

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności
w udziale 1/12 części
nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 16,
objętej księgą wieczystą nr KR1P/00527474/8

Sygn. akt KR1S/GU/1703/2025 (KR1S/GUp-s/13/2026)

Upadły: Artur Kopiel



Działka położona jest w Krakowie w rej. ul. Witolda Doroszewskiego i Szymona Syreńskiego, obręb 93, jednostka ewidencyjna Podgórze.

OPRACOWAŁA:

MAGDALENA ŚLUFARSKA

Nr uprawnień: 4847

Kraków, dnia 16 lutego 2026 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Kraków, rej. ul. Witolda Doroszewskiego i Szymona Syreńskiego, działka nr 16, obręb 93 – Podgórze.
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Działka nr 16 o powierzchni 0,0179 ha.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Udział 1/12 w prawie własności.
Opis nieruchomości	Nie zabudowana, niezagospodarowana działka nr 16.
Lokalizacja	Przedmiotowa działka położona jest w Krakowie w rej. ul. Witolda Doroszewskiego i Szymona Syreńskiego, w obrębie 93, jednostka ewidencyjna Podgórze. Najbliższe sąsiedztwo i otoczenie omawianej lokalizacji stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niskiej intensywności, oraz tereny niezagospodarowane, zieleni nieurządzonej. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 8 km.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej w udziale 1/12 części, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00527474/8 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Artura Kopiel, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 5 stycznia 2026 roku, sygn. akt KR1S/GU/1703/2025. Postępowanie prowadzone jest pod sygn. akt KR1S/GUp-s/13/2026.
Wartość rynkowa prawa własności w udziale 1/12 części nieruchomości stanowiącej działkę nr 16 o powierzchni 0,0179 ha, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:	
WR-1/12 = 3 538,00 zł	
słownie: trzy tysiące pięćset trzydzieści osiem złotych	
Wartość dla sprzedaży wymuszonej w udziale 1/12 części, wynosi:	
WRW-1/12 = 2 653,50 zł	
słownie: dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt trzy złote 50/100	
Operat szacunkowy wykonano:	w dniu 16 lutego 2026 roku,

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	5
6.2. OPIS DZIAŁKI	6
6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	7
6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	10
7.1. WSTĘP	10
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	10
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	14
10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	14
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	15
12. ZAŁĄCZNIKI	15

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość stanowiąca działkę nr 16 objętą księgą wieczystą KR1P/00527474/8.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres operatu szacunkowego obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności w udziale 1/12 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 16 o powierzchni 0,0179 ha.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej w udziale 1/12 części, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00527474/8 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Artura Kopiel, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 5 stycznia 2026 roku, sygn. akt KR1S/GU/1703/2025. Postępowanie prowadzone jest pod sygn. akt KR1S/GUp-s/13/2026.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną sporządzenia przedmiotowego opracowania stanowi zlecenie syndyka Łukasza Zagórskiego wyznaczonego w postępowaniu upadłościowym Artura Kopiel.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Kodeks Postępowania Cywilnego Ustawa z dnia 17.11.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa. PFSRM. Warszawa 2001r..
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska. Mieczysław Prystupa. Kazimierz Rygiel. POLTEXT. Warszawa 2004 r.
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego. Olsztyn 2001 r.
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek. M. Bej. EDUCATERRA Sp. z o.o.. Olsztyn 2000 r.
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa. Kazimierz Rygiel. Dom Wydawniczy ELIPSA. Warszawa 2003 r.
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman. Andrzej Hopfer. PFSRM. Warszawa 2005 r.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

