



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 4/80

Cel wyceny : określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb
postępowania upadłościowego



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

Marta Anna Sobczak-Mędrala
Rzecznawca Majątkowy
nr upr. 3308
Biuro Sądu Okręgowego
w Krakowie d/s szacowania
nieruchomości
kom. 0 601 870 908
e-mail: wycena@data.pl

Zawoja, 25 styczeń 2024 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiot opracowania:

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w Krakowie, ul. Mariana Słoneckiego 4/80.

W skład nieruchomości wchodzi:

- Lokal mieszkalny nr 80 o powierzchni użytkowej 97,64 m²,
- Poddasze przynależne do lokalu,
- Udział 92/10000 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW KR1P/00278697/6

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

KW KR1P/00334274/6 prowadzona przez Sad Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zleceniodawca:

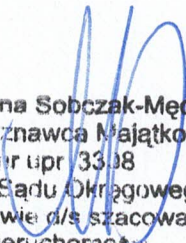
Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ:

1.228.280,00 zł

Słownie: jeden milion dwieście dwadzieścia osiem tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych.

Zawoja, 25 styczeń 2024 r


Marta Anna Sobczak-Mędrala
Rzecznik Majątkowy
nr upr. 33.08
Biegły Sąd Okręgowy
w Krakowie d/sz. szacowania
nieruchomości
kom. 0 601 870 908
e-mail: wycena@data.pl

Opracowała:

SPIS TREŚCI:

1.0. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE	4
1. Zleceniodawca	4
2 Przedmiot opracowania.	4
3. Cel wyceny.	8
4. Podstawy prawne i merytoryczne wyceny	8
5. Źródła informacji.	8
6. Metoda wyceny.....	9
7. Istotne daty dla sporządzenia wyceny.	11
2.0. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO I BUDYNKU.	12
3.0. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	15
1. Analiza rynku lokalnego.....	15
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.	22
4.0. WARUNKI I OGRANICZENIA.	27

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 4/80.

W skład nieruchomości wchodzi:

- Lokal mieszkalny nr 80 o powierzchni użytkowej 97,64 m²,
- Poddasze przynależne do lokalu,
- Udział 92/10000 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW KR1P/00278697/6

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

KW KR1P/00334274/6 prowadzona przez Sad Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny – prawo własności nieruchomości.

Właścicielem nieruchomości jest LIGHT-EL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Kraków, 366153480, 0000650242

Księgę wieczystą KR1P/00334274/6 badano dnia 25.01.2024 r. lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I

Województwo małopolskie

Powiat Miasto Kraków

Gmina Miasto Kraków

Miejscowość Kraków

Dzielnica Śródmieście

ul. Mariana Słoneckiego 4/80

Lokal mieszkalny

Kondygnacja: 7

2 pokoje, hall z salonem, wc

pomieszczenia przynależne: poddasze nr 809

Obszar: 97,64 m²

Odrębność: tak

Dział I Sp

Z własnością lokalu związany jest udział 92 / 10000 we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW KR1P/00278697/6

Dział II

Właścicielem nieruchomości jest LIGHT-EL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Kraków, 366153480, 0000650242

Dział III

Inny wpis

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego o sygnaturze akt KM 1141/14 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia na podstawie tytułu wykonawczego nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 2014-04-23 w sprawie I NC 155/14 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności na podstawie postanowienia z dnia 9.06.2014 r. z wniosku niżej wskazanego wierzyciela na rzecz Dynamik spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Kraków, 35719595500000

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM 582/15 prowadzonego na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 02-06-2014 r. w sprawie I Nc 117/14 przeciwko dłużnikowi: Szuba Krzysztof z wniosku wierzyciela: Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna z siedzibą w Lublinie

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko: Krzysztof Szuba w sprawie sygn. KM 1704/16 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej: Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna, Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko: Krzysztof Szuba w sprawie sygn. KM 1703/16 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej: Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna, Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości prowadzonego w administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym na podstawie zajęcia nieruchomości i wezwania do zapłaty z wniosku niżej wymienionego wierzyciela: Gmina Kraków, Kraków, 351554353

Inny wpis

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości prowadzonego w administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym na podstawie zajęcia nieruchomości i wezwania do zapłaty z wniosku niżej wymienionego wierzyciela: Gmina Kraków, Kraków, 351554353

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko: Krzysztof Szuba w sprawie sygn. KM 705/17 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej:

Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczypielski spółka jawna, Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko: Krzysztof Szuba w sprawie sygn. KM 36/18 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej:

Biuro Informacyjno - Prawne Akcept spółka akcyjna, Mysłowice, 272630799, 0000120081

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko: Krzysztof Szuba w sprawie sygn. KM 29/19 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej:

syndyk masy upadłości Instalator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej, Mysłowice, 240448134, 0000331655

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko: Krzysztof Szuba w sprawie sygn. Akt KMG 15/19 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej:

syndyk masy upadłości Instalator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej, Mysłowice, 240448134, 0000331655

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko: Krzysztof Szuba w sprawie sygn. Akt KM 1126/16 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej:

Artur Musiał

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko Krzysztof Szuba w sprawie sygn. Akt KM 81/19 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej:

syndyk masy upadłości Instalator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej, Mysłowice, 240448134, 0000331655

Ostrzeżenie

Zabezpieczenie roszczenia powoda Bogdana Łoboza syndyka masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Krzysztofa Szuby poprzez ustanowienie zakazu zbywania nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny nr 80 w budynku nr 4, położonej przy ul. Mariana Słoneckiego w Krakowie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00334274/6

Dział IV

Hipoteka umowna w kwocie 1000000,00 (jeden milion) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie wszelkich roszczeń faktora wobec faktoranta wynikających z tytułu umowy o świadczeniu usług faktoringowych z regresem nr 01061/2012 z dnia 26 października 2012 r. wraz z zawartymi oraz przyszłymi

aneksami do tej umowy, zawartych pomiędzy AOW Faktoring S.A. z siedzibą w Częstochowie zwanej Faktorem, a B&K sp. z o.o. spółka komandytowo akcyjna z siedzibą w Krakowie tj. w szczególności wszelkich płatności faktora na rzecz faktora, udzielonych przedpłat na poczet zakupu wierzytelności, prowizji faktoringowych, ewentualnych odsetek ustawowych oraz kosztów sądowych, adwokackich i komorniczych., umowa o świadczenie usług faktoringowych z regresem nr 01061/2012 z dnia 26 października 2012 r; na rzecz AOW Faktoring spółka akcyjna, Częstochowa, 15092340600000

Hipoteka przymusowa w kwocie 858973,57 (osiemset pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt trzy 57/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta nakazem zapłaty, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 02.06.2014 r. Sygn. Akt I NC 117/14 na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygieski spółka jawna, Lublin, 43099153200000.

Hipoteka przymusowa w kwocie 112268,50 (sto dwanaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt osiem 50/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym, tytuł wykonawczy nr SM6/4584/14 z dnia 04.08.2014 r na rzecz Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków - Nowa Huta, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 191158,00 (sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sto pięćdziesiąt osiem) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym, tytuł wykonawczy nr SM6/3016/14 z dnia 28.05.2014 r.; na rzecz Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków - Nowa Huta, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 1915418,60 (jeden milion dziewięćset piętnaście tysięcy czterysta osiemnaście 60/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: podatek od towarów i usług, podatek dochodowy w wys. 19% pobierany od dochodów z pozarol. dział. gospodarczej w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty upomnienia 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-Nowa Huta, Kraków, 00102127000126, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 11440,39 (jedenaście tysięcy czterysta czterdzieści 39/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne, składek na ubezpieczenie zdrowotne, składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 10.2018 -03.2019 wraz z odsetkami, powiększone o kwotę nieprzekraczającą 50% zabezpieczonej wierzytelności zgodnie z art.110 (1) ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, decyzja nr 180071DZPDZ19/002618 na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie, Warszawa, 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 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984);
- Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych.

