

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności w udziale 1/2 części
nieruchomości gruntowej zabudowanej,
objętej księgą wieczystą nr KR2K/00010022/0,
położonej w Krzeszowicach przy ulicy Kościuszki 15.

[Sygn. akt KR1S/GUp/48/2024](#)



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

Kraków, 26 sierpnia 2024 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Krzeszowice, ul. Kościuszki 15, działka nr 1581.
Księga Wieczysta	Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr KR2K/00010022/0, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, VI Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem o funkcji usługowej – Pensjonat „Willa Sorrento”. Budynek znajduje się w Krzeszowicach przy ulicy Kościuszki 15, na działce ewidencyjnej nr 1581 o powierzchni 2924 m ² .
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej prawa własności w udziale 1/2 części nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr KR2K/00010022/0 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Mariusza Świątek, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 19 kwietnia 2024 roku, sygn. akt KR1S/GU/478/2024.
Wartość rynkowa prawa własności w udziale 1/2 części nieruchomości, objętej KW nr KR2K/00010022/0 wynosi: WR-1/2 = 1 365 500,00 zł słownie: jeden milion trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych	
Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej w udziale 1/2 części wynosi: WRW1/2 = 955 850,00 zł słownie: dziewięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych	
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Daty sporządzenia operatu	26 sierpnia 2024 roku.

Spis treści

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY	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 BUDYNKU	6
6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	8
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ...	15
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	16
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	17
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)	20
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	21
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	21
13. ZAŁĄCZNIKI	22

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Krzeszowicach przy ulicy Kościuszki 15, obejmująca prawo własności zabudowanej działki ewidencyjnej numer 1581 o powierzchni 2924 m².

Dla nieruchomości gruntowej założona jest Księga Wieczysta nr KR2K/00010022/0, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności w udziale 1/2 części nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem o funkcji usługowej – Pensjonat „Willa Sorrento”, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1581 o powierzchni 0,2924 ha, objętej księgą wieczystą nr KR2K/00010022/0, położonej w Krzeszowicach przy ulicy Kościuszki 15.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności w udziale 1/2 części nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr KR2K/00010022/0 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Mariusza Świątek, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 19 kwietnia 2024 roku, sygn. akt KR1S/GU/478/2024.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania dla rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. Magdaleny Ślufarskiej, udzielone przez Łukasza Zagórskiego (numer licencji 21), syndyka wyznaczonego w postępowaniu upadłościowym Mariusza Świątka.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029).
- 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 niniejszej opinii.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005r.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 12 lipca 2024 roku.
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR2K/00010022/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.
- Ruty budynku.
- Pozwolenie na użytkowanie.
- Pozwolenie na budowę.
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta i Gminy.

- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości uzyskane w wydziale Starostw Powiatowych i Urzędów Miast.
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych.
- Własna baza danych.
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

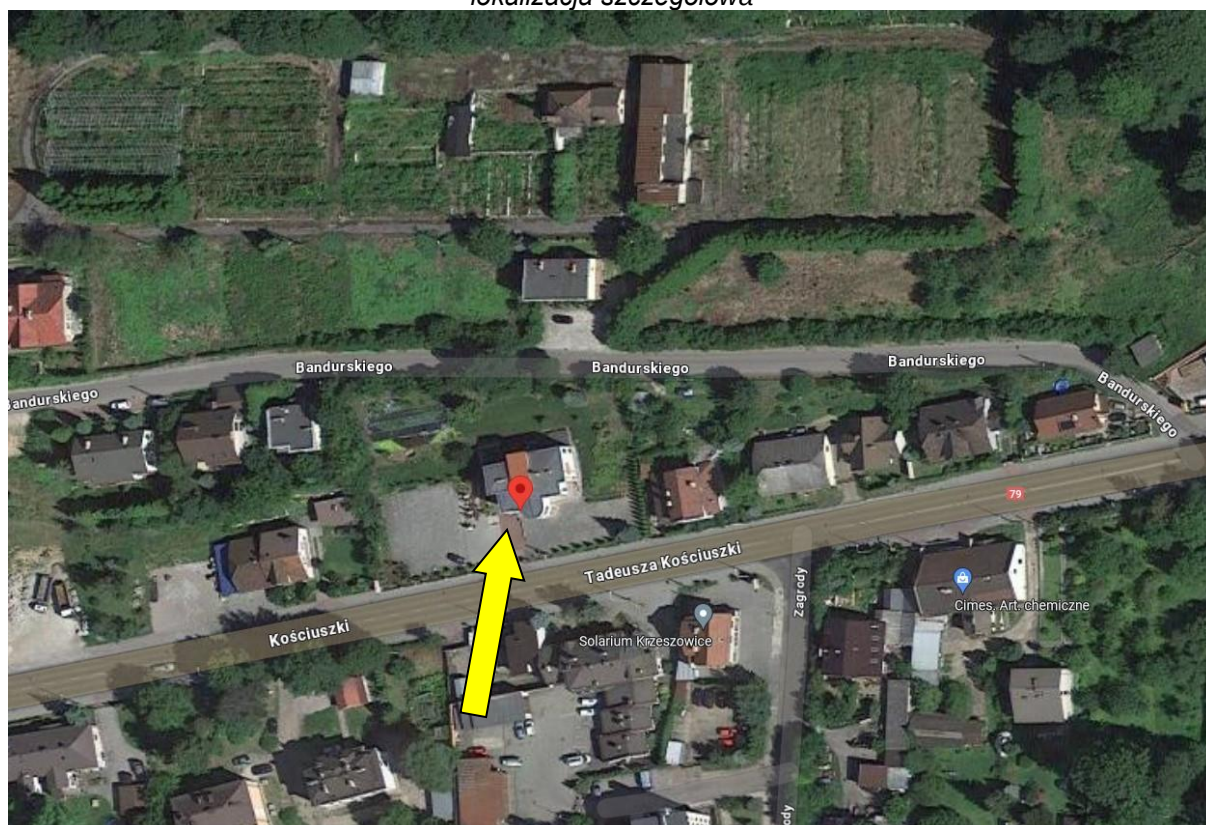
- | | |
|--|---------------|
| — Data sporządzenia wyceny | 26.08.2024 r. |
| — Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 26.08.2024 r. |
| — Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 26.08.2024 r. |
| — Data dokonania oględzin nieruchomości | 12.07.2024 r. |

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Krzeszowicach przy ulicy Kościuszki 15, gmina Krzeszowice, powiat krakowski, województwo małopolskie. Nieruchomość położona jest w odległości około 0,9 km od ścisłego centrum miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie przebiega droga krajowa nr 79 – nieruchomość posiada bezpośredni zjazd. Otoczenie i sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. W promieniu do około 1 km znajdują się podstawowe punkty handlowo – usługowe oraz placówki użyteczności publicznej. Lokalizacja jest bardzo korzystna.

lokalizacja szczegółowa

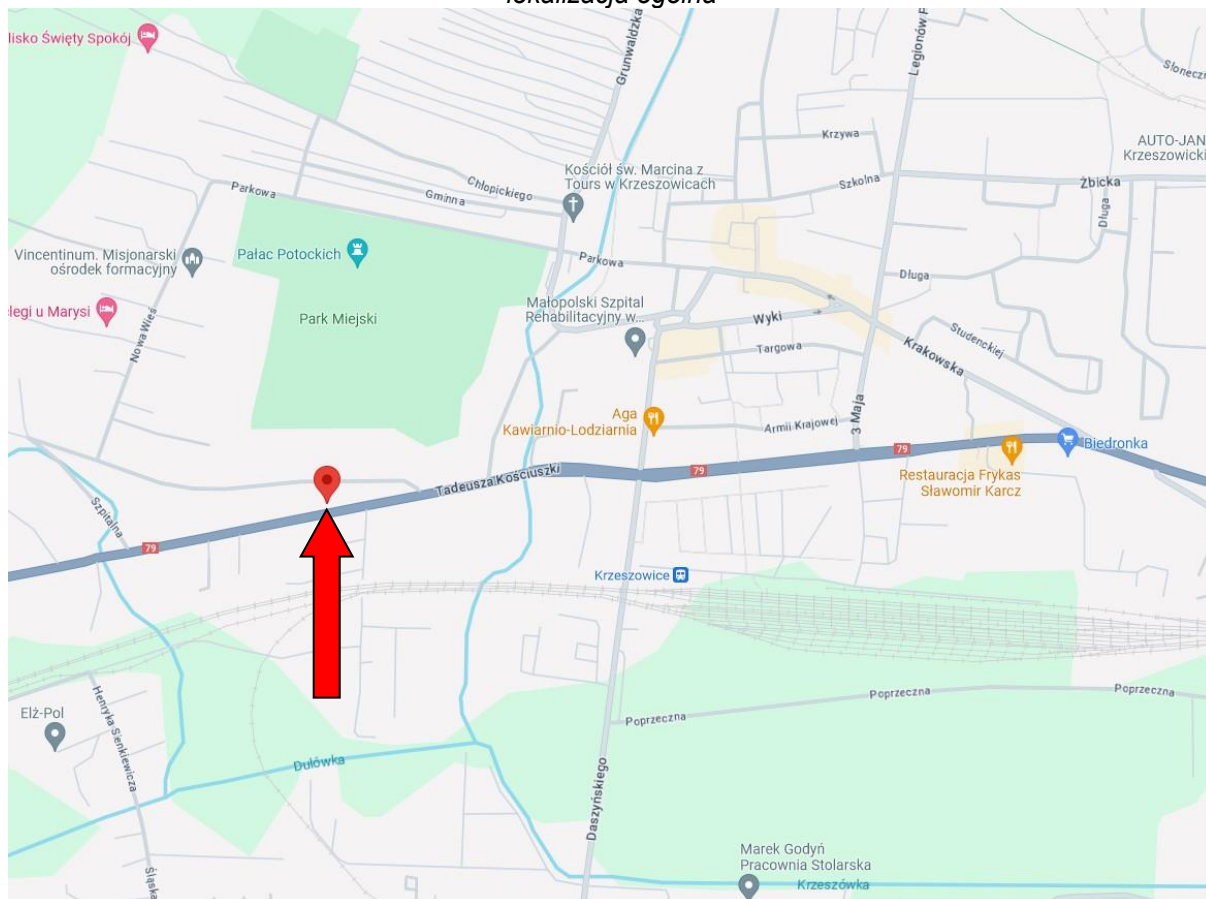


<https://www.google.pl/maps/>

Gmina Krzeszowice położona jest około 25 km na zachód od Krakowa (w stronę Katowic). Atutami gminy są walory krajobrazowe – jurajskie dolinki, malownicze grupy skał wapiennych i rozległe lasy a także sprzyjający mikroklimat, czyste powietrze, zasoby wód mineralnych. Siedzibą gminy jest miasto Krzeszowice, które posiada bogatą historię związaną między innymi z rodem Potockich. W centrum miasta znajduje się Pałac Potockich otoczony rozległym parkiem. Bogate zasoby wód mineralnych były jedną z podstaw rozwoju Krzeszowic jako uzdrowiska już w połowie XVIII w. (wydobycie wód funkcjonuje do dziś).