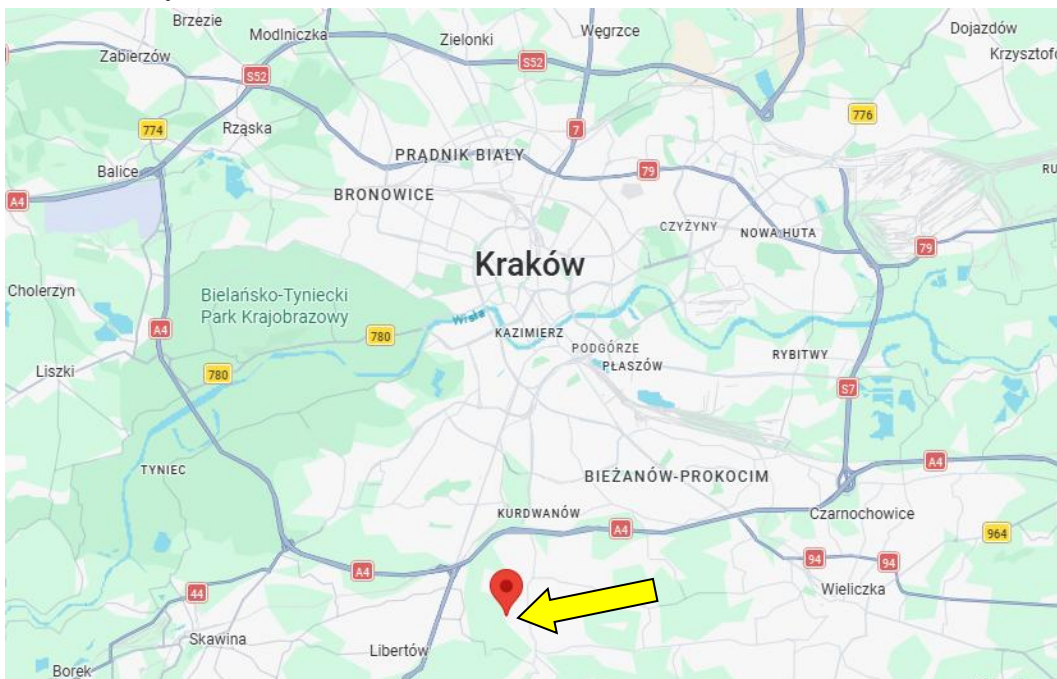
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 14 lutego 2026 roku,
- Badanie księgi wieczystej nr KR1P/00527474/8,
- Postanowienie o upadłości,
- Informacje z Urzędu Miasta Krakowa Wydział Geodezji,
- Informacje od Zleceniodawcy,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta Krakowa,
- Własna baza cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

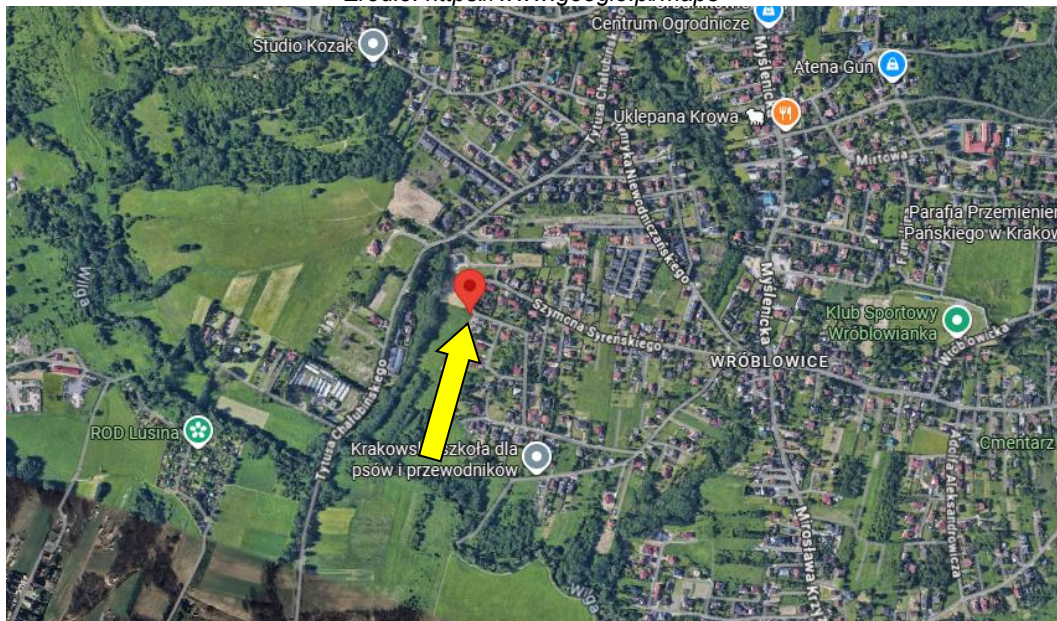
— Data sporządzenia wyceny	16.02.2026 r.
— Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	16.02.2026 r.
— Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	16.02.2026 r.
— Data dokonania oględzin nieruchomości	14.02.2026 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