5. Źródła informacji.

- * Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- * Wizja lokalna lokalu i budynku.
- * Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 25.01.2024 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.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy przyjęciu sposobu użytkowania zgodnego z aktualnym tj. przy założeniu, iż nieruchomość będzie wykorzystywana na cele mieszkalne.

Wartość rynkową nieruchomości według stanu na dzień zakończenia inwestycji wyliczono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości.

Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny.

Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości.

Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości.

Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen.

Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach

Metoda porównywania parami - procedura:

- 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:	25 styczeń 2024 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	26 kwiecień 2022 r.
Wycenę sporządzono według stanu na dzień:	26 kwiecień 2022 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	25 styczeń 2024 r.

8. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.

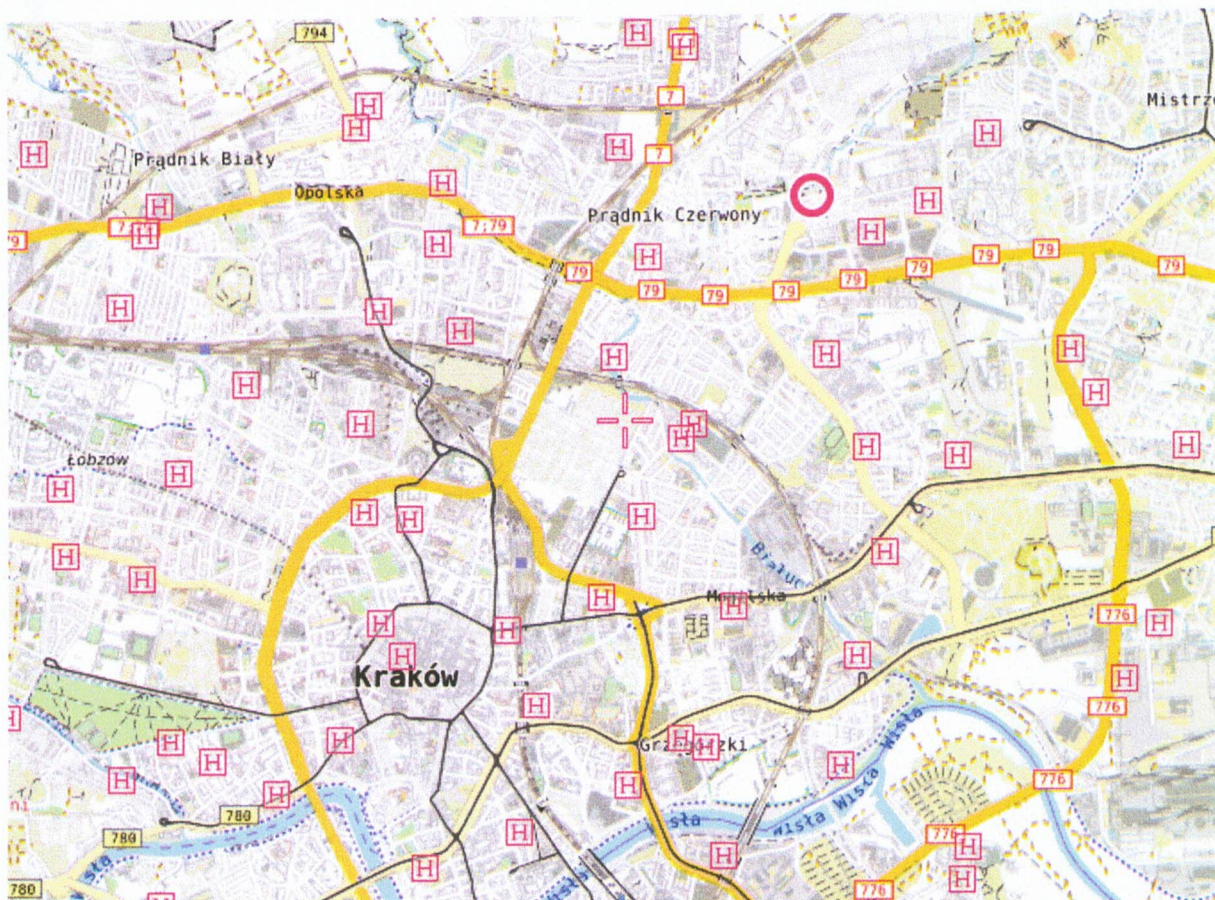
W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto, że najkorzystniejszy sposób użytkowania będzie zgodny z aktualnym tj. nieruchomość będzie wykorzystywana na cele mieszkalne.

2.0. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO I BUDYNKU.

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

Odległość od Rynku Głównego w Krakowie około 4 km.

Budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową ośmiokondygnacyjny.



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 14 lat.

Budynek ocieplony.

Fundamenty żelbetowe.

Ściany piwnic żelbetowe.

Ściany przyziemia żelbetowe.

Stropy żelbetowe.

Ściany nadziemia 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 6 piętrze i poddaszu w budynku.

Lokal składa się z następujących pomieszczeń:

1 kondygnacja: przedpokój, kuchnia, 2 pokoje, wc.

2 kondygnacja: garderoba, pokój, przedpokój, łazienka z wc.

Powierzchnia użytkowa lokalu: 97,64 m².

Standard lokalu podwyższony:

- posadzki: deska barlinecka, terakota,
- ściany: malowanie, glazura,
- sufity: malowanie,
- schody wewnętrzne drewniane,
- balustrady drewniane + stal nierdzewna,
- okna PCV i drewniane połaciowe,
- drzwi wejściowe wzmocnione,
- drzwi wewnętrzne płycinowe.

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 01.2022 - 01.2024

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 odstraszającymi 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.

Jak wynika z analizy rynku, w 2020 roku sytuacja, w zakresie cen podobnych nieruchomości, ustabilizowała się. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. Podaż jak i popyt na nieruchomości były zrównoważone.

W 2021 nastąpił wyraźny wzrost cen w granicach 10-15 % w zależności od atrakcyjności nieruchomości.

Wzrost cen utrzymał się tak w 2022 jak i 2023 roku.

Przyjęto trend czasowy 1 %/miesiąc.

Do analizy przyjęto następujące transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych:

