

## OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr **33/8** wraz z prawem własności budynku o funkcji komercyjnej, położonych w **Krakowie** przy ul. Mierzeja Wiślana, woj. małopolskie

Dla dz. ew. nr 33/8 prowadzona jest księga wieczysta nr **KR1P/00331269/7** przez IV wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie



Autorzy operatu:


Magda Obrębska, upr. nr 6416

Paweł Skrzecz, upr. nr 5494

Warszawa, 25 stycznia 2021 r.



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo	Powiat	Gmina	Miejscowość
małopolskie	Kraków	Kraków	Kraków
	Dzielnica: Podgórze	Ulica: Mierzeja Wiślana	Nr budynku: bd
<b>Krótki opis lokalizacji</b>	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części dzielnicy Podgórze przy ul. Mierzeja Wiślana w Krakowie, woj. małopolskie. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi ok. 7 km (Rynek Główny). W odległości ok. 100 m na południe przebiegają tory kolejowe, do stacji Kraków Prokocim jest około 300 m, w odległości około 200 m na zachód znajduje się zalew Bagry, w odległości 4,5 km na wschód jest wjazd na drogę S7 łączącą aglomeracje: gdańską, warszawską, kielecką i krakowską, około 2 km na południe S7 tworzy węzeł drogowy z autostradą A4. Obydwie te trasy tworzą obwodnicę Krakowa. W odległości około 3 km na południowy zachód przebiega droga wojewódzka 776.		
<b>Dostęp do nieruchomości</b>	Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.		
<b>Opis nieruchomości</b>	Rodzaj nieruchomości	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku	
	Powierzchnia użytkowa budynków [m <sup>2</sup> ]:	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]:	
	<b>720,00</b>	<b>19778</b>	
<b>Oznaczenie nieruchomości</b>	Forma władania	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku	
	Nr KW	KR1P/00331269/7	
	Obręb/nr arkusz map/y	0027 Podgórze	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	33/8	
	Przeznaczenie w mpzp	U11 – tereny zabudowy usługowej, KDGP.1 – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego	
<b>Wartość nieruchomości</b>	Wartość rynkowa aktualna	3 406 000 zł	
	Wartość odtworzeniowa	4 208 000 zł	
	Wartość wymuszonej sprzedaży	2 606 000 zł	
<b>Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku</b>	Średnia/12 miesięcy		
<b>Dane dot. operatu:</b>	Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Metoda wyceny: Wartość odtworzeniową określono stosując podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową. Wartość rynkową prawa do gruntu niezabudowanego określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.		
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	25.01.2021 r.		
<b>Imię i nazwisko autorów operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka</b>	 		



# SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>4</b>
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	5
3.3. Podstawy metodyczne opinii .....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	5
<b>4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOCI RZECZOZNAWCY .....</b>	<b>6</b>
<b>5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....</b>	<b>6</b>
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości.....	9
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....</b>	<b>11</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....</b>	<b>12</b>
<b>8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I     TECHNIKA WYCENY .....</b>	<b>16</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....</b>	<b>18</b>
9.1. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.....	18
9.2. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości .....	21
9.2.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu.....	22
9.2.2. Określenie kosztu odtworzenia zabudowań.....	22
9.3. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej.....	22
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.....</b>	<b>24</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....</b>	<b>25</b>
<b>12. PODPISY AUTORÓW OPRACOWANIA.....</b>	<b>25</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>26</b>

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

---

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 33/8, obręb 0027 Podgórze o powierzchni gruntu 19778 m<sup>2</sup> wraz z prawem własności budynku o funkcji komercyjnej położonego w Krakowie przy ul. Mierzeja Wiślana, woj. małopolskie. Działka zabudowana jest budynkiem magazynowym z częścią biurowo – socjalną o powierzchni użytkowej 720 m<sup>2</sup>.

Dla dz. ew. nr 33/8 prowadzona jest księga wieczysta nr KR1P/00331269/7, prowadzona przez IV wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu, działki ewidencyjnej nr 33/8 z obrębu 27 wraz z prawem własności do budynku i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Dodatkowo zakres wyceny obejmuje także określenie wartości przedmiotu wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej oraz wartość odtworzeniową nieruchomości z uwzględnieniem stopnia zużycia.

## 2. CEL WYCENY

---

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności kredytodawcy.

## 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

---

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie firmy **Cognor S.A.**



### 3.2. Podstawy materialno - prawne

---

- ⊖ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990)
- ⊖ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 oraz z 2005 r. nr 196, poz. 1628, z późn. zm.)
- ⊖ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 121)
- ⊖ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece jednolity (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 707)
- ⊖ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dn. 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych).

### 3.3. Podstawy metodyczne opinii

---

- ⊖ „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”
- ⊖ Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.
- ⊖ Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H.Beck, luty 2012 r.
- ⊖ „Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej” - praca zbiorowa pod redakcją prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak, Zeszyt hipoteczny 23, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa, 2006 r.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

---

- ⊖ Księga wieczysta nr KR1P/00331269/7
- ⊖ Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzona w dniu 21.01.2021 r.
- ⊖ Wypis z rejestru gruntów
- ⊖ Kopia mapy ewidencyjnej
- ⊖ Książka obiektu budowlanego
- ⊖ Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
- ⊖ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym i równoległym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych
- ⊖ Informacje z agencji nieruchomości na temat cen nieruchomości zabudowanych na analizowanym terenie oraz stawek czynszowych za najem pomieszczeń o funkcji komercyjnych
- ⊖ Informacje z lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

## 4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia wyceny	- 25.01.2021 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 25.01.2021 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 25.01.2021 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 21.01.2021 r.

## 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- ➔ Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KR1P/00331269/7 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa- Podgórze w Krakowie

#### Księga Wieczysta nr KR1P/00331269/7

(stan na 25.01.2021 r. około 10.00 na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi	grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość
<b>Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”</b>	
Położenie	Małopolskie, m. Kraków, Kraków m., Kraków, Podgórze
<b>Działka ewidencyjna</b>	
Działka	33/8
Obręb ewidencyjny	27
Sposób korzystania	Ba -tereny przemysłowe
Przyłączenie	KR1P/00193174/4, 19778,0000 m <sup>2</sup>
<b>Obszar całej nieruchomości</b>	<b>19778,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Budynki</b>	
Powierzchnia użytkowa budynku	1123,00 m <sup>2</sup>
Przeznaczenie budynku	Inny budynek mieszkalny
Odrębność	Tak
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Powierzchnia użytkowa budynku	720,00 m <sup>2</sup>
Przeznaczenie budynku	Inny budynek mieszkalny
Odrębność	Tak
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Powierzchnia użytkowa budynku	120,00 m <sup>2</sup>
Przeznaczenie budynku	Budynek biurowy
Odrębność	Tak
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
<b>Urządzenie</b>	
Opis	Place i drogi o pow. 3450 m <sup>2</sup> -ozn. Symbolem 243-4
Przyłączenie	KR1P/00193174/4



Opis	studzienka wodomierzowa o kubaturze 7,2 m <sup>3</sup> ozn. symbolem 235-00/2
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Opis	Oświetlenie zewnętrzne (lampy) 35 sztuk – ozn. Symbolem 294-2
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Opis	Kanalizacja o pow. 120 m <sup>2</sup> ozn-symbolem 236-00/6
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Opis	kanalizacja o pow. 120 m <sup>2</sup> ozn. symbolem 236-00/6
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Opis	zewnętrzna sieć wod-kan. ozn. symbolem 235-00/3
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
<b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>	
<b>Prawo użytkowania wieczystego</b>	
Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	Działka nr 33/8 oddana w użytkowanie wieczyste
<b>Dział II – „Własność”</b>	
<b>Właściciele</b>	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Gmina Kraków
<b>Użytkownicy wieczystości</b>	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	Cognor Spółka Akcyjna
<b>Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>	
Rodzaj wpisu	ograniczone prawo rzeczowe
Treść wpisu	nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa polegająca na prawie przebiegu przez działkę nr 33/8 wodociągu doprowadzającego wodę do działek nr 33/7 i nr 33/9 oraz instalacji elektrycznych zasilających w energię elektryczną działki nr 33/7 i nr 33/9 ze stacji trafo znajdującej się na działce nr 33/5,a ponadto na prawie przeprowadzenia ze stacji trafo znajdującej się na działce nr 33/5 przez działkę nr 33/8 nowych instalacji elektrycznych o dowolnej mocy zasilania w energię elektryczną działek nr 33/7 i nr 33/9-na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości objętej kw nr 193174
Wskazanie innej nieruchomości	KR1P/00193174/4
<b>Dział IV – „Hipoteka”</b>	
Numer hipoteki	3
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	7500000,00 zł
Wierzytelność i stosunek prawy	zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu umowy kredytu, obejmującej w szczególności kapitał, odsetki, odsetki za opóźnienie, jak również prowizje, opłaty oraz koszty dochodzenia roszczeń banku., umowa kredytu nr 2015/342/DDF z dnia 21.09.2015 r.
Inne informacje	hipoteka umowna łączna współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi LD1M/00107840/4 i LD1M/00092885/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi XVII Wydział Ksiąg Wieczystych Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna
Wierzyciel hipoteczny	
Numer hipoteki	4
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	111285423,00 EUR
Wierzytelność i stosunek prawy	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi

Inne informacje

roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, umowy kredytów z dnia 12.07.2018 roku

Niniejsza hipoteka umowna łączna współobciąża księgi wieczyste: LU1I/00248556/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań Stare-Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Tarnowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, PT1T/00034513/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Gliwicach VIII Wydział Ksiąg Wieczystych, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8 prowadzone przez sąd Rejonowy w Stalowej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych, CZ1Z/00033483/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zawierciu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wierzyciel hipoteczny

Mbank Spółka Akcyjna

## Wypis z rejestru gruntów, rejestru budynków i kartoteki budynków

Województwo: małopolskie

Powiat: m. Kraków

Miejscowość: Kraków

Jednostka ewidencyjna: Podgórze

Obręb ewidencyjny: 126104\_9.0027, P-27

Tabela 1

GRUNTY						
Arkusz	Nr działki	Położenie	Opis użytku	Powierzchnia	Użytek i klasa bonitacyjna	
					Rodzaj	Pow. [ha]
	33/8	Mierzeja Wiślana	Tereny przemysłowe	1,9778	Ba	1,9778
BUDYNKI						
Nr ewid. budynku	Działka	Położenie	Rodzaj	Kondygnacja nad/pod	Pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	
2	33/8		Pozostałe budynki niemieszkalne	1/ -	710	
3	33/8		Pozostałe budynki niemieszkalne	1/ -	9	
4	33/8		Pozostałe budynki niemiesz-	1/ -	8	



			kalne	
5	33/8	Pozostałe budynki niemiesz-	kalne	1/ - 59

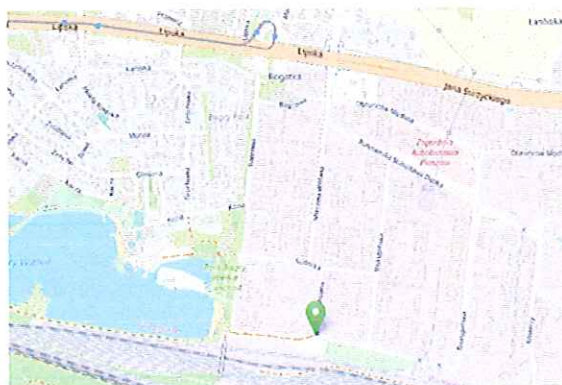
W kartotece budynków ujawnione są 4 budynki, z czego dwa z nich stanowią obiekty kontenerowe nie-  
związane stale z gruntem. Budynek oznaczony nr 5 w stanie na dzień wyceny został wyburzony.

Rzeczoznawcy majątkowemu nie udostępniono pozwolenia na użytkowanie hali magazynowej. Wybudo-  
wana ona została w latach 70-tych, nie narusza granic działki i została dla niej założona książka obiektu  
budowlanego. W wycenie założono, że została ona wybudowana zgodnie z przepisami prawa budowlane-  
go.

Nieruchomość nie jest przedmiotem najmu.

## 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

### Lokalizacja nieruchomości



Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części dzielnicy Podgórze przy ul. Mierzeja Wiślana w Krakowie, woj. małopolskie. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi ok. 7 km (Rynek Główny). W odległości ok. 100 m na południe przebiegają tory kolejowe, do stacji Kraków Prokocim jest około 300 m, w odległości około 200 m na zachód znajduje się zalew Bagry, w odległości 4,5 km na wschód jest wjazd na drogę S7 łączącą aglomeracje: gdańską, warszawską, kielecką i krakowską, około 2 km na południe S7 tworzy węzeł drogowy z autostradą A4. Obydwie te trasy tworzą obwodnicę Krakowa. W odległości około 3 km na południowy zachód przebiega droga wojewódzka 776 łącząca południową obwodnicę Krakowa (węzeł łagiewnicki) (A4) z DK73 w Busku-Zdroju. Droga przebiega przez powiaty: krakowski, proszowski, pińczowski, kazimierski i buski.

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa o charakterze komercyjnym o funkcji podobnej do przedmiotowej nieruchomości – magazyny i przemysł. W sąsiedztwie znajduje się także stacja kolejowa.



Lokalizację nieruchomości można uznać za korzystną (dla nieruchomości o funkcji komercyjnej) ze względu na położenie w otoczeniu głównych arterii komunikacyjnych oraz w otoczeniu zabudowy niepowodującej utrudnień w korzystaniu z nieruchomości (otoczenie o podobnej funkcji). Brak utrudnień w dojeździe do przedmiotowej nieruchomości. Lokalizacja umożliwi prowadzenie działalności gospodarczej oraz adaptację istniejącej zabudowy do innych projektów gospodarczych.

### Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr **33/8**, obręb 0027 Podgórze o powierzchni gruntu **19778 m<sup>2</sup>** wraz z prawem własności budynku o funkcji komercyjnej.

Działka o regularnym kształcie prostokąta umożliwiającym racjonalnie zagospodarowanie terenu.

### Widok przedmiotowej nieruchomości



Źródło: <https://msip.um.krakow.pl>

Nieruchomość jest ogrodzona ogrodzeniem z płyt betonowych. Teren działki w całości zagospodarowany. Teren wokół budynku utwardzony wylewką betonową oraz warstwą asfaltową (w stanie dużego zużycia). Niewielka część działki między budynkiem, a ogrodzeniem nie utwardzona. Nieruchomość posiada dostęp do sieci energetycznej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej oraz teletechnicznej.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony północno – wschodniej działki – ul. Mierzei Wiślanej.



## Opis zabudowy

Na terenie przedmiotowej działki posadowiony jest budynek hali magazynowej. Na nieruchomości znajdują się także dwa obiekty kontenerowe niezwiązane trwale z gruntem, wobec czego nie zostały uwzględnione w procesie wyceny. W graniach dz. ew. nr 33/8 wydzielona została niewielka dz. ew. nr 33/5, która zabudowana jest budynkiem stacji trafo – nie stanowi ona przedmiotu wyceny.

### **← Hala magazynowa**

W południowo-wschodniej części nieruchomości posadowiona jest hala magazynowa z częścią biurowo-socjalną. Obiekt wolnostojący, niepodpiwniczony na rzucie prostokąta. Konstrukcja hali wykonana w konstrukcji szkieletowej z ram stalowych, dach pokryty blachą falistą, na której znajduje się papa. Ściany zewnętrzne z płyt betonowych zamontowanych na słupach nośnych konstrukcji hali, ściany szczytowe w całości wykonane z takich płyt, natomiast ściany frontową i tylną w około 50 % stanowią płyty szklane. Obiekt jest posadowiony na stopach fundamentowych żelbetonowych z obwodowymi belkami podwalinowymi, posadzkę hali stanowi wylewka betonowa. W ścianie frontowej znajduje brama stalowa dwuskrzydłowa. W szczytowej części budynku znajdują się część biurowo-socjalna, wybudowana z cegły, pokryta tynkiem i pomalowana farbą olejną (lamperia) oraz emulsyjną, na podłodze terakota. Budynek wykazuje duży stopień zużycia.

### **Wyposażenie w instalacje**

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna.

### **Dane powierzchniowe**

Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę

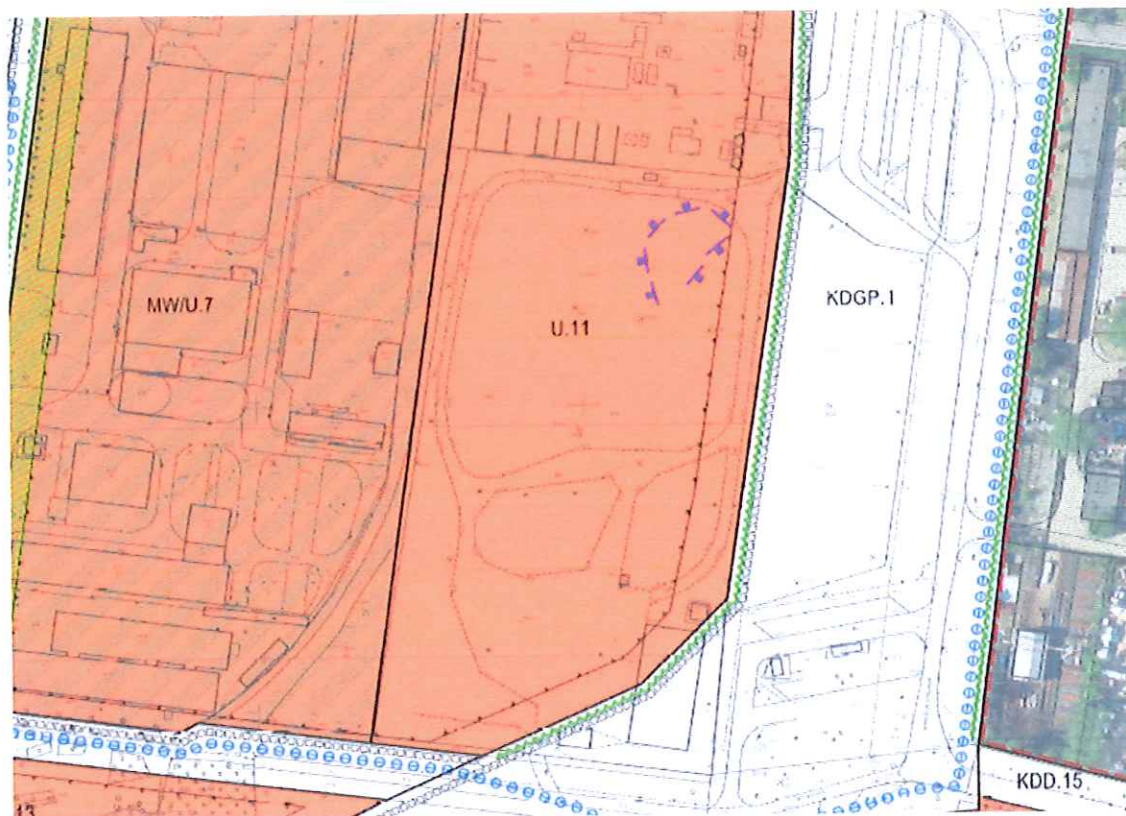
Powierzchnia użytkowa: 720,00 m<sup>2</sup>.

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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.

Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bagry” uchwalonego Uchwałą nr XXXII/812/9 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 grudnia 2019 roku. Zgodnie z w/w Planem część działki położona jest na terenie oznaczonym symbolem U11 – tereny zabudowy usługowej, część na terenie oznaczonym symbolem KDGP.1 – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego.

W północno-wschodniej części nieruchomości znajduje się granica zasięgu obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wynoszącym raz na 100 lat w scenariuszu całkowitego zniszczenia wałów.



Źródło: <https://www.bip.krakow.pl>

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – Kraków
- Rodzaj rynku – rynek najmu w zakresie uzyskiwanych i oferowanych stawek czynszu najmu powierzchni komercyjnych oraz analiza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- Okres analizy cen transakcyjnych: od 2019 r. do dnia wyceny.

**Kraków** to jeden z najważniejszych ośrodków życia kulturalnego, oświatowego i gospodarczego w Polsce. W ponad 754 tysięcznym mieście kształci się ok. 160 tys. młodych ludzi. Działa tu 23 wyższych uczelni w tym: Uniwersytet Jagielloński, Politechnika Krakowska, Uniwersytet Ekonomiczny czy Akademia Górniczo - Hutnicza. Kraków to także świetna baza dla rozwoju gospodarki - przede wszystkim sektorów związanych z transferem technologii. Krakowski Park Technologiczny, skupia m.in. najpoważniejsze przedsiębiorstwa sektora IT w Polsce. W ostatnich latach takie firmy jak: IBM, Motorola, Delphi, Phillip Morris i Shell rozpoczęły działalność w Krakowskim Parku Technologicznym. Kraków to miasto historyczne, wpisane na listę Światowego Dziedzictwa Kultury UNESCO. W Krakowie znajduje się najstarszy w Polsce i jeden z najstarszych w Europie - Uniwersytet Jagielloński oraz Zamek na Wawelu siedziba polskich królów. Obszar mia-



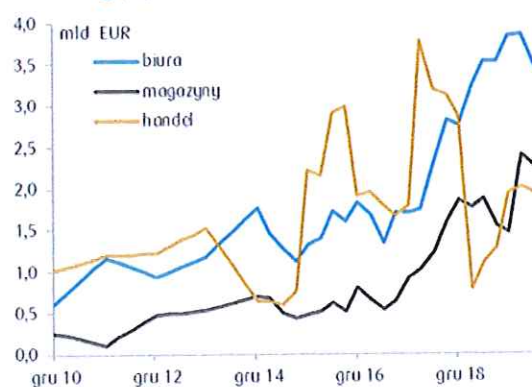
sta Krakowa wynosi 327 tys. km kw. Miasto jest podzielone na 4 dzielnice oraz 18 jednostek ewidencyjnych. Miasto położone jest na skrzyżowaniu ważnych tras komunikacyjnych, blisko aglomeracji śląskiej i południowej granicy Polski. Autostrada A4 zapewnia szybkie i wygodne połączenie ze Śląskiem oraz Niemcami, a w przyszłości także - Lwowem (Ukraina). Przez miasto przechodzą drogi krajowe i europejskie: 4E40, 7E77, 44, 79, 94.

## NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE 2020 – Raport PKO Bank Polski, grudzień 2020

W I połowie 2020 roku wolumen transakcyjny w porównaniu z 1h19 wykazał wzrost o 0,4 mld EUR (2,9 mld EUR w 1h20), rosnąc o 16,6% r/r. W wyniku epidemii po długoterminowym trendzie spadkowym stopy kapitalizacji na polskim rynku inwestycyjnym wykazują wzrost. Licząc r/r wzrost stóp kapitalizacji pojawił się na wielu rynkach, najbardziej widoczny jest w sektorze biurowym. Bardzo dobre wyniki za 1h20 są głównie wynikiem bardzo dobrego 1q20, w 2q20 obroty spadły o 33%, w kolejnych kwartałach oczekujemy dalszego osłabienia rynku.

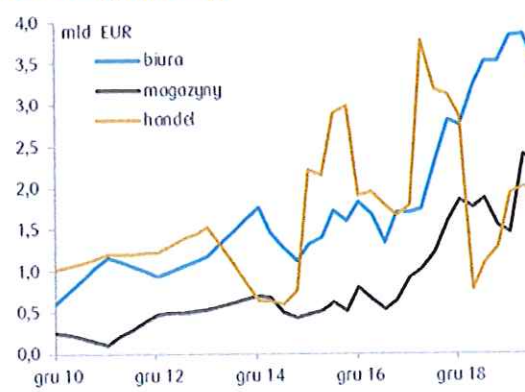
Obroty na polskim rynku wzrosły w ogólnie negatywnym otoczeniu rynku inwestycyjnego na świecie oraz w Europie, gdzie obroty osłabiły się w 1h20 o 9%. Bardzo dobry koniec 2019 oraz początek 2020 spowodował, że licząc 4q skum rekord na polskim rynku inwestycyjnym obrotów inwestycyjnych wypadł po 1q20, wynosząc 8,2 mld EUR. Podobnie jak w 1h19, wolumen struktury transakcyjnej w 1h20 skupiał się głównie w sektorze biurowym, dodatkowo w 1h20 silnym okazał się sektor magazynowy, który będzie motorem rynku przez najbliższe kwartały.

Wolumen transakcji inwestycyjnych z podziałem na sektory (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Wolumen transakcji inwestycyjnych z podziałem na sektory (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Krajowy rynek inwestycyjny w 1h20 ponownie pozostał zdominowany przez nabywców zagranicznych, tym razem zwłaszcza z regionu Europy Środkowej (Czechy i Węgry). W 2020 na polskim rynku rozwijał się również kapitał chiński. Długookresowy wpływ obecnego kryzysu gospodarczego wywołanego reakcją na epidemię Covid-19 na rynek inwestycyjny jest nadal trudny do oszacowania. Na przełomie 1 i 2q20 nastąpiło zamrożenie rynku, ale sytuacja szybko się znormalizowała. Niemniej jednak obroty jakie odnotujemy w 2020 będą zdecydowanie poniżej średniej z ostatnich lat.



W wyniku epidemii Covid-19 po długotrwałym trendzie spadkowym stopy kapitalizacji na polskim rynku inwestycyjnym wykazują wzrost. Licząc r/r wzrost stóp kapitalizacji pojawił się na wielu rynkach zwłaszcza w sektorze biurowym. Sektor magazynowy nadal wykazuje kompresję stóp kapitalizacji. Wartości hedoniczne opracowane przez CBRE w rejonie CEE spadły w ujęciu 1h20/2h19 o 4,2%, był to spadek szybszy od ogólnoeuropejskiego (bez UK) który wyniósł 2,7% lecz zdecydowanie lepszy niż w UK (spadek w 1h20 o 6,9%). Spadki widoczne były w sektorze handlowym (o 8,3%), obniżki w sektorach biurowym oraz magazynowym były dotychczas symboliczne (0,5%-1%).

Zgodnie z danymi podanymi przez RICS sentyment rynkowy na krajowym rynku inwestycyjnym w 2q20 spadł r/r o 41 pkt do poziomu -28 pkt, co jest najgorszym wynikiem od 11 lat. Tempo spadku było ostrzejsze, niż jakiegokolwiek widziane od 2009r. Nawet w przypadku scenariusza optymistycznego, zakładającego odbicie aktywności gospodarczej w kształcie V po opadnięciu drugiej fali epidemii obawiamy się, że wpływ Covid-19 na ceny nieruchomości może być długotrwały. Należy zważyć, że rynki nieruchomości mają tendencję do powolnych dostosowań cenowych, lecz szybkiej reakcji płynnościowej.

Kryzys Covid-19 prawdopodobnie dosyć głęboko wpłynie na strukturę popytu na powierzchnie. Rynek handlowy, który już wchodził w fazę osłabienia, zdecydowanie najbardziej negatywnie odczuje skutki Covid-19 co najmniej w krótkim okresie. W ostatnich miesiącach przyzwyczajenia konsumenckie silnie przeobraziły się w kierunku e-commerce, wielu klientów nie wróci już do centrów handlowych w skali sprzed pandemii. Wiele transakcji na rynku handlowym zostanie opóźnionych, rynek będzie restartował z mniejszymi transakcjami obiektów typu „park handlowy”, inwestorzy oraz instytucje finansujące będą bacznie przyglądać się renegocjom czynszowym oraz upustom czynszowym, jakie najemcy wynegocjowali w trakcie pierwszego zamknięcia. Ustalenie przejrzystych poziomów czynszów rynkowych może potrwać kilka kwartałów.

W przypadku nieruchomości biurowych kluczowym będzie rozpoznanie dynamiki pracy zdalnej przez potencjalnych inwestorów oraz ocena przyszłości najemców co-workingowych. Wiele transakcji zostanie zastopowanych zanim potencjał przyszłej absorpcji nie zostanie przetestowany oraz większa liczba umów najmu nie zostanie zawarta, co umożliwiłoby ocenę wartości czynszowych. Paradoksalnie epidemia Covid-19 może mieć większy długoterminowy wpływ na sektor biurowy niż handlowy. Zdecydowanie najmniej dotknięty przez Covid-19 będzie segment magazynowy; rynek najmu powierzchni magazynowych może w długim terminie okazać się beneficjentem zmian wywołanych przez epidemię. Wyniki za 1h20 oraz wstępne z 3q20 to zdecydowanie potwierdzają.

## **RYNEK GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH 2020, wg. Colliers International**

Rynek gruntów inwestycyjnych, podobnie jak cała gospodarka, poważnie odczuł skutki pandemii COVID-19 i związanego z nią zamknięcia. W II kwartale 2020 roku sfinalizowano jedynie wcześniej zapoczątkowane transakcje, które musiały zostać domknięte ze względu na istniejące zobowiązania. Część inwestorów – jeśli miała taką możliwość – zdecydowała się na odsunięcie umowy końcowej w czasie, najczęściej na III lub IV kwartał. Choć pandemia jeszcze się nie skończyła, obserwujemy duże ożywienie na rynku, które pojawiło się wraz z odmrożeniem gospodarki.



Tym co warto odnotować, jest utrzymanie się wysokich cen gruntów, które nie spadły nawet w szczycie pandemii. Ceny gruntów nie spadły wbrew niektórym przewidywaniom zmniejszony popyt na mieszkania i biura, a także zapowiedzi ograniczenia ich podaży przez deweloperów, nie przełożyły się na spadki cen.

Warto przy tej okazji zwrócić uwagę na szczególnie dobrą sytuację rynku magazynowego, który za sprawą dynamicznego rozwoju e-commerce w okresie pandemii odnotował jeszcze większe niż zwykle zapotrzebowanie na grunty pod nowe projekty.

Dobrze zlokalizowane działki, pozbawione wad prawnych i technicznych, nie straciły na zainteresowaniu. Wynika to z bardzo ograniczonej dostępności takich gruntów, co nawet przy mniejszej aktywności inwestorów i liczbie rozpoczętych projektów sprawia, że są one atrakcyjnym produktem inwestycyjnym. Problem może się pojawić jedynie w przypadku tych transakcji, które wymagają finansowania kredytem. Banki zaostriżyły bowiem swoją politykę i zdecydowanie mniej chętnie pożyczają pieniądze, spowalniając w ten sposób niektóre procesy inwestycyjne

### Analiza cen transakcyjnych

Obszar miasta Krakowa otwiera możliwości dla wszelkich przedsięwzięć gospodarczych w oparciu o lokalny potencjał wytwórczy. Oferuje przy tym liczne obiekty do adaptacji oraz w większości uzbrojone tereny. Na rynku nieruchomości komercyjnych szczególne zainteresowanie budzą sektory: dużych powierzchni przemysłowo – magazynowo – biurowych oraz gruntów inwestycyjnych.

Przedmiotowa nieruchomość o powierzchni gruntu 19778 m<sup>2</sup> zabudowana jest budynkiem hali magazynowej w słabym stanie technicznym o powierzchni użytkowej 720 m<sup>2</sup>. Budynek usytuowany jest w południowo – wschodnim narożniku dz. ew. nr 33/8, której część zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod tereny dróg publicznych.

Stan techniczny zabudowy, jej powierzchnia użytkowa oraz jej funkcjonalność, a przede wszystkim ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje, że z punktu widzenia potencjalnego inwestora nie ma ona większego wpływu na wartość nieruchomości. Wartość rynkową kreuje w tym przypadku wartość gruntu. W obliczeniach przyjęto, że o wartości wycenianej nieruchomości decyduje wartość gruntu z uwzględnieniem obecnego zagospodarowania terenu.

### LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

Najbardziej istotnym czynnikiem wpływającym na cenę powierzchni gruntu jest lokalizacja, której wyznacznikiem jest dobry dostęp pod względem komunikacyjnym. Zbliżoną cechą nieruchomości jest otoczenie i sąsiedztwo, które w bezpośredni sposób wpływa na atrakcyjność nieruchomości. Sąsiedztwo terenów niezagospodarowanych lub zabudowanych budynkami w złym stanie technicznym, sprawia, że obszar nie jest już tak atrakcyjny, co bezpośrednio skutkuje niższym poziomem cen.

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę inwestycyjną o powierzchni gruntu powyżej 5000 m<sup>2</sup> jest średnio rozwinięty. Analizowano miasto Kraków (dzielnice Podgórze i Nowa Huta) z pod kątem nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele inwestycyjne.

Zdecydowana większość transakcji dotyczy gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe. W wyniku badania Aktów Notarialnych, odnotowano wystarczającą ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową i przemysłową.

Poziom cen nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym uzależniony jest od wielu czynników, głównie od: lokalizacji ogólnej, sąsiedztwa i otoczenia, możliwości inwestycyjnych oraz wielkości działki. Zaobserwowano, że w okresie od 2019 r. do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od ok. 120 do ok. 300 zł/m<sup>2</sup> powierzchni gruntu działki niezabudowanej. Na podstawie analizy rynku określono, iż aktualnie ceny nieruchomości niezabudowanych są na stałym poziomie i nie wykazują tendencji wzrostowej. Przyjęto trend czasowy 0%

Tabela 2

Data transakcji	Dzielnica	Położenie	Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	Nr działki	Cena transakcyjna	Cena 1 m <sup>2</sup> gruntu
2020-01-24	Podgórze	Dębskiego	15 556	61	1 842 754 zł	118,46 zł
2019-02-05	Podgórze	Półłanki	7 000	61	1 500 000 zł	214,29 zł
				26/2,26/4,26/5,27/2, 27/4,27/5,29/2,29/4, 29/5,30/2,30/4,30/5, 28/2,28/4,28/5,31/2, 31/4, 31/5		
2019-04-04	Podgórze	Półłanki	12 388		3 800 000 zł	306,75 zł
2019-07-09	Nowa Huta	Igołomska	7 155	4/6	2 000 000 zł	279,52 zł
2019-11-07	Nowa Huta	Rusiecka	5 275	183	930 000 zł	176,30 zł
2020-01-24	Podgórze	Dębskiego	9 453	62	1 139 949 zł	120,59 zł
2019-07-09	Nowa Huta	Igołomska	6 574	3/4	1 830 000 zł	278,37 zł

## 8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- ☉ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- ☉ cel wyceny;
- ☉ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ☉ lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Ponieważ przedmiotowa nieruchomość stanowi zabezpieczenie wierzytelności, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) - wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich wartości rynkowej.



W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji komercyjnej i w taki sposób jest obecnie użytkowany. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja komercyjna – a więc aktualny sposób użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako obiektu komercyjnego.

Wartość rynkowa pozwala odzwierciedlić wartość zabezpieczenia kredytu z punktu widzenia Kredytodawcy i uwzględnia możliwość zbycia nieruchomości w przypadku konieczności egzekucji należności.

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26.06.2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012 wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkowa kwotę, 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

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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.

Wartość rynkową gruntu, określono stosując **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**. W tym celu, spośród kilku transakcji sprzedaży odnotowanych na wybranym rynku lokalnym w okresie badania, do dalszej analizy wybrano trzy, które najbardziej zbliżone były do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji. Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.



- ⊖ Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- ⊖ Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- ⊖ Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- ⊖ Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- ⊖ Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.

*Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.*

Wartość odtworzeniową przedmiotowej nieruchomości określono, stosując **podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową**. Wartość odtworzeniowa określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Wartość odtworzeniową nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe. Określa się oddzielnie wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Za wartość gruntu przyjmuje się koszty, jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach. Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego) i funkcjonalnego (użytkowego). Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, których użyto do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

### 9.1. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

Do określenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uza-



leżnione są ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku lokalnym. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu:

- ⊖ Lokalizacja ogólna,
- ⊖ Rodzaj prawa do gruntu,
- ⊖ Możliwości inwestycyjne,
- ⊖ Powierzchnia działki.

Cechy te mają następujące charakterystyki

Tabela 3

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena wpływu cechy na cenę jednostkową	Charakterystyka
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomości położona w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arteriach komunikacyjnych o dużym nasileniu ruchu samochodowego. Zapewnione jest dobre połączenie z pozostałą częścią miasta.
		Średnio korzystna	Nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, ale przy ulicach wewnętrznych o mniejszym nasileniu ruchu. Nieruchomości położone przy mniej ruchliwych trasach, w niewielkiej odległości od głównych dróg krajowych.
		Niekorzystna	Nieruchomości położone w dalszej odległości od głównych tras komunikacyjnych, na obrzeżach miasta.
2.	Rodzaj prawa do gruntu	Korzystne	Prawo własności gruntu.
		Niekorzystne	Prawo użytkowania wieczystego gruntu.
3.	Możliwości inwestycyjne	Korzystne	Na działce nie występują żadne ograniczenia w zagospodarowaniu np. w kształcie działki i ukształtowaniu bądź wynikające z sąsiedztwa. Brak utrudnień w zagospodarowaniu. Warunki fizjograficzne oraz uwarunkowania planistyczne umożliwiają pełne wykorzystanie terenu.
		Średnio korzystne	Na działce występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z kształtu działek (kształt działki podłużny, nieregularny wielokątny kształt). Na działce budynki przeznaczone do rozbiórki lub kompleks działek nie przylega do siebie bezpośrednio.
		Niekorzystne	Na działce występują ograniczenia wynikające z uwarunkowań planistycznych, brak możliwości zagospodarowania całej powierzchni działki, działka zabudowana budynkiem w słabym stanie techniczny, który z punktu widzenia potencjalnego inwestora nie ma wpływu na wartość nieruchomości.
4.	Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 7000 m <sup>2</sup>
		Średnio korzystna	Od 7000 m <sup>2</sup> do 12000 m <sup>2</sup>
		Niekorzystna	Powyżej 12000 m <sup>2</sup>

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości  $W_x$  znajdzie się pomiędzy  $C_{min}$  a  $C_{max}$ . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

cenę maksymalną  $C_{\max} = 306,75 \text{ zł/m}^2$

cenę minimalną  $C_{\min} = 118,46 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 306,75 \text{ zł/m}^2 - 118,46 \text{ zł/m}^2 = 188,29 \text{ zł/m}^2$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech.

Tabela 3

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja ogólna	35	65,90
2	Rodzaj prawa do gruntu	15	28,24
3	Możliwości inwestycyjne	25	47,07
4	Powierzchnia działki	25	47,07
<b>Razem</b>		<b>100</b>	<b>188,29</b>

Ze zbioru transakcji nieruchomości podobnych, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 3 najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na różnicowanie cen jednostkowych, które przedstawiono poniżej.

Tabela 4

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Igołomska	Półhanki	Półhanki
Data transakcji	2019-07-09	2019-02-05	2019-04-04
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	7155	7000	12388
Skorygowana cena 1 m <sup>2</sup> [zł]	279,52	214,29	306,75
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
Rodzaj prawa do gruntu	korzystne	korzystne	korzystne
Możliwości inwestycyjne	korzystne	średnio korzystne	korzystne
Powierzchnia działki	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna



### Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m<sup>2</sup> gruntu w stanie na dzień wyceny

Tabela 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Mierzeja Wiślana	Igołomska	Półłanki	Półłanki
Data transakcji		2019-07-09	2019-02-05	2019-04-04
Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	19778	7155	7000	12388
Skorygowana cena 1 m <sup>2</sup> [zł]		279,52	214,29	306,75
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		-32,95 zł	0,00 zł	0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		-28,24 zł	-28,24 zł	-28,24 zł
Możliwości inwestycyjne	niekorzystne	korzystne	średnio korzystne	korzystne
		-47,07 zł	-23,54 zł	-47,07 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
		-23,54 zł	-23,54 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-131,80 zł	-75,32 zł	-75,32 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]		147,72 zł	138,97 zł	231,43 zł
<b>CENA ŚREDNIA 1 m<sup>2</sup> gruntu</b>		<b>172,71 zł</b>		

**Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:**

$$WN = 172,21 \text{ zł/m}^2 \times 19778 \text{ m}^2 = 3\,405\,969,38 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: **WN = 3 406 000 zł**

Słownie: *trzy miliony czterysta sześć tysięcy złotych*

## 9.2. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

- - „kosztu odtworzenia” gruntu nieruchomości (wartości rynkowej gruntu nieruchomości)
- - wartości odtworzeniowej budynku.

### 9.2.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu

Wartość rynkową gruntu niezabudowanego określono w punkcie 9.1. operatu szacunkowego

### 9.2.2. Określenie kosztu odtworzenia zabudowań

Na podstawie analizy rynku lokalnego można przyjąć, iż stawki roboczogodziny, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają publikacjom użytym do szacowania zawartym w cenniku robót i obiektów inwestycyjnych wydawnictwa Sekocenbud Zeszyt 32/2020 (1950) II kwartał 2020 r. oraz cennika BISTYP II kwartał 2020 roku. Porównano stawki roboczogodziny w robotach ogólnobudowlanych, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu przyjmowane przez lokalne przedsiębiorstwa budowlane. Porównano również ceny materiałów budowlanych w miejscowych hurtowniach.

Tabela 6

Budynek	Obiekt	Ilość jed.	Cena jed. [zł]	Wartość [zł]	Zużycie techniczne	Wartość ze zużyciem
hala magazynowa	BCOI.3.081	720,00	1 361,47	980 258,40 zł	35%	637 167,96 zł
zagospodarowanie terenu				200 000 zł	25%	150 000,00 zł
Dokumentacja i nadzór						15 000,00 zł
Wartość rynkowa gruntu						3 405 969,38 zł
<b>WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA NIEURCHOMOŚCI</b>						<b>4 208 137,34 zł</b>

łącznie wartość odtworzeniowa nieruchomości wynosi po zaokrągleniu:

**WOD = 4 208 000 zł**

*Słownie: cztery miliony dwieście osiem tysięcy złotych*

### 9.3. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie kredytodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku niewypełnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków



finansowych ma istotne znaczenie. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$WW = WR \times wa \times wc$  gdzie:

WR - wartość rynkowa,

wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

**Współczynnik atrakcyjności** oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Do cech niezbyt korzystnych należy duża powierzchnia gruntu. Przy uwzględnieniu cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **10 %**.

**Współczynnik zachęty cenowej** spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji komercyjnej jest rynkiem średnio aktywnym. Przy średniej podaży nieruchomości na rynku lokalnym i przy relatywnie malejącym poziomie cen ofertowych, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **15%**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjmuję współczynniki:

wa = 0,90 (10% obniżenia wartości),

wc = 0,85 (15% obniżenia wartości).

$$WW = 3\,405\,969,38 \text{ zł} \times 0,90 \times 0,85 = 2\,605\,566,57 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość po zaokrągleniu: **WW = 2 606 000 zł**

*Słownie: dwa miliony sześćset sześć tysięcy złotych*

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu w stanie na dzień wyceny (**3 406 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. W procesie wyceny uwzględniono wszystkie cechy nieruchomości: położenie na tle miasta, zagospodarowanie terenu. Jednostkowa wartość nieruchomości zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną odnotowaną na lokalnym rynku.

Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży określono na poziomie **2 606 000 zł**.

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono na poziomie **4 208 000 zł**. Wzajemna relacja wartości rynkowej i odtworzeniowej pozostaje na realnym poziomie, mając na uwadze poziom rozwoju rynku, technologie budowy, użyte materiały, standard wykończenia budynku, a także wielkość gruntu i powierzchnię budynku.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości komercyjnych z terenu miasta Krakowa.

**Komentarz do wyniku:** W związku z przewidywanym ogólnoswiatowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym pandemią COVID-19 i środkami podejmowanymi przez rząd w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się wirusa istnieje niepewność rynkowa. Istnieje prawdopodobieństwo, że tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju będzie gorsza niż zakładano przed wybuchem pandemii. Prawdopodobne jest, że spowolnienie gospodarcze w 2020 roku będzie w pewnym stopniu korygować w dół rosnące dotychczas ceny nieruchomości. Obecna sytuacja epidemiologiczna może powodować chwilową stagnację na rynku. Zdaniem ekspertów na rynku nieruchomości odnotujemy spadek cen rzędu kilku %, do około 5% na rynku mieszkaniowym. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości.



## 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- 11.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3. Powielanie, publikowanie, lub kopiowanie niniejszego operatu bez zgody autora jest zabronione.
- 11.4. Wartość została ustalona na podstawie dotychczasowych obserwacji zachowań rynku. Rynek ten nie jest w pełni ustabilizowany, szczególnie dla obiektów podobnych do wycenianego.
- 11.5. Opis budynku nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- 11.6. Autor przyjmuje, iż wszystkie informacje zostały im ujawnione i wycena została wykonana zgodnie ze sztuką zawodową.
- 11.7. Wartość nieruchomości została określona na określony dzień. Za wszelkie zmiany stanu fizycznego nieruchomości zaszłe po tym dniu wyceniający nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.8. Wartość rynkowa nieruchomości została określona zgodnie ze stanem prawnym z określonego dnia.
- 11.9. Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, w szczególności o podatek VAT.
- 11.10. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 11.11. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.12. Ze względu na ogłoszoną w dniu 11 marca 2020 roku przez Światową Organizację Zdrowia „globalną pandemię” wywołaną przez zachorowania na COVID-19 oraz z uwagi na nieznaną przyszły wpływ jaki może mieć ta choroba na rynek nieruchomości zalecana jest regularna kontrola wartości nieruchomości

## 12. PODPISY AUTORÓW OPRACOWANIA



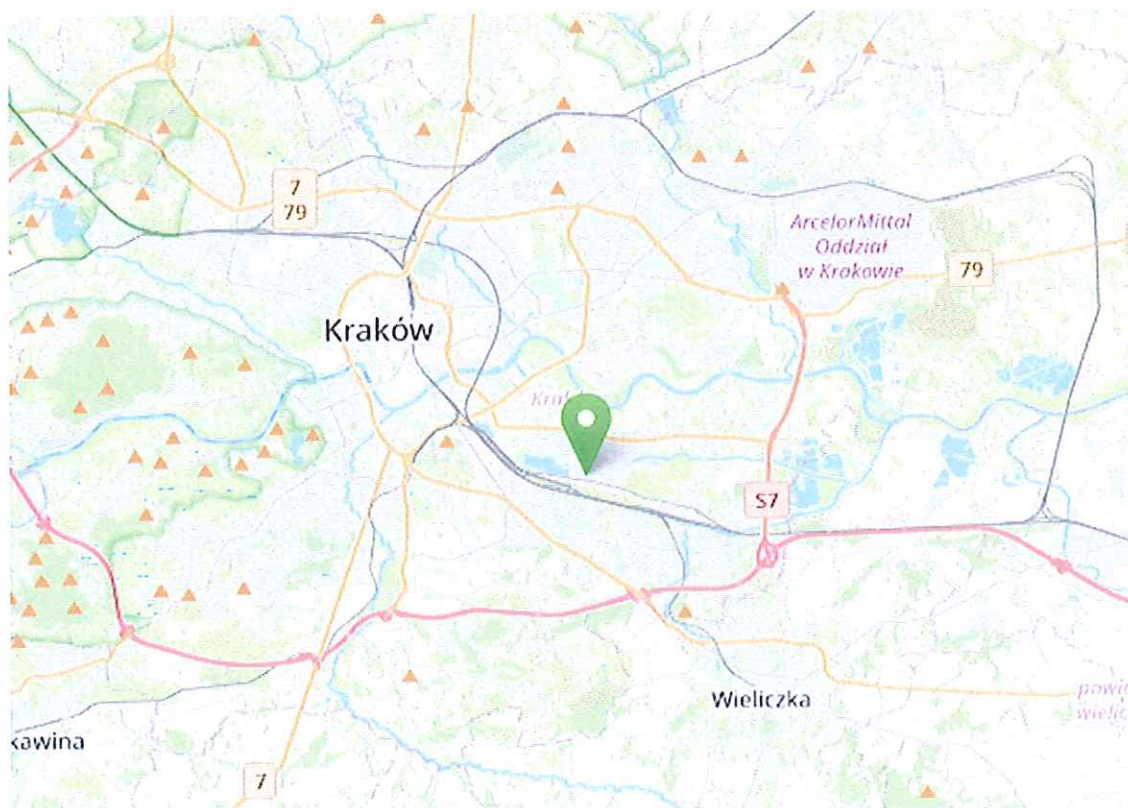
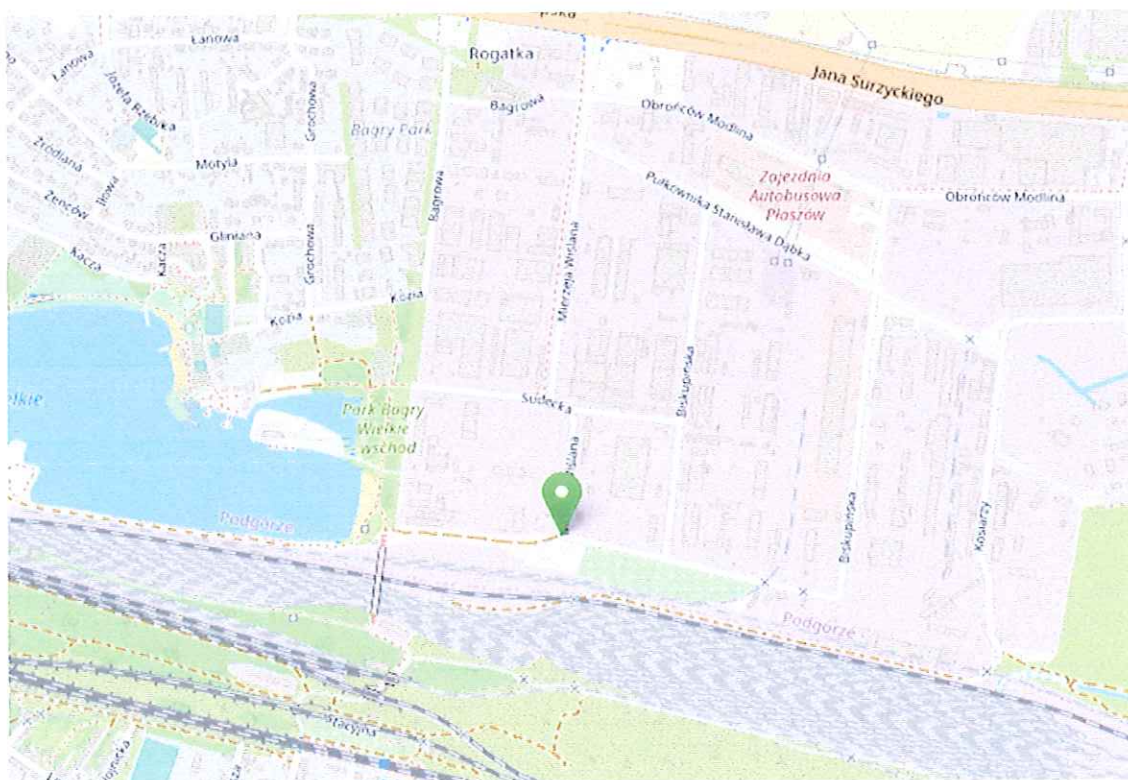
## 13. ZAŁĄCZNIKI

---

- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
- 13.4. Kopie dokumentów.
- 13.5. Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością
- 13.6. Polisa OC
- 13.7. Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego



**Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna**





### Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

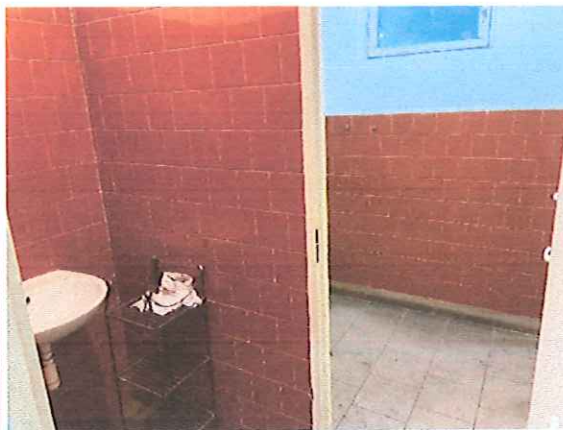
#### Widok nieruchomości







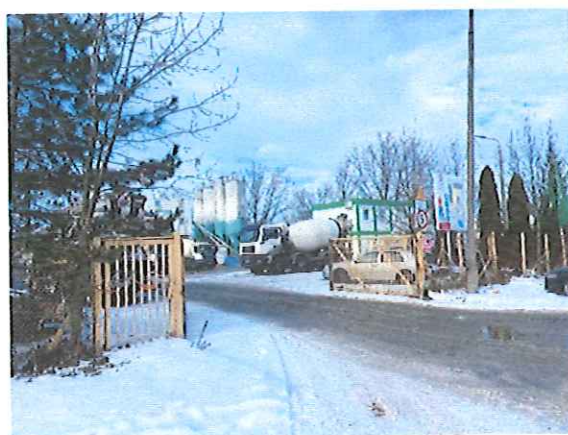








**Widok otoczenia i sąsiedztwa**



## Załącznik 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej

## Księga Wieczysta nr KR1P/00331269/7

(stan na 25.01.2021 r. około 10.00 na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi	grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość
<b>Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”</b>	
Położenie	Małopolskie, m. Kraków, Kraków m., Kraków, Podgórze
<b>Działka ewidencyjna</b>	
Działka	<b>33/8</b>
Obręb ewidencyjny	27
Sposób korzystania	Ba -tereny przemysłowe
Przyłączenie	KR1P/00193174/4, 19778,0000 m <sup>2</sup>
<b>Obszar całej nieruchomości</b>	<b>19778,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Budynki</b>	
Powierzchnia użytkowa budynku	1123,00 m <sup>2</sup>
Przeznaczenie budynku	Inny budynek mieszkalny
Odrębność	Tak
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Powierzchnia użytkowa budynku	720,00 m <sup>2</sup>
Przeznaczenie budynku	Inny budynek mieszkalny
Odrębność	Tak
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Powierzchnia użytkowa budynku	120,00 m <sup>2</sup>
Przeznaczenie budynku	Budynek biurowy
Odrębność	Tak
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
<b>Urządzenie</b>	
Opis	Plac i drogi o pow. 3450 m <sup>2</sup> -ozn. Symbolem 243-4
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Opis	studzienka wodomierzowa o kubaturze 7,2 m <sup>3</sup> ozn. symbolem 235-00/2
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Opis	Oświetlenie zewnętrzne (lampy) 35 sztuk – ozn. Symbolem 294-2
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Opis	Kanalizacja o pow. 120 m <sup>2</sup> ozn-symbolem 236-00/6
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Opis	kanalizacja o pow. 120 m <sup>2</sup> ozn. symbolem 236-00/6
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Opis	zewnętrzna sieć wod-kan. ozn. symbolem 235-00/3
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
<b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>	
<b>Prawo użytkowania wieczystego</b>	
Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	Działka nr 33/8 oddana w użytkowanie wieczyste
<b>Dział II – „Własność”</b>	
<b>Właściciele</b>	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Gmina Kraków
<b>Użytkownicy wieczysti</b>	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	Cognor Spółka Akcyjna
<b>Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>	
Rodzaj wpisu	ograniczone prawo rzeczowe



Treść wpisu	nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność grun- towa polegająca na prawie przebiegu przez działkę nr 33/8 wodociągu doprowadzającego wodę do działek nr 33/7 i nr 33/9 oraz instalacji elektrycznych zasilających w energię elektryczną działki nr 33/7 i nr 33/9 ze stacji trafo znajdującej się na działce nr 33/5,a ponadto na prawie przeprowadzenia ze stacji trafo znajdującej się na działce nr 33/5 przez przez działkę nr 33/8 nowych instalacji elektrycznych o dowolnej mocy zasilania w energię elektryczną działek nr 33/7 i nr 33/9-na rzecz każdocze- snego właściciela i użytkownika wieczystego nierucho- mości objętej kw nr 193174 KR1P/00193174/4
Wskazanie innej nieruchomości	
<b>Dział IV – „Hipoteka”</b>	
Numer hipoteki	3
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	7500000,00 zł
Wierzytelność i stosunek prawy	zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu umowy kre- dytu, obejmującej w szczególności kapitał, odsetki, odsetki za opóźnienie, jak również prowizje, opłaty oraz koszty dochodzenia roszczeń banku., umowa kredytu nr 2015/342/DDF z dnia 21.09.2015 r.
Inne informacje	hipoteka umowna łączna współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi LD1M/00107840/4 i LD1M/00092885/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVII Wydział Ksiąg Wieczystych Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna
Wierzyciel hipoteczny	
Numer hipoteki	4
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	111285423,00 EUR
Wierzytelność i stosunek prawy	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosz- tami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgod- nie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, umowy kredytów z dnia 12.07.2018 roku
Inne informacje	Niniejsza hipoteka umowna łączna współobciąża księgi wieczyste: LU1I/00248556/0 prowadzoną przez Sąd Rejo- nowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań Stare-Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, TR1T/00101810/5,TR1T/00123081/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Tarnowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, PT1T/00034513/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Gliwicach VIII Wydział Ksiąg Wieczystych, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8 prowadzone przez sąd Rejonowy w Stalowej Woli V Wy- dział Ksiąg Wieczystych, CZ1Z/00033483/1 prowadzoną

Wierzyciel hipoteczny

przez Sąd Rejonowy w Zawierciu V Wydział Ksiąg Wieczystych.  
Mbank Spółka Akcyjna





## Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

<b>PREZYDENT MIASTA KRAKOWA</b> GD-10-B5-12 18.11.20 20		Województwo: małopolskie Powiat: M. KRAKÓW Jednostka ewidencyjna: Podgórze Obręb ewidencyjny: 126104_9.0027_P-27 Miejscowość: KRAKÓW (dTERYT: 0950463)					
<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> według stanu na dzień: 2020-12-03 07 01 31							
Jednostka rejestrowa gruntów: 126104_9.0027_G188							
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 4.1					
Gmina lub związek międzygminny <b>GMINA KRAKÓW</b>							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste grupa rejestrowa: 5.4					
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem <b>COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 012859760</b> Siedziba: 42-360 PORAJ ZIELONA 28							
Łączne udziały własności:		1 000000000					
Łączne udziały władania:		1 000000000					
Użytkowanie wieczyste:		1 000000000					
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
	33/8	MIERZEJA WIŚLANA	Tereny przemysłowe	Ba	1,9778	1,9778	KR1P/00331269/7
Identyfikator działki: 126104_9.0027.33/8				Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1,9778			

W dniu: 03.12.2020

dokument sporządzony przez: Katarzyna Potyrala

*[Signature]*  
Katarzyna Potyrala



*[Signature]*  
Katarzyna Potyrala

<p><b>PREZYDENT MIASTA KRAKOWA</b></p> <p>GD 10 3042 18477 20 20</p>		<p>Województwo: małopolskie Powiat: M. KRAKÓW Jednostka ewidencyjna: Podgórze Obręb ewidencyjny: 126104_9.0027_P-27 Miejscowość: KRAKÓW (idTERYT: 0950463)</p>								
<p><b>WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW</b> według stanu na dzień: 2020-12-03 08:29:11</p>										
<p>Jednostka rejestrowa budynków: 126104_9.0027_B32 Pozycja kartoteki budynków: 126104_9.0027_G188 Numer księgi wieczyste: KR1P/00331269/7</p>										
<p><b>WŁAŚCICIELE / WŁADAJĄCY:</b></p>										
<p>UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15.1</p> <p>Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem <b>COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 012859760</b> Siedziba: 42-300 PORAJ ZIELONA 26</p> <p>Łączne udziały własności: 1.000000000</p>										
<p><b>BUDYNKI:</b></p>										
Status budynku	Oznaczenie działek na których położony jest budynek	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba lokali		Pow. użytkowa		Pow. zabudowy budynku [m <sup>2</sup> ]	Liczba kondygnacji nad/podziemnych	
				odrębnych	innych	lokalii [m <sup>2</sup> ]	pod przyn. [m <sup>2</sup> ]			
wybudowany	33/8		pozostałe budynki niemieszkalne (109)	0	0	0.00	0.00	710	1/	
<p>Identyfikator budynku: 126104_9.0027.33.8.2_BUD UWAGI - Budynek. Dane zawarte na niniejszym wypisie nie spełniają wymagań § 63 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków - wymagają uzupełnienia danych (Dz. U. 2015 Nr 542 ze zm.)</p>										
wybudowany	33/8		pozostałe budynki niemieszkalne (109)	0	0	0.00	0.00	9	1/	
<p>Identyfikator budynku: 126104_9.0027.33.8.3_BUD UWAGI - Budynek. Dane zawarte na niniejszym wypisie nie spełniają wymagań § 63 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków - wymagają uzupełnienia danych (Dz. U. 2015 Nr 542 ze zm.)</p>										
wybudowany	33/8		pozostałe budynki niemieszkalne (109)	0	0	0.00	0.00	8	1/	
<p>Identyfikator budynku: 126104_9.0027.33.8.4_BUD UWAGI - Budynek. Dane zawarte na niniejszym wypisie nie spełniają wymagań § 63 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków - wymagają uzupełnienia danych (Dz. U. 2015 Nr 542 ze zm.)</p>										
wybudowany	33/8		pozostałe budynki niemieszkalne (109)	0	0	0.00	0.00	69	1/	
<p>Identyfikator budynku: 126104_9.0027.33.8.5_BUD UWAGI - Budynek. Dane zawarte na niniejszym wypisie nie spełniają wymagań § 63 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków - wymagają uzupełnienia danych (Dz. U. 2015 Nr 542 ze zm.)</p>										
ŁĄCZNE BUDYNKÓW W JEDN. REJ. 4				ŁĄCZNE W CAŁEJ JEDN. REJ.		0	0	0.00	0.00	786

W dniu: 03.12.2020

dokument sporządzony przez: Katarzyna Potyrała

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*  
Katarzyna Potyrała  
Kierownik Biura Szacunkowego



<p><b>PREZYDENT MIASTA KRAKOWA</b></p> <p>GD-10-6642 18117 20 20</p>		<p>Województwo: małopolskie Powiat: M. KRAKÓW Jednostka ewidencyjna: Podgórze Obręb ewidencyjny: 126104_9.0027, P-27 Miejscowość: KRAKÓW (idTERYT: 0950463)</p>							
<p><b>WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW</b> według stanu na dzień: 2020-12-03 07:03:45</p>									
<p>Pozycja kartoteki budynków: 126104_9.0027.G188</p>									
<p><b>BUDYNKI:</b></p>									
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku		
			Oznaczenie						
1.	126104_9.0027.33/8.2_BUD		126104_9.0027.33/8						
	Status	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje			
	wybudowany	pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
710			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy		Liczba kondygg. Nad/Pod ziemnych	
								1 /	
<p>JRB: B82 Uwagi główne: Dane zawarte na niniejszym wypisie nie spełniają wymagań § 63 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków - wymagają uzupełnienia danych (Dz. U. 2015 Nr 542 ze zm.)</p>									
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku		
			Oznaczenie						
2.	126104_9.0027.33/8.3_BUD		126104_9.0027.33/8						
	Status	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje			
	wybudowany	pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
9			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy		Liczba kondygg. Nad/Pod ziemnych	
								1 /	
<p>JRB: B82 Uwagi główne: Dane zawarte na niniejszym wypisie nie spełniają wymagań § 63 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków - wymagają uzupełnienia danych (Dz. U. 2015 Nr 542 ze zm.)</p>									
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku		
			Oznaczenie						
3.	126104_9.0027.33/8.4_BUD		126104_9.0027.33/8						
	Status	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje			
	wybudowany	pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
8			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy		Liczba kondygg. Nad/Pod ziemnych	
								1 /	
<p>JRB: B82</p>									

Uwagi główne: Dane zawarte na niniejszym wypisie nie spełniają wymagań § 63 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków - wymagają uzupełnienia danych (Dz. U. 2015 Nr 542 ze zm.)

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
4.	126104_9.0027.33/8_5_BUD	126104_9.0027.33/8							
Status	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje					
wybudowany	pozostałe budynki niemieszkalne (109)								
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa z obmiaru [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa z projektu [m <sup>2</sup> ]	Łączna pow. użytkowa			Gześć budynku oddana do użytk	Liczba lokali ujawnio-nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnio-nych [m <sup>2</sup> ]
			Lokali wyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]	Lokali niewyodrębnio-nych [m <sup>2</sup> ]	Pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]				
59			0 00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondygg Nad/Pod ziemnych		
							1 /		

JRB 582

Uwagi główne: Dane zawarte na niniejszym wypisie nie spełniają wymagań § 63 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków - wymagają uzupełnienia danych (Dz. U. 2015 Nr 542 ze zm.)

W dniu 03.12.2020

dokument sporządzony przez Katarzyna Potyrała

*(Signature)*



*(Signature)*  
(imię i nazwisko osoby odpowiedzialnej)



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA  
GD-10.6642.15411.2020  
Odnaczenie: 09/2020  
Znak: w-3044/2020

Województwo: małopolskie  
Powiat: MKRAKÓW  
Jednostka ewidencyjna: Podgórze  
Obręb ewidencyjny: 6027  
Nr działki: 33/8

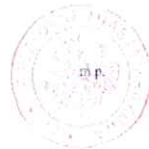
Wrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000



Wykonał Katarzyna Wasio

*Katarzyna Wasio*  
podpisana  
Kraków, dn. 11-12-2020r.



Adnotacje  
Dokument niniejszy jest przeznaczony do  
dokonania wpisu w księgę wieczystą

*Katarzyna Wasio*  
podpis  
Kraków, dn. 11-12-2020r.



Kraków,

2020-12-08

Cognor S.A., ul. Zielona 26  
42-360 Poraj reprezentowana przez  
Pana Andrzeja Wójcika  
ul. Mierzeja Wiślana 10  
30-732 Kraków

BP-05.6727.3879.2020.MFI

Dotyczy: wydania wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bagry”

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) Wydział Planowania Przestrzennego UMK wydaje wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Bagry” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/812/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 grudnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Małop., z dnia 30 grudnia 2019 r., poz. 9942). Zgodnie z ustaleniami planu działka nr 33/8 obr. 27 Podgórze znajduje się w obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- **U.11** - tereny zabudowy usługowej;
- **KDGP.1** - teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego.

#### Uwaga

Pełna treść ustaleń planu jest dostępna na stronie: [https://www.bip.krakow.pl/?ak\\_id=120393](https://www.bip.krakow.pl/?ak_id=120393)

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 z późn. zm.), w związku z wejściem w życie postanowień uchwały Nr XXXVI/908/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń” (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 9 marca 2020 r., poz. 1984), od 1 lipca 2020 r. dotychczasowe regulacje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie dotyczącym obiektów małej architektury, reklam i ogrodzeń - przestają obowiązywać i zostają zastąpione postanowieniami ww. uchwały z dnia 26 lutego 2020 r. Pełna treść ww. uchwały dostępna na stronie: [https://www.bip.krakow.pl/?bip\\_id=16&mmi=22515](https://www.bip.krakow.pl/?bip_id=16&mmi=22515)

Informacje dot. statusu planistycznego działek można również pozyskać z portalu Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej - Obserwatorium dostępnym pod adresem: <https://misp.um.krakow.pl/>

Opłata skarbową za wydanie wypisu z mpzp – 50 zł

Otrzymują

1. Adresat (Pan Andrzej Wójcik, ul. Mierzeja Wiślana 10, 30-732 Kraków)
2. ja

Urząd Miasta Krakowa  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
31-545 Kraków, ul. Mogiłańska 41, bp.um@um.krakow.pl  
tel: +48 12 616 85 26, +48 12 616 85 42  
[www.krakow.pl](http://www.krakow.pl)

KSIĘBOWNIK PRACOWY

Tomasz Wądkowski





**Załącznik 13.5.****OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄNIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**

– p. 4.3 Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”

Ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności banku na nieruchomości występuje zawsze, a na jego ogólny poziom składa się kilka elementów:

- ☉ ryzyko błędu szacunku przy określaniu wartości nieruchomości,
- ☉ ryzyko zmiany wartości nieruchomości w przyszłości na skutek czynników nie dających się przewidzieć w momencie określania wartości nieruchomości,
- ☉ ryzyko płynności rozumiane jako trudność sprzedaży nieruchomości za określoną cenę w standardowym czasie.

Zgodnie ze standardem KSWS „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

**Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym**

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny.

**Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy**

Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bagry” uchwalonego Uchwałą nr XXXII/812/9 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 grudnia 2019 roku. Zgodnie z w/w Planem część działki położona jest na terenie oznaczonym symbolem U11 – tereny zabudowy usługowej, część na terenie oznaczonym symbolem KDGP.1 – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyśpieszonego.

W północno – wschodniej części nieruchomości znajduje się granica zasięgu obszaru narażonego na zanieczyszczenie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczeniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wynoszącym raz na 100 lat w scenariuszu całkowitego znisz-

czenia wałów.

#### Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Stan techniczny zabudowy, jej powierzchnia użytkowa oraz jej funkcjonalność, a przede wszystkim ustalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje, że z punktu widzenia potencjalnego inwestora nie ma ona większego wpływu na wartość nieruchomości. Wartość rynkową kreuje w tym przypadku wartość gruntu. W obliczeniach przyjęto, że o wartości wycenianej nieruchomości decyduje wartość gruntu z uwzględnieniem obecnego zagospodarowania terenu.

#### Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony północno – wschodniej działki – ul. Mierzei Wiślanej.

#### Ryzyko związane z płynnością nieruchomości

Rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym nie jest rynkiem typowym. Trudno znaleźć nieruchomości sprzedane podobne do przedmiotowej. Na przyjętym rynku lokalnym nie odnotowano transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się średnią płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi od 12 miesięcy wzwyż z uwagi na stan techniczny budynku. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest umiarkowany popyt.

#### Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

#### Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

Dla rynku komercyjnego brak jest podstaw do jednoznacznego określenia przewidywanych kierunków zmian.

Nieruchomość należy do grupy nieruchomości o średnim poziomie ryzyka. Ryzyko obejmuje głównie stan i rozwój gospodarki, dostępność kredytów, popyt konsumpcyjny, nastroje konsumenckie, wzrost gospodarczy, czynniki makroekonomiczne.

#### Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzycelności



Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyk stwierdza się, że nieruchomość jest przydatna jako zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.

Ze względu na ogłoszoną w dniu 11 marca 2020 roku przez Światową Organizację Zdrowia „globalną pandemię” wywołaną przez zachorowania na COVID-19 oraz z uwagi na nieznyany przyszły wpływ jaki może mieć ta choroba na rynek nieruchomości zalecana jest regularna kontrola wartości nieruchomości



Załącznik 13.6. Polisa OC



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

### **Paweł Skrzecz Obsługa Rynku Nieruchomości**

**03-565 Warszawa, Borzymowska 33 / 27**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0008847**

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: 13/03/2020 - 12/03/2021**

**na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR**

**słownie: sto tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 360.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437800  
NIP 525 235 52 48

iExpert.pl SA | www.ierpert.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.





**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
NR 1056314135

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 12.01.2021 r. do 11.01.2022 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA</b> Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	REGON: 01521162 Telefon: +48228646177
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: MAGDA OBRĘBSKA</b> Adres zamieszkania: WŁCZYMIERZA MAJAKOWSKIEGO 8 m. 1, 01-420 WARSZAWA E-mail: klient.odrodn@pzu.pl	FESEL: 87090501509 Telefon: Klient oddział
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie: 25 000 EUR Na wszystkie zdarzenia: 25 000 EUR
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 147,83 PLN</b> Kwota w PLN: 147,83 Termin płatności: 25.01.2021	<b>6</b> <b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 41 1240 6950 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1056314135
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.09.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., Poz. 865). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny i Fundusz Burea Ubezpieczeniów Konsumenckich.	
<b>8</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do	umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
<b>9</b>	<b>Postanowienia dodatkowe lub odmienne</b> Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. 1. Reklamacja, skargi lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej Klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie: 1) pisemnej – osobiste albo przesyłą pocztową za potwierdzeniem wstąpienia (adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 01-546 Warszawa (adres tylko do korespondencji)); 2) ustnej – telefonicznie na przykład dwójnie pod numer infolinii 801-102-102, albo osobliście do punktu podjęcia wstąpienia w siedzibie, o której mowa w ust.1; 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacyjny@pzu.pl lub wysyłając formularz na formularz. 3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia, w którym otrzymała reklamację, skargę lub zażalenie. 4. W szczególności skargi i zażalenia, przysługujących rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przenosi na osobę, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę odmiennej; 2) wskazuje okoliczności, które mogą zostać uzasadnione dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przedmiotowy termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udziela odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci pisemnej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na warunkach umowy. Wniosek o udzielenie informacji, skargę lub zażalenie. 6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie przesyła do Rzeczoznawcy Finansowego wniosek o wyłączenie: 1) niezwiązanych z rozważaniem sprawy reklamacji; 2) niezwiązanych z rozważaniem reklamacji rozpatrzonych zgodnie z ust. 4 tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę ekspercką PZU SA, która są składane ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje regulowane są w zakresie rozpatrywania reklamacji przez podległy rynek finansowy i w Rzeczoznawcy Finansowym oraz w ustroju dyspozycji	ubezpieczeń. 9. PZU SA przewiduje możliwość posiadania rozpatrywania sporów. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, włącznie dla PZU SA do posiadania rozpatrywania sporów, jest Rzeczoznawca Finansowy. Mógłby adres strony internetowej jest następujący: www.pfu.gov.pl. 11. Ubezpieczyciel, wbrew ochotce i uprzedzeniu z umowy ubezpieczenia, będzie konsumentem, przysługując prawo zwrócenia się o pomoc do Hejlich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów. 12. W przypadku umowy zawartej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z posiadanych sposobów rozpatrywania sporów (platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/odr/index.pl. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do KOMISJA Z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl. 13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski. 14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego. <b>Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą POLISĄ</b> 1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu: Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, włącznie dla PZU SA do posiadania rozpatrywania sporów, jest Rzeczoznawca Finansowy. Mógłby adres strony internetowej jest następujący: www.pfu.gov.pl. 2. W umowie ubezpieczenia zawartej na użytek rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest do wyłączenia z ubezpieczenia OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczanego 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 dołączone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga przedstąpienia Ubezpieczanego. Na stronie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić, co do wykonania tej procedury.

DSP/P/1056314135/0448/pc:10000031202643/BE20

Fowiszeczny Związek Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 5931, NIP 526 025 10 40, kapitał zakładowy: 86 352 303 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-411 Warszawa, przepł., telefoni: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)  
DSPC/M/19612\_01a/021011.143/prospoz2-161324568/STL/pc:100000312026437

Potwierdzam dane kontaktowe  
ESTIM CONSULTING - RUONICY, SPÓŁKA JAWNA  
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL  
Telefon: +48 22 64 61 77

Dodatkowych informacji udzieli:  
POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE WIESŁAW MAJDA  
ul. SZADKOWSKIEGO 2A, 01-493 WARSZAWA  
E-mail: wma@pau.pl | agent@pau.pl  
tel: +48 509 71 94 69


Data zawarcia umowy: 11.01.2021 r.

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

  
Polecę i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING - RUONICY, SPÓŁKA JAWNA  
Ubezpieczający

  
Polecę i podpis ubezpieczającego do polisy

  
Polecę i podpis przedstawiciela PZU SA

POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE  
WIESŁAW MAJDA  
ul. SZADKOWSKIEGO 2A  
01-493 WARSZAWA  
tel: 509 71 94 69  
REGON 141024, NIP: 527 515 40 81



☎ 801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl  
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

D59/P/1056314135/0448/pc:10000312026437/BE20

☎ 801 102 102 pzu.pl

2/2



**Załącznik 13.7.**

**Warszawa, dnia 25.01.2021 r.**

**Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:**

**Adres: Kraków, ul. Mierzeja Wiślana, dz. ew. nr 33/8**

**Nr KW: KR1P/00331269/7**

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczenia dot. przedmiotu wyceny,
2. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych lub współużytkowników wieczystych nieruchomości, kupujących przedmiot wyceny, posiadaczy zależnych lub innych osób posiadających jakikolwiek tytuł prawny lub faktyczny do przedmiotu wyceny, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu,
3. nie jestem właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz nie posiadam żadnego innego tytułu prawnego lub faktycznego do nieruchomości lub jej części,
4. zarówno ze sprzedającym jak i kupującym przedmiot wyceny nie wiąże mnie stosunek pokrewieństwa, powinowactwa, przysposobienia, opieki lub kurateli i nie wiążą mnie z tymi osobami jakiegokolwiek relacje, w tym w szczególności o charakterze zawodowym, gospodarczym lub osobistym.

Jednocześnie oświadczam, iż oświadczenia i zapewnienia, o których mowa w pkt. 1- 3 dot. również moich krewnych i powinowatych do II stopnia i osób związanych ze mną z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.



Podpis