Dziś o gospodarczym znaczeniu Gminy Krzeszowice decyduje między innymi położenie pomiędzy Krakowem a Górnym Śląskiem. Przez miasto prowadzi droga łącząca aglomeracje – alternatywna i równoległa do autostrady A4. Gmina Krzeszowice to połowa drogi pomiędzy Trzebiną a Krakowem.

lokalizacja ogólna



<https://www.google.pl/maps>

6.2. OPIS BUDYNKU

W dniu wizji lokalnej działka ewidencyjna nr 1581 o powierzchni 0,2924 ha zabudowana jest budynkiem o funkcji usługowej – Pensjonat „Willa Sorrento”, położonym przy ulicy Kościuszki nr 15. Jest to budynek czterokondygnacyjny (przysiemie, parter, piętro, poddasze). Wybudowany w 1926 r. pierwotnie jako dom jednorodzinny. Okazała willa w stylu modernizmu przedwojennego. Charakterystyczny dla tego okresu, półkolisty wykusz, poprowadzony przez wszystkie kondygnacje. Przysiemie obłożone porfirem miękińskim. W 2001 r. została wydana Decyzja nr WANB RTW 73530-119/2001 z dnia 25 czerwca 2001r. zatwierdzająca projekt budowlany pensjonatu z częścią techniczną i gastronomiczną i wydającą pozwolenie na remont i przebudowę. 24 czerwca 2011 r. PINB wydał Decyzję nr 80/U/2011 umarzającą postępowanie administracyjne w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie inwestycji „remont i przebudowa wraz ze zmianą przeznaczenia budynku mieszkalnego na pensjonat z częścią techniczną i gastronomiczną (...)” – zakres prac nie wymagał przyjęcia do użytkowania decyzją administracyjną. Zgodnie z decyzją nr 111/2011 wydaną dnia 7 listopada 2011r. przez Marszałka Województwa Małopolskiego obiekt „Willa Sorrento” zaszeregowuje się do rodzaju pensjonat i nadaje kategorię: ***(trzy gwiazdki). Budynek zrealizowany w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Fundamenty betonowe – kamienne. Ściany zewnętrzne wykonane z cegły, ocieplone styropianem, otynkowane. Ściany działowe murowane z cegły. Strop żelbetowy. Schody żelbetowe i drewniane. Dach o konstrukcji drewnianej, kryty papą, blachą trapezową. Stolarka okienna PCV (nieliczne stare okna skrzynkowe), drzwi zewnętrzne antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne płycinowe.

Wewnątrz ściany pokryte powłokami malarskimi, płytkami ceramicznymi, częściowo kamieniem dekoracyjnym. Częściowo sufity podwieszane. Na podłogach parkiet, płytki ceramiczne, wykładzina dywanowa. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, c.o. z pieca gazowego z zasobnikiem, co i cwu, grzejniki, klimatyzacja, alarm.

Obecnie budynek nieużytkowany, do bieżących modernizacji. Teren do uporządkowania.

Zestawienie powierzchni użytkowej		
Przysiemie		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
1.	Klatka schodowa	5,03

2.	Wiatrołap	2,97
3.	Wc	4,14
4.	Umywalnia	4,90
5.	Śr. Czyst.	1,80
6.	Hall	24,03
7.	Szatnia	3,82
8.	Umywalnia	1,28
9.	Wc	1,28
10.	Pok. Socjal.	4,93
11.	Kuchnia	10,92
12.	Zmywalnia	2,45
13.	Bufet	5,94
14.	Kawiarnia	27,74
15.	Salka	22,49
16.	Podwójny pokój	27,82
17.	Restauracja	16,65
Razem:		168,19
Parter		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
1.	Klatka schodowa	5,03
2.	Pokój	10,65
3.	Łazienka	3,56
4.	Wiatrołap	3,10
5.	Pokój	17,13
6.	Łazienka	3,25
7.	Przedpokój	2,38
8.	Pokój	17,80
9.	Łazienka	3,25
10.	Pokój	19,67
11.	Wc	3,12
12.	Pokój	13,15
13.	Łazienka	5,02
14.	Korytarz	7,07
15.	Pokój	7,63
16.	Hall+klatka schodowa	25,49
Razem:		147,30
Piętro		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
1.	Klatka schodowa	5,03
2.	Pokój	14,61
3.	Łazienka	3,13
4.	Łazienka	3,12
5.	Pokój	21,25
6.	Łazienka	3,25
7.	Przedpokój	4,58
8.	Pokój	19,17
9.	Pokój	19,67
10.	Wc	3,52
11.	Pokój	27,08
12.	Łazienka	6,11
13.	Magazyn	3,05
14.	Hall+klatka schodowa	24,07
Razem:		157,64
Poddasze		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
1.	Pom. gosp. - tech.	9,54
2.	Wc	1,46
3.	Kotłownia	19,04
4.	Umywalnia	1,46
5.	Pokój	13,44
Razem:		44,94
Razem powierzchnia użytkowa:		518,07

Razem powierzchnia użytkowa budynku wynosi: **518,07 m²**.

Powierzchnie użytkową budynku przyjęto na podstawie danych zawartych w operacie szacunkowym sporządzonym przez dr Elżbietę Szópińską - Betlej dnia 14-11-2022 roku, pomiarów miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian wykonanych w trakcie wizji lokalnej oraz na podstawie rzutów budynku otrzymanych od Upadłego.

Przedmiotowa działka posiada kształt regularny wieloboku. Teren opada od ul. Bandurskiego, na południe aż do ulicy Kościuszki. Od północnej strony budynku znajduje się mur oporowy.

Teren działki ogrodzony (od frontu ogrodzenie typu kowalskiego, na podmurówce z piaskowca, od ul. Banurskiego – siatka stalowa z murowanymi słupkami, od strony wschodniej i zachodniej – siatka stalowa). Wjazd oraz parking koło budynku utwardzony kostką, pozostała część działki porośnięta trawą oraz roślinnością niską. Od strony północnej skarpa z tarasami ziemnymi, wyłożonymi deskami tarasowymi (uszkodzone) i żwirem ozdobnym. Schody wykonano z podkładów kolejowych i desek.

Nieruchomość od strony południowej posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej, ul. Kościuszki, stanowiącej fragment drogi krajowej nr 79.

Budynek na dzień nieruchomości nieużytkowana.

6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr **KR2K/00010022/0** prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

W księdze wieczystej nr **KR2K/00010022/0** widnieją wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O				
Brak wpisu				
Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości				
-				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Numer bieżący nieruchomości		1	1	
Rubryka 1.3 - Położenie				
-				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Numer porządkowy		1	1
	2. Województwo		---	---
	3. Powiat		---	---
	4. Gmina		---	---
	5. Miejscowość		1	KRZESZOWICE
	6. Dzielnica		---	---
Rubryka 1.4 - Oznaczenie				
-				
Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna				
-				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Identyfikator działki		---	---
	2. Numer działki		1	1581
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---
	4. Położenie	1.	1	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		---	---
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//

		Obszar	---	---
8. Przyłączenie		Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek
Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie
Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal
Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar		
-		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Obszar	1	0,2924 HA

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II
Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel			
-			
Podrubryka 2.2.1 - Udział			
-			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Numer udziału w prawie	31	3
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	31	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	31	WSPÓLNOŚĆ ŁĄCZNA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI CYWILNEJ

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa
Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)
Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna				
-				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	31	3
	2. Imię pierwsze		31	MAREK
	3. Imię drugie		31	JÓZEF
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		31	BRZEŃ

	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---
	6. Imię ojca	31	WOJCIECH
	7. Imię matki	31	ANNA
	8. PESEL	31	78031518274
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	31 3
	2. Imię pierwsze	31	MARIUSZ
	3. Imię drugie	31	SYLWESTER
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	31	ŚWIĄTEK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---
	6. Imię ojca	31	MAREK
	7. Imię matki	31	ANNA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III

Brak wpisu

Rubryka 3.2 - Numer wpisu

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer wpisu	36	16

Rubryka 3.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Napis	---	---

Rubryka 3.4 - Treść wpisu

-

Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu	36	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu	36	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1207/23 Z WNIOSKU WIERZycIELA BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MARIUSZOWI ŚWIĄTEK, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 24.02.2023, SYGN. AKT VI NC-E 133012/23
3. Przedmiot wykonywania	---	---
4. Pierwszeństwo	---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej
		B: numer wpisu
7. Rodzaj zmiany	1.	---

-

Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	36	BNP PARIBAS BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba	36	WARSZAWA
	3. REGON	36	010778878
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	36	0000011571

Rubryka 3.2 - Numer wpisu

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer wpisu	37	17

-

Rubryka 3.3 - Napis

Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Napis		---	---
-			
Rubryka 3.4 - Treść wpisu			
-			
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu		37	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu		37	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 12/24 Z WNIOSKU WIERZycIELA PRAGMAGO SPÓŁKA AKCYJNA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MARIUSZOWI ŚWIĄTEK, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE, IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 12.07.2023, SYGN. AKT IX GNC 1064/22
3. Przedmiot wykonywania		---	---
4. Pierwszeństwo		---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	---
		B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		1.	---
-			
Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks
			Wpisu
1.	1. Nazwa		37
	2. Siedziba		37
	3. REGON		37
	4. Stan przejściowy		---
	5. KRS		37
			0000267847
Rubryka 3.2 - Numer wpisu			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer wpisu		38	18
-			
Rubryka 3.3 - Napis			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Napis		---	---
-			
Rubryka 3.4 - Treść wpisu			
-			
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu		38	INNY WPIS
2. Treść wpisu		38	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA MARIUSZA ŚWIĄTKA PESEL 75101406912, NIP 6761667028 JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
3. Przedmiot wykonywania		---	---
4. Pierwszeństwo		---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	---
		B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		1.	---
-			
Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu			
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi			

Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 3.7 - Komentarz		
-		
Pole 3.7.0.1 - Komentarz do migracji		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	13

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV
Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)	32	5

Rubryka 4.3 - Napis		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Napis	---	---

Rubryka 4.4 - Treść wpisu
-

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		32	HIPOTEKA UMOWNA	
2. Suma		32	1 912 500,00	
3. Suma słownie		32	JEDEN MILION DZIEWIĘCSET DWANAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET	
4. Waluta sumy		32	ZŁ	
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek		---	---
	B: wysokość odsetek		---	---
6. Udział		1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	32
		B: wierzytelność	1.	32
		C: stosunek prawny	1.	32
9. Termin zapłaty		---	---	
10. Pierwszeństwo		1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---	