Źródło: <https://www.google.pl/maps>



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Przedmiotowa działka położona jest w Krakowie w rej. ul. Witolda Doroszewskiego i Szymona Syreńskiego, w obrębie 93, jednostka ewidencyjna Podgórze. Najbliższe sąsiedztwo i otoczenie omawianej lokalizacji stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niskiej intensywności, oraz tereny niezagospodarowane, zieleni nieurządzonej. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi około 8 km. Rejon lokalizacji wyposażony jest w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, teletechnicznej.

6.2. OPIS DZIAŁKI

Działka nr 16 o powierzchni 0,0179 ha na dzień wizji lokalnej niezabudowana, niezagospodarowana, porośnięta roślinnością trawiastą niską. Teren płaski, z nachyleniem w kierunku południowym, częściowo ogrodzony ogrodzeniem z sąsiednich nieruchomości. Działka posiada w ewidencji gruntów i budynków klaso użytek dr - drogi. Posiada kształt wieloboku zbliżonego do litery „L”. Działka posiada dostęp do następujących sieci infrastruktury technicznej: woda i prąd w granicy działki, gaz w sąsiedztwie, sieć kanalizacji gminnej w dalszej odległości.

Działka ze względu na swoje parametry jak powierzchnia i kształt ma znacznie ograniczone możliwości zabudowy na cele mieszkalne.

Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Przylega do działek drogowych nr 29/5 i 5 będących we własności osób fizycznych, nie Gminy Kraków, nie są też w zarządzie ZDMK.



Źródło: https://msip.um.krakow.pl/kompozycje/?config=config_plan.json

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Działka nr 16 objęta jest księgą wieczystą nr **KR1P/00527474/8** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1P/00527474/8** widnieją następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1		1, 3, 4
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		16		1, 3, 4
Identyfikator działki		126104 9.0093.16		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0093, 0093		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE	
Sposób korzystania		DR - DROGI		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,0179 HA		1, 3, 4
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1 1 / 3	---2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		JÓZEF WADOWSKI, PIOTR, AGATA		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2 1 / 3	---2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		FRANCISZEK WADOWSKI, PIOTR, AGATA		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w		Lp. 1.	3 1 / 12	---2, 5

prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)					
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		ZOFIA WADOWSKA, JAN, WIKTORIA			
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /12	---2, 5	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		HALINA JANINA ROMAŃCZYK, JAN, ZOFIA			
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /12	---2, 5	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		ARTUR ROBERT KOPIEL, STANISŁAW, OLGA			
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /24	---2, 5, 6	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		WŁADYSŁAWA EUGENIA WADOWSKA, WŁADYŁAW, KAZIMIERA			
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /24	---2, 5, 6, 7	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		BEATA MARTA RYŁKO, KAZIMIERZ, WŁADYSŁAWA, 64021410400			
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)					
1.	DZ. KW. / KR1P / 14759 / 26 / 1 - 2026-01-30, 15:02:14 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI				
BRAK WPISÓW					
DZIAŁ IV - HIPOTEKA					
BRAK WPISÓW					

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej działki nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w art. 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży. Brak hipotek w dziale IV.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

Zgodnie z zapisami zawartymi w ewidencji gruntów przedmiotowa działka ewidencyjna oznaczona jest w sposób następujący (stan na dzień wyceny potwierdzony w Urzędzie Miasta):