Data	Ulica	Cena	p.u.	Cena zł/m ²	Cena sprowadzona na datę wyceny
2022-07-20	Strażacka	827000	130,78	6 323,60 zł	7 461,85 zł
2022-07-20	Strażacka	824074	129,73	6 352,22 zł	7 495,62 zł
2022-04-25	Strażacka	851000	128,82	6 606,12 zł	7 993,41 zł
2023-02-23	Zaogrodzie	405000	54,80	7 390,51 zł	8 203,47 zł
2023-01-05	Księcia Józefa	814000	107,43	7 577,03 zł	8 486,27 zł
2023-06-21	Reduta	381500	45,91	8 309,74 zł	8 891,42 zł
2023-04-25	Kwartowa	410000	48,84	8 394,76 zł	9 150,29 zł
2022-06-27	Pod Janem	500000	63,40	7 886,44 zł	9 384,86 zł
2022-10-26	Puszczyków	400000	48,91	8 178,29 zł	9 405,03 zł
2022-03-21	Księcia Józefa	674358	86,57	7 789,75 zł	9 503,50 zł
2023-09-02	Reduta	430000	46,00	9 347,83 zł	9 721,74 zł
2023-06-06	Marchoła	565000	61,70	9 157,21 zł	9 798,21 zł
2022-09-30	Reduta	400000	46,81	8 545,18 zł	9 912,41 zł
2022-08-26	Strzelców	633000	73,85	8 571,43 zł	10 028,57 zł
2023-09-22	Reduta	1049000	108,75	9 645,98 zł	10 031,82 zł
2022-08-25	Marchoła	555000	64,52	8 601,98 zł	10 064,32 zł
2022-05-27	Strzelców	555000	65,82	8 432,09 zł	10 118,51 zł
2022-10-25	Marchoła	490000	55,23	8 871,99 zł	10 202,79 zł
					10 538,43 zł
2023-09-20	Słoneckiego Mariana	845000	83,39	10 133,11 zł	
2023-01-23	Marchoła	800000	83,34	9 599,23 zł	10 751,14 zł
2023-01-09	Kwartowa	799000	82,89	9 639,28 zł	10 795,99 zł
2022-01-21	Reduta	635700	72,22	8 802,27 zł	10 914,81 zł
2022-01-26	Reduta	635700	72,22	8 802,27 zł	10 914,81 zł
2022-11-02	Strzelców	630000	65,32	9 644,83 zł	10 995,11 zł
2022-03-31	Marchoła	474000	52,45	9 037,18 zł	11 025,36 zł
					11 156,40 zł
2023-06-15	Słoneckiego Mariana	440000	42,20	10 426,54 zł	
2022-11-08	Kwartowa	395000	39,85	9 912,17 zł	11 299,87 zł
2023-04-04	Reduta	783000	75,44	10 379,11 zł	11 313,23 zł
2022-01-21	Reduta	424344	45,96	9 232,90 zł	11 448,80 zł
					11 530,10 zł
2023-07-13	Słoneckiego Mariana	450000	41,37	10 877,45 zł	
2022-09-22	Marchoła	550000	55,05	9 990,92 zł	11 589,47 zł
2022-03-10	Reduta	470489	49,37	9 529,86 zł	11 626,43 zł
2023-05-23	Marchoła	840000	78,01	10 767,85 zł	11 629,28 zł
2022-02-02	Reduta	330140	34,78	9 492,24 zł	11 675,46 zł
2022-09-08	Marchoła	450000	44,47	10 119,18 zł	11 738,25 zł
2023-02-13	Strzelców	840000	78,92	10 643,69 zł	11 814,50 zł
2022-01-14	Reduta	370000	38,68	9 565,67 zł	11 861,43 zł
					11 868,47 zł
2023-09-06	Słoneckiego Mariana	590000	51,70	11 411,99 zł	
2023-10-02	Marchoła	525000	45,30	11 589,40 zł	11 937,08 zł
2022-10-15	Słoneckiego Mariana	450000	43,01	10 462,68 zł	12 032,08 zł

2022-05-13	Słoneckiego Mariana	445000	44,20	10 067,87 zł	12 081,44 zł
2022-01-28	Reduta	740000	75,44	9 809,12 zł	12 163,31 zł
2023-08-01	Księcia Józefa	1000000	85,90	11 641,44 zł	12 223,51 zł
2023-08-10	Marchoła	647000	55,32	11 695,59 zł	12 280,37 zł
2023-02-15	Słoneckiego Mariana	999000	89,95	11 106,17 zł	12 327,85 zł
2023-08-04	Słoneckiego Mariana	500000	42,45	11 778,56 zł	12 367,49 zł
2022-01-03	Marchoła	510000	51,10	9 980,43 zł	12 375,73 zł
2023-09-29	Kwartowa	870000	72,70	11 966,99 zł	12 445,67 zł
2022-12-27	Marchoła	480000	43,30	11 085,45 zł	12 526,56 zł
2022-02-10	Reduta	527000	51,51	10 231,02 zł	12 584,15 zł
2023-09-21	Reduta	625000	51,57	12 119,45 zł	12 604,23 zł
2023-09-15	Reduta	530000	43,52	12 178,31 zł	12 665,44 zł
2022-03-15	Marchoła	745000	71,29	10 450,27 zł	12 749,33 zł
2022-06-03	Księcia Józefa	545000	50,78	10 732,57 zł	12 771,76 zł
2022-06-22	Kwartowa	495000	45,42	10 898,28 zł	12 968,95 zł
2023-08-31	Reduta	635000	51,29	12 380,58 zł	12 999,61 zł
2022-08-09	Marchoła	620000	55,27	11 217,66 zł	13 124,66 zł
2022-08-02	Marchoła	410000	36,50	11 232,88 zł	13 142,47 zł
2023-03-27	Marchoła	675000	56,40	11 968,09 zł	13 164,90 zł
2023-07-05	Księcia Józefa	1070000	86,04	12 436,08 zł	13 182,24 zł
2022-01-10	Marchoła	890000	83,60	10 645,93 zł	13 200,95 zł
2022-01-10	Marchoła	890000	83,60	10 645,93 zł	13 200,95 zł
2023-05-21	Reduta	810000	66,22	12 231,95 zł	13 210,51 zł
2022-06-10	Marchoła	560000	50,40	11 111,11 zł	13 222,22 zł
2023-06-07	Marchoła	830000	66,87	12 412,14 zł	13 280,99 zł
2023-04-01	Reduta	520000	42,54	12 223,79 zł	13 323,93 zł
2022-01-03	Marchoła	390000	36,20	10 773,48 zł	13 359,12 zł
2022-04-05	Reduta	648000	58,63	11 052,36 zł	13 373,36 zł
2023-03-27	Słoneckiego Mariana	286000	23,31	12 269,41 zł	13 496,35 zł
2022-05-27	Reduta	680000	60,25	11 286,31 zł	13 543,57 zł
2023-03-30	Strzelców	700000	56,85	12 313,10 zł	13 544,41 zł
2023-03-01	Reduta	635000	51,57	12 313,36 zł	13 544,70 zł
2022-03-23	Marchoła	320000	28,81	11 107,25 zł	13 550,85 zł
2022-09-09	Reduta	1175000	100,16	11 731,23 zł	13 608,23 zł
2022-05-30	Puszczyków	615000	53,95	11 399,44 zł	13 679,33 zł
2023-03-20	Reduta	485000	38,94	12 455,06 zł	13 700,57 zł
2022-02-22	Marchoła	370000	33,20	11 144,58 zł	13 707,83 zł
2023-03-30	Reduta	535000	42,91	12 467,96 zł	13 714,76 zł
2022-05-30	Reduta	500000	43,65	11 454,75 zł	13 745,70 zł
2023-06-01	Reduta	490000	37,97	12 904,92 zł	13 808,26 zł
2022-05-25	Reduta	490875	42,54	11 539,14 zł	13 846,97 zł
2023-02-17	Reduta	510000	40,68	12 536,87 zł	13 915,93 zł
2023-09-07	Marchoła	585000	43,68	13 392,86 zł	13 928,57 zł
2023-08-18	Reduta	599000	45,10	13 281,60 zł	13 945,68 zł

