanaście tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt 28/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność główna w kwocie 8 640, 19 zł z tytułu należności na FUS za okres od 2018-03 do 2018-09, FUZ za okres od 2018-03 do 2018-09, FP za okres od 2018-03 do 2018-09 wraz z odsetkami oraz kwota wynikająca z art. 110(1) u.k.w.h na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie, Kraków, 00001775600395