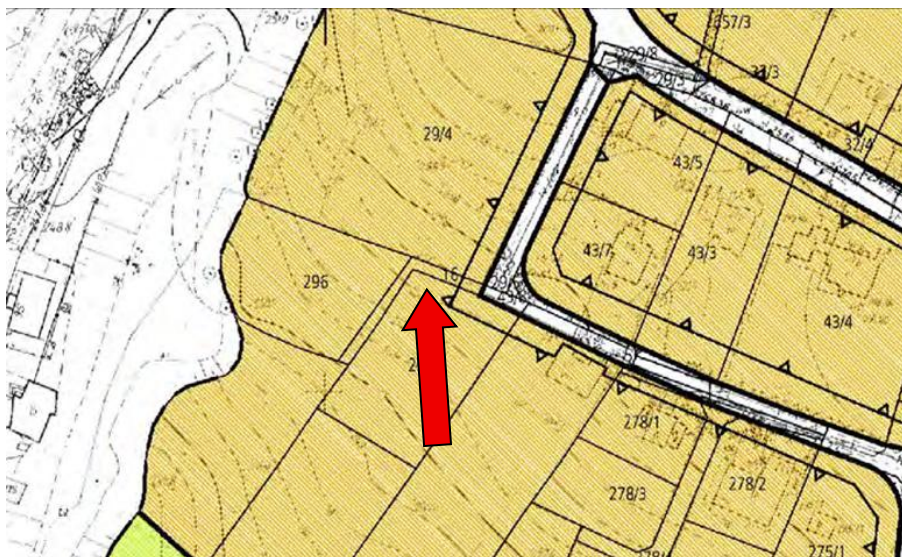
Działki

Numer działki	16
Numer obrębu	P-93
Jednostka ewidencyjna	Podgórze
Pow. ewidencyjna [m2]	179



Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 64 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

Działka nr 16 objęta jest postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Wróblowice", zatwierdzonego uchwałą Nr CVIII/1483/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 września 2010 roku. Zgodnie z jego zapisami działka położona jest w obszarze oznaczonym symbolem 6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w pozostałym fragmencie w obszarze oznaczonym symbolem 1KDX – tereny wydzielonych ciągów pieszo - jezdnych.



https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=29385&sub_dok_id=29385

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści: wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do obliczenia wartości rynkowej działki zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen

poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- C_{sr} – średnia cena
- u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

PROCEDURA I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny przeanalizowano zawarte akty notarialne pod kątem transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na terenie miasta Kraków, jednostka ewidencyjna Podgórze (obróby podobne), w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.

Na podstawie wyników analizy stwierdzono wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi. Analiza powyższa pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek tego typu nieruchomości na badanych terenach należy do umiarkowanie rozwiniętych. W celu dokonania analizy rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano notowania na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Ceny gruntów podobnych uzależnione są głównie od lokalizacji, wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie.

W przypadku działek podobnych do wycenianych, ze względu na ich ograniczone możliwości zagospodarowania na cele budowlane potencjalnymi nabywcami są najczęściej osoby mieszkające lub posiadające już nieruchomości na danym terenie lub sprzedawane/nabywane są przez jednostkami samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa w celu regulacji stanów prawnych. Zaobserwowano również, iż w miarę wzrostu powierzchni działki cena jednostkowa spada, co oznacza, że działki o mniejszej powierzchni są relatywnie droższe w odniesieniu do ceny jednostkowej. Ustalono również że działki o małej powierzchni o niekorzystnym kształcie są nabywane głównie na polepszenie warunków działek sąsiednich.

Ceny gruntów podobnych uzależnione są głównie od lokalizacji. Ważnymi czynnikami, na które nabywcy zwracają uwagę, oprócz lokalizacji i ceny, to powierzchnia, zagospodarowanie terenu i dostęp. Po przeprowadzonej analizie ustalono, że kształt działki i uzbrojenie w przypadku działek o ograniczonych możliwościach zagospodarowania nie różnicują wartości nieruchomości.