2023-08-01	Reduta	638000	47,80	13 347,28 zł	14 014,64 zł
2023-09-26	Reduta	725000	53,69	13 503,45 zł	14 043,59 zł
2023-04-27	Reduta	441000	33,94	12 993,52 zł	14 162,94 zł
					14 281,60 zł
2022-05-23	Słoneckiego Mariana	610300	51,28	11 901,33 zł	
2022-10-21	Reduta	642000	51,51	12 463,60 zł	14 333,14 zł
2022-04-11	Reduta	534000	44,90	11 893,10 zł	14 390,65 zł
2023-06-30	Marchoła	585000	43,38	13 485,48 zł	14 429,46 zł
2022-05-24	Reduta	680000	56,45	12 046,06 zł	14 455,27 zł
2023-03-27	Reduta	445000	33,42	13 315,38 zł	14 646,92 zł
2022-01-14	Marchoła	562000	47,57	11 814,17 zł	14 649,57 zł
2022-10-25	Reduta	610000	47,54	12 831,30 zł	14 756,00 zł
2022-09-30	Marchoła	550200	43,19	12 739,06 zł	14 777,31 zł
2023-09-18	Marchoła	520000	36,50	14 246,58 zł	14 816,44 zł
2022-11-18	Reduta	610000	46,73	13 053,71 zł	14 881,23 zł
2022-03-29	Reduta	565000	45,72	12 357,83 zł	15 076,55 zł
2022-10-28	Marchoła	419000	31,70	13 217,67 zł	15 200,32 zł
2022-03-30	Marchoła	425000	33,75	12 592,59 zł	15 362,96 zł
2022-02-25	Marchoła	540000	43,19	12 502,89 zł	15 378,55 zł
2022-02-21	Reduta	780000	62,31	12 518,05 zł	15 397,20 zł
2022-01-18	Kniaźnina	925000	73,10	12 653,90 zł	15 690,84 zł
2022-04-14	Reduta	479000	35,50	13 492,96 zł	16 326,48 zł
					16 334,08 zł
2022-03-28	Słoneckiego Mariana	420000	31,37	13 388,59 zł	
2022-02-22	Reduta	500000	34,86	14 343,09 zł	17 642,00 zł
2022-12-21	Kwartowa	294000	18,04	16 297,12 zł	18 415,75 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli 1 stwierdza się, iż ceny nieruchomości lokalowych po poprawce czasowej wahają się w przedziale 7461,85 zł/m² do 18415,75 zł/m²

$$C_{\max} - C_{\min} = 10953,90 \text{ zł/m}^2$$

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)	10953,90	1643,08
2.	Powierzchnia użytkowa	25 %	Bardzo mała (do 35 m ²) Mała (35-50 m ²) Średnia (50-70 m ²) Duża (70-90 m ²) Bardzo duża (powyżej 90 m ²)	10953,90	2738,48
3.	Atrakcyjność lokalu	10 %	Średnia (lokale na kondygnacjach pośrednich) Niska (lokale na parterze/przyziemi)	10953,90	1095,39

4.	Stan techniczny budynku	20 %	Dobry (stopień zużycia technicznego do 15 %) Zadowalający (stopień zużycia technicznego 15-30%) Średni (stopień zużycia technicznego powyżej 30 %)	10953,90	2190,78
5.	Standard lokalu	30 %	Podwyższony (Podwyższony standard wykończenia) Średni (średni standard wykończenia) Niski (lokal do wykończenia lub remontu)	10953,90	3286,17
					10953,90

2. Opis obiektów porównawczych.

Do porównania przyjęto następujące transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych:

Data	Ulica	Cena	p.u.	Cena zł/m ²	Cena sprowadzona na datę wyceny
2023-09-20	Słoneckiego Mariana	845000	83,39	10 133,11 zł	10 538,43 zł
2023-09-06	Słoneckiego Mariana	590000	51,70	11 411,99 zł	11 868,47 zł
2023-02-15	Słoneckiego Mariana	999000	89,95	11 106,17 zł	12 327,85 zł
2022-05-23	Słoneckiego Mariana	610300	51,28	11 901,33 zł	14 281,60 zł
2022-09-09	Reduta	1175000	100,16	11 731,23 zł	13 608,23 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) = 12579,68 zł zł/m²

Zatem wartość nieruchomości lokalowej wynosi:

$$97,64 \text{ m}^2 \times 12579,68 \text{ zł zł/m}^2 = 1.228.279,96$$

Przyjęto: **1.228.280,00 zł**

Słownie: jeden milion dwieście dwadzieścia osiem tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych.

5. Analiza wyników i wnioski.

Data	Ulica	p.u.	Cena sprowadzona na datę wyceny
2022-07-20	Strażacka	130,78	7 461,85 zł
2022-07-20	Strażacka	129,73	7 495,62 zł
2022-04-25	Strażacka	128,82	7 993,41 zł
2023-02-23	Zaogrodzie	54,80	8 203,47 zł
2023-01-05	Księcia Józefa	107,43	8 486,27 zł
2023-06-21	Reduta	45,91	8 891,42 zł
2023-04-25	Kwartowa	48,84	9 150,29 zł
2022-06-27	Pod Janem	63,40	9 384,86 zł
2022-10-26	Puszczyków	48,91	9 405,03 zł
2022-03-21	Księcia Józefa	86,57	9 503,50 zł
2023-09-02	Reduta	46,00	9 721,74 zł
2023-06-06	Marchoła	61,70	9 798,21 zł
2022-09-30	Reduta	46,81	9 912,41 zł
2022-08-26	Strzelców	73,85	10 028,57 zł
2023-09-22	Reduta	108,75	10 031,82 zł
2022-08-25	Marchoła	64,52	10 064,32 zł
2022-05-27	Strzelców	65,82	10 118,51 zł
2022-10-25	Marchoła	55,23	10 202,79 zł
2023-09-20	Słoneckiego Mariana	83,39	10 538,43 zł
2023-01-23	Marchoła	83,34	10 751,14 zł
2023-01-09	Kwartowa	82,89	10 795,99 zł
2022-01-21	Reduta	72,22	10 914,81 zł
2022-01-26	Reduta	72,22	10 914,81 zł
2022-11-02	Strzelców	65,32	10 995,11 zł
2022-03-31	Marchoła	52,45	11 025,36 zł
2023-06-15	Słoneckiego Mariana	42,20	11 156,40 zł
2022-11-08	Kwartowa	39,85	11 299,87 zł
2023-04-04	Reduta	75,44	11 313,23 zł
2022-01-21	Reduta	45,96	11 448,80 zł
2023-07-13	Słoneckiego Mariana	41,37	11 530,10 zł
2022-09-22	Marchoła	55,05	11 589,47 zł
2022-03-10	Reduta	49,37	11 626,43 zł
2023-05-23	Marchoła	78,01	11 629,28 zł
2022-02-02	Reduta	34,78	11 675,46 zł
2022-09-08	Marchoła	44,47	11 738,25 zł
2023-02-13	Strzelców	78,92	11 814,50 zł
2022-01-14	Reduta	38,68	11 861,43 zł
2023-09-06	Słoneckiego Mariana	51,70	11 868,47 zł
2023-10-02	Marchoła	45,30	11 937,08 zł
2022-10-15	Słoneckiego Mariana	43,01	12 032,08 zł
2022-05-13	Słoneckiego Mariana	44,20	12 081,44 zł
2022-01-28	Reduta	75,44	12 163,31 zł
2023-08-01	Księcia Józefa	85,90	12 223,51 zł
2023-08-10	Marchoła	55,32	12 280,37 zł
2023-02-15	Słoneckiego Mariana	89,95	12 327,85 zł

