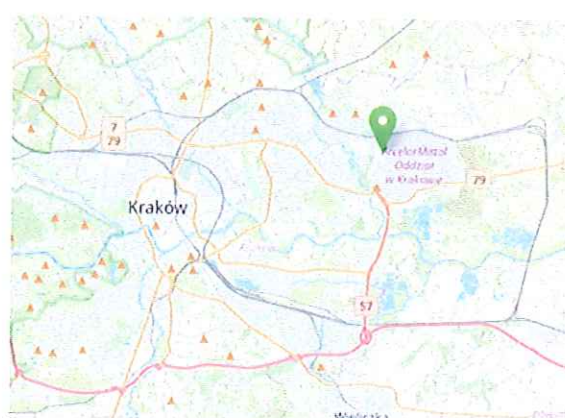


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr **1/591, 1/593, 1/594, 1/660** wraz z prawem własności budynków o funkcji komercyjnej, położonego w Krakowie przy ul. Mrozowej 6, woj. małopolskie

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **KR1P/00286076/6** 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, 21 stycznia 2021 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo małopolskie	Powiat m. Kraków	Gmina m. Kraków	Miejscowość Kraków
	Dzielnica: Nowa Huta	Ulica: Mrozowa	Nr budynku: 6
Krótki opis lokalizacji	Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w północno - wschodniej części Krakowa przy ul. Mrozowej, obręb Nowa Huta, w odległości ok. 11 km od centrum miasta. Nieruchomość położona jest na terenie, gdzie dominującym rodzajem zabudowy jest zabudowa o charakterze komercyjnym, przemysłowym. W odległości ok. 2,5 km na południe droga krajowa nr 79 krzyżuje się z trasą S7.		
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Mrozowej zgodnie z opisaną w księdze wieczystej służebnością gruntowej ustanowioną na dz. ew. nr 1/321 (KW KR1P/00246260/1).		
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków	
	Powierzchnia użytkowa budynków [m²]: 7493,62	Powierzchnia gruntu [m²]: 30995	
Oznaczenie nieruchomości	Forma władania	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków	
	Nr KW	KR1P/00286076/6	
	Obręb/nr arkusz map/y	0020 Nowa Huta	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	1/591,1/593, 1/594, 1/660	
	Przeznaczenie w studium	Tereny przemysłu i usług	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa aktualna	6 273 000 zł	
	Wartość odtworzeniowa	17 147 000 zł	
	Wartość wymuszonej sprzedaży	4 532 000 zł	
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	Średnia/12 miesięcy		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Metoda wyceny: zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień 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.		
Data sporządzenia operatu:	21.01.2021 r.		
Imię i nazwisko autorów operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka	 PAWEŁ SKRZYPCZAK 03-235 50 52 UL. BORZYNGOŃSKA 33 M. 27 TEL. 608-019-654 (4942) UPRAWNIENIA NR 5494  MAGDA OBREBSKA 03-235 50 52 UL. MAJAŃSKIEGO 5/3 TEL. 603-820-500 (5612) UPRAWNIENIA NR 6416		

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno - prawne	5
3.3. Podstawy metodyczne opinii	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	12
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	21
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	22
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	32
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	35
9.1. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny	35
9.2. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości	40
9.2.1. Określenie wartości rynkowej gruntu niezabudowanego	40
9.2.2. Określenie kosztu odtworzenia zabudowań	43
9.3. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej	44
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	46
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	47
12. PODPISY AUTORÓW OPRACOWANIA	47
13. ZAŁĄCZNIKI	48

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 1/591, 1/593, 1/594, 1/660 obręb 0020 Nowa Huta o łącznej powierzchni gruntu 30995 m² wraz z prawem własności budynków o funkcji komercyjnej położonych w Krakowie przy ul. Mrozowej 6, dzielnica Nowa Huta, woj. małopolskie. Działki zabudowane są budynkami związanymi z branżą motoryzacyjną i transportową, w skład których wchodzi: stacja obsługi samochodów o powierzchni użytkowej 3593,09 m², myjnia samochodowa o powierzchni użytkowej 1028,00 m², warsztat utrzymania ruchu o powierzchni użytkowej 808,00 m², magazyn gazów technicznych o powierzchni użytkowej 5,53 m², budynek administracyjny o powierzchni użytkowej 1140,00 m², budynek dyspozytorni o powierzchni użytkowej 137,00 m², budynek warsztatu ogumienia o powierzchni użytkowej 600,00 m², budynek magazynu soli o powierzchni użytkowej 143,00 m² oraz budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 39,00 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KR1P/00286076/6 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 wraz z prawem własności do budynków 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 wierzytelności 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 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2005.196.1628 z późn. zm.)
- 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
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo Bankowe (tekst jednolity Dz. U. Numer 72 pozycja 665 z 2002 roku)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495, z 2020 r. poz. 1740)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1007).

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

- Księgi wieczyste nr KR1P/00286076/6
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 20.01.2021 r.
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 06.12.2020 r.
- Wypis z rejestru budynków z dnia 08.12.2020 r.
- Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 19.01.2021 r.
- Książki obiektu budowlanego
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Krakowa

- 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
- Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 21.01.2021 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 21.01.2021 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 21.01.2021 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 20.01.2021 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/00286076/6 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

Księga Wieczysta nr KR1P/00286076/6

(stan na 21.01.2021 r. około 15.00 na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi	grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	Małopolskie, m. Kraków, Kraków m., Kraków, Nowa Huta, ul. Morozowa 6
Działka ewidencyjna	
Działka	1/591
Obręb ewidencyjny	0020
Sposób korzystania	Ba -tereny przemysłowe
Przyłączenie	1,6747 ha
Działka	1/593
Obręb ewidencyjny	0020
Sposób korzystania	Ba -tereny przemysłowe
Przyłączenie	0,3230 ha
Działka	1/594
Obręb ewidencyjny	0020
Sposób korzystania	Ba -tereny przemysłowe

Przylączenie	0,3498 ha
Działka	1/660
Obręb ewidencyjny	0020
Sposób korzystania	Ba -tereny przemysłowe
Obszar całej nieruchomości	3,0995 ha
Budynki	
Powierzchnia użytkowa budynku	1028,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	3513,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	728,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	80,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	26,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	20,00 m ²
Przeznaczenie budynku	104 – zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	34,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	137,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki biurowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	1140,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki biurowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	143,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	600,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	39,00 m ²
Przeznaczenie budynku	104 – zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
Odrębność	Tak
Urządzenie	
Opis	Kanał spływowy myjni
Opis	dwukomorowy, betonowy osadnik szlamu z kanałami i korytami
Opis	Dwa osadniki betonowe
Opis	Instalacja wody przemysłowej
Opis	Plac z trylinki i asfalta – betonu o powierzchni 407,00 m ²
Opis	Nawierzchnia asfaltowo – betonowa
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Rodzaj prawa	Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
Treść prawa	Nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie wstępu na działkę w 1/167 obj. Kw 310774 celem utrzymania funkcjonalności urządzeń nadziemnych i

Rodzaj zmiany	podziemnych sieci telekomunikacyjnych, sieci elektrycznych, wody pożarowej, wody przemysłowej, kanalizacji fekalnej i kanalizacji deszczowo-przemysłowej, co. I gazu na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego i właściciela działki w 1/238 obj. Kw. 246260, działki w 1/97 obj. Kw. 262185 i działki w 1/92 Wpis przeniesiono do KR1P/00570582/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595 Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6
Rodzaj prawa	Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
Treść prawa	Na prawie użytkowania wieczystego działek nr 1/280, nr 1/321, nr 1/322, nr 1/323 itp. 20 objętych księgą wieczystą KR1P/00246260/1, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działek nr 1/92 i nr 1/93 – nieodpłatna, służebność gruntowa polegająca na swobodnym dostępie do instalacji wodociągowych i przewodów sieci rozdzielczej celem ich konserwacji i utrzymania funkcjonalności, oznaczonych na mapie, stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży, kolorem niebieskim, a znajdujących się poza obszarem działek nr 1/92 i nr 1/93, przy czym koszty utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności obciążać będą użytkownika wieczystego nieruchomości władających, KR1P/00246260/1
Księga powiązana	Wpis przeniesiono do KR1P/00570582/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595
Rodzaj zmiany	Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6
Rodzaj prawa	Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
Treść prawa	Na prawie użytkowania wieczystego działki nr 1/321 obręb 20 objętej księgą wieczystą KR1P/00246260/1, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działek nr 1/92 i nr 1/93 obręb 20, nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu drogą wewnętrzną oznaczoną na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży ukośnymi liniami koloru czerwonego, a służebność będzie wykonywana z zachowaniem obowiązującego systemu przepustowego oraz zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i bhp obowiązujących na terenie Arcelormittal Poland S.A., KR1P/00246260/1
Księga powiązana	Wpis przeniesiono do KR1P/00570582/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595
Rodzaj zmiany	Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6
Rodzaj prawa	Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
Treść prawa	Nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie wstępu na działkę nr 1/93 obj. KR1P/00490418/9 w celu dostępu do urządzeń przesyłowych znajdujących się na tej działce służących do obsługi działki nr 1/92, na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 1/92 obj. KR1P/00286076/6
Księga powiązana	KR1P/00490418/9
Rodzaj zmiany	Wpis przeniesiono do KR1P/00570582/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595
	Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6
Rodzaj prawa	Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Treść prawa	Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność, polegająca na udostępnieniu działki 1/661 i budynku na niej posadowionego i korzystaniu z działki 1/661 i budynku na niej posadowionego, w celu dokonania naprawy, rozbudowy, konserwacji, montażu, remontu, prac awaryjnych i eksploatacji itp. Sieci przesyłowych, usytuowanych na działce obciążonej, dotyczących/zasilających uprawnione działki, z obowiązkiem przywrócenia działki 1/661 (i budynku) do stanu poprzedniego oraz polegająca na przeprowadzeniu sieci przesyłowych do uprawnionych działek, przyłączeniu instalacji do tych sieci, a nadto na nieodpłatne przeprowadzenie nowych instalacji przesyłowych, z obowiązkiem przywrócenia działki 1/661 (i budynku) do stanu poprzedniego, z zastrzeżeniem, że powyższe prace wykonywane będą kosztem uprawnionych ze służebności oraz przez uprawnionych ze służebności, względnie wskazanych przez niego przedsiębiorców przesyłowych; na rzecz: -każdoczesnych właścicieli i użytkowników wieczystych działek 1/660, 1/591, 1/593, 1/594, i właścicieli budynków/urzędzeń na nich posadowionych, położonych w 9aalel9, dzielnica nowa huta, obręb 20, powiat m. Kraków, województwo małopolskie, objętych księgą wieczystą KR1P/00286076/6, oraz - każddoczesnych właścicieli i użytkowników wieczystych działki 1/595 i właścicieli budynków/urzędzeń na niej posadowionych, położonej w Krakowie, dzielnica nowa huta, obręb 20, powiat m. Kraków, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą KR1P/00570528/8 KR1P/00609349/2
Księga powiązana	
Rodzaj prawa	Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
Treść prawa	Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przechodu południowo-wschodnim skrajem działki nr 1/661, jak zaznaczono na mapie kolorem żółtym (istniejący chodnik), na rzecz każddoczesnych właścicieli i użytkowników wieczystych działki nr 1/660 i właścicieli posadowionych na niej budynków i urzędzeń KR1P/00609349/2
Księga powiązana	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	Działki oddane w użytkowanie wieczyste i stanowiące odrębną nieruchomość budynki i urzędzenia na działce nr 1/92
Dział II – „Własność”	
Wzmianka	
REP.C. / NOTA / 579932 / 19 – 2019-07-10, 15:15:30	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa
Użytkownicy wieczystości	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	Cognor Spółka Akcyjna
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Rodzaj wpisu	ograniczone prawo rzeczowe
Treść wpisu	Na prawie użytkowania wieczystego działek nr 1/92 i nr 1/93 obręb 20 na rzecz użytkownika wieczystego działek nr 1/322 i nr 1/323 obręb 20 objętych księgą wie-

Rodzaj zamiany	czystą kr1p/00246260/1, nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na swobodnym dostępie do instalacji elektrycznych i sterowniczych, zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią czerwoną, instalacji kanalizacyjnych zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią brązową, instalacji wodnych i wodociągowych, zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią niebieską oraz instalacji telekomunikacyjnych zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią pomarańczową w celu konserwacji, wymiany lub usunięcia przedmiotowych instalacji, przy czym koszty utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności obciążają użytkownika wieczystego nieruchomości władnących.
Wskazanie innej nieruchomości	Wpis przeniesiono do KR1P/00570528/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595
Rodzaj wpisu	Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6
Treść wpisu	KR1P/00246260/1, dz. ew. nr 1/322, 1/323
Przedmiot wykonywania	ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością
Wskazanie innej nieruchomości	Nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli bądź wieczystych użytkowników działki numer nr 1/595, obciążającej prawo wieczystego użytkowania gruntu objętego księgą wieczystą nr KR1P/00286076/6 oraz posadowionych na niej budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności wykonywanej przez działkę numer nr 1/593 na całej jej długości i szerokości, polegającej na prawie przejazdu i przechodu oraz prawie ułożenia wszelkich przewodów i urządzeń służących doprowadzeniu lub odprowadzeniu płynów, pary, gazu, energii elektrycznej, sieci telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń podobnych, potrzebnych dla dostawy mediów lub odwodnienia, a także na prawie dostępu do obciążonej działki w związku z koniecznością naprawy lub konserwacji wymiennych urządzeń.
	Działka 1/593
	KR1P/00570528/8
Dział IV – „Hipoteka”	
Numer hipoteki	4
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna
Suma	111285423,00 EUR
Wierzytelność i stosunek prawy	Splata wierzytelności pieniężnej banku wobec spółki wynikającej z par. 29.2 (10aralel debt (covenant to pay the security agent) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku łącznie z odsetkami, kosztami wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, umowa kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku
Wierzyciel hipoteczny	Mbank Spółka Akcyjna

Wypis z rejestru gruntów, rejestru budynków i kartoteki budynków

Województwo: małopolskie

Powiat: m. Kraków

-  Jednostka ewidencyjna: Nowa Huta
-  Obręb ewidencyjny: 126103_9.0020, NH-20
-  Miejscowość: Kraków

Tabela 1

GRUNTY					
Nr działki	Położenie	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia Użytku [ha]	działki [ha]
1/591	Mrozowa 6	Tereny przemysłowe	Ba	1,6747	1,6747
1/593	Mrozowa	Tereny przemysłowe	Ba	0,3230	0,3230
1/594	Mrozowa	Tereny przemysłowe	Ba	0,3498	0,3498
1/660	Mrozowa 6	Tereny przemysłowe Inne tereny przemysłowe	Ba Bi	0,6785 0,0735	0,7520
RAZEM				3,0995	3,0995
BUDYNKI					
Nr działki	Adres	Funkcja	Pow. zabudowy [m ²]	Kondygnacja nad/pod	Rok budowy
1/591		Budynki przemysłowe	860	2/ 0	1960
1/591		Budynki przemysłowe	3232	1/ 0	1960
1/591		Budynki przemysłowe	798	1/ 0	1960
1/591		Budynki przemysłowe	126	1/ 0	1960
1/591		Budynki przemysłowe	16	2/ 0	1960
1/591		Zbiorniki silosy i budynki magazynowe	21	1/ 0	1980
1/591		Budynki przemysłowe	37	1/ 0	1960
1/594		Budynki przemysłowe	176	1/ 0	1962
1/594		Budynki przemysłowe	644	1/ 0	1962
1/594		Zbiorniki silosy i budynki magazynowe	52	1/ 0	1975
1/660		Budynki biurowe	498	2/ 1	2010
1/592	Mrozowa 6	Budynki biurowe	179	1/ 0	2000

Rzeczoznawcy majątkowemu nie udostępniono pozwolenia na użytkowanie budynków. Budynki zostały wybudowane w latach 60-tych i 70-tych, nie wychodzą poza granicę działek i mają założone książki obiektów budowlanych. W wycenie założono, że zostały wybudowane zgodnie z przepisami prawa.

Na dzień 21.01.2021 r. aktualne są następujące umowy najmu nieruchomości należących do Cognor S.A. /PTS w Krakowie:

- umowa dzierżawy zawarta w dniu 20.06.2018 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Transportu Samochodowego S.A a Piotrem Sateja. Przedmiotem dzierżawy jest pomieszczenie warsztatowo – magazynowe o powierzchni 185,74 m² w budynku 505a oraz pomieszczenie biurowo – socjalne w obiekcie 505 o powierzchni 23,04 m². Miesięczny czynsz najmu lokali wynosi 3 186,30 zł. Umowa zawarta na czas nieokreślony z dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia.
- umowa najmu zawarta w dniu 22.10.2019r. pomiędzy COGNOR SA Oddział PTS w Krakowie a Digitec Grzegorz Kowalik. Przedmiotem najmu jest wydzielony lokal biurowy o pow. 195m² usytuowany w obiekcie 504 wraz z przylegającym i ogrodzonym placem o pow. 378m². Miesięczny czynsz za lokal + plac wynosi 4 531,00zł +VAT. Umowa zawarta na czas określony – od 01.11.2019r.-31.10.2024r. Wypowiedzenie umowy w każdym czasie za porozumieniem stron.
- umowa dzierżawy zawarta w dniu 01.05.2018 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Transportu Samochodowego S.A a Delta Transport Group Sp. z o.o. Przedmiotem dzierżawy jest pomieszczenie garażowe o powierzchni 102,82 m² w budynku myjni oraz pomieszczenie obsługi technicznej/stanowisko kanałowe, a także część placu na potrzeby parkowania 8 autobusów. Miesięczny czynsz za lokal +parking wynosi 4 426,52 zł +VAT. Umowa zawarta na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia – w związku z sytuacją pandemiczną zmniejszenie czynszu o 50% od dnia 01.04.2020r.
- umowa najmu zawarta w dniu 15.06.2020r. pomiędzy COGNOR SA Oddział PTS w Krakowie a STAN-TRANS Kraków Sp. z o.o. Przedmiotem najmu jest lokal magazynowy o pow. 67,84m² w obiekcie nr 503 oraz plac sąsiadujący z budynkiem o powierzchni umożliwiającej parkowanie jednego samochodu dostawczego. Miesięczny czynsz za lokal +parking wynosi 1150zł + VAT. Umowa zawarta na czas nieokreślony z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.
- wynajem pomieszczenia stolarni o pow. 70,91m² w budynku 503 na garażowanie pojazdów AMP – wynika z szerszej umowy z AMP. Miesięczny czynsz wynosi 360zł + VAT.
- parkowanie na placu pojazdów firmy TRANSCE CECOT – miesięczna opłata wynosi 630zł + VAT – bez pisemnej umowy.
- parkowanie na placu pojazdów firmy DEMA – miesięczna opłata wynosi 630zł + VAT – bez pisemnej umowy.

Lokalizacja nieruchomości



Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w północno - wschodniej części Krakowa przy ul. Mrozowej 6, obręb Nowa Huta, w odległości ok. 11 km od centrum miasta. Nieruchomość położona jest na terenie, gdzie dominującym rodzajem zabudowy jest zabudowa o charakterze komercyjnym, przemysłowym.

W odległości ok. 2,5 km na południe droga krajowa nr 79 krzyżuje się z trasą S7. Droga krajowa nr 79 stanowi jeden z trzech traktów komunikacyjnych łączących Katowice i Kraków, oraz jeden z dwóch - łączących Warszawę i Kraków. Natomiast fragment trasy S7 stanowi część IV obwodnicy Krakowa. Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość położony jest na obszarze bardzo dobrze skomunikowanym z pozostałą częścią miasta. W niewielkiej odległości znajdują się przystanki komunikacji miejskiej zarówno autobusowe jak i tramwajowe.

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zabudowy przesyłowo – usługowej. Brak utrudnień w dojeździe do przedmiotowej nieruchomości. Lokalizacja umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej oraz adaptację istniejącej zabudowy do innych projektów gospodarczych

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr **1/591, 1/593, 1/594, 1/660** obręb 0020 Nowa Huta o łącznej powierzchni gruntu **30995 m²** wraz z prawem własności budynków o funkcji komercyjnej. Działki przylegają do siebie bezpośrednio tworząc jedną funkcjonalną całość.

Widok przedmiotowej nieruchomości



Źródło: <https://msip.um.krakow.pl/>

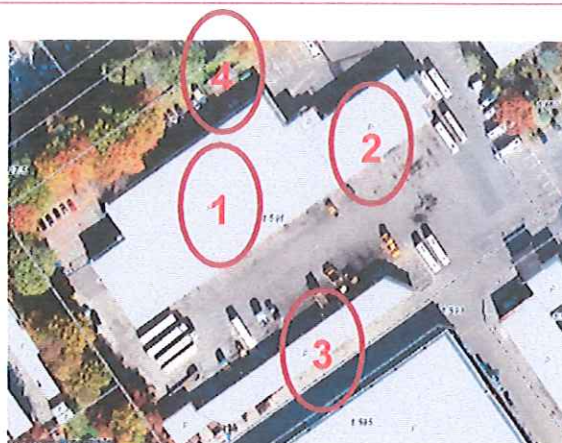
Całość o dość nieregularnym kształcie i płaskim ukształtowaniu. Teren działek oświetlony i w całości zagospodarowany – dojeżdża, dojazdy i place manewrowe utwardzone asfaltem, betonem oraz trylinką. W okóło budynku administracyjnego teren porośnięty zielenią. Teren ogrodzony od frontu ogrodzeniem wykonanym z elementów stalowych z dwoma wjazdami ograniczonymi szlabanem, w pozostałej części ogrodzenie wykonane z elementów prefabrykowanych, na konstrukcji stalowej. Nieruchomość posiada dostęp do sieci energetycznej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej oraz teletechnicznej.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Mrozowej zgodnie z opisaną w księdze wieczystej służebnością gruntowej ustanowioną na dz. ew. nr 1/321 (KW KR1P/00246260/1).

Opis zabudowy

Działki zabudowane są budynkami związanymi z branżą motoryzacyjną i transportową, w skład których wchodzi: stacja obsługi samochodów o powierzchni użytkowej 3593,09 m², myjnia samochodowa o powierzchni użytkowej 1028,00 m², warsztat utrzymania ruchu o powierzchni użytkowej 808,00 m², magazyn gazów technicznych o powierzchni użytkowej 5,53 m², budynek administracyjny o powierzchni użytkowej 1140,00 m², budynek dyspozytorni o powierzchni użytkowej 137,00 m², budynek, budynek warsztatu ogumienia o powierzchni użytkowej 600,00 m², budynek magazynu soli o powierzchni użytkowej 143,00 m² oraz budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 39,00 m².

Zabudowa na dz. ew. nr 1/591



1 - budynek stacji obsługi samochodów



Budynek wolnostojący, bez podpiwniczenia, wybudowany w latach 60-tych w konstrukcji mieszanej, w części jednokondygnacyjny, w części piętrowy. Budynek przylega północno - wschodnią elewacją do budynku myjni samochodowej. W budynku znajdują się pomieszczenia usługowo - warsztatowe, związane z diagnozą i naprawą samochodów.

Opis budynku

Fundamenty: betonowe. Konstrukcja budynku: słupy żelbetowe. Ściany murowane z cegły. Dach konstrukcji żelbetowej kryty papą. Ściany zewnętrzne malowane. Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne. Światniki dachowe stalowe. Wykończenie ścian w zależności od pomieszczenia: malowane farbą emulsyjną, lamperie olejne lub obłożone glazurą. Wykończenie posadzek w zależności od pomieszczenia: posadzka betonowa, wykładzina PCV lub terakota. Stolarka okienna: PCV i stalowa. Bramy wjazdowe stalowe. Stolarka drzwiowa PCV oraz płycinowa.

Wyposażenie w instalacje

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ogrzewanie (węzeł cieplny z sieci ciepłowniczej), teletechniczna.

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 3593,09 m²

2 - budynek myjni samochodowej



Budynek dwukondygnacyjny, bez podpiwniczenia, wybudowany w latach 70-tych w konstrukcji mieszanej. Budynek przylega do budynku stacji obsługi samochodowej. W budynku znajdują się pomieszczenia myjni samochodowej, na piętrze zlokalizowane są pomieszczenia socjalne.

Opis budynku

Fundamenty: betonowe. Konstrukcja budynku: słupy żelbetowe. Ściany murowane z cegły. Strop o konstrukcji żelbetowej. Stropodach żelbetowy monolityczny, kryty papą. Ściany zewnętrzne malowane. Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne. Światłiki dachowe stalowe. Wykończenie ścian w zależności od pomieszczenia: malowane farbą emulsyjną, lamperie olejne lub obłożone glazurą. Wykończenie posadzek w zależności od pomieszczenia: posadzka betonowa, płytki lastrico lub terakota. Stolarka okienna: PCV i stalowa. Bramy wjazdowe stalowe. Stolarka drzwiowa PCV oraz płycinowa.

Wyposażenie w instalacje

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ogrzewanie (węzeł cieplny z sieci ciepłowniczej), teletechniczna.

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 1028,00 m²

3 - budynek warsztatu utrzymania ruchu



Budynek jednokondygnacyjny, wolnostojący, bez podpiwniczenia, wybudowany w latach 60-tych w konstrukcji mieszanej. W budynku znajdują się pomieszczenia warsztatowe, garażowe i magazynowe. Budynek wyposażony w suwnicę.

Opis budynku

Fundamenty: betonowe. Konstrukcja budynku: słupy żelbetowe. Ściany murowane z cegły kratówki. Stropodach żelbetowy monolityczny, kryty papą. Ściany zewnętrzne malowane. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne. Wykończenie ścian w zależności od pomieszczenia: malowane farbą emulsyjną, lamperie olejne lub obłożone glazurą. Wykończenie posadzek: posadzka betonowa. Stolarka okienna: stalowa. Stolarka drzwiowa: stalowa oraz płycinowa.

Budynek charakteryzuje się przeciętnym stanem technicznym i standardem wykończenia.

Wyposażenie w instalacje

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ogrzewanie (węzeł cieplny z sieci ciepłowniczej).

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 808,00 m²

4 - magazyn gazów technicznych

Wiata konstrukcji stalowej, na fundamencie betonowym, słupy stalowe, osłony ścienne z blachy trapezowej, kryta blachą trapezową.

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 5,53 m²

Zabudowa na dz. ew. nr 1/660



5 - Budynek administracyjny



Budynek wolnostojący o dwóch kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony, wybudowany w konstrukcji tradycyjnej w latach 60-tych.

Opis budynku

Fundamenty: żelbetowe. Konstrukcja budynku ściany murowane z cegły pełnej. Stropodach żelbetowy, kryty papą. Schody i stropy konstrukcji żelbetowej. Tynki zewnętrzne mineralne. Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne. Wykończenie ścian w zależności od pomieszczenia: malowane farbą emulsyjną, lamperie olejne, w pomieszczeniach sanitarnych płytki ceramiczne. Wykończenie posadzek w zależności od pomieszczenia: płytki ceramiczne, wykładziny PCV i dywanowe, panele podłogowe, płytki lastrico. Stolarka okienna: PCV. Stolarka drzwiowa stalowe i płytowe.

Standard wykończenia powierzchni budynku jest na zróżnicowanym poziomie. Część pomieszczeń biurowych oraz toalet została wyremontowana i wykończona w korzystnym standardzie.

Wyposażenie w instalacje

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ogrzewanie (węzeł cieplny z sieci ciepłowniczej), teletechniczna, klimatyzacja.

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 1140,00 m²

6 - Budynek dyspozytorni - portierni



Budynek wolnostojący o jednej kondygnacji nadziemnej, bez podpiwniczenia, wybudowany w konstrukcji tradycyjnej w latach 60-tych. Budynek pełni funkcję portierni oraz biurowo - socjalną.

Opis budynku

Fundamenty: betonowe. Ściany murowane z cegły. Stropodach żelbetowy, kryty papą. Tynki zewnętrzne cementowo - wapienne malowane. Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne. Wykończenie ścian w zależności od pomieszczenia: malowane farbą emulsyjną, panele ściennie lub obłożone glazurą. Wykończenie posadzek: płytki ceramiczne. Stolarka okienna: PCV. Stolarka drzwiowa pływająca.

Wyposażenie w instalacje

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ogrzewanie (węzeł cieplny z sieci ciepłowniczej), teletechniczna, klimatyzacja.

Dane powierzchniowe

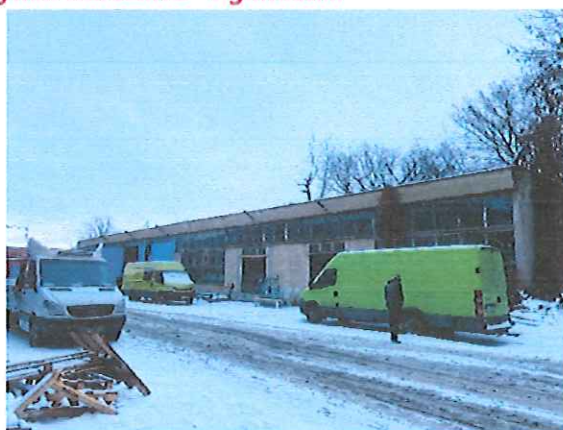
Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 137,00 m²

Zabudowa na dz. ew. nr 1/594



7 - Budynek warsztatu - ogumienia



Budynek o jednej kondygnacji nadziemnej, bez podpiwniczenia, wybudowany w konstrukcji mieszanej w latach 70-tych. Budynek przylega do budynku magazynu soli. Budynek pełni funkcję magazynową - warsztatową.

Opis budynku

Fundamenty: betonowe. Konstrukcja budynku: słupy stalowe. Ściany murowane z cegły pełnej. Stropodach konstrukcji stalowej, kryty blachą trapezową. Tynki zewnętrzne cementowo - wapienne. Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne. Wykończenie ścian w zależności od pomieszczenia: malowane farbą emulsyjną lub obłożone glazurą. Wykończenie posadzek: betonowa. Stolarka okienna: stalowa. Wrota o konstrukcji stalowej.

Budynek charakteryzuje się przeciętnym stanem technicznym i standardem wykończenia.

Wypożyczenie w instalacje

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 600,00 m²

8 - Budynek magazynu soli



Budynek o jednej kondygnacji nadziemnej, bez podpiwniczenia wybudowany w konstrukcji mieszanej w latach 70-tych. Budynek przylega do budynku warsztatu ogumienia. Budynek pełni funkcję magazynową i gospodarczą.

Opis budynku

Fundamenty: betonowe. Konstrukcja budynku: słupy stalowe. Ściany murowane z cegły pełnej. Stropodach konstrukcji żelbetowej, kryty papą. Tynki zewnętrzne cementowo - wapienne. Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne. Wykończenie ścian w zależności od pomieszczenia: malowane farbą emulsyjną lub obłożone glazurą. Wykończenie posadzek: betonowa. Stolarka okienna: stalowa. Wrota o konstrukcji stalowej. Budynek charakteryzuje się przeciętnym stanem technicznym i standardem wykończenia.

Wypożyczenie w instalacje

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ogrzewanie (węzeł cieplny z sieci ciepłowniczej).

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 143,00 m²

9 - Budynek gospodarczy

Budynek o jednej kondygnacji nadziemnej, wolnostojący, bez podpiwniczenia, wybudowany w konstrukcji tradycyjnej, w latach 60-tych.

Opis budynku

Fundamenty: betonowe. Ściany murowane z cegły pełnej. Stropodach konstrukcji żelbetowej, kryty papą. Tynki zewnętrzne mineralne. Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne. Wykończenie ścian: malowane

farbą emulsyjną. Wykończenie posadzek w zależności od pomieszczenia: lastrico, wykładzina PCV oraz terakota. Stolarka okienna: drewniana. Stolarka drzwiowa: stalowa i drewniana.

Budynek charakteryzuje się przeciętnym stanem technicznym i standardem wykończenia.

Wyposażenie w instalacje

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ogrzewanie (węzeł cieplny z sieci ciepłowniczej).

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 39,00 m²

Zarówno stan techniczny budynków, standard wykończenia poszczególnych powierzchni, a także rozkład funkcjonalny wskazują na przydatność obiektów do wykorzystania na cele komercyjne, a więc dla dotychczasowego sposobu jego użytkowania. Na podstawie zgromadzonej dokumentacji oraz oględzin nie stwierdzono, innych niż opisane uciążliwości, które mogłyby wpływać na wartość nieruchomości.

Poniższa tabela przedstawia powierzchnię poszczególnych rodzajów powierzchni w budynkach. Do powierzchni najmu nie wliczono powierzchni budynku gospodarczego usytuowanego na dz. ew. nr 1/594 z uwagi na słaby stan techniczny tego budynku.

Parametry powierzchniowe:

Tabela 2

Lp.	KOB	budynek	powierzchnia użytkowa w m ²	powierzchnia do najmu w m ²	powierzchnia do podatku w m ²
dz. ew. nr 1/591					
1	502	stacja obsługi samochodów	3593,09	3593,09	3593,09
2	546	myjnia samochodowa	1028,00	1028,00	1028,00
3	503	warsztat utrzymania ruchu	808,00	808,00	808,00
4		magazyn gazów technicznych	5,53		5,53
dz. ew. nr 1/660					
5	504	administracyjny	1140,00	1140,00	1140,00
6	507	portiernia	137,00	137,00	137,00
dz. ew. nr 1/594					
7	505a	warsztat ogumienia	600,00	600,00	600,00
8	505	magazyn soli	143,00	143,00	143,00
9	519	gospodarczy	39,00		39,00
RAZEM			7493,62	7449,09	7493,62

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 przezna-

czenie 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 nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krakowa (dokument ujednolicony uchwałą nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 roku) przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym jako PU - tereny przemysłu i usług.

Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego podjęta została uchwała nr XIII/230/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Kombinat".

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 oraz stawek najmu: od 2018 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 miasta 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.

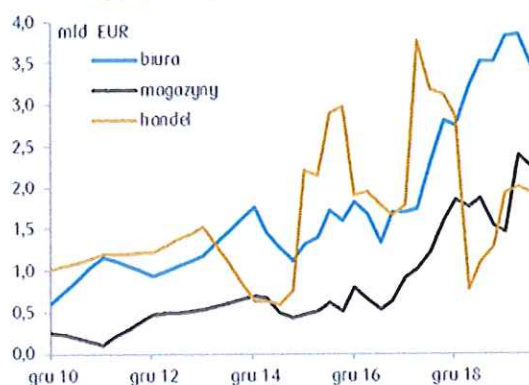
NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE 2020 – Raport PKO Bank Polski, grudzień 2020

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 sto-

py 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.

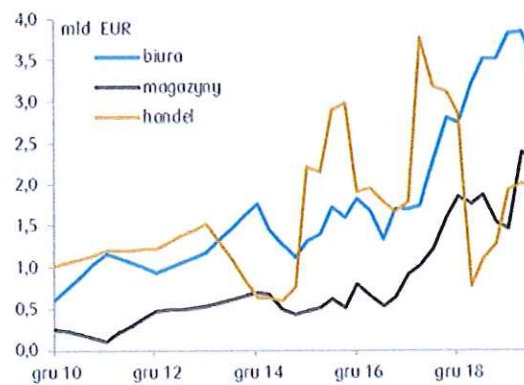
Obroty na polskim rynku wzrosły w ogólnie negatywnym otoczeniu rynku inwestycyjnego na świecie oraz w Europie, gdzie obroty osłabiły się w 1h20 o 9%. Bardzo dobry koniec 2019 oraz początek 2020 spowodował, że licząc 4q skum rekord na polskim rynku inwestycyjnym obrotów inwestycyjnych wypadł po 1q20, 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 renegocjacji czynszów 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.

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.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących obiektów związanych z branżą obiektów komercyjnych z terenu miasta Krakowa. Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe dotyczące obiektów komercyjnych zdarzają się sporadycznie, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno - użytkowych. Ceny takich nieruchomości kształtują się na bardzo różnym poziomie, który zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość.

Tabela 3

Data transakcji	Ulica	Nr działki	Cena [zł]	Powierzchnia działki[m ²]	Sposób użytkowania
2019-10-30	Gromadzka	582/1	1 200 000 zł	977	magazynowo-składowy
2019-04-09	Błokowa	14/3	1 432 000 zł	11367	produkcyjny
2019-09-28	Na Załęczu	203/3	2 973 200 zł	10469	produkcyjny

2020-01-09	Mrozowa	13/2	3 100 000 zł	4672	magazynowo-składowy
2020-03-06	M. Nenckiego	70/2,70/4,70/5,70/6	3 500 000 zł	6921	warsztat usługowy
2020-01-13	Surzyckiego Jana	1/2, 1/7, 1/8	4 350 000 zł	3099	produkcyjny
2019-02-20	Malborska	268/12, 268/19	4 500 000 zł	2543	magazynowo-składowy
2019-06-06	Bonarka	49, 48/6	7 300 000 zł	5221	produkcyjny

Charakter wycenianej nieruchomości przemawia za zasadnością zastosowania podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto. Zarówno funkcja obiektów, ich stan techniczny, a także standard wykończenia decydują o pełnej przydatności nieruchomości dla celu, dla którego jest aktualnie wykorzystywana (cel komercyjny – powierzchnie biurowe z zapleczem socjalnym i magazynowym) i tak byłaby ona postrzegana przez potencjalnego inwestora.

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada wartości prawa do pobierania przyszłych dochodów z najmu powierzchni. W tym celu przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości pod względem wysokości stawek czynszu za podobne powierzchnie, a także poszukiwano informacji wśród pośredników działających na lokalnym rynku. Przedmiotowa nieruchomość może być przedmiotem najmu. Wynajęcie powierzchni usługowej zamiast wznoszenia nowego obiektu, jest o tyle korzystniejsze dla przedsiębiorcy, że zyskuje on możliwość rozpoczęcia działalności niemal natychmiast o ile charakter funkcjonalny budynków jest dla niego odpowiedni. Proces zakupu gruntu, uzyskania pozwoleń i budowy jest na tyle czasochłonny że inwestorzy są skłonni podejmować decyzję także o wynajmie nieruchomości na cele usługowe. Ze względu na charakter nieruchomości przeznaczonej na działalność komercyjną, zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami regulującymi wycenę nieruchomości, do wartości rynkowej należy dochodzić w oparciu o dochód możliwy do osiągnięcia z działalności prowadzonej na nieruchomości. Należy tu wyraźnie zaznaczyć, że działalność ta (w myśl zastosowanego podejścia dochodowego i metody inwestycyjnej) polega na wynajmie poszczególnych powierzchni budynku.

Analiza umów najmu

Podstawowym źródłem informacji o czynszach najmu nieruchomości są umowy zawarte między właścicielem, a najemcą. Są to umowy cywilno prawne, bez konieczności stosowania formy aktu notarialnego. Trzeba mieć świadomość, że żaden podmiot nie jest zobligowany przedstawiać umów najmu, a wręcz przeciwnie – dane te są objęte szczególną ochroną. Rolą rzeczoznawcy jest aby do tych danych dotrzeć i dokonać analizy pod kątem ich wiarygodności. Jednym ze sposobów weryfikacji informacji o wysokości przeciętnych stawek czynszu jest między innymi wywiad środowiskowy, rozmowy z zarządcami oraz pośrednikami w obrocie nieruchomości.

Czynsze nieruchomości komercyjnych kształtują się na zróżnicowanym poziomie w zależności od takich czynników jak:

- ☞ stan techniczny i jakość wykończenia pomieszczeń
- ☞ dogodność dojazdu
- ☞ ekspozycja obiektu

- ilość miejsc parkingowych
- wielkość powierzchni użytkowej.

Stawki za najem powierzchni komercyjnych ustalane są przy głównym kryterium dotyczącym lokalizacji nieruchomości na tle rynku lokalnego, lokalizacji szczegółowej (w odniesieniu do głównych ulic i punktów miejscowości), walorów ekspozycyjnych powierzchni, a także stanu technicznego budynku oraz standardu wykończenia powierzchni i jej wielkości. Ważnym elementem działającym korzystnie na możliwość wynajęcia powierzchni o przeznaczeniu komercyjnym, jest jego dobry stan techniczny – funkcjonalny, co umożliwia bezpośrednie zajęcie powierzchni przez potencjalnego nabywcę (lub najemcę) bez konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów na remonty. Najniższy poziom osiągają stawki najmu pomieszczeń większych położonych w budynkach starszych nie za dobrze wyeksponowanych od strony ulicy dojazdowej, z ograniczoną możliwością parkowania. Czym nowszy budynek, większy stopień usługowo-handlowego charakteru otoczenia, mniejsza powierzchnia wynajmowanej powierzchni, lepszy dojazd, możliwość parkowania i ekspozycja nieruchomości, tym stawka za wynajem jest wyższa.

Przeprowadzając analizę poziomu stawek czynszów wynajmu powierzchni komercyjnych wzięto pod uwagę rynek Krakowa. Badanie rynku jest utrudnione ze względu iż większość przedsiębiorców inwestuje w zakup gruntu i wznoszenie obiektów o charakterze i układzie funkcjonalnym przystosowanym pod własny rodzaj działalności gospodarczej.

W analizie oparto się na informacjach uzyskanych od pośredników, zarządców nieruchomości, a także na podstawie analizy zawartych umów najmu z rynku lokalnego oraz rynków podobnych. Kierując się zasadą optymalnego wykorzystania nieruchomości założono, że potencjalny inwestor wykorzysta wszystkie czynniki i możliwości jakie daje nieruchomość o charakterze komercyjnym. Poniżej przedstawiono przykładowe stawki transakcyjne za wynajem powierzchni komercyjnych z analizowanego terenu:

Tabela 4

Miasto	Ulica	Wynajmowany obiekt	Powierzchnia (m ²)	Stawka miesięczna (zł/m ²)
Kraków	Podskale	magazyn	30	13,33
Kraków	Nowohucka	Garaż - warsztat	67	15,00
Kraków	Przewóz	Magazyn - biura	250	35,00
Kraków	Kosiarzy	Produkcja/magazyn	600	20,00
Kraków	Kocmyrzowska	garażowy	31	20,00
Kraków	Kuklińskiego	Produkcja/magazyn	324	25,00
Kraków	Lipska	magazyn	530	16,00
Kraków	Christo Botewa	Magazyn/usługi	500	28,00
Kraków	Igołomska	produkcja	1500	17,00

Kraków	Czyżyny	Magazyn/usługi	1800	25,00
Kraków	Mistrzejowice	Magazyn/usługi	760	20,00
Kraków	Kocmyrzowska	Magazyn/usługi	1000	22,00
Kraków	Balicka	magazyn	500	19,00
Kraków	Balicka	magazyn	710	20,00
Kraków	Chelmska	magazyn	500	15,00
Kraków	Szczyglice	magazyn	650	18,46
Kraków	Rzepichy	magazyn	1000	17,00
		warsztat/usługi	67	20,00
		magazyn	80	20,00
		magazyn	52	20,00
Kraków, ul. Ujastek Budynki mają około 50 lat		usługowo- magazynowa	104,5	20,00
		magazynowa	100	20,00
		magazynowo- usługowa	65	17,64
		magazynowa	67	21,00

W wyniku analizy dostępnych umów najmu stwierdzono, iż stawki zróżnicowane są przede wszystkim w zależności od lokalizacji, otoczenia, stanu technicznego, standardu i funkcjonalności obiektów, warunków dojazdu. W wyniku analizy preferencji potencjalnych nabywców przeprowadzonej podczas badania rynku lokalnego (analiza ofert najmu powierzchni komercyjnych oraz rozmów z pośrednikami) ustalono, iż stawki czynszu za najem powierzchni o charakterze magazynowo-produkcyjno-biurowym uzależnione są głównie od lokalizacji na tle większych miejscowości, a także położenia względem ciągów komunikacyjnych. Powierzchnie znajdujące się w budynkach położonych przy głównych arteriach komunikacyjnych, w miejscach reprezentacyjnych o dużym nasileniu ruchu samochodowego, na terenie produkcyjnym osiadają wyższe stawki czynszu za 1m². Duże znaczenie dla potencjalnego najemcy ma również stan techniczny – funkcjonalny budynku oraz standard jego wykończenia i wyposażenia. Chętniej wynajmowano i płacono wyższe stawki czynszu za powierzchnie położone w budynkach nowych, kilkuletnich lub w których prowadzona była prawidłowa gospodarka remontowa, funkcjonalnych z możliwością wykorzystania powierzchni reklamowych. Ważnym kryterium wyboru obiektu produkcyjno-usługowego jest również dostępność komunikacyjna, możliwości parkingowe oraz manewru samochodem, również ciężarowym (w odniesieniu do powierzchni magazynowych), dojazd środkami komunikacji miejskiej. Nie bez znaczenia dla potencjalnego najemcy miał również standard wykończenia pomieszczeń.

W procesie wyceny przyjęto, iż tak jak w typowych umowach rynkowych, najemca ponosi koszty związane z kosztami licznikowymi, na podstawie faktur przedstawianych przez wynajmującego. Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości to przede wszystkim kosztu podatku od nieruchomości, koszty ubezpieczenia obiektu, koszty zarządzania, koszt monitoringu i ochrony oraz remontów bieżących i utrzymania pustostanów. Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni komercyjnych z popularnych portali internetowych z analizowanego terenu:

Tabela 5



Kraków
Nowa Huta www.nieruchomosci-online.pl

MAGAZYN: dostępna powierzchnia użytkowa 1000 m²; wysokość wynosi 5,4 m; jednokondygnacyjny niepodpiwniczony budynek produkcyjno-magazynowy; w konstrukcji szkieletowej tradycyjnej z dużym parkingiem wokół obiektu.

Miesięczny czynsz najmu **23,00 zł/m²**



Kraków
Nowa Huta www.nieruchomosci-online.pl

Hala produkcyjna Hala o pow. 5.000m² plus biura 460 m². 3 suwnice. Nawy mogą być wykorzystane do zwiększenia suwnicy na 12 ton podjazd tir, plac manewrowy, wjazd tirem na hale świetliki dachowe. Światło dzienne. wysokość ok. 9m posadzka przemysłowa bezpyłowa ogrzewanie dostęp z poziomu 4 doków za i wyładowniczych.

Miesięczny czynsz najmu: **12,50 zł/m²**



Kraków
Nowa Huta www.otodom.pl

do wynajęcia halę ok. 500 m² z przeznaczeniem na produkcję lub magazyn. Nieruchomość znajduje się na terenach przemysłowych, posiada 2 suwnice i 2 duże bramy rozładunkowe.

Miesięczny czynsz najmu: **17,00 zł/m²**



Kraków
Nowa Huta www.otodom.pl

Do wynajęcia nieogrzewaną halę produkcyjną, magazyn o powierzchni ok. 1200m². Lokalizacja: Kraków, Nowa Huta. Posadzka- kostka brukowa. Magazyn wyposażony w dwie suwnice- 8t i 25t. Duży przydział mocy- obiekt wyposażony w 2 transformatory po 600 kVA.

Miesięczny czynsz najmu: **17,00 zł/m²**

Do wyceny przyjęto następujące dane i założenia:

Biorąc pod uwagę parametry charakteryzujące przedmiotową nieruchomość, w tym przede wszystkim charakter obiektu, położenie, stan techniczny obiektów, ich standard wykończenia, jakość wyposażenia, a także wielkość oferowanej powierzchni przyjęto wyjściowe stawki najmu przedstawione w tabeli poniżej.

Tabela 6

Nr	Budynek	Powierzchnia	Stawka czynszu
----	---------	--------------	----------------

		[m ²]	[PLN]
1	stacja obsługi samochodów	3593,09	13,00
2	myjnia samochodowa	1028,00	13,00
3	warsztat utrzymania ruchu	808,00	10,00
5	administracyjny	1140,00	20,00
6	portiernia	137,00	20,00
8	warsztat ogumienia	600,00	10,00
9	magazyn soli	143,00	10,00
	RAZEM	7449,09	

Wysokości określonych stawek są bezpośrednio związane z lokalizacją i otoczeniem nieruchomości, z dostępem do głównych dróg, a także standardem i stanem technicznym budynków. Średnia stawka najmu w odniesieniu do całej powierzchni budynków wynosi ok. 13 zł/m². Analizując wszystkie czynniki stwierdzono, iż określone stawki czynszu za przedmiotowe budynki są realne do osiągnięcia na lokalnym rynku. Ze względu na stabilizację w wysokości czynszów za powierzchnie podobne uznano, że czynsz na takim poziomie w pełni odpowiada sytuacji na rynku i jest optymalny dla wynajmu nieruchomości.

Biorąc pod uwagę:

- raporty o rynku powierzchni komercyjnych
- lokalizację wycenianej nieruchomości na tle miasta

przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie ok. **90,00 %**.

Przeciętna długość zawieranych umów na rynku nieruchomości o podobnym charakterze o standardzie i atrybutach zbliżonych do przedmiotu wyceny kształtuje się na poziomie 5 lat. Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 2-4 miesiące (w zależności od typu powierzchni), w czasie którego przy przeciętnym ekspozowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. Prowizja firmy za znalezienie nowego kontrahenta wynosi wówczas 1 miesięczny czynsz.

Informacje uzyskane od zarządców, dotyczące kosztów eksploatacji obiektów wskazują na fakt, iż w większości przypadków koszty remontów i napraw bieżących, utrzymanie pustostanów oscylują wokół **5 %** efektywnego dochodu operacyjnego brutto, natomiast koszty zarządu oscylują na poziomie **2 % EDB**. Na podstawie analizy kosztów pozostających po stronie właściciela nieruchomości wynajmowanej na cele komercyjne ustalono, iż oprócz kosztów remontów i napraw bieżących (w tym utrzymania pustostanów), kosztami ponoszonymi przez właściciela nieruchomości są koszty podatku od nieruchomości, koszty ubezpieczenia obiektu oraz bieżących remontów (zależny od obiektu).

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 – decydowała 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 zaostrzyły bowiem swoją politykę i zdecydowanie mniej chętnie pożyczają pieniądze, spowalniając w ten sposób niektóre procesy inwestycyjne

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI 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 m² 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/m² 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 7

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

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, działając 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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto**, tzn. wartość dochodową określono w oparciu o możliwy do uzyskania dochód wynajmu powierzchni. Stopę kapitalizacji oszacowano w modelu addytywnym w oparciu o analizę transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania. Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada wartości prawa do pobierania przyszłych dochodów. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi. Tak więc wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym obejmuje wartość praw do gruntu wraz z jego częściami składowymi. Stawki rynkowe za wynajem powierzchni komercyjnych przyjęto na podstawie analizy rynku lokalnego i informacji o stawkach ofertowych oraz stawkach z obowiązujących umów, przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości wycenianej.

Decydując się na przyjęcie opisanej powyżej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym, a także zgodność z funkcją wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Proces szacowania polega na wykorzystaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej netto, w wyniku którego otrzymano wartość rynkową całej nieruchomości.

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia: nieruchomość wykorzystywana będzie komercyjnie, co przyniesie dochody z czynszu za wynajmowane pomieszczenia.

Zgodnie z procedurą szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto przeprowadzono następujące czynności:

- określenie powierzchni użytkowej zabudowań o charakterze komercyjnym
- określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia)
- obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto nieruchomości (PDB)
- obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto nieruchomości.

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

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przyjęto, iż dochód będzie generować wynajmowanie powierzchni użytkowej, o łącznej powierzchni **7449,09 m²**, na którą składają się powierzchnie warsztatowo – magazynowe oraz biurowo – socjalne. W obliczeniach założono, że budynki mogą być przedmiotem najmu.

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Dostępne informacje dotyczące obowiązujących umów najmu powierzchni użytkowych na lokalnym rynku.
- Oferty najmu powierzchni użytkowych złożone u lokalnych pośredników i w agencjach ogólnokrajowych bazujących na portalach internetowych. Wynikiem przeprowadzonej analizy rynku zamieszczonej w punkcie 7 tego operatu są następujące wnioski. Z uwagi na stan techniczny budynków oraz ich dostępność dla potencjalnych inwestorów, do obliczeń przyjęto stawki najmu w wysokości:

Tabela 8

Nr	Budynek	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]
1	stacja obsługi samochodów	3593,09	13,00
2	myjnia samochodowa	1028,00	13,00
3	warsztat utrzymania ruchu	808,00	10,00
5	administracyjny	1140,00	20,00
6	portiernia	137,00	20,00
8	warsztat ogumienia	600,00	10,00
9	magazyn soli	143,00	10,00
	RAZEM	7449,09	

Ze względu na stabilizację w wysokości czynszów za powierzchnie podobne uznano, że czynsz na takim poziomie w pełni odpowiada sytuacji na rynku i jest optymalny dla wynajmu nieruchomości.

Obliczenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

Decydując się na przyjęcie opisanych w punkcie 8 metod wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym. Zgodnie z procedurą szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto przeprowadzono następujące czynności:

- określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia) zależnie od funkcji powierzchni
- obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto z nieruchomości (PDB)
- obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto z nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto z nieruchomości

Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB) dla nieruchomości

Na podstawie przyjętych stawek czynszów oszacowano potencjalny roczny dochód brutto dla całej nieruchomości.

Obliczenie potencjalnego dochodu brutto (PDB / rok):

Tabela 9

Nr	Budynek	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/miesiąc [PLN]	PDB/rok [PLN]
1	stacja obsługi samochodów	3593,09	13,00	46 710,17	560 522,04
2	myjnia samochodowa	1028,00	13,00	13 364,00	160 368,00
3	warsztat utrzymania ruchu	808,00	10,00	8 080,00	96 960,00
5	administracyjny	1140,00	20,00	22 800,00	273 600,00
6	portiernia	137,00	20,00	2 740,00	32 880,00
8	warsztat ogumienia	600,00	10,00	6 000,00	72 000,00
9	magazyn soli	143,00	10,00	1 430,00	17 160,00
	RAZEM	7449,09		101 124,17	1 213 490,04

Przyjmując określone na podstawie analizy rynku wskaźniki obłożenia dla poszczególnych grup funkcjonalnych powierzchni budynku określono roczny Efektywny Dochód Brutto.

Obliczenie efektywnego dochodu brutto (EDB / rok):

Tabela 10

Nr	Budynek	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/miesiąc [PLN]	PDB/rok [PLN]	Wskaźnik obłożenia	EDB/rok [PLN]
1	stacja obsługi samochodów	3593,09	13,00	46 710,17	560 522,04	90,0%	504 469,84
2	myjnia samochodowa	1028,00	13,00	13 364,00	160 368,00	90,0%	144 331,20
3	warsztat utrzymania ruchu	808,00	10,00	8 080,00	96 960,00	90,0%	87 264,00
5	administracyjny	1140,00	20,00	22 800,00	273 600,00	90,0%	246 240,00
6	portiernia	137,00	20,00	2 740,00	32 880,00	90,0%	29 592,00
8	warsztat ogumienia	600,00	10,00	6 000,00	72 000,00	90,0%	64 800,00
9	magazyn soli	143,00	10,00	1 430,00	17 160,00	90,0%	15 444,00
	RAZEM	7449,09		101 124,17	1 213 490,04		1 092 141,04

Oszacowanie stopy kapitalizacji

Na podstawie analizy informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania w nieruchomości podobne oszacowano stopę kapitalizacji.

$$Wk = 1/R, \text{ gdzie:}$$

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

$$R = rb + rr + ro$$

rb – stopa bazowa – realna stopa określona na podstawie średniego oprocentowania bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym skorygowana o stopę inflacji.

rr – ryzyko rynkowe (związane z gospodarką kraju i świata)

ro – premia ryzyka operacyjnego

Realną stopę procentową określono wykorzystując równanie Fishera, który jako pierwszy swoim wzorem rozróżnił nominalną i realną stopę procentową.

$$rb = (1 + i)/(1 + \text{inflacja}) - 1$$

gdzie:

rb – realna stopa procentowa

i – nominalna stopa procentowa.

Tabela 11

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
1,70 %	2,40 %	-0,68%	5,00 %	5,20 %
Stopa kapitalizacji				9,52%
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				9,52%

Wysokość oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych ustalono na podstawie Listu Emisyjnego nr 99/2020 Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie emisji emerytalnych dziesięcioletnich oszczędnościowych obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej o nazwie skróconej EDO0131. Stopa procentowa w pierwszym okresie odsetkowym wynosi 1,70% w skali roku w pierwszym roku odsetkowym. Stopę inflacji określono na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, w grudniu 2020 roku wyniosła ona 2,40 %.

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości 9,52 % odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości.

Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z utrzymaniem nieruchomości

Na podstawie analizy rynku lokalnego, analizy kosztów związanych z eksploatacją budynków oraz informacji od zarządców nieruchomości określono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości:

Tabela 12

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)			
Wyszczególnienie			Kwota
Podatek od nieruchomości:			
	pow. w mkw	stawka w zł/mkw	
Grunt	30995	0,95	29 445,25 zł
Budynki	7493,62	23,90	179 097,52 zł
Budowle	2% wartości odtworzeniowej		6 500,00 zł
Razem podatki			215 042,77 zł
Opłata za użytkowanie wieczyste			199 982,84 zł
Ubezpieczenie			3 500,00 zł
Koszty zarządu (2 % e.d.b.)			21 842,82 zł

Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (5 % e.d.b.)	54 607,05 zł
SUMA	494 975,48 zł

* Opłata za użytkowanie wieczyste została określona na podstawie Tabeli 18, przy wykorzystaniu wzoru:

$$\text{Ou.w.} = \text{WGp.w.} * \text{Su.w.}$$

gdzie:

Ou.w. – wartość opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,

WGp.w. – wartość prawa własności gruntu,

Su.w. – stawka rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste.

$$\text{Ou.w.} = 6\,666\,094,65 \text{ zł} * 0,03 = 199\,982,84 \text{ zł}$$

Stawki podatku od nieruchomości przyjęto zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/719/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2019 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. W obliczeniach przyjęto koszt równy powierzchni gruntu oraz powierzchni budynku pomnożonej przez aktualnie obowiązujące stawki podatku. Wysokość podatku od budowli przyjęto 2% kosztu odtworzenia budowli wg analizy własnej.

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w podejściu dochodowym w stanie na dzień wyceny

W oparciu o analizę rynku i przyjęte powyżej założenia dokonano szacowania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym przy użyciu metody inwestycyjnej i techniki kapitalizacji prostej dochodu netto generowanego przez nieruchomość w skali roku.

Tabela 13

EDB / rok	1 092 141,04 zł
Wydatki operacyjne	494 975,48 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	597 165,56 zł
Stopa kapitalizacji	9,52%
Wartość rynkowa	6 272 747,44 zł

Przyjęto wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu :

$$\text{WN} = 6\,273\,000 \text{ zł}$$

Słownie: sześć milionów dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące złotych

9.2. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

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

9.2.1. Określenie wartości rynkowej gruntu niezabudowanego

Do określenia wartości rynkowej gruntu niezabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których zależą ceny działek inwestycyjnych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na różnicowanie cen 1m² powierzchni działki:

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

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w tabeli

Tabela 14

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.
4.	Powierzchnia działki	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.
		Korzystna Poniżej 7000 m ²
		Średnio korzystna Od 7000 m ² do 12000 m ²
		Niekorzystna Powyżej 12000 m ²

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 15

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
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
Razem		100	188,29

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

Tabela 16

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Igołomska	Półłanki	Półłanki
Data transakcji	2019-07-09	2019-02-05	2019-04-04
Powierzchnia działki [m ²]	7155	7000	12388

Skorygowana cena 1 m ² [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 m² stanowiącej niezabudowany grunt w stanie na dzień wyceny

Tabela 17

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Mrozowa	Igołomska	Półnanki	Półnanki
Data transakcji		2019-07-09	2019-02-05	2019-04-04
Powierzchnia działki [m ²]	30995	7155	7000	12388
Cena 1 m ² [zł]		279,52	214,29	306,75
Lokalizacja ogólna	niekorzystna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		-65,90 zł	-32,95 zł	-32,95 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		-28,24 zł	-28,24 zł	-28,24 zł
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystne	średnio korzystne	korzystne
		0,00 zł	23,54 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
		-23,54 zł	-23,54 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-117,68 zł	-61,19 zł	-61,19 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		161,84 zł	153,09 zł	245,55 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		186,83 zł		

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:

$$WN = 186,83 \text{ zł/m}^2 \times 30995 \text{ m}^2 = 5\,790\,795,85 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: **WN = 5 791 000 zł**

Słownie: *pięć milionów siedemset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych*

Tabela obliczeń prawa własności (dz. ew. nr 1/591, 1/593, 1/594, 1/660) dla potrzeb ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste

Tabela 18

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Mrozowa	Igołomska	Półhanki	Półhanki
Data transakcji		2019-07-09	2019-02-05	2019-04-04
Powierzchnia działki [m ²]	30995	7155	7000	12388
Cena 1 m ² [zł]		279,52	214,29	306,75
Lokalizacja ogólna	niekorzystna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		-65,90 zł	-32,95 zł	-32,95 zł
Rodzaj prawa do gruntu	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystne	średnio korzystne	korzystne
		0,00 zł	23,54 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
		-23,54 zł	-23,54 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-89,44 zł	-32,95 zł	-32,95 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		190,09 zł	181,34 zł	273,80 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		215,07		

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 19

Budynek	Obiekt	Ilość jed.	Cena jed.	Wartość	Zużycie techniczne	Wartość ze zużyciem
stacja obsługi samochodów	BCOI.3.081	3593,09	1 361,47 zł	4 891 884,24 zł	20%	3 913 507,39 zł
myjnia samochodowa	BCOI.1.002	1028,00	2 183,08 zł	2 244 206,24 zł	20%	1 795 364,99 zł
warsztat utrzymania ruchu	BCOI.3.081	808,00	1 361,47 zł	1 100 067,76 zł	30%	770 047,43 zł
magazyn gazów technicznych	BCOI.3.085	5,53	1 725,16 zł	9 540,13 zł	30%	6 678,09 zł
administracyjny	BCOI.1.004	1140,00	3 525,22 zł	4 018 750,80 zł	15%	3 415 938,18 zł
portiernia	BCOI.3.067	137,00	2 031,46 zł	278 310,02 zł	15%	236 563,52 zł
warsztat ogumienia	BCOI.3.081	600,00	1 361,47 zł	816 882,00 zł	30%	571 817,40 zł
magazyn soli	BCOI.3.081	143,00	1 361,47 zł	194 690,21 zł	30%	136 283,15 zł
gospodarczy	BCOI.3.081	39,00	1 361,47 zł	53 097,33 zł	35%	34 513,26 zł
zagospodarowanie terenu				500 000 zł	35%	325 000,00 zł
Dokumentacja i nadzór						150 000,00 zł
Wartość rynkowa gruntu						5 790 795,85 zł
WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA NIEURCHOMOŚCI						17 146 509,27 zł

Łącznie wartość odtworzeniowa nieruchomości wynosi po zaokrągleniu:

WOD = 17 147 000 zł

Słownie: siedemnaście milionów sto czterdzieści siedem 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:

$W_W = W_R \times w_a \times w_c$ gdzie:

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia 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 mało korzystnych należy stan zagospodarowania. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 15%.

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 zabudowanych budynkami 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:

$w_a = 0,85$ (10% obniżenia wartości),

$w_c = 0,85$ (15% obniżenia wartości).

$$WW = 6\,272\,747,44 \text{ zł} \times 0,85 \times 0,85 = 4\,532\,060,03 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość po zaokrągleniu: $W_W = 4\,532\,000 \text{ zł}$

Słownie: cztery miliony pięćset trzydzieści dwa tysiące złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny (**6 273 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Wartość została ona określona na podstawie procedury przedstawionej w punkcie 8. Biorąc pod uwagę lokalizację nieruchomości oraz stan techniczny, standard budynków oraz ich powierzchnię pozostaje we właściwej relacji z lokalnym rynkiem i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, po której można będzie zbyć nieruchomość. Wartość rynkową nieruchomości określono na podstawie analizy możliwości generowania dochodu z wynajmu budynków. Możliwość generowania dochodu z wynajmu nieruchomości przeprowadzono na podstawie szerokich analiz oferowanych do wynajęcia powierzchni oraz informacji uzyskanych od pośredników działających na lokalnym rynku oraz drogą samodzielnego gromadzenia danych. Określone stawki najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiąmane na rynku lokalnym. Przedmiot wyceny może być przedmiotem zabezpieczenia bankowego.

Wartość odtworzeniowa nieruchomości wynosi **17 147 000 zł**, na którą składają się koszt nabycia gruntu (jego wartość rynkowa określona na poziomie **5 791 000 zł**) oraz wartość odtworzeniowa budynków i innych części składowych gruntu. Wzajemna relacja wartości rynkowej i odtworzeniowej pozostaje na realnym poziomie, mając na uwadze poziom rozwoju rynku, technologie budowy, użyte materiały, standard wykończenia budynków, a także wielkość gruntu i powierzchnie budynków.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny, biorąc pod uwagę rynek wynajmu podobnych nieruchomości komercyjnych oraz obrotu prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wartość rynkową gruntu ustalono w oparciu o ceny transakcyjne uzyskane na rynku lokalnym obejmującym miasto Kraków.

Dodatkowo określono wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej na poziomie **4 532 000 zł**.

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 nieznany przyszły wpływ jaki może mieć ta choroba na rynek nieruchomości zalecana jest regularna kontrola wartości nieruchomości

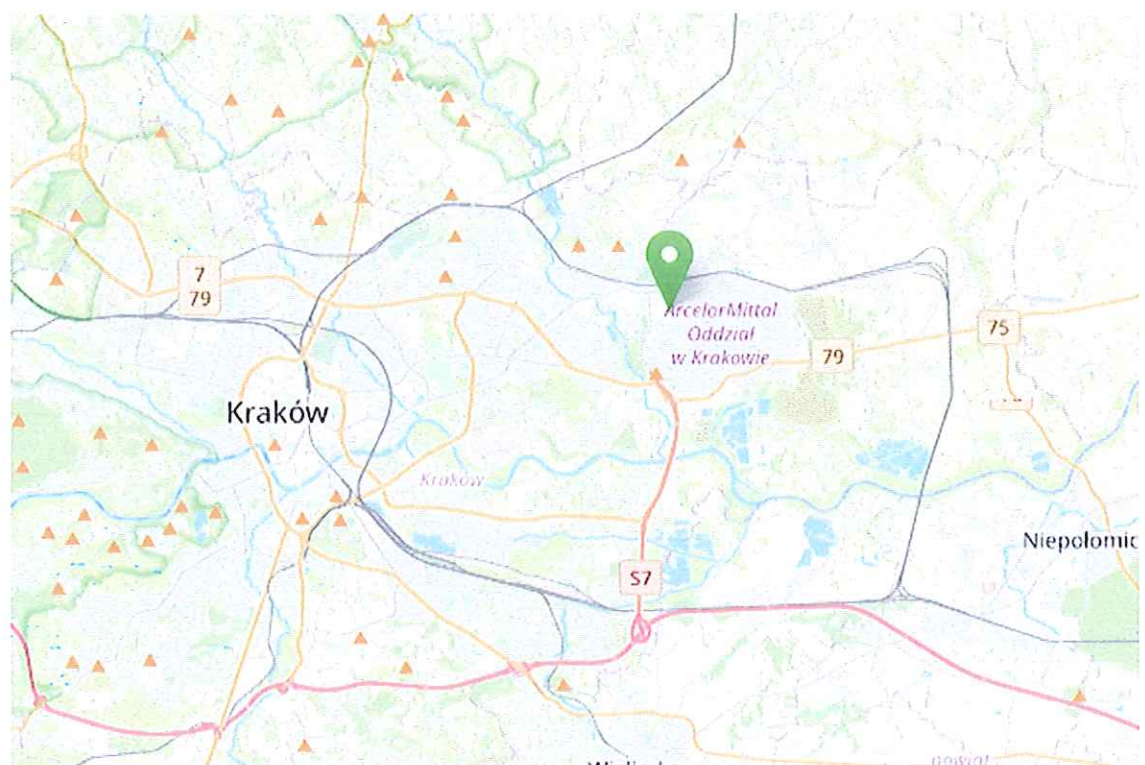
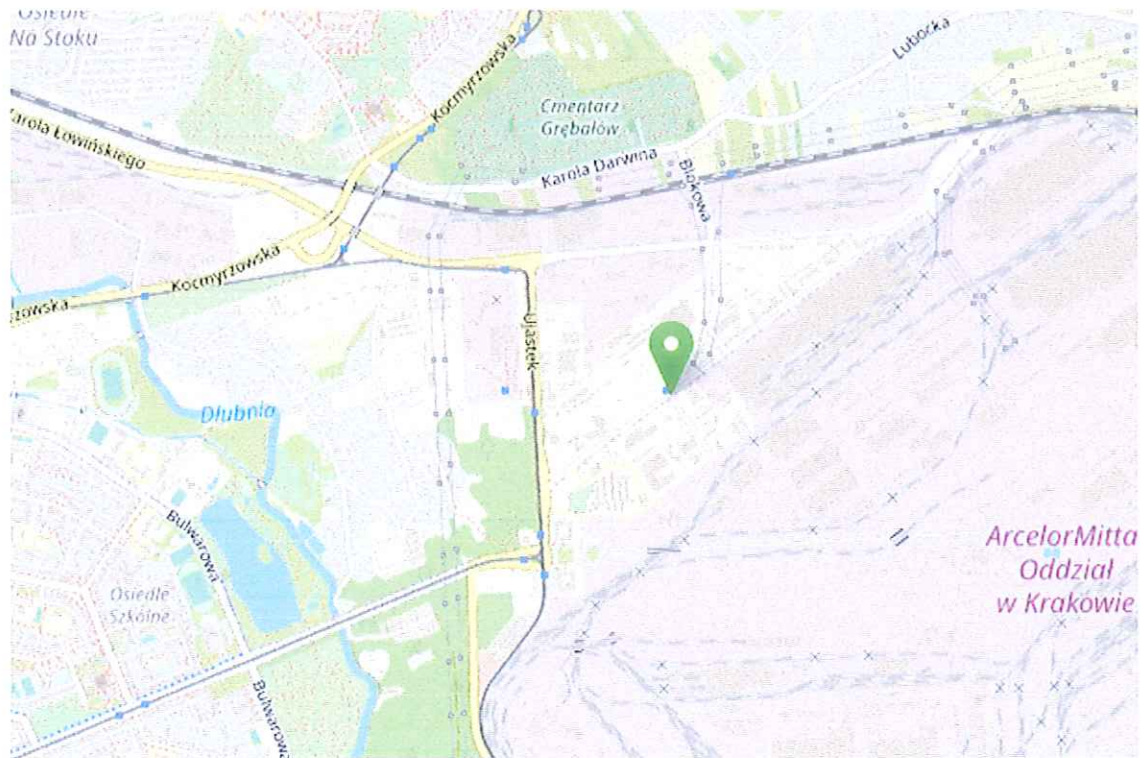
12. PODPISY AUTORÓW OPRACOWANIA



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 wjazdu na nieruchomość



Widok zagospodarowania terenu





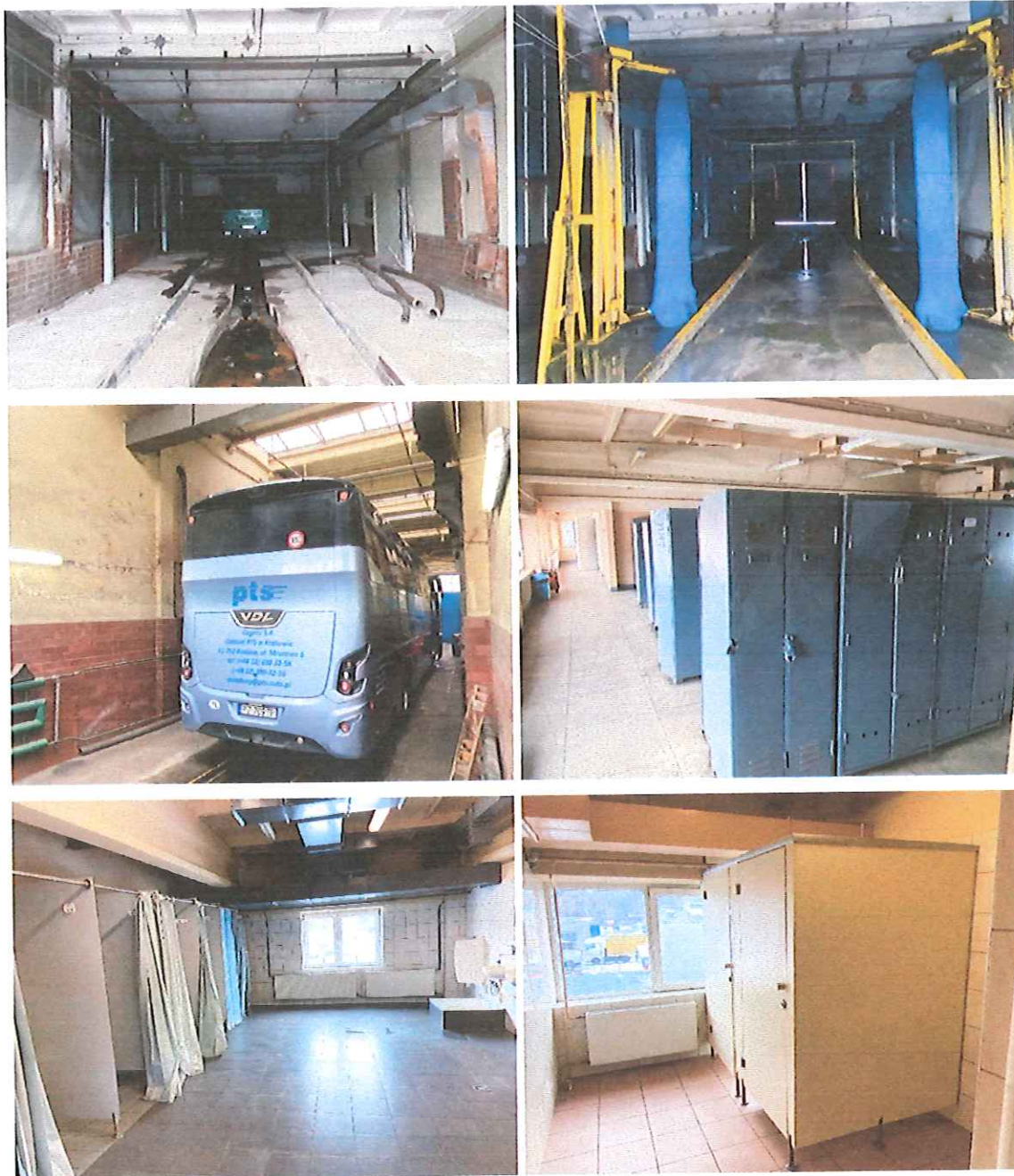
Widok budynku stacji obsługi samochodów





Widok budynku myjni samochodowej





Widok warsztatu utrzymania ruchu





Widok budynku administracyjnego





Widok budynku dyspozytorni



Widok warsztatu ogumienia



Widok budynku magazynu soli



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej

Księga Wieczysta nr KR1P/00286076/6

(stan na 21.01.2021 r. około 15.00 na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi	grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	Małopolskie, m. Kraków, Kraków m., Kraków, Nowa Huta, ul. Morozowa 6
Działka ewidencyjna	
Działka	1/591
Obręb ewidencyjny	0020
Sposób korzystania	Ba -tereny przemysłowe
Przyłączenie	1,6747 ha
Działka	1/593
Obręb ewidencyjny	0020
Sposób korzystania	Ba -tereny przemysłowe
Przyłączenie	0,3230 ha
Działka	1/594
Obręb ewidencyjny	0020
Sposób korzystania	Ba -tereny przemysłowe
Przyłączenie	0,3498 ha
Działka	1/660
Obręb ewidencyjny	0020
Sposób korzystania	Ba -tereny przemysłowe
Obszar całej nieruchomości	3,0995 ha
Budynki	
Powierzchnia użytkowa budynku	1028,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	3513,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	728,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	80,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	26,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	20,00 m ²
Przeznaczenie budynku	104 – zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	34,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	137,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki biurowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	1140,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki biurowe
Odrębność	Tak

Powierzchnia użytkowa budynku	143,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	600,00 m ²
Przeznaczenie budynku	101 – budynki przemysłowe
Odrębność	Tak
Powierzchnia użytkowa budynku	39,00 m ²
Przeznaczenie budynku	104 – zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
Odrębność	Tak
Urządzenie	
Opis	Kanał spływowy myjni
Opis	dwukomorowy, betonowy osadnik szlamu z kanałami i korytami
Opis	Dwa osadniki betonowe
Opis	Instalacja wody przemysłowej
Opis	Plac z trylinki i asfalta – betonu o powierzchni 407,00 m ²
Opis	Nawierzchnia asfaltowo - betonowa
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Rodzaj prawa	Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
Treść prawa	Nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie wstępu na działkę w 1/167 obj. Kw 310774 celem utrzymania funkcjonalności urządzeń nadziemnych i podziemnych sieci telekomunikacyjnych, sieci elektrycznych, wody pożarowej, wody przemysłowej, kanalizacji fekalnej i kanalizacji deszczowo-przemysłowej, co. I gazu na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego i właściciela działki w 1/238 obj. Kw 246260, działki w 1/97 obj. Kw. 262185 i działki w 1/92
Rodzaj zmiany	Wpis przeniesiono do KR1P/00570582/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595 Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6
Rodzaj prawa	Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
Treść prawa	Na prawie użytkowania wieczystego działek nr 1/280, nr 1/321, nr 1/322, nr 1/323 ob. 20 objętych księgą wieczystą KR1P/00246260/1, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działek nr 1/92 i nr 1/93 - nieodpłatna, służebność gruntowa polegająca na swobodnym dostępie do instalacji wodociągowych i przewodów sieci rozdzielczej celem ich konserwacji i utrzymania funkcjonalności, oznaczonych na mapie, stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży, kolorem niebieskim, a znajdujących się poza obszarem działek nr 1/92 i nr 1/93, przy czym koszty utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności obciążać będą użytkownika wieczystego nieruchomości władających, KR1P/00246260/1
Księga powiązana	Wpis przeniesiono do KR1P/00570582/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595
Rodzaj zmiany	Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6
Rodzaj prawa	Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
Treść prawa	Na prawie użytkowania wieczystego działki nr 1/321 obręb 20 objętej księgą wieczystą KR1P/00246260/1, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działek nr 1/92 i nr 1/93 obręb 20, nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu drogą wewnętrzną

Księga powiązana	oznaczoną na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży ukośnymi liniami koloru czerwonego, a służebność będzie wykonywana z zachowaniem obowiązującego systemu przepustowego oraz zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i bhp obowiązujących na terenie Arcelormittal Poland S.A., KR1P/00246260/1
Rodzaj zmiany	Wpis przeniesiono do KR1P/00570582/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595 Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6
Rodzaj prawa	Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
Treść prawa	Nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie wstępu na działkę nr 1/93 obj. KR1P/00490418/9 w celu dostępu do urządzeń przesyłowych znajdujących się na tej działce służących do obsługi działki nr 1/92, na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 1/92 obj. KR1P/00286076/6
Księga powiązana	KR1P/00490418/9
Rodzaj zmiany	Wpis przeniesiono do KR1P/00570582/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595 Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6
Rodzaj prawa	Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
Treść prawa	Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność, polegająca na udostępnieniu działki 1/661 i budynku na niej posadowionego i korzystaniu z działki 1/661 i budynku na niej posadowionego, w celu dokonania naprawy, rozbudowy, konserwacji, montażu, remontu, prac awaryjnych i eksploatacji itp. Sieci przesyłowych, usytuowanych na działce obciążonej, dotyczących/zasilających uprawnione działki, z obowiązkiem przywrócenia działki 1/661 (i budynku) do stanu poprzedniego oraz polegającą na przeprowadzeniu sieci przesyłowych do uprawnionych działek, przyłączeniu instalacji do tych sieci, a nadto na nieodpłatne przeprowadzenie nowych instalacji przesyłowych, z obowiązkiem przywrócenia działki 1/661 (i budynku) do stanu poprzedniego, z zastrzeżeniem, że powyższe prace wykonywane będą kosztem uprawnionych ze służebności oraz przez uprawnionych ze służebności, względnie wskazanych przez niego przedsiębiorców przesyłowych; na rzecz: -każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych działek 1/660, 1/591, 1/593, 1/594, i właścicieli budynków/urządzeń na nich posadowionych, położonych w Krakowie, dzielnica nowa huta, obręb 20, powiat m. Kraków, województwo małopolskie, objętych księgą wieczystą KR1P/00286076/6, oraz - każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych działki 1/595 i właścicieli budynków/urządzeń na niej posadowionych, położonej w Krakowie, dzielnica nowa huta, obręb 20, powiat m. Kraków, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą KR1P/00570528/8 KR1P/00609349/2
Księga powiązana	
Rodzaj prawa	Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
Treść prawa	Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przechodu południowo-wschodnim skrajem działki nr 1/661, jak zaznaczono na mapie kolorem żółtym (ist-

	niejący chodnik), na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych działki nr 1/660 i właścicieli posadowionych na niej budynków i urządzeń KR1P/00609349/2
Księga powiązana	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	Działki oddane w użytkowanie wieczyste i stanowiące odrębną nieruchomość budynki i urządzenia na działce nr 1/92
Dział II – „Własność”	
Wzmianka	
REP.C. / NOTA / 579932 / 19 - 2019-07-10, 15:15:30	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa
Użytkownicy wieczystości	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	Cognor Spółka Akcyjna
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Rodzaj wpisu	ograniczone prawo rzeczowe
Treść wpisu	Na prawie użytkowania wieczystego działek nr 1/92 i nr 1/93 obręb 20 na rzecz użytkownika wieczystego działek nr 1/322 i nr 1/323 obręb 20 objętych księgą wieczystą kr1p/00246260/1, nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na swobodnym dostępie do instalacji elektrycznych i sterowniczych, zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią czerwoną, instalacji kanalizacyjnych zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią brązową, instalacji wodnych i wodociągowych, zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią niebieską oraz instalacji telekomunikacyjnych zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią pomarańczową w celu konserwacji, wymiany lub usunięcia przedmiotowych instalacji, przy czym koszty utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności obciążają użytkownika wieczystego nieruchomości władnących.
Rodzaj zamiany	Wpis przeniesiono do KR1P/00570528/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595 Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6
Wskazanie innej nieruchomości	KR1P/00246260/1, dz. ew. nr 1/322, 1/323
Rodzaj wpisu	ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością
Treść wpisu	Nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli bądź wieczystych użytkowników działki numer nr 1/595, obciążającej prawo wieczystego użytkowania gruntu objętego księgą wieczystą nr KR1P/00286076/6 oraz posadowionych na niej budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności wykonywanej przez działkę numer nr 1/593 na całej jej długości i szerokości, polegającej na prawie przejazdu i przechodu oraz prawie ułożenia wszelkich przewodów i urządzeń służących doprowadzeniu lub odprowadzeniu płynów, pary, gazu, energii elektrycznej, sieci telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń

Przedmiot wykonywania	podobnych, potrzebnych dla dostawy mediów lub odwodnienia, a także na prawie dostępu do obciążonej działki w związku z koniecznością naprawy lub konserwacji wymiennych urządzeń.
Wskazanie innej nieruchomości	Działka 1/593 KR1P/00570528/8
Dział IV – „Hipoteka”	
Numer hipoteki	4
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna
Suma	111285423,00 EUR
Wierzytelność i stosunek prawy	Splata wierzytelności pieniężnej banku wobec spółki wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku łącznie z odsetkami, kosztami wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, umowa kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku
Wierzyciel hipoteczny	Mbank Spółka Akcyjna



Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA GD-10-6642.18701...2022		Województwo: małopolskie Powiat: M. KRAKÓW Jednostka ewidencyjna: Nowa Huta Obręb ewidencyjny: 126103_9.0020, NH-20 Miejscowość: KRAKÓW (idTERYT: 0950483)					
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 2020-12-08 12:59:51							
Jednostka rejestrowa gruntów: 126103_9.0020.G383							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 1.4					
Skarb Państwa: SKARB PAŃSTWA							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste ważność do: 2069-12-05 grupa rejestrowa: 2.4					
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 012859760 Siedziba: 42-360 PORAJ ZIELONA 26							
Łącznie udziały własności:		1.0000000000					
Łącznie udziały władania:		1.0000000000					
Użytkowanie wieczyste:		1.0000000000					
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
	1/591	MROZOWA 6	Tereny przemysłowe	Ba	1.6747	1.6747	KR1P/00286076/6
Identyfikator działki: 126103_9.0020.1/591							
	1/593	MROZOWA	Tereny przemysłowe	Ba	0.3230	0.3230	KR1P/00286076/6
Identyfikator działki: 126103_9.0020.1/593							
	1/594	MROZOWA	Tereny przemysłowe	Ba	0.3498	0.3498	KR1P/00286076/6
Identyfikator działki: 126103_9.0020.1/594							
	1/660	MROZOWA 6	Tereny przemysłowe	Ba	0.6785	0.7520	KR1P/00286076/6
			Inne tereny zabudowane	Bi	0.0735		
Identyfikator działki: 126103_9.0020.1/660							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 3.0995							

W dniu: 08.12.2020

dokument sporządzony przez: Paweł Kokoszka

INSPEKTOR

Paweł Kokoszka

(podpis)

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonania wpisu w księdze wieczystej

z up. PREZYDENTA MIASTA

Paweł Kokoszka
Inspektor
w Wydziale Gospodki

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA GD-10-6642/18101...2020		Województwo: małopolskie Powiat: M. KRAKÓW Jednostka ewidencyjna: Nowa Huta Obręb ewidencyjny: 126103_9.0020, NH-20 Miejscowość: KRAKÓW (idTERYT: 0950463)						
WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW według stanu na dzień: 2020-12-08 13:04:19								
Jednostka rejestrowa budynków: 126103_9.0020.B46 Pozycja kartoteki budynków: 126103_9.0020.G383 Numer księgi wieczystej: KR1P/00285076/6								
WŁAŚCICIELE / WŁADAJĄCY:								
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność ważność do: 2089-12-05 grupa rejestrowa: 15.1						
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 012859760 Siedziba: 42-360 PORAJ ZIELONA 26								
Łącznie udziały własności:		1.0000000000						
BUDYNKI:								
Status budynku	Oznaczenie działek na których położony jest budynek	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba lokali odrębnych	Liczba lokali innych	Pow. użytkowa lokali [m²]	Pow. zabudowy budynku [m²]	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
wybudowany	1/591		budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	860 2/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/591.1_BUD Rok zakończenia budowy: 1960 Materiał mur. UWAGI dodatkowe - Budynek: I-p								
wybudowany	1/591		budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	798 1/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/591.3_BUD Rok zakończenia budowy: 1960 Materiał mur.								
wybudowany	1/591		budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	3232 1/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/591.2_BUD Rok zakończenia budowy: 1960 Materiał mur.								
wybudowany	1/591		budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	37 1/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/591.7_BUD Rok zakończenia budowy: 1960 Materiał inny.								
wybudowany	1/591		zbiorniki silosy i budynki magazynowe (104)	0	0	0.00	0.00	21 1/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/591.6_BUD Rok zakończenia budowy: 1960 Materiał inny.								
wybudowany	1/591		budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	126 1/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/591.4_BUD Rok zakończenia budowy: 1960 Materiał mur.								
wybudowany	1/591		budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	16 2/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/591.5_BUD Rok zakończenia budowy: 1960 Materiał mur. UWAGI dodatkowe - Budynek: I-p								
wybudowany	1/594		budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	176 1/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/594.1_BUD Rok zakończenia budowy: 1962 Materiał mur.								

OPERAT SZACUNKOWY

Kraków, ul. Mrozowa 6, dz. ew. nr 1/591, 1/593, 1/594, 1/660

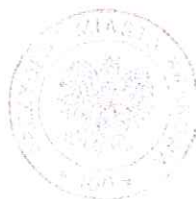
wybudowany	1/594		budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	644	1/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/594.2_BUD									
Rok zakończenia budowy: 1962. Materiał mur.									
wybudowany	1/594		zbiorniki silosy i budynki magazynowe (104)	0	0	0.00	0.00	52	1/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/594.3_BUD									
Rok zakończenia budowy: 1975. Materiał mur.									
wybudowany	1/660	MROZOWA 6	budynki biurowe (105)	0	0	0.00	0.00	179	1/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/592.1_BUD									
Rok zakończenia budowy: 2000. Materiał mur.									
wybudowany	1/660		budynki biurowe (105)	0	0	0.00	0.00	498	2/1
Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/592.3_BUD									
Rok zakończenia budowy: 2010. Materiał mur.									
UWAGI dodatkowe - Budynek: I=b									
ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W JEDN. REJ.: 12				ŁĄCZNIE W CAŁEJ JEDN. REJ.:				6639	

W dniu: 03.12.2020

dokument sporządzony przez: Paweł Kokoszka

INSPEKTOR

Paweł Kokoszka
(ocodpis)



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej

z up. PREZYDENTA MIASTA