W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej objętej zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu.

Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m² powierzchni działki. Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

Dla działek o ograniczonych możliwościach zagospodarowania na cele budowlane w badanym okresie czasu nie odnotowano zmian cen transakcyjnych. Biorąc pod uwagę okres badania w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych w skali roku, co zbadano w programie WALOR.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości niezabudowanych zlokalizowanych na badanym terenie odnotowano kilkadziesiąt transakcji, z czego do analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości o zbliżonych parametrach co wyceniana działka.

Poniżej przedstawiono transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych niezabudowanych, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

Lp.	Ulica	Data transakcji	Pow. działki [m ²]	Cena [zł]	Cena 1 m ²
1	Hoborskiego	1.08.2025	137	27 767,00	202,68
2	Hoborskiego	5.11.2024	96	24 967,00	260,07
3	Bochnaka	13.12.2024	164	39 524,00	241,00
4	Syreńskiego	23.06.2025	34	8 256,80	242,85
5	Grzepskiego	12.06.2024	300	90 000,00	300,00
6	Myślenicka	18.04.2024	10	3 175,50	317,55
7	Smoleńskiego	10.04.2025	23	5 000,00	217,39
8	Kuryłowicza	16.06.2025	36	10 000,00	277,78
9	Pod Pomnikiem	10.07.2024	152	36 432,80	239,69
10	Świetlista	23.10.2024	195	40 000,00	205,13
11	Świetlista	18.10.2024	193	40 000,00	207,25

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, powierzchni działki, zagospodarowania itp.

Transakcja o cenie minimalnej (Lp. 1) z dnia 1.08.2025 roku, Rep. A. Nr 1368/25, stanowiąca działkę o powierzchni 137 m², położoną w Krakowie w rej. ul. Hoborskiego Antoniego.

Transakcja o cenie maksymalnej (Lp. 6) z dnia 18.04.2024 roku, Rep. A. Nr 1473/24, stanowiąca działkę o powierzchni 10 m², położoną w Krakowie w rej. ul. Myślenickiej.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego. Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami. Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

- Położenie, lokalizacja
- Powierzchnia
- Zagospodarowanie terenu
- Dostęp

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni działki,
- powierzchnia działki wynosi 179 m²,
- do analizy wybrano transakcje nieruchomościami porównywalnymi, które łącznie z nieruchomością wycenianą zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 - cena średnia $C_{\text{śr}}$: **246,49 zł/m²**
 - cena minimalna C_{min} : **202,68 zł/m²**
 - cena maksymalna C_{max} : **317,55 zł/m²**
 - wskaźniki zmienności cen:
 - $U_{\text{max}} = C_{\text{max}} : C_{\text{śr}} = 1,2883$
 - $U_{\text{min}} = C_{\text{min}} : C_{\text{śr}} = 0,8223$
 - $P_{\text{śr}} = (C_{\text{śr}} - C_{\text{min}}) / (C_{\text{max}} - C_{\text{min}}) = 0,3814$
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha	Waga cechy
1	Położenie, lokalizacja	30%
2	Powierzchnia	30%
3	Zagospodarowanie terenu	20%
4	Dostęp	20%
RAZEM:		100%

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	Działka położona wśród terenów zurbanizowanych, zagospodarowanych
		średnio korzystne	Działka położona wśród terenów gorzej zurbanizowanych, gorzej zagospodarowanych
2	Powierzchnia działki	bardzo korzystna	Poniżej 150 m ²
		korzystna	Od 150 m ²
3	Zagospodarowane	korzystne	Działki zagospodarowane, utwardzone
		przeciętne	Działki niezagospodarowane
4	Dostęp	korzystny	Działka posiada uregulowany prawnie dostęp do drogi publicznej
		średnio korzystny	Dostęp do drogi publicznej nieuregulowany prawnie

- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m² powierzchni działki,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

Określenie wartości działki:

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika ui
				U _{min}	U _{max}	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	30%	0,2467	0,3865	0,3865
2	Powierzchnia	korzystna	30%	0,2467	0,3865	0,2467
3	Zagospodarowanie terenu	przeciętne	20%	0,1645	0,2577	0,1645
4	Dostęp	średnio korzystny	20%	0,1645	0,2577	0,1645
RAZEM			100%			0,9622

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności nieruchomości obliczono jako korektę ceny średniej $C_{\text{śr}}$, zgodnie z poniższą formułą:

$$W_x = C_{\text{śr}} \times \sum U_i$$

$$W_x = 246,49 \text{ zł/m}^2 \times 0,9622 = 237,17 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa prawa własności działki nr 16 w udziale 1/12 części wynosi:

$$237,17 \text{ zł/m}^2 \times 179 \text{ m}^2 \times 1/12 = 3\,537,79 \text{ zł}$$

Przyjęto:

WR-1/12 = 3 538,00 zł

słownie: trzy tysiące pięćset trzydzieści osiem złotych

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW). Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określone są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0,75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowania wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_{ac}$$

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

Dla nieruchomości w udziale 1/12 części, WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości:

$$WRW-1/12 = 3\,538,00 \text{ zł} \times 0,75 = 2\,653,50 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WRW-1/12 = 2\,653,50 \text{ zł}$$

słownie: dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt trzy złote 50/100

10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa prawa własności **w udziale 1/12 części** nieruchomości stanowiącej działkę nr 16 o powierzchni 0,0179 ha, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

WR-1/12 = 3 538,00 zł

słownie: trzy tysiące pięćset trzydzieści osiem złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa udziału w nieruchomości, stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, powierzchnię i przeznaczenie działek, jak również lokalizację oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Określona wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- ✓ Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną,
- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- ✓ Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- ✓ W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności,
- ✓ Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk, oraz imion osób od których uzyskano informacje poprzez wywiady niezbędne do sporządzenia przedmiotowego operatu,
- ✓ Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Badanie KW,
- Postanowienie o upadłości,
- Kopia polisy ubezpieczeniowej.

BADANIE KW

Działka nr 16 objęta jest księgą wieczystą nr **KR1P/00527474/8** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR1P/00527474/8** widnieją następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1		1, 3, 4
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		16		1, 3, 4
Identyfikator działki		126104 9.0093.16		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0093, 0093		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE
Sposób korzystania		DR - DROGI		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,0179 HA		1, 3, 4
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 / 3 ---2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		JÓZEF WADOWSKI, PIOTR, AGATA		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2	1 / 3 ---2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		FRANCISZEK WADOWSKI, PIOTR, AGATA		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	3	1 / 12 ---2, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		ZOFIA WADOWSKA, JAN, WIKTORIA		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	4	1 / 12 ---2, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		HALINA JANINA ROMAŃCZYK, JAN, ZOFIA		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	5	1 / 12 ---2, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		ARTUR ROBERT KOPIEL, STANISŁAW, OLGA		

Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /24	---2, 5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		WŁADYSŁAWA EUGENIA WADOWSKA, WŁADYŁAW, KAZIMIERA		
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /24	---2, 5, 6, 7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		BEATA MARTA RYŁKO, KAZIMIERZ, WŁADYSŁAWA, 64021410400		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	DZ. KW. / KR1P / 14759 / 26 / 1 - 2026-01-30, 15:02:14 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI			
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

POSTANOWIENIE O UPADŁOŚCI



Krajowy Rejestr Zadłużonych
ODPIS

Postanowienie KR1S/GU/1703/2025/8

PROWADZĄCY AKTA

Sąd	Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych
Adres	ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji autentyczności	krz-wer.ms.gov.pl
Identyfikator dokumentu	9cbdeec1-e8f4-4fa4-a78d-8cb2596ecc83
Data pobrania dokumentu w systemie teleinformatycznym	05.01.2026 15:59:26
Weryfikacja autentyczności poprzez kod QR	

Dokument ma moc urzędowo poświadzonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.