2023-08-04	Słoneckiego Mariana	42,45	12 367,49 zł
2022-01-03	Marchoła	51,10	12 375,73 zł
2023-09-29	Kwartowa	72,70	12 445,67 zł
2022-12-27	Marchoła	43,30	12 526,56 zł
2022-02-10	Reduta	51,51	12 584,15 zł
2023-09-21	Reduta	51,57	12 604,23 zł
2023-09-15	Reduta	43,52	12 665,44 zł
2022-03-15	Marchoła	71,29	12 749,33 zł
2022-06-03	Księcia Józefa	50,78	12 771,76 zł
2022-06-22	Kwartowa	45,42	12 968,95 zł
2023-08-31	Reduta	51,29	12 999,61 zł
2022-08-09	Marchoła	55,27	13 124,66 zł
2022-08-02	Marchoła	36,50	13 142,47 zł
2023-03-27	Marchoła	56,40	13 164,90 zł
2023-07-05	Księcia Józefa	86,04	13 182,24 zł
2022-01-10	Marchoła	83,60	13 200,95 zł
2022-01-10	Marchoła	83,60	13 200,95 zł
2023-05-21	Reduta	66,22	13 210,51 zł
2022-06-10	Marchoła	50,40	13 222,22 zł
2023-06-07	Marchoła	66,87	13 280,99 zł
2023-04-01	Reduta	42,54	13 323,93 zł
2022-01-03	Marchoła	36,20	13 359,12 zł
2022-04-05	Reduta	58,63	13 373,36 zł
2023-03-27	Słoneckiego Mariana	23,31	13 496,35 zł
2022-05-27	Reduta	60,25	13 543,57 zł
2023-03-30	Strzelców	56,85	13 544,41 zł
2023-03-01	Reduta	51,57	13 544,70 zł
2022-03-23	Marchoła	28,81	13 550,85 zł
2022-09-09	Reduta	100,16	13 608,23 zł
2022-05-30	Puszczyków	53,95	13 679,33 zł
2023-03-20	Reduta	38,94	13 700,57 zł
2022-02-22	Marchoła	33,20	13 707,83 zł
2023-03-30	Reduta	42,91	13 714,76 zł
2022-05-30	Reduta	43,65	13 745,70 zł
2023-06-01	Reduta	37,97	13 808,26 zł
2022-05-25	Reduta	42,54	13 846,97 zł
2023-02-17	Reduta	40,68	13 915,93 zł
2023-09-07	Marchoła	43,68	13 928,57 zł
2023-08-18	Reduta	45,10	13 945,68 zł
2023-08-01	Reduta	47,80	14 014,64 zł
2023-09-26	Reduta	53,69	14 043,59 zł
2023-04-27	Reduta	33,94	14 162,94 zł
2022-05-23	Słoneckiego Mariana	51,28	14 281,60 zł
2022-10-21	Reduta	51,51	14 333,14 zł
2022-04-11	Reduta	44,90	14 390,65 zł
2023-06-30	Marchoła	43,38	14 429,46 zł
2022-05-24	Reduta	56,45	14 455,27 zł

2023-03-27	Reduta	33,42	14 646,92 zł
2022-01-14	Marchoła	47,57	14 649,57 zł
2022-10-25	Reduta	47,54	14 756,00 zł
2023-04-28	Zaogrodzie	346,83	14 770,93 zł
2022-09-30	Marchoła	43,19	14 777,31 zł
2023-09-18	Marchoła	36,50	14 816,44 zł
2022-11-18	Reduta	46,73	14 881,23 zł
2022-03-29	Reduta	45,72	15 076,55 zł
2022-10-28	Marchoła	31,70	15 200,32 zł
2022-03-30	Marchoła	33,75	15 362,96 zł
2022-02-25	Marchoła	43,19	15 378,55 zł
2022-02-21	Reduta	62,31	15 397,20 zł
2022-01-18	Kniażnina	73,10	15 690,84 zł
2022-08-30	Zaogrodzie	352,39	15 936,89 zł
2022-04-14	Reduta	35,50	16 326,48 zł
2022-03-28	Słoneckiego Mariana	31,37	16 334,08 zł
2022-02-22	Reduta	34,86	17 642,00 zł
2022-12-21	Kwartowa	18,04	18 415,75 zł
2024-01-25	Słoneckiego Mariana	97,64	12 579,68 zł

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

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

Tabela 3.

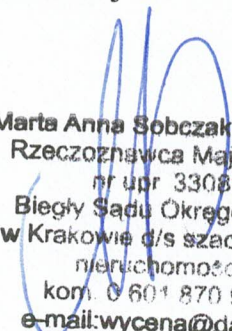
Tabela 3.								
	Pow. w m ²	Cena 1 m ²	Lokalizacja ogólna	Powierzchnia użytkowa	Atrakcyjność lokalu	Stan techniczny budynku	Standard lokalu	
1	Śloneckiego	83,39	10 538,43 zł	Korzystna	Duża	Średnia	Dobry	Średni
2	Śloneckiego	51,70	11 868,47 zł	Korzystna	Średnia	Niska	Dobry	Średni
3	Śloneckiego	89,95	12 327,85 zł	Korzystna	Duża	Średnia	Dobry	podwyższony
4	Śloneckiego	51,28	14 281,60 zł	Korzystna	Średnia	Średnia	Dobry	podwyższony
5	Reduta	100,16	13 608,23 zł	Korzystna	Bardzo duża	Średnia	Dobry	podwyższony
X		97,64	X	Korzystna	Bardzo duża	Średnia	dobry	podwyższony

Tabela 4.

[illegible]

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 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860) 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 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; wpisy egzekucji z nieruchomości wpisane w dziale IIII księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasają.


Marta Anna Sobczak-Medra
Rzecznik Majątkowy
nr upr 3308
Biegły Sąd Okręgowy
w Krakowie d/s szacowania
nieruchomości
kom. 0 601 870 908
e-mail: wycena@data.pl

Księgę wieczystą KR1P/00334274/6 badano dnia 25.01.2024 r.
lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I

Województwo małopolskie

Powiat Miasto Kraków

Gmina Miasto Kraków

Miejscowość Kraków

Dzielnica Śródmieście

ul. Mariana Słoneckiego 4/80

Lokal mieszkalny

Kondygnacja: 7

2 pokoje, hall z salonem, wc

pomieszczenia przynależne: poddasze nr 809

Obszar: 97,64 m²

Odrębność: tak

Dział I Sp

Z własnością lokalu związany jest udział 92 / 10000 we współwłasności części
wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu terenu objętego KW

KR1P/00278697/6

Dział II

Właścicielem nieruchomości jest LIGHT-EL spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością, Kraków, 366153480, 0000650242

Dział III

Inny wpis

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego o sygnaturze akt KM 1141/14
prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla
Krakowa - Śródmieścia na podstawie tytułu wykonawczego nakazu zapłaty w
postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 2014-04-23 w
sprawie I NC 155/14 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności na podstawie
postanowienia z dnia 9.06.2014 r. z wniosku niżej wskazanego wierzyciela na
rzecz Dynamik spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Kraków,
35719595500000

Inny wpis

Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości o sygn. Akt KM
582/15 prowadzonego na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Okręgowego w
Lublinie z dnia 02-06-2014 r. w sprawie I Nc 117/14 przeciwko dłużnikowi:
Szuba Krzysztof z wniosku wierzyciela: Przedsiębiorstwo Produkcyjno-
Handlowe Elkabel Szczypiński spółka jawna z siedzibą w Lublinie

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko: Krzysztof Szuba w
sprawie sygn. KM 1704/16 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej:

Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna,
Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko: Krzysztof Szuba w
sprawie sygn. KM 1703/16 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej:

Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna,
Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości prowadzonego w
administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym na podstawie zajęcia
nieruchomości i wezwania do zapłaty z wniosku niżej wymienionego
wierzyciela: Gmina Kraków, Kraków, 351554353

Inny wpis

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości prowadzonego w
administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym na podstawie zajęcia
nieruchomości i wezwania do zapłaty z wniosku niżej wymienionego
wierzyciela: Gmina Kraków, Kraków, 351554353

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko: Krzysztof Szuba w
sprawie sygn. KM 705/17 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej:

Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna,
Lublin, 430991532, 0000012587

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko: Krzysztof Szuba w
sprawie sygn. KM 36/18 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej:

Biuro Informacyjno - Prawne Akcept spółka akcyjna, Mysłowice, 272630799,
0000120081

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko: Krzysztof Szuba w
sprawie sygn. KM 29/19 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej:

syndyk masy upadłości Instalator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w
upadłości likwidacyjnej, Mysłowice, 240448134, 0000331655

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko: Krzysztof Szuba w
sprawie sygn. Akt KMG 15/19 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej:

syndyk masy upadłości Instalator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w
upadłości likwidacyjnej, Mysłowice, 240448134, 0000331655

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko: Krzysztof Szuba w
sprawie sygn. Akt KM 1126/16 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej:

Artur Musiał

Inny wpis

Przyłączenie do postępowania egzekucyjnego przeciwko Krzysztof Szuba w sprawie sygn. Akt KM 81/19 na rzecz wierzyciela opisanego poniżej: syndyk masy upadłości Instalator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej, Mysłówice, 240448134, 0000331655

Ostrzeżenie

Zabezpieczenie roszczenia powoda Bogdana Łoboza syndyka masy upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Krzysztofa Szuby poprzez ustanowienie zakazu zbywania nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny nr 80 w budynku nr 4, położonej przy ul. Mariana Słoneckiego w Krakowie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00334274/6

Dział IV

Hipoteka umowna w kwocie 1000000,00 (jeden milion) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie wszelkich roszczeń faktora wobec faktora wynikających z tytułu umowy o świadczeniu usług faktoringowych z regresem nr 01061/2012 z dnia 26 października 2012 r. wraz z zawartymi oraz przyszłymi aneksami do tej umowy, zawartych pomiędzy AOW Faktoring S.A. z siedzibą w Częstochowie zwanej Faktorem, a B&K sp. z o.o. spółka komandytowo akcyjna z siedzibą w Krakowie tj. w szczególności wszelkich płatności faktora na rzecz faktora, udzielonych przedpłat na poczet zakupu wierzytelności, prowizji faktoringowych, ewentualnych odsetek ustawowych oraz kosztów sądowych, adwokackich i komorniczych., umowa o świadczenie usług faktoringowych z regresem nr 01061/2012 z dnia 26 października 2012 r; na rzecz AOW Faktoring spółka akcyjna, Częstochowa, 15092340600000

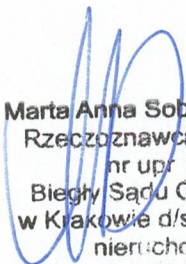
Hipoteka przymusowa w kwocie 858973,57 (osiemset pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt trzy 57/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta nakazem zapłaty, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 02.06.2014 r. Sygn. Akt I NC 117/14 na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Elkabel Szczygielski spółka jawna, Lublin, 43099153200000.

Hipoteka przymusowa w kwocie 112268,50 (sto dwanaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt osiem 50/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym, tytuł wykonawczy nr SM6/4584/14 z dnia 04.08.2014 r na rzecz Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków - Nowa Huta, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa.

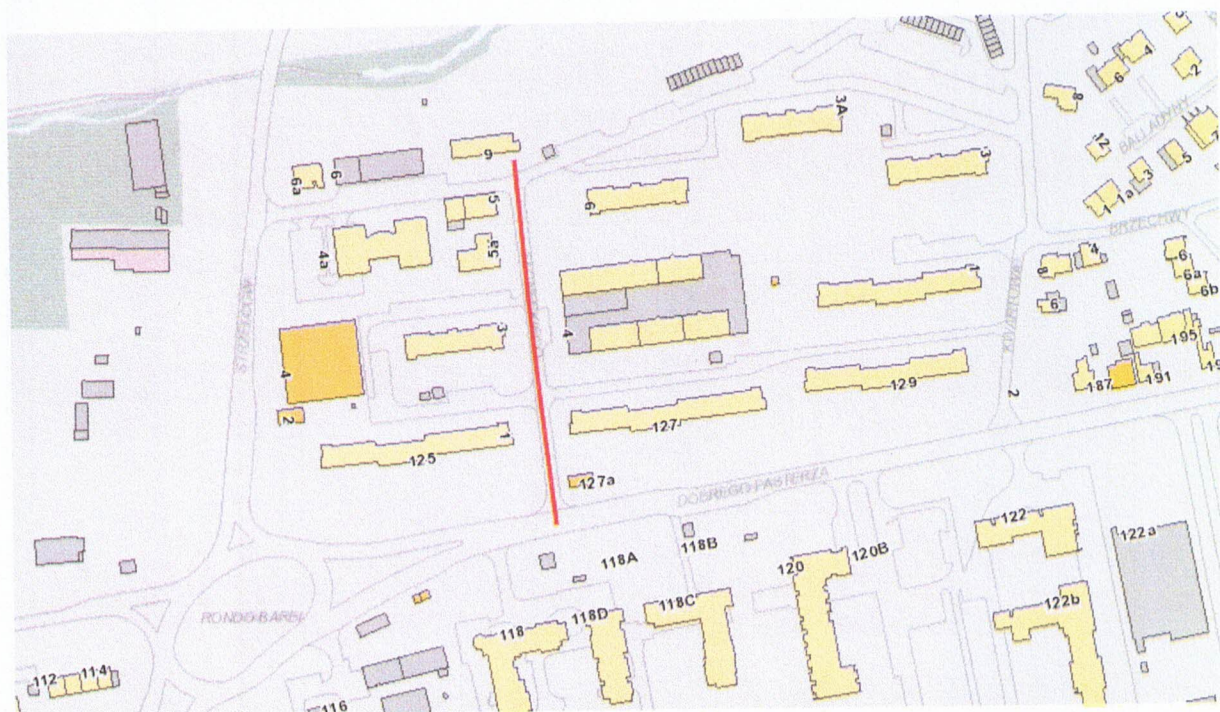
Hipoteka przymusowa w kwocie 191158,00 (sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sto pięćdziesiąt osiem) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym, tytuł wykonawczy nr SM6/3016/14 z dnia 28.05.2014 r.; na rzecz Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków - Nowa Huta, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa.

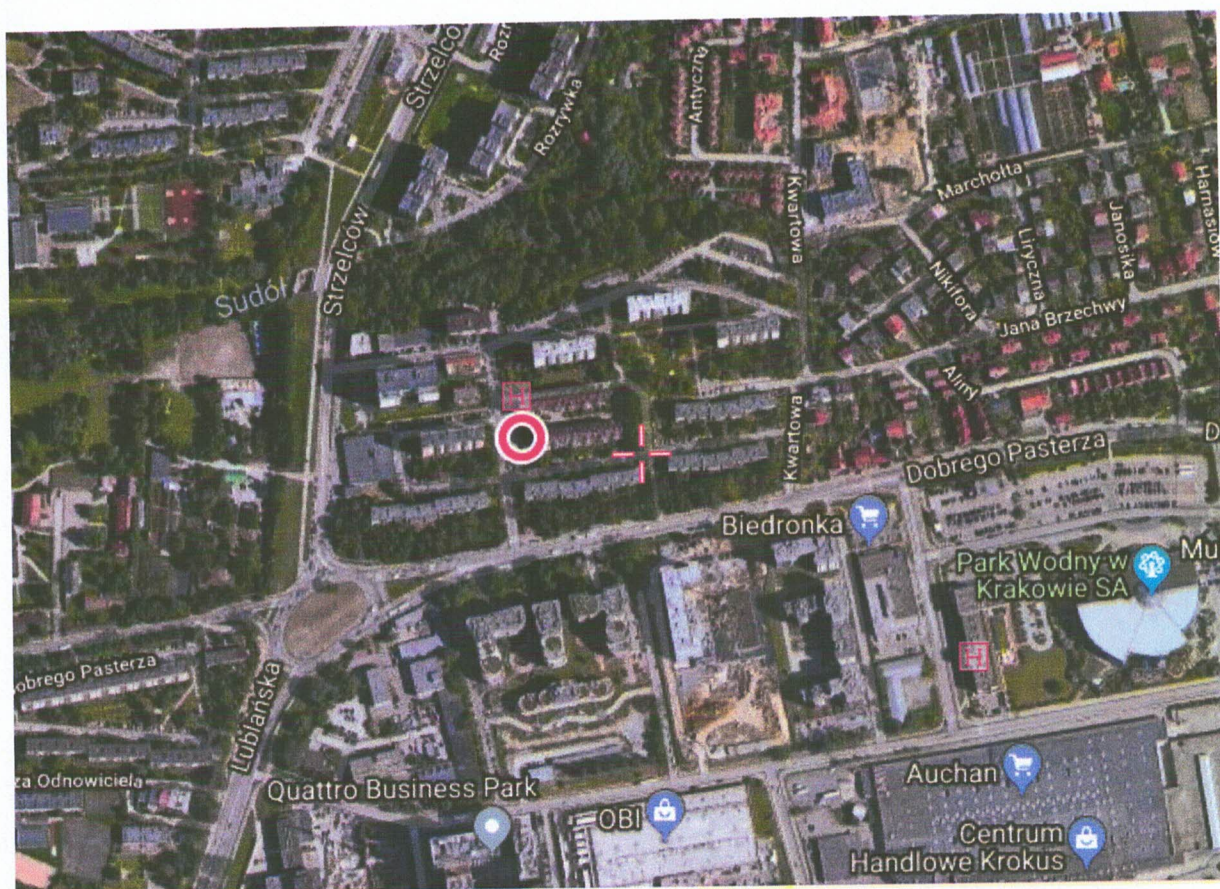
Hipoteka przymusowa w kwocie 1915418,60 (jeden milion dziewięćset piętnaście tysięcy czterysta osiemnaście 60/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: podatek od towarów i usług, podatek dochodowy w wys. 19% pobierany od dochodów z pozarol. dział. gospodarczej w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty upomnienia 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-Nowa Huta, Kraków, 00102127000126, organ reprezentujący Skarb Państwa.

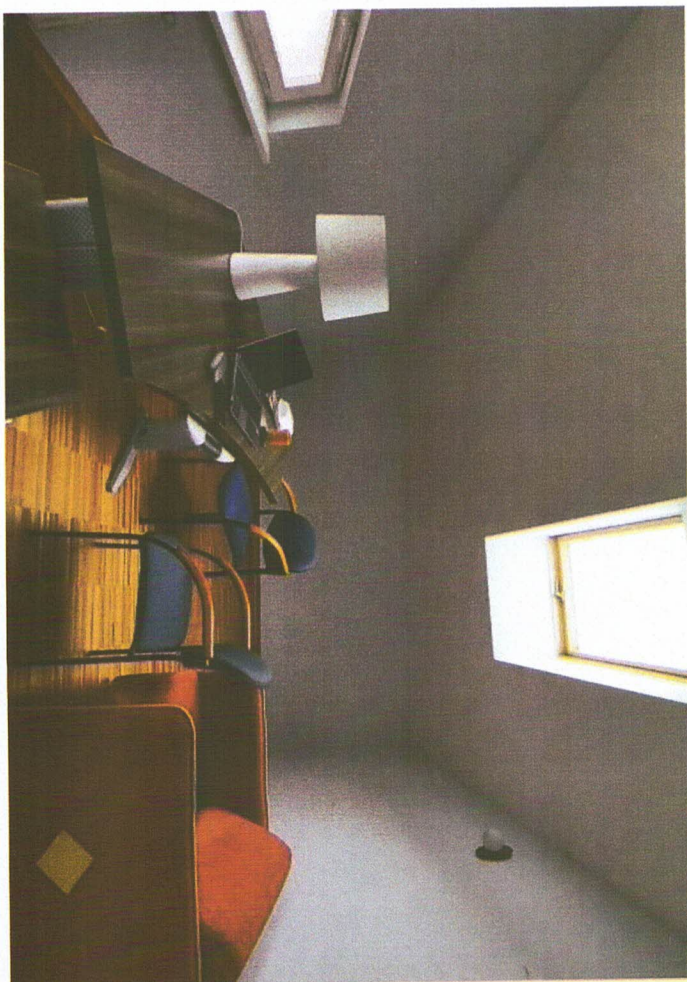
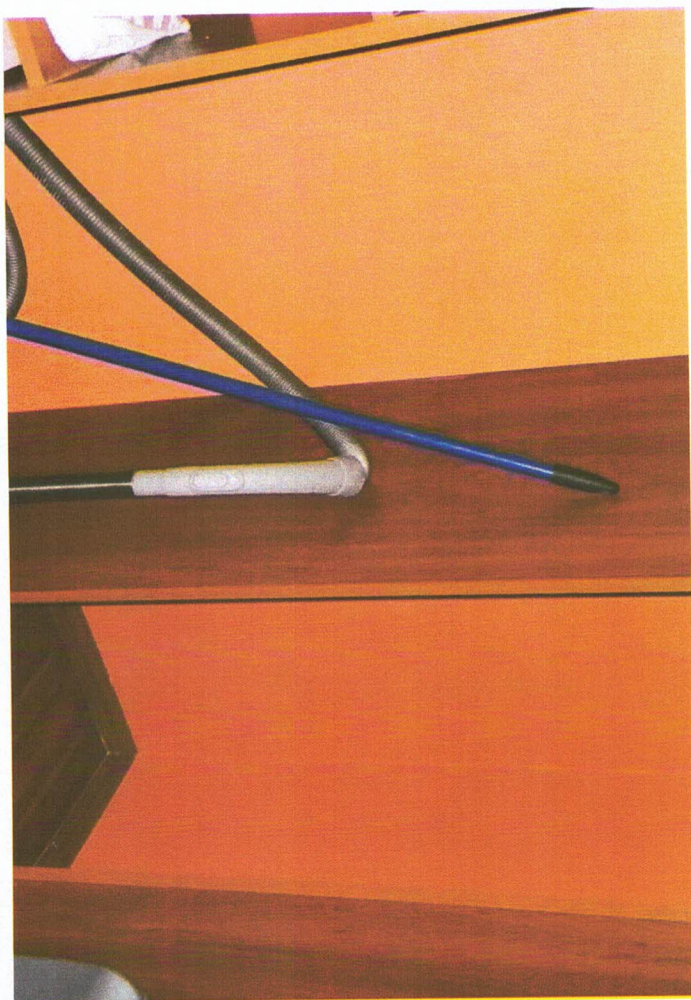
Hipoteka przymusowa w kwocie 11440,39 (jedenaście tysięcy czterysta czterdzieści 39/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne, składek na ubezpieczenie zdrowotne, składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 10.2018 -03.2019 wraz z odsetkami, powiększone o kwotę nieprzekraczającą 50% zabezpieczonej wierzytelności zgodnie z art.110 (1) ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, decyzja nr 180071DZPDZ19/002618 na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie, Warszawa, 00001775600395

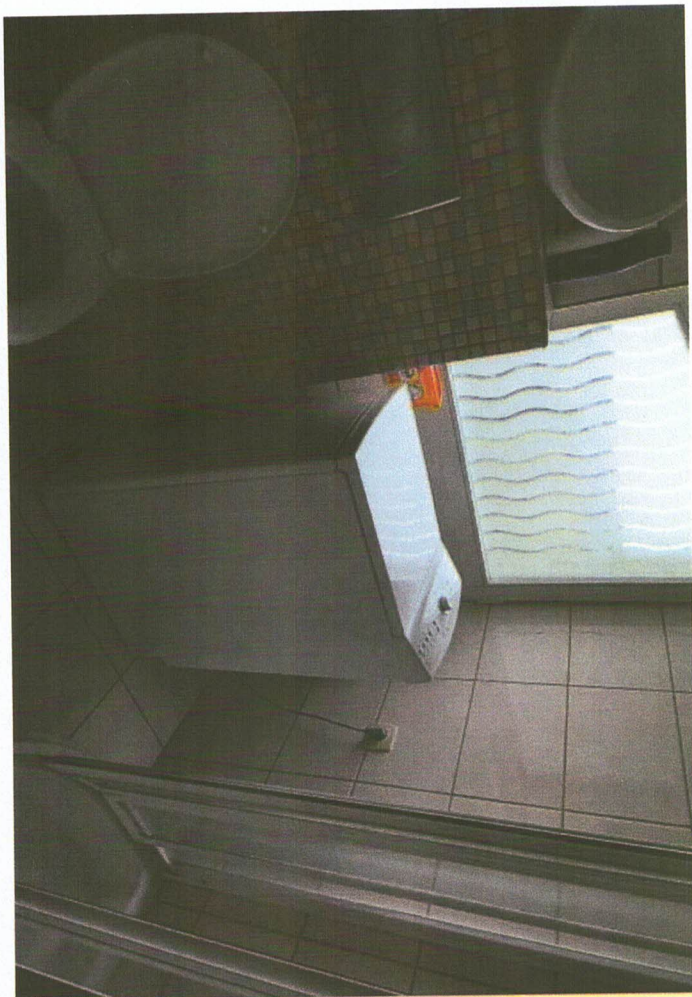
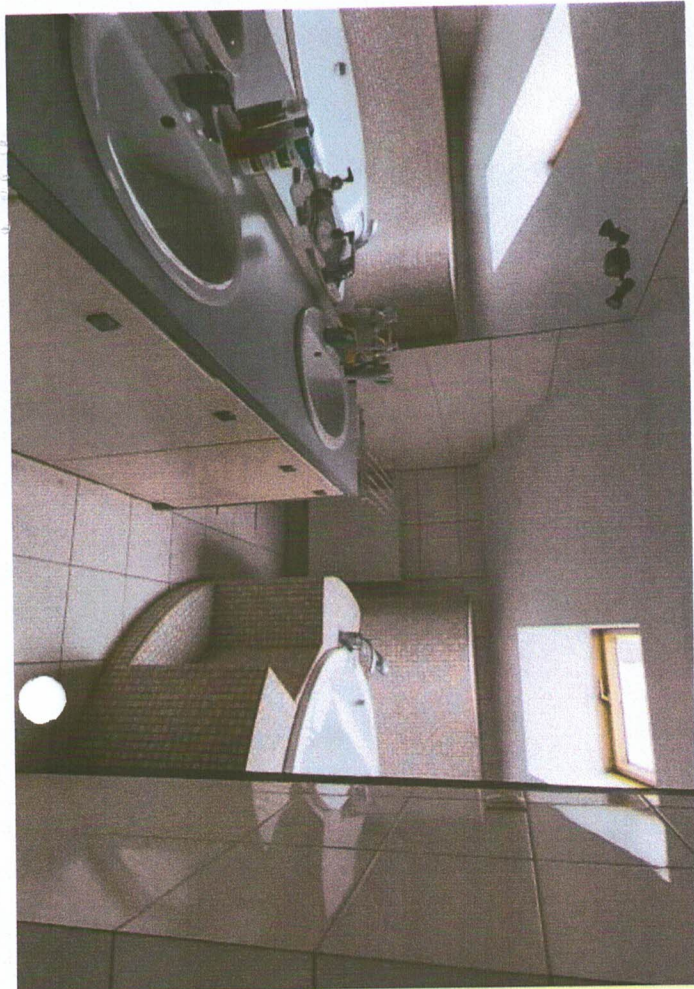


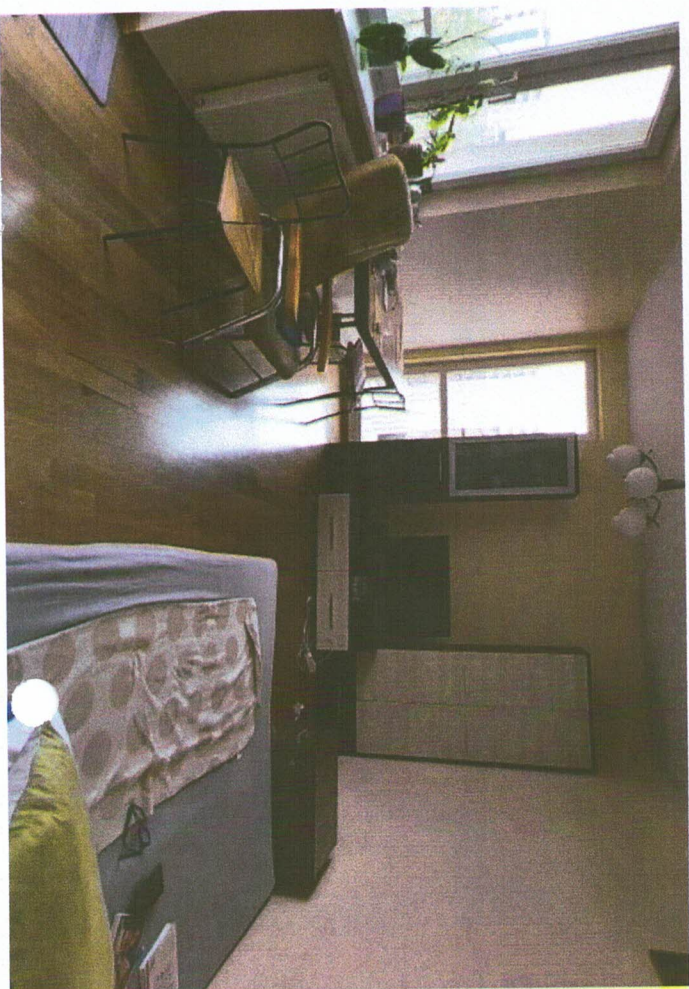
Marta Anna Sopczak-Mędrala
Rzecznawca Majątkowy
nr upr. 3308
Biegły Sąd Okręgowego
w Krakowie d/s szacowania
nieruchomości
kom. 0 601 870 908
e-mail: wycena@data.pl

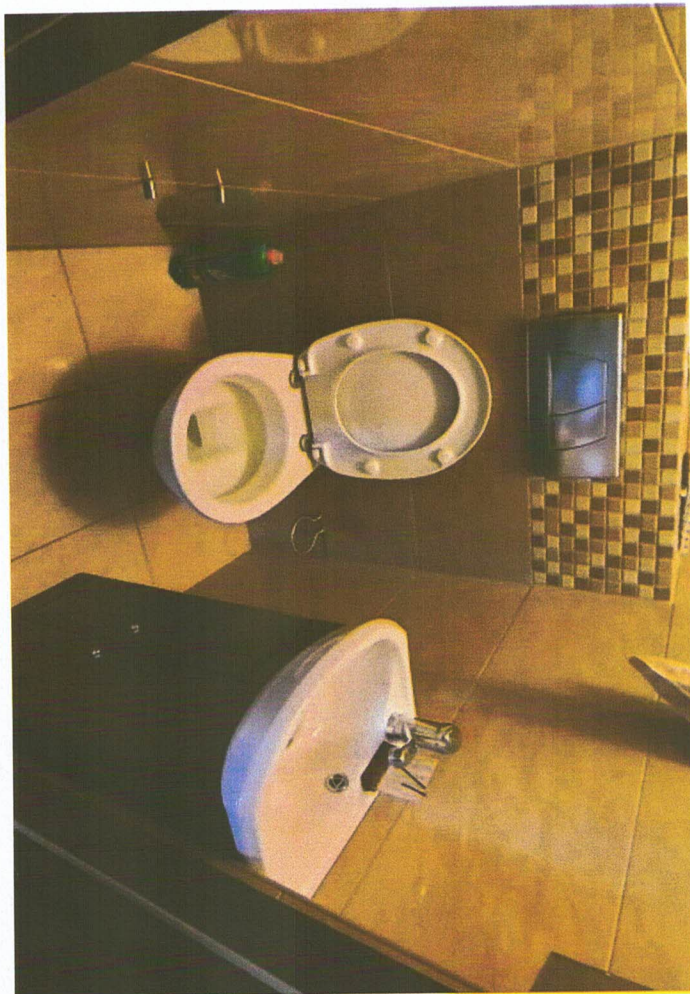














CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena i Zarządzanie Nieruchomościami
Marta Sobczak - Mędrala**

34-222 Zawoja, Zawoja 1966

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015846

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 15/01/2024 - 14/01/2025

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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