12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	---	//
		B: nr hipoteki (roszczenia)	---	---
13. Inne informacje		---		
14. Numer hipoteki w RZHLZ		---		
15. Rodzaj zmiany	1.	---		
-				
Wierzyciel hipoteczny				
-				
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa				
Brak wpisu				
-				
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)				
Brak wpisu				
-				
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Nazwa		32	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba		32	WARSZAWA
	3. REGON		32	001254524
	4. Stan przejściowy		---	---
	5. Administrator hipoteki		---	---
	6. KRS		32	0000025237
-				
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna				
Brak wpisu				
-				
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Numer hipoteki (roszczenia)		33, 34, 35	6	
-				
Rubryka 4.3 - Napis				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Napis		---	---	
-				
Rubryka 4.4 - Treść wpisu				
-				
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu	---	
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		33, 34, 35	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
2. Suma		33, 34, 35	234956,25	
3. Suma słownie		33, 34, 35	DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘCSET PIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ 25/100	
4. Waluta sumy		33, 34, 35	ZŁ	
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek	---	---
		B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział		1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	33, 34, 35
		B: wierzytelność	1.	33, 34, 35
ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DALSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO W POSTACI AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 16180/2021 SPORZĄDZONEGO DNIA 9 WRZEŚNIA 2021 ROKU PRZED NOTARIUSZEM PIOTREM JURĄ W JAWORZNIE, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI POSTANOWIENIEM REFERENDARZA SĄDOWEGO W SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA-KROWODRZY W W KRAKOWIE Z DNIA 15 GRUDNIA 2022 ROKU, SYGN. AKT I CO 3782/22/K.				

		C: stosunek prawny	1.	---	---
9. Termin zapłaty					
10. Pierwszeństwo					
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa					
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	---	/ /	
		B: nr hipoteki (roszczenia)	---	---	
13. Inne informacje					
14. Numer hipoteki w RZHLZ					
15. Rodzaj zmiany					
-					
Wierzyciel hipoteczny					
-					
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa					
Brak wpisu					
-					
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)					
Brak wpisu					
-					
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
			Wpisu	---	
1.	1. Nazwa		33, 34, 35	FAIR FINANCE24 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
	2. Siedziba		33, 34, 35	GDAŃSK	
	3. REGON		33, 34, 35	380340891	
	4. Stan przejściowy		---	---	
	5. Administrator hipoteki		---	---	
	6. KRS		33, 34, 35	0000733815	
-					
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna					
Brak wpisu					
-					
Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu					
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi					
-					
Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu					
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi					
-					
Rubryka 4.7 - Komentarz					
-					
Pole 4.7.0.1 - Komentarz do migracji					
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola		
		Wpisu	---		
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		---	---		
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale		---	2		

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych. Zgodnie z informacją uzyskaną od Syndyka drugo współwłaściciel zmarł 28-04-2023 roku, spadek został odrzucony przez spadkobierców, w związku z powyższym stan prawny jest nieuregulowany.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości 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 operacji szacunkowej nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 PU.

W dziale IV KW wpisane hipoteki. Hipoteki pozostaną w mocy po sprzedaży przez Syndyka udziału w nieruchomości.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w ewidencji gruntów przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest w sposób następujący:

Województwo: małopolskie

Powiat: krakowski

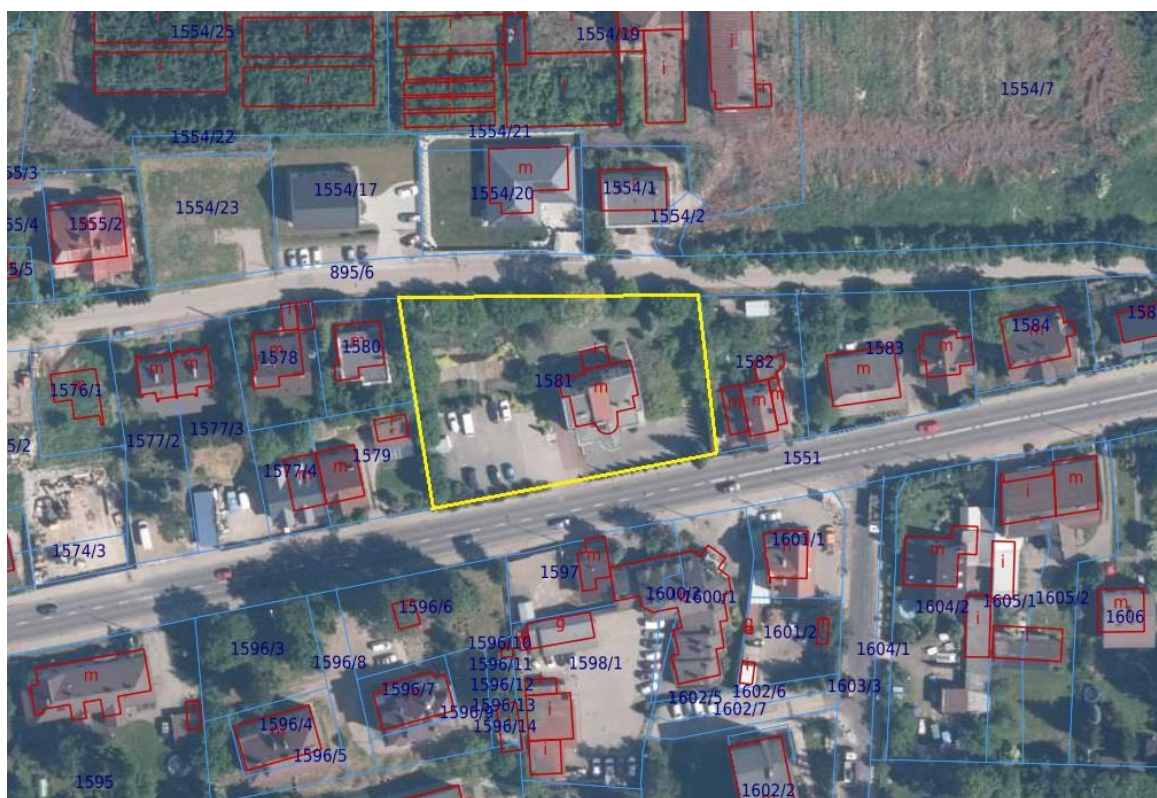
Jednostka ewidencyjna: 120606_4 Krzeszowice

Obręb ewidencyjny: 0001, Krzeszowice

Nr działki: 1581

Powierzchnia [ha]: 0,2924

Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami w księdze wieczystej i w ewidencji gruntów dotyczącą powierzchni i oznaczenia działki ewidencyjnej.

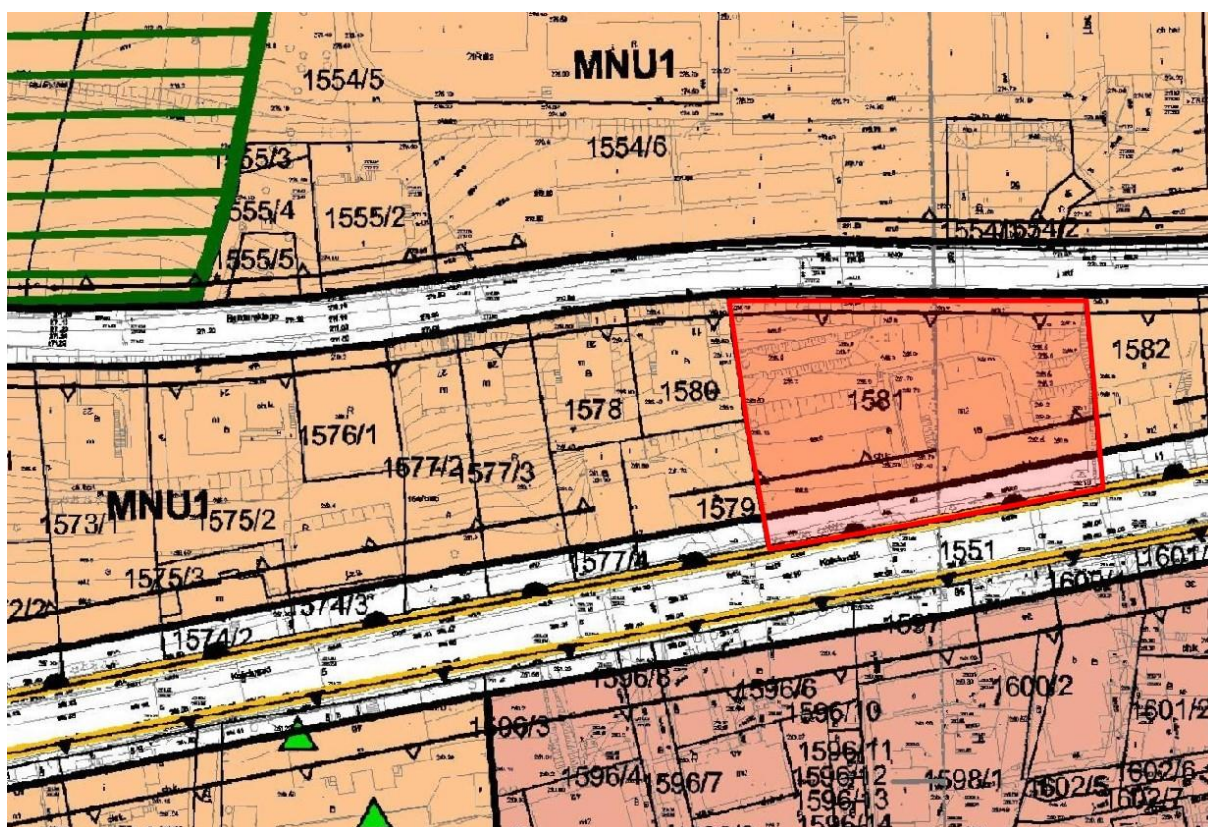


<https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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”.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVII/458/2017 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 23 listopada 2017 r., zmienionego Uchwałą nr XXVII/268/2020 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 24 września 202 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym MNU1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz KDGP - tereny komunikacji drogowej. Ponadto działka znajduje się w granicy otuliny Parku Krajobrazowego Dolinki Podkrakowskie.



<https://www.sip.qison.pl/krzeszowice>

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

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. 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 rozeznanie 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 nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

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 – poprzez 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_s – 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.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Analiza rynku nieruchomości zabudowanych

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny analizą objęto transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami usługowymi położonymi na terenie powiatu krakowskiego oraz na rynkach równoległych województwa małopolskiego, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat od dnia wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma użytkowania nieruchomości, stan techniczny, powierzchnia budynku i działki. Ustalono, że największy wpływ na poziom cen nieruchomości podobnych do wycenianej ma lokalizacja, powierzchnia budynku, powierzchnia działki, standard i stan techniczny budynku oraz sposób użytkowania.

Rynek lokalny nieruchomości zabudowanych budynkami usługowymi jest rynkiem umiarkowanie rozwiniętym. W monitorowanym okresie czasu stwierdzono średnią liczbę transakcji kupna sprzedaży budynków podobnych, co związane jest z tym, że większość właścicieli woli oddać w najem obiekt niż go sprzedawać, bądź obiekty takie budowane są na własny cel prowadzenia działalności gospodarczej.

Ceny transakcyjne kupna – sprzedaży 1 m² budynków podobnych w analizowanym okresie kształtują się w granicach od ok. 2500 zł/m² do ok. 6500 zł/m². Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, wielkości p. u. budynku, stanu technicznego i standardu wykończenia, powierzchni działki. W miarę wzrostu powierzchni użytkowej cena jednostkowa spada, co oznacza, że nieruchomości zabudowane budynkami o mniejszej powierzchni użytkowej są relatywnie droższe, w odniesieniu do ceny jednostkowej.

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

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

Biorąc pod uwagę konieczność zaktualizowania cen z aktów notarialnych na dzień wyceny, przeanalizowano wpływ upływu czasu na wartość nieruchomości za pomocą programu Walor:

Trend zmian [%/rok]: 5,00.

Z analizy wynika, że średni roczny wzrost cen wynosi ok. 5 % (liczony w cenach nominalnych).

Zatem średni współczynnik zmiany cen transakcyjnych r_{sr} wynosi:

$$r_{sr} = 0,000136986 \text{ [/dzień]}$$

Następnie określono wskaźniki aktualizujące poszczególne ceny transakcyjne, korzystając ze wzoru:

$$w_i = 1 + \frac{r_{sr}}{100\%} \cdot d_i$$

gdzie: w_i – wskaźnik zmiany ceny obliczony dla i-tej pary nieruchomości,

d_i – liczba dni od zawarcia danej transakcji do dnia, na który określamy wartość.

W dalszej kolejności obliczono zaktualizowane ceny transakcyjne - cz_i , wg następującej formuły:

$$cz_i = C_i \cdot W_i$$

gdzie: C_i – poszczególne ceny uzyskane w dniu zawarcia transakcji.

Analiza cen transakcyjnych

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami usługowymi, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny, na analizowanym terenie. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, wielkość budynku, wielkość działki, stan techniczny i standard oraz sposób użytkowania.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych zlokalizowanych na badanym terenie odnotowano kilkadziesiąt transakcji, z czego do analizy wybrano kilka transakcji nieruchomości o zbliżonych parametrach co wyceniany budynek.

Transakcje przyjęte do analizy zaprezentowano w poniższej tabeli.

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. użytk.	Pow. działki	Cena [zł]	Cena 1 m ² p.u. zaktualizowana
1	Krzeszowice	26.02.2024	611,30	1498	2 043 400,00	3 416,89
2	Niepołomice	31.01.2024	437,58	3935	1 500 000,00	3 516,22
3	Oświęcim	12.01.2024	369,40	534	1 900 000,00	5 289,33
4	Libiąż	22.12.2023	265,00	3284	1 015 000,00	3 949,82
5	Bochnia	20.12.2023	800,00	729	2 200 000,00	2 836,64
6	Przeciszów	11.12.2023	600,00	1301	1 800 000,00	3 098,22
7	Borzęta	18.10.2023	869,70	3020	4 000 000,00	4 783,89
8	Skawina	12.10.2023	465,00	2149	2 317 073,17	5 187,05
9	Alwernia	05.09.2023	319,00	2351	1 400 000,00	4 590,71
10	Liszki	05.09.2023	615,13	4000	3 200 000,00	5 441,59
11	Podłęże	27.06.2023	637,76	3834	3 252 032,52	5 382,74
12	Kęty	16.06.2023	506,00	4256	1 450 000,00	3 029,30
13	Zator	31.05.2023	363,53	1843	1 500 000,00	4 370,96
14	Czarnochowice	05.04.2023	524,15	5069	3 100 000,00	6 310,52
15	Chrzanów	24.01.2023	397,20	5911	2 000 000,00	5 421,52
16	Trzebinia	02.01.2023	350,00	1548	1 050 000,00	3 239,18
17	Modlnica	11.10.2022	515,23	1745	2 500 000,00	5 294,22

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, standardu, stanu technicznego budynku itp.

Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 5) stanowiąca budynek pensjonatu o powierzchni 800,00 m², położony w Bochni przy ul. Storynka.

Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 14) stanowiąca budynek handlowo – usługowy o powierzchni 524,15 m², położony w Czarnochowicach.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowane powyżej rynki nieruchomości stanowią przesłankę do przeprowadzenia ich 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 lub w inny wiarygodny sposób. 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 zabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,

- stan techniczny i standard budynku,
- powierzchnia użytkowa,
- powierzchnia działki,
- sposób użytkowania.

Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych i Urzędach Miast,
- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
- powierzchnia użytkowa wynosi 518,07 m²,
- powierzchnia działki wynosi 2924 m²,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych zabudowanych położonych na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
- *cena minimalna*: 2 836,64 zł/m²,
- *cena maksymalna*: 6 310,52 zł/m²,
- *cena średnia*: 4 421,11 zł/m²,
- *wartości brzegowe*:
- $C_{min}/C_{sr} = 0,6416$
- $C_{max}/C_{sr} = 1,4274$
- $P_{sr} = (C_{sr} - C_{min}) / (C_{max} - C_{min}) = 0,4561$
- 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	35%
2	Stan techniczny i standard budynku	25%
3	Powierzchnia użytkowa	15%
4	Powierzchnia działki	15%
5	Sposób użytkowania	10%
RAZEM:		100%

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

CECHA	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	bardzo korzystne:	Nieruchomość położona w atrakcyjnych terenach z punktu widzenia potencjalnego inwestora, przy głównych szlakach komunikacyjnych, centrum miejscowości, tereny zurbanizowane, zagospodarowane, bardzo dobra dostępność komunikacyjna
	przeciętne:	Nieruchomość położona na terenach o przeciętnej atrakcyjności z punktu widzenia potencjalnego inwestora, w dalszej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych, tereny gorzej zurbanizowane, zagospodarowane, przeciętna dostępność komunikacyjna
Stan techniczny i budynek	bardzo korzystny:	Stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji bardzo dobry, budynek wykończony w korzystnym standardzie, materiały dobrej jakości
	korzystny:	Stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, materiały przeciętnej jakości, przeznaczony do odświeżenia, bieżących modernizacji
	średnio korzystny:	Stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji przeciętny, wykazuje znaczne zniszczenia wynikające z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego, wymaga przeprowadzenia prac remontowych, wykończony materiałami niskiej jakości, przeznaczony do remontu
Powierzchnia użytkowa budynku	bardzo korzystna:	Poniżej 400,00 m ²
	korzystna:	Od 400,00 m ² do 600,00 m ²
	średnio korzystna:	Powyżej 600,00 m ²
Powierzchnia działki	bardzo korzystna:	Powyżej 4000 m ²
	korzystna:	Od 2000 m ² do 4000 m ²
	średnio korzystna:	Poniżej 2000 m ²
Sposób użytkowania	bardzo korzystny:	Hotelowo - pensjonatowy
	korzystny:	Handlowo – usługowy
	średnio korzystny:	Biurowo – usługowy

- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u _i
1	2	3	4	5		6
1	Położenie, lokalizacja	bardzo korzystne	35%	0,2246	0,4996	0,4996
2	Stan techniczny i standard budynku	korzystny	25%	0,1604	0,3569	0,2500
3	Powierzchnia użytkowa	korzystna	15%	0,0962	0,2141	0,1500
4	Powierzchnia działki	korzystna	15%	0,0962	0,2141	0,1500
5	Sposób użytkowania	bardzo korzystny	10%	0,0642	0,1427	0,1427
Suma:			100%			1,1923

Wartość rynkową 1 m² wycenianego budynku obliczono, jako korektę ceny średniej C_{śr}, zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{\text{śr}} \times \sum u_i$$

$$w_x = 4\,421,11 \text{ zł/m}^2 \times 1,1923 = 5\,271,29 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa nieruchomości w udziale 1/1, wynosi:

$$WR-1/1 = 5\,271,29 \text{ zł/m}^2 \times 518,07 \text{ m}^2 = 2\,730\,897,21 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR-1/1 = 2\,731\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: dwa miliony siedemset trzydzieści jeden tysięcy złotych

Wartość rynkowa nieruchomości **w udziale 1/2 części**, wynosi:

$$WR-1/2 = 2\,731\,000,00 \text{ zł} \times 1/2 = 1\,365\,500,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR-1/2 = 1\,365\,500,00 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych

10. 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 oraz poniżej tego dla nieruchomości trudno zbywalnych (w tym o nieuregulowanym stanie prawnym). W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowań 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 ceną wywoławczą.

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.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,70 oszacowanej wartości nieruchomości w udziale 1/2 części uwzględniając lokalizację, wielkość, stan techniczny budynku i standard, powierzchnię działki i inne dane techniczne oraz prawne, wg stanu na dzień wyceny.

$$WRW_{1/2} = 1\,365\,500,00 \text{ zł} \times 0,70 = 955\,850,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WRW_{1/2} = 955\,850,00 \text{ zł}$$

słownie: dziewięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa prawa własności **w udziale 1/2 części** nieruchomości gruntowej zabudowanej, objętej księgą wieczystą nr KR2K/00010022/0, położonej w miejscowości Krzeszowice przy ulicy Kościuszki 15, gmina Krzeszowice, powiat krakowski, wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi:

$$WR_{1/2} = 1\,365\,500,00 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa udziału prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

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

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ✓ 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,
- ✓ Ocena stanu technicznego budynku zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- ✓ 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.

Operat sporządził i podpisał:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

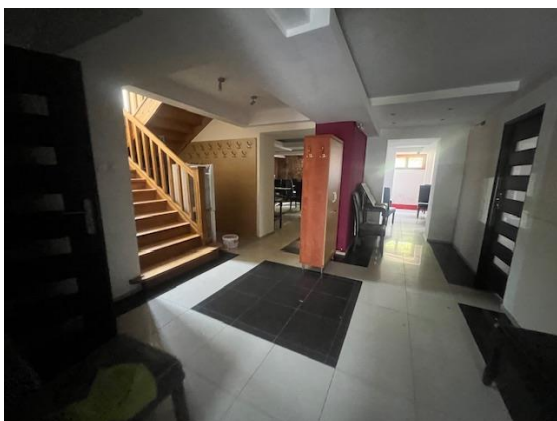
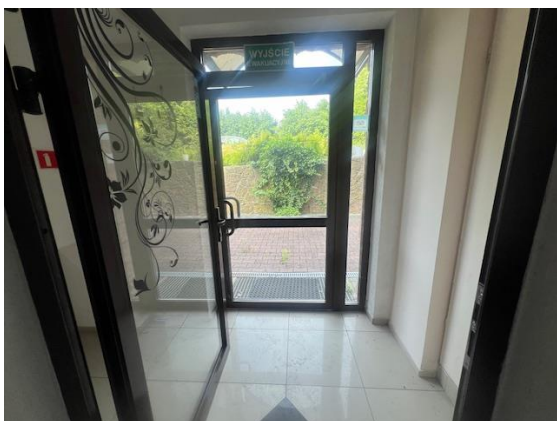
Rzecznawca majątkowy
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

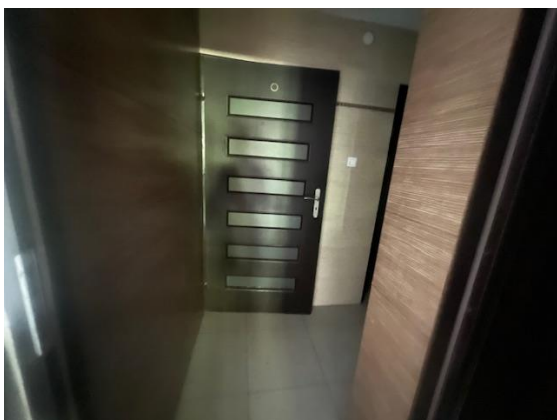
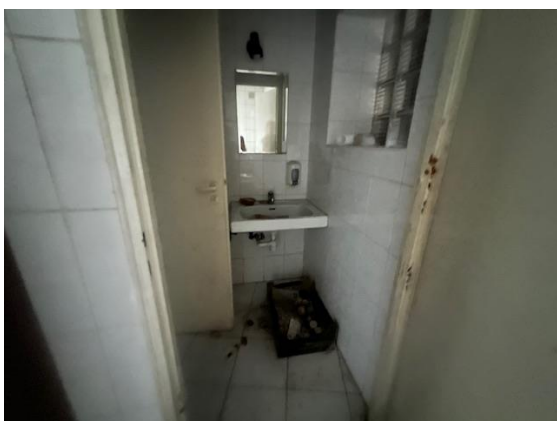
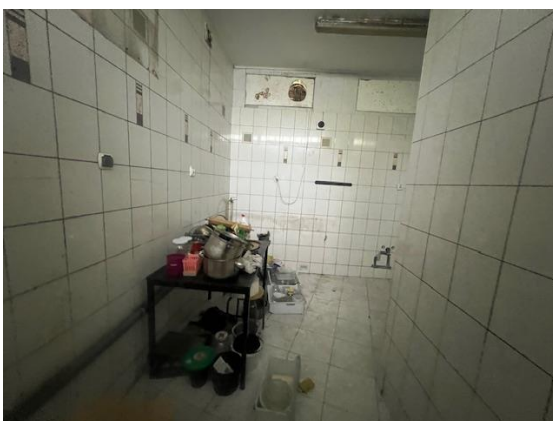
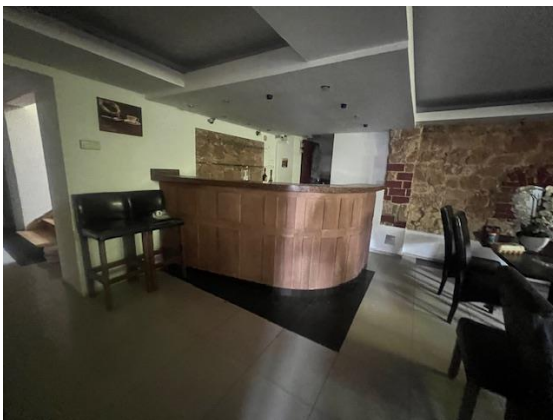
13. ZAŁĄCZNIKI

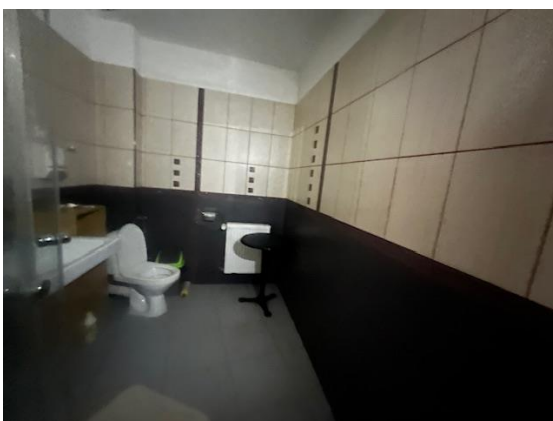
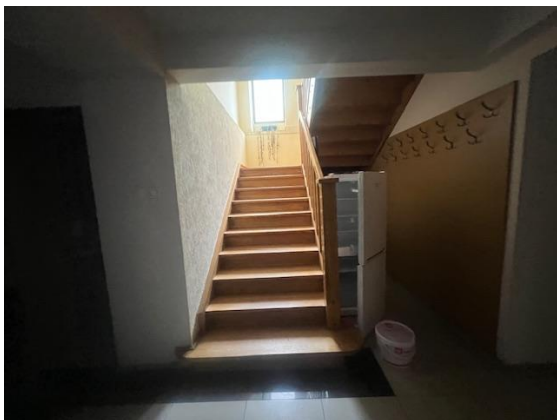
1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Decyzje.
3. Rzuty budynku.
4. Kopia polis OC.
5. Postanowienie o upadłości.

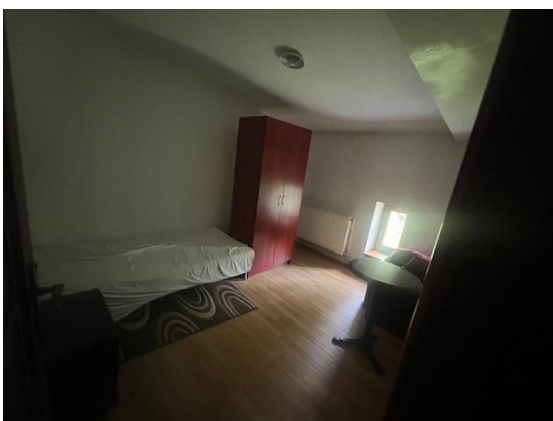
Dokumentacja fotograficzna

Budynek

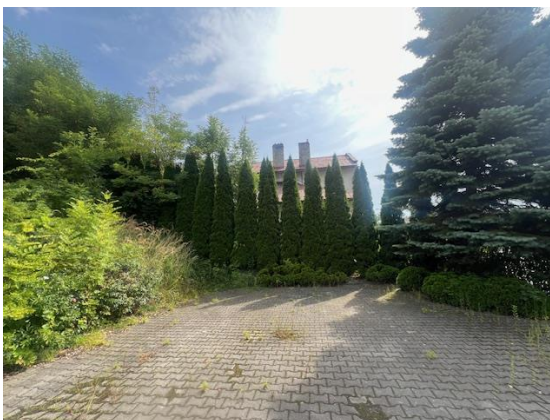








Zagospodarowanie terenu



Dojazd, otoczenie



Decyzje

Urząd Gminy
w Krzeszowicach
Wydział Budownictwa
i Gospodarki Nieruchomościami

WANB RTW - 101/2001

Krzeszowice, dnia 25.06.2001r

DECYZJA NR WANB RTW 73530 - 119/2001

POZWOLENIA NA BUDOWĘ

Na podstawie art. 28, art.33 ust.1, art.34 ust.4 i art.36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.-Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 89, poz., 414 z późn. zmian.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 1980 r. Nr 9, poz.26, z późniejszymi zmianami), a także na podstawie Porozumienia z dnia 30. 12. 1994 r. ust.1 pkt 3 litery „c” i „h”, zawartego pomiędzy Kierownikiem Urzędu Rejonowego w Krakowie a Zarządem Miejskim w Krzeszowicach (Dz. Urz. W.K. z 1995 r.) w sprawie powierzenia organom gminy prowadzenia niektórych spraw z zakresu administracji rządowej, a także art. 89 ustawy z dnia 13.10.1998r „Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną” (Dz. U. nr 133 z 1998 r.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.05.2001 r. i 21.06.2001r
nr rejestru organu nadzoru budowlanego WANB RTW 73530- 119/2001

**zatwierdzam projekt budowlany
pensjonatu z częścią techniczną i gastronomiczną**

wykonany przez: mgr inż. arch. Zofię Matysik upr. nr 288/89 w spec. architektonicznej
(imię i nazwisko autora projektu oraz jego specjalność, zakres i nr jego uprawnień)

i wydaję pozwolenie na budowę, które otrzymują:

**Pan Janusz Lenczowski
Pan Andrzej Nowakowski
Oficina Wydawnicza „Parol” Sp. z o.o.
Kraków ul. Pachoskiego 9**

**na remont i przebudowę wraz ze zmianą przeznaczenia
budynku mieszkalnego przy ul. Kościuszki nr 15
na działce nr 1581 w Krzeszowicach
na pensjonat z częścią techniczną i gastronomiczną
– I etap realizacji**

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art.36 ust.1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane:

- 1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: zgodnie z przepisami prawa
- 2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie-zgodnie z art. 22 ustawy Prawo budowlane z 1994r
- 3) inwestor jest zobowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego

UZASADNIENIE

Inwestycja, na której budowę wydaje się pozwolenie, jest zgodna z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchw. Nr XL/322/93 z 17.12.93 (Dz.Urz.W.K. 1/3/94) i Uchw. Nr XXVIII/241, 242, 243/97 z 28.05.97 Rady Miejskiej w Krzeszowicach (Dz. Urz. W. K. nr 22/97), z wymogami ochrony środowiska, zainteresowanych organów administracji państwowej i instytucji oraz decyzją ostateczną o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu znak: WANB RTW 7331-6/2001 z dnia 20.02.2001r.

W trakcie postępowania administracyjnego strony nie złożyły żadnych zastrzeżeń. Dostarczony projekt budowlany przedmiotowej inwestycji jest zgodny z obowiązującymi przepisami i wykonany przez osobę, posiadającą wymagane uprawnienia budowlane. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Zestawienie podstawowych danych :

- pow. zabudowy - 241,80 m²
- pow. użytkowa - 490,57 m²
- pow. całkowita - 728,00 m²
- kubatura - 1898,0 m³

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Wojewody Małopolskiego, za pośrednictwem tut. Urzędu w terminie 14 dni od dnia doręczenia
Pobrano opłatę w wysokości 490,0 zł

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Gmina Krzeszowice
3. Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych Oddz. Pol.-Wsch.
31-542 Kraków ul. Mogińska 25
4. P.P. Teresa i Andrzej Nowak zam. Krzeszowice ul. Kościuszki 17
5. P.P. Grażyna, Dariusz, Tomasz Polakiewicz zam. Krzeszowice ul. Kościuszki 11
6. P. Leszek Kitliński, 32-500 Chrzanów ul. Kościuszki 22-24/12

Pouczenie :

1. Inwestor zobowiązany jest zawiadomić właściwy organ oraz projektanta sprawującego nadzór autorski o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem oraz dołączyć oświadczenie kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzającego przyjęcie obowiązków wynikających z ustawy - Prawo budowlane.

2. O wydanie przez organ dziennika budowy występuje inwestor.

3. W przypadku, gdy nie nałożono w niniejszej decyzji obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie, do użytkowania obiektu można przystąpić w terminie 14 dni od dnia doręczenia do właściwego organu zawiadomienia o zakończeniu budowy, a organ w tym terminie nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

4. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ.

5. Zgodnie z art. 130 § 1 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołań decyzja nie ulega wykonaniu.

6. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 2 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczną lub gdy budowa została przerwana na czas dłuższy niż 2 lata.

7. Przed przystąpieniem do budowy inwestor jest zobowiązany zapoznać się z treścią swych obowiązków określonych w ustawie Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r (Dz.U. Nr 89, poz. 494), poniesienia konsekwencji, określonych w przepisach tej ustawy.

WATB w KRS 490,57 m² KRS 728,00 m²
WANB RTW 7331-6/2001
14-02-2001

OSTRZEGNIENIE 25.06.2001

RESTAURACJA
FABRYCZNA PRACOWNIA
HISTORICZNA
Miejsce: ul. Władysława
32-036 Krzeszowice, ul. Kościuszki 10
50-271 30-31 tel 12 282-87-25

gwarantuje



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla powiatu krakowskiego – ziemskiego
w Krakowie

PINB-73531/3933/VI/15/11

Kraków, dnia 24.06.2011 r.

DECYZJA nr 80/U/2011

Na podstawie art. 104 i 105 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2000 r. nr 98, poz. 1071 z późn. zm.),

umarza się postępowanie administracyjne

w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie inwestycji pn.:
Remont i przebudowa wraz ze zmianą przeznaczenia budynku mieszkalnego na pensjonat z częścią techniczną i gastronomiczną – I etap przy ul. Kościuszki 15 na działce nr 1581 w Krzeszowicach, gm. Krzeszowice

prowadzone na wniosek z dnia 06.06.2011 r. złożony przez:
P. Wojciecha Salustowicza, zam. ul. Armii Krajowej 14/1, 32-065 Krzeszowice – jako pełnomocnika: P. Janusza Lenczowskiego i Andrzeja Nowakowskiego

Uzasadnienie

W dniu 06.06.2011 r. w tut. Inspektoracie został złożony wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestycji pn.: Remont i przebudowa wraz ze zmianą przeznaczenia budynku mieszkalnego na pensjonat z częścią techniczną i gastronomiczną przy ul. Kościuszki 15 na działce nr 1581 w Krzeszowicach, gm. Krzeszowice.
Zgodnie ze stanowiskiem Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego zawartym w piśmie znak: DPR/INN/022/753/2008 z dnia 17.10.2008 r. – „przepisy art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (t. j. Dz. U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) mają zastosowanie tylko i wyłącznie w przypadkach, w których inwestycja dotyczy budowy w rozumieniu art. 3 pkt 6 ustawy *Prawo budowlane* (m.in. wykonania obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także jego odbudowy, rozbudowy i nadbudowy), obiektów budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane*. Natomiast czym innym są roboty budowlane polegające na zmianie sposobu użytkowania lub przebudowie obiektu budowlanego. Zgodnie z art. 3 pkt 7a ustawy *Prawo budowlane*, przebudową jest wykonywanie robót budowlanych w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego. Do przebudowy obiektu budowlanego przedmiotowe przepisy nie mają zastosowania”.

Zatem zakres prac objętych przedmiotowym wnioskiem dotyczył robót budowlanych wykonywanych wewnątrz istniejącego obiektu, które nie wymagały przyjęcia do użytkowania decyzją administracyjną.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

-verte-

POWIATOWY INSPEKTORAT NADZORU BUDOWLANEGO DLA POWIATU KRAKOWSKIEGO – ZIEMSKIEGO W KRAKOWIE
Al. SŁOWACKIEGO 28, 30-037 KRAKÓW
Tel./fax (12) 634-03-47, Tel. 12 634-43-58 wew. 505
www.plmb.powiat.krakow.pl, e-mail: plmb@powiat.krakow.pl

2

Od decyzji służy prawo odwołania do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie ul. Przy Rondzie 6 - za pośrednictwem tut. Inspektoratu w terminie 14 dni od otrzymania nin. decyzji.



POWIATOWY INSPEKTOR
Nadzoru Budowlanego
dla powiatu krakowskiego - ziemskiego
w Krakowie
inż. *Krzysztof Gwizdowski*
(pieczęć i podpis osoby uprawnionej)

Miejsce na klauzulę ostateczności decyzji

Otrzymują:

1. P. Wojciech Salustowicz, ul. Armii Krajowej 14/1, 32-065 Krzeszowice,
2. PiNB a/a 2x

Willa Sorter to
PERISJOMAT & RESTAURACJA
FIRMA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA
HAIKOWA "COLLE"
mgr inż. Wojciech Salustowicz
32-065 Krzeszowice, ul. Kościuszki 15
Nr/B/S 182-65/11 tel. 12 282-57-28
Wojciech Salustowicz

POWIATOWY INSPEKTORAT NADZORU BUDOWLANEGO DLA POWIATU KRAKOWSKIEGO - ZIEMSKIEGO W KRAKOWIE

AL. SŁOWACKIEGO 20, 32-037 KRAKÓW
Tel./fax (12) 633-03-47, Tel. 12 634-43-58 wew. 505
www.pinb.powiat.krakow.pl, e-mail: pinb@powiat.krakow.pl



MARSZAŁEK
WOJEWÓDZTWA
MAŁOPOLSKIEGO

nie ma

Kraków, dnia 7 listopada 2011r.

PT-III.8221.2.37.2011.EP

DECYZJA Nr 111/2011

Na podstawie art. 36 pkt 3, art. 37 pkt 1, art. 38 ust. 1 i art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (tekst jednolity - Dz. U. z 2004 r. Nr 223 poz. 2268 z późn. zm.), art. 104 i art. 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.) oraz po rozpoznaniu wniosku z dnia 29 lipca 2011r. **Pana Wojciecha Salustowicza** działającego na podstawie zaświadczenia o dokonaniu zmiany wpisu do ewidencji działalności gospodarczej o nr ewidencyjnym 2951/96 wydanego przez Burmistrza Gminy Krzeszowice,

zaszeregowuje się

obiekt „WILLA SORRENTO”

**położony: ul. Kościuszki 15
32 – 065 Krzeszowice**

**do rodzaju: PENSJONAT
i nadaje kategorię: ★★★ (trzy gwiazdki)**

Uzasadnienie

Odstępuje się od uzasadnienia decyzji, gdyż uwzględnia ona w całości żądanie strony.

ul. Basztowa 22
31-156 Kraków
adres do korespondencji: ul. Racławicka 56, 30-017 Kraków

1

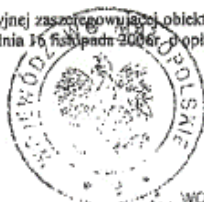
POUCZENIE

Przedsiębiorca świadczący usługi hotelarskie w obiekcie ma obowiązek:

1. informowania w formie pisemnej organu wydającego decyzję, w terminie 14 dni, zarówno o zmianach stanu faktycznego i prawnego odnoszących się do jednostki zarządzającej obiektem (przedsiębiorcy) jak również o okolicznościach powodujących zmianę rodzaju lub kategorii obiektu hotelarskiego oraz o zakończeniu świadczenia usług hotelarskich;
2. umieszczenia na widocznym miejscu w obiekcie:
 - a. tablicy określającej rodzaj i kategorię obiektu,
 - b. informacji o przystosowaniu obiektu do obsługi osób niepełnosprawnych,
 - c. nazwy oraz siedziby lub imię i nazwisko, a także adres przedsiębiorcy świadczącego usługi hotelarskie w tym obiekcie,
 - d. informacji o zakresie świadczonych usług wraz z podstawowymi cenami;
3. umieszczenia na widocznym miejscu na zewnątrz obiektu:
 - a. tablicy określającej rodzaj i kategorię obiektu,
 - b. informacji o przystosowaniu obiektu do obsługi osób niepełnosprawnych;
4. udostępniania na żądanie klienta wykazu wymagań dla obiektów hotelarskich, odpowiadającego rodzajowi i kategorii obiektu, a także pełnego cennika usług;

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Ministra Sportu i Turystyki za pośrednictwem Marszałka Województwa Małopolskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia (art. 129 § 1 i 2 kpa).

Wydanie decyzji administracyjnej zaszczerpującej obiekt do określonego rodzaju i kategorii nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635 z późn. zm.).



Zł. Marszałek
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO
Andrzej G. [signature]
Z. [signature]
Departament Turystyki, Sportu
i Rekreacji

Otrzymują:

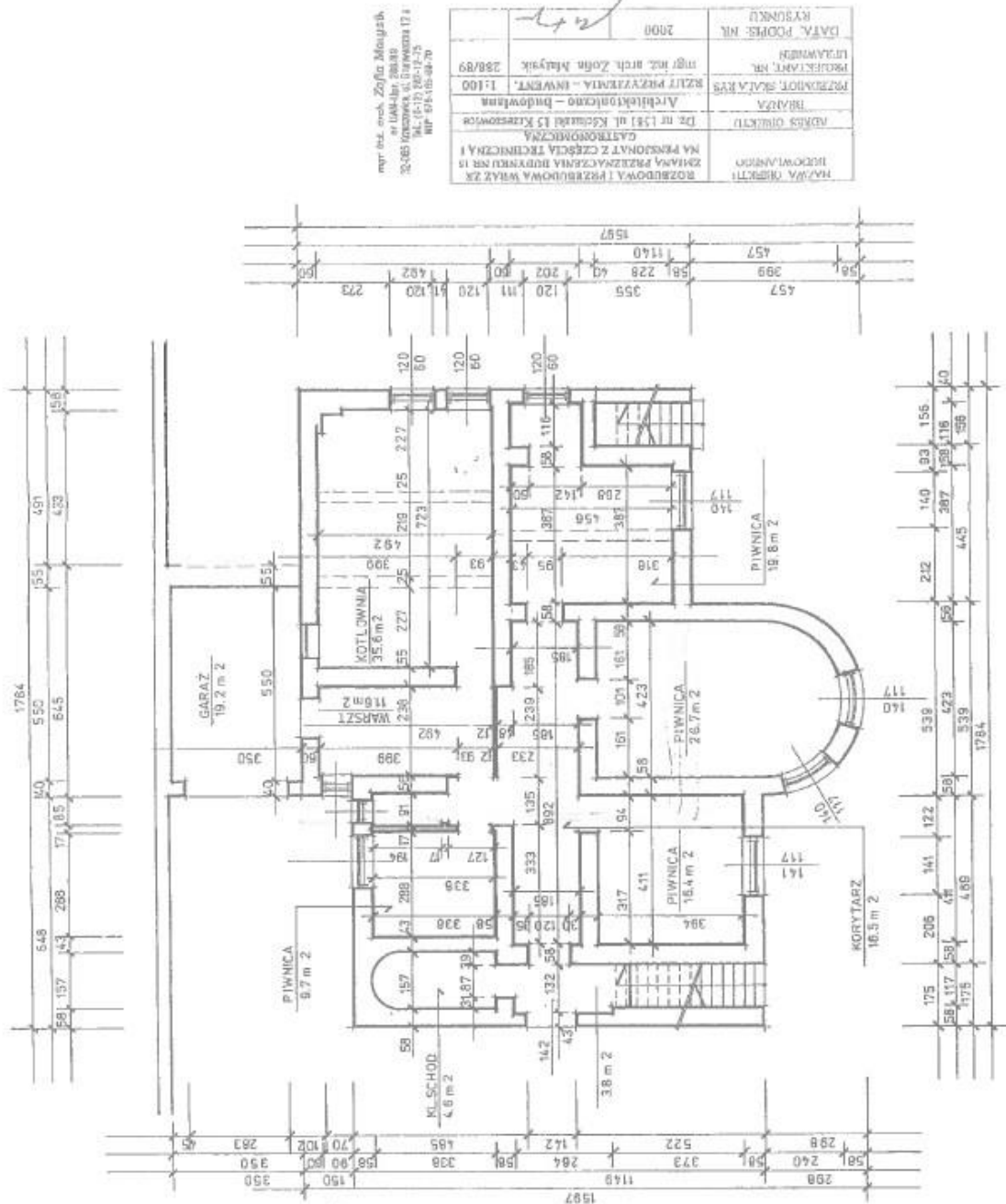
1. Pan Wojciech Sahutowicz
ul. Kościuszki 15
32 - 065 Krzeszowice
2. a/a
3. ewidencja obiektów hotelarskich

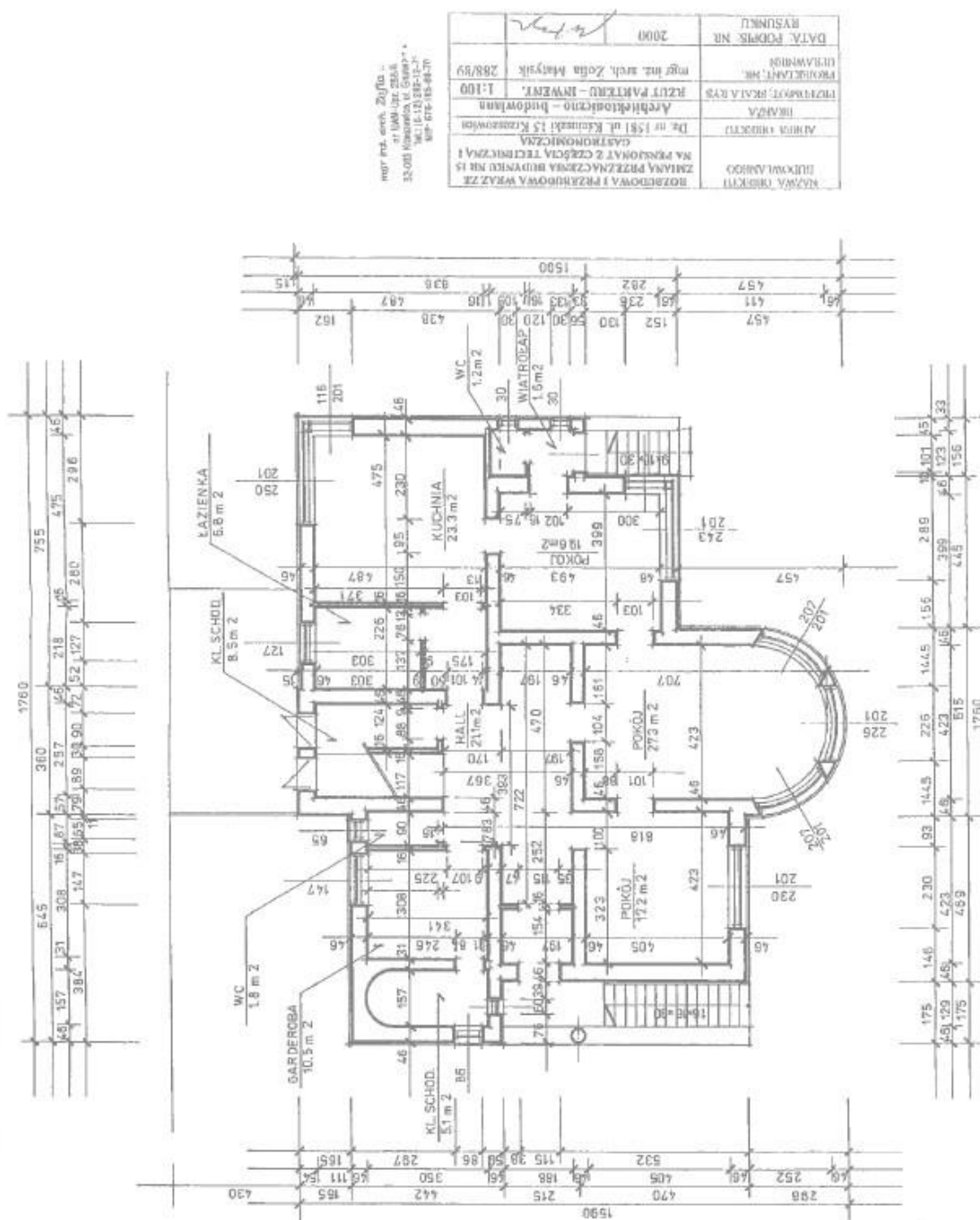
ul. Basztowa 22
31-156 Kraków

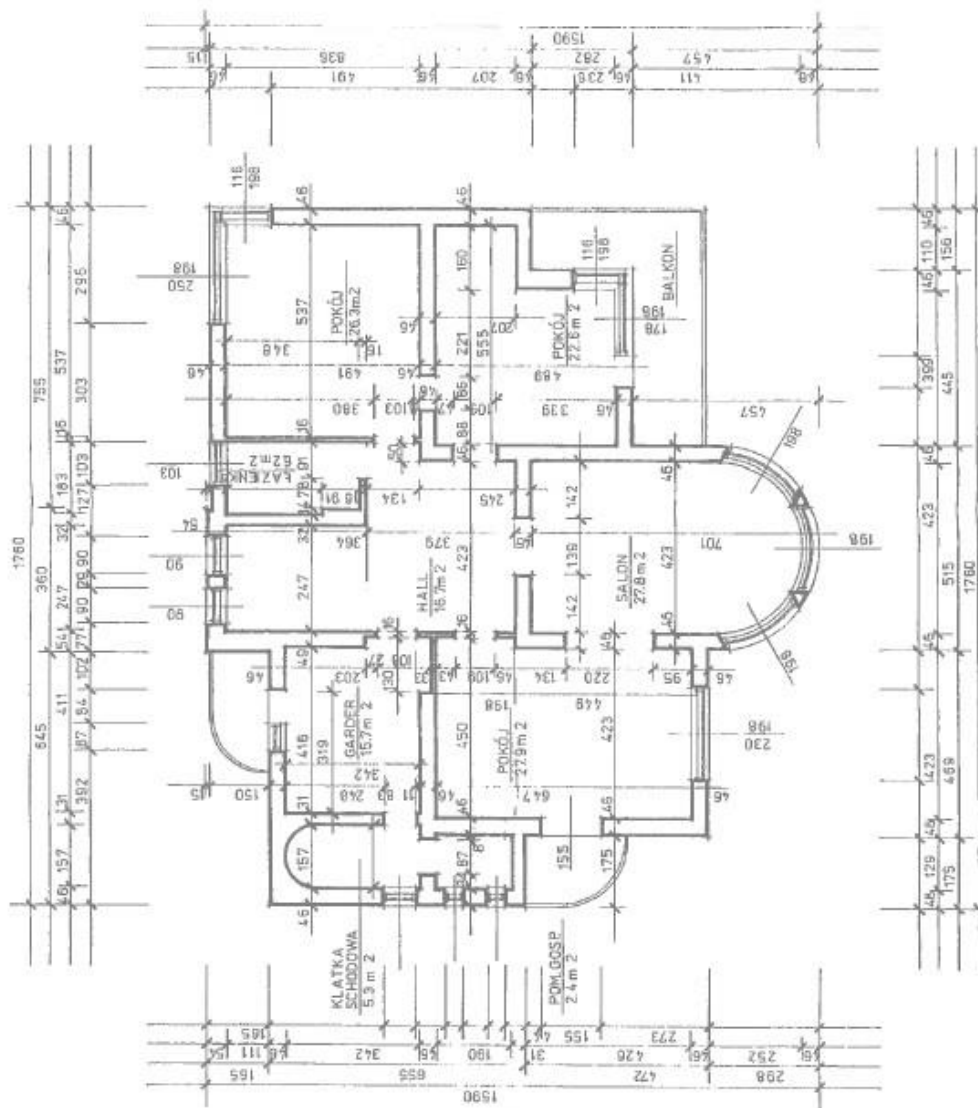
adres do korespondencji: ul. Racławicka 56, 30-017 Kraków

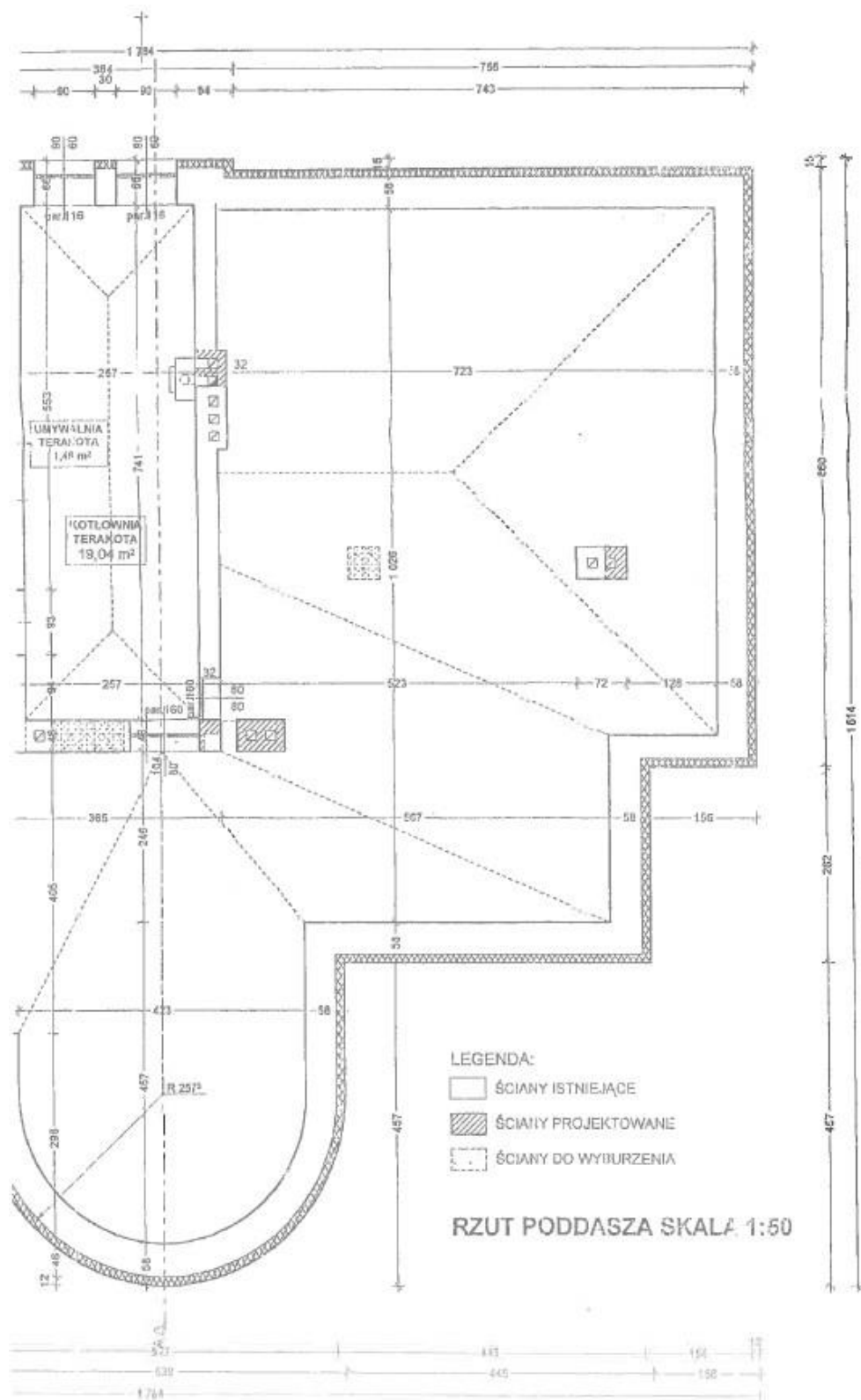
Willa Sorrento
PENSJO, KUCHNIA I RESTAURACJA
FIRMA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA
HISTORIA
mgr inż. Wojciech Sahutowicz
32-065 Krzeszowice, ul. Kościuszki 15
tel. 12 282-67-43

Rzuty

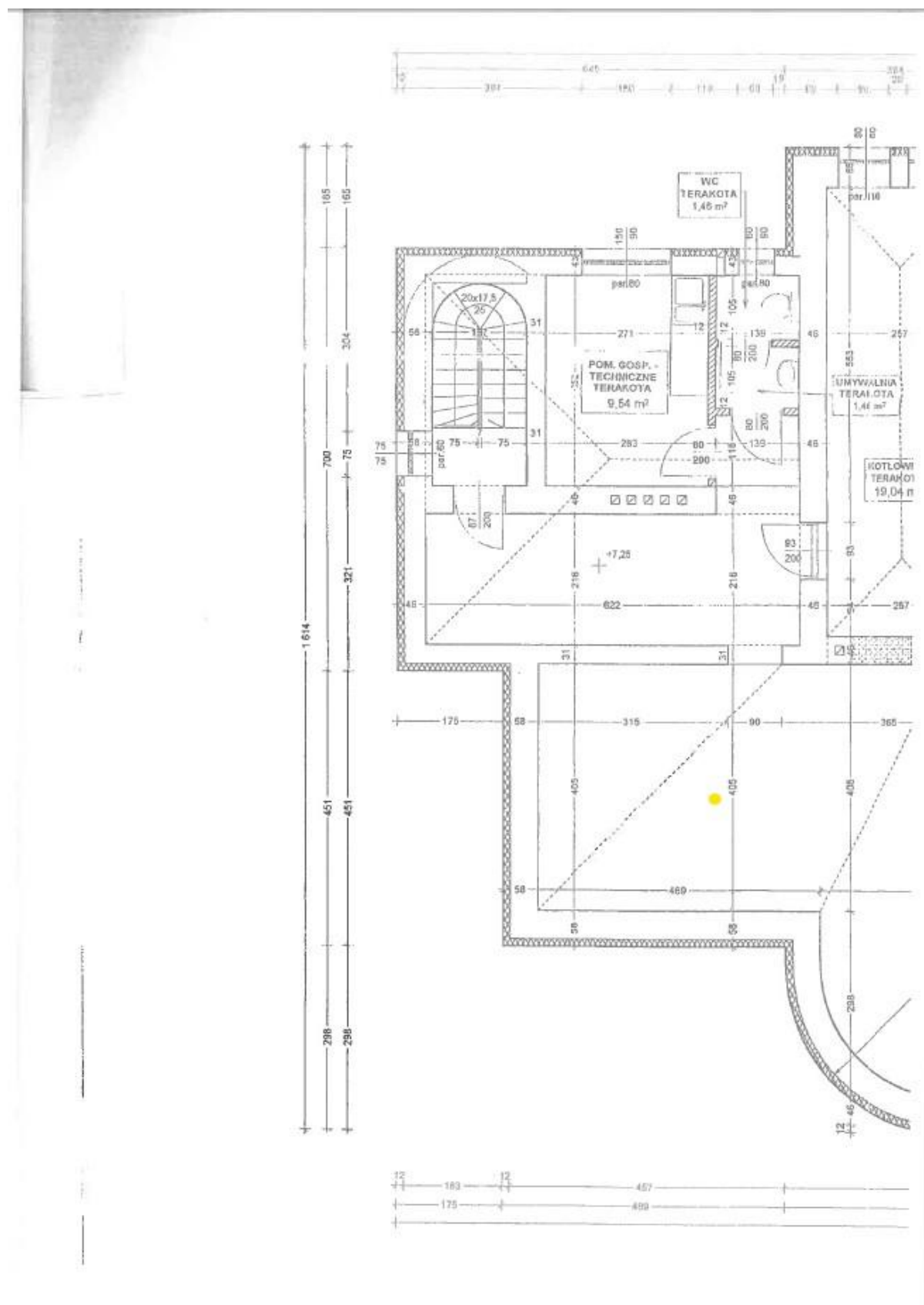




[illegible]



NATYWA ODRĘTU BUDOWLANEGO	REMONT I PRZEBUDOWA WRAZ Z ZMIANĄ PRZEZNACZENIA BUDYNKU NR 15 NA PENSJONAT Z CZĘŚCIĄ TECHNICZNĄ I GASTRONOMIĄ			
	Dz. nr 1581 ul. Kościuszki 15, Krzeszowice			
ADRES OBIEKTU	Architektoniczno-budowlana			
PROJEKT	Rzut poddasza			
PROJEKTOWAŁ: HEKAL RYS.	1:50			
PROJEKTOWAŁ: PA.	mgr inż. arch. Zofia Marysiak			
UPRAWNIENIA	285/89			
DATA REWIZJI: 18	2001 r.			
WYKONANO	A-4			



Kopia polis ubezpieczeniowych



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 SRM0016397

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: 28/03/2024 - 27/03/2025

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 364.00 PLN

Lidia Machalska
Stary Szewski 4/6 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: **SRM0015504**

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

Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

REGON: 260139328

Telefon: 662019835

UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Morawskiego 5/325
30-102 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia

od dnia: 18/12/2023

do dnia: 17/12/2024

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	20 000 PLN

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 650.00 PLN
słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

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: 325.00 PLN – w terminie do dnia: 28/12/2023

oraz kolejne raty – w kwocie: 325.00 PLN – w terminach do: 15/06/2024

OŚWIADCZENIA

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

Data zawarcia polisy 18/12/2023

Data wystawienia polisy 18/12/2023

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://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. ☒ Wyrażam zgodę na przesyłanie 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 otrzymywać 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 przysyłania 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 zmiierzające 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
Prezenterka Spółdzielni d.t.g. Ubezpieczeń

Postanowienie o upadłości



Krajowy Rejestr Zadłużonych
ODPIS

Postanowienie KR1S/GU/478/2024/10

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	f3227bad-031e-48a5-a26f-c93f32e22531
Data pobrania dokumentu w systemie teleinformatycznym	19.04.2024 16:07:45
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/478/2024

Postanowienie

Dnia 19 kwietnia 2024 r.

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

Przewodniczący: Sędzia Ewa OSTROWSKA

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2024 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest **Mariusz Świątek**

postanawia

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Mariusz Świątek, PESEL 75101406912, NIP 6761667028, miejsce zamieszkania: Krzeszowice, adres Armii Krajowej 4/8, 32-067 Krzeszowice, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać 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 ;
- wzwać 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 ;
- 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. 2 Prawa upadłościowego;
6. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił referendarz sądowy;
7. stwierdzić, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił referendarz sądowy;
8. 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;
9. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Łukasz Andrzej Zagórski (numer licencji 21) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 zł (słownie: dwa 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.

UZASADNIENIE

Dłużnik złożył wniosek o ogłoszenie upadłości jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Analiza wniosku i załączników wskazuje, że jest on osobą niewypłacalną. Głównym ośrodkiem podstawowej działalności upadłego są Krzeszowice. Tam znajduje się jej miejsce zwykłego pobytu w rozumieniu art. 19 ust. 1c ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022, poz. 1520 z późn. zm., dalej jako: p.u.) oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego. Wobec powyższego jurysdykcję w niniejszej sprawie posiadają sądy polskie, zgodnie z treścią art. 382 p.u., a postępowanie to jest postępowaniem głównym. Z uwagi na wskazany przez dłużnika majątek, w tym własność nieruchomości, postępowanie prowadzone będzie w trybie wskazanym w art. 491(1) ust. 2 prawa upadłościowego.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:
Ewa Ochrobicka
Sędzia Rejonowy dla Krakowa-
Śródmieścia w Krakowie
Date / Data: 2024-04-19 05:51