sygn. akt KR1S/GU/1703/2025

Postanowienie

Dnia 5 stycznia 2026 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Monika Bagier-Karamańska

po rozpoznaniu w dniu 5 stycznia 2026 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Artur Kopiel

postanawia:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Artur Kopiel, PESEL 65061911230, miejsce zamieszkania: Kraków, adres Piotra Stachewicza 40/87, 31-328 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Św. Marka 7-9/2, 31-012 Kraków;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Św. Marka 7-9/2, 31-012 Kraków;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Łukasz Andrzej Zagórski (numer licencji 21);



5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Łukasz Andrzej Zagórski (numer licencji 21) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000,00 (trzy tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 80 2490 0005 0000 4610 9821 1258;
8. przyznać od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie na rzecz adwokata Przemysława Jastrzębskiego kwotę 4 428 zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych), w tym 828 zł (osiemset dwadzieścia osiem złotych) podatku VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej dłużnikowi z urzędu.

UZASADNIENIE

Artur Kopieli wniósł o ogłoszenie swojej upadłości jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Na podstawie wniosku i załączonych do niego dokumentów ustalono, że dłużnik nie prowadzi aktualnie działalności gospodarczej jest niewypłacalny, gdyż utracił zdolność do regulowania wymagalnych zobowiązań. Wobec dłużnika prowadzona jest egzekucja komornicza. W tym stanie rzeczy wniosek o ogłoszenie upadłości podlega uwzględnieniu na podstawie art. 10 w zw. z art. 11 ust. 1 i ust. 1a w zw. z art. 491² ust. 1 oraz art. 491¹ ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 614).

Miejscem zamieszkania dłużnika jest Kraków. Tam znajduje się jego miejsce zwykłego pobytu w rozumieniu art. 19 ust. 1c ustawy prawo upadłościowe oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie



Ministerstwo
Sprawiedliwości

Krajowy Rejestr Zadłużonych
ODPIS

postępowania upadłościowego. Oznacza to, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 wskazanego rozporządzenia, a wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego.

Stosownie do treści art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o advokaturze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1564 z późn. zm.) koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu ponosi Skarb Państwa. Z tej przyczyny przyznano na rzecz pełnomocnika ustanowionego dla dłużnika kwotę 3 600 zł ustaloną na podstawie §14 ust 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 maja 2024 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu, powiększoną o podatek VAT w stawce 23 % na podstawie §4 ust. 3 wyżej wskazanego rozporządzenia.

asesor sądowy Monika Bagier-Karamańska

Signed by / Podpisano przez:
Monika Agnieszka Bagier-Karamańska
Date / Data: 2025-01-05 15:43

KOPIA POLISY UBEZPIECZENIOWEJ



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska**

30-102 Kraków, Morawskiego 5 / 325

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018449

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: 28/03/2025 - 27/03/2026

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 364.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.



Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego

POLISA NR: **SRM0019592**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia

od dnia: **18/12/2025**

do dnia: **17/12/2026**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia

Ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu:

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe wskutek wykonywania osobiście czynności rzeczoznawstwa w związku z powołaniem na biegłego.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie dobrowolne OC w związku z powołaniem na biegłego	500 000 PLN
-------------------------	---	--------------------

Rozszerzenia zakresu	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	nie dotyczy
-----------------------------	--	--------------------

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 600.00 PLN
słownie złotych: sześćset

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **81 2490 0005 0000 4600 9302 7012**

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie: 150.00 PLN – w terminie do dnia: 11/12/2025

oraz kolejne raty – w kwocie: 150.00 PLN – w terminach do: 01/03/2026, 30/05/2026, 28/08/2026

OŚWIADCZENIA

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

Data zawarcia polisy 01/12/2025

Data wystawienia polisy 01/12/2025

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(*) 1. ☒ Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Ogólnymi warunkami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonymi uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(*) 2. ☒ Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z powołaniem na biegłego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:
- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:
<https://lexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. ☒ Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

(*) 5. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(*) a. ☒ kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(*) b. ☒ kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

7. **Nie wyrażam zgody** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

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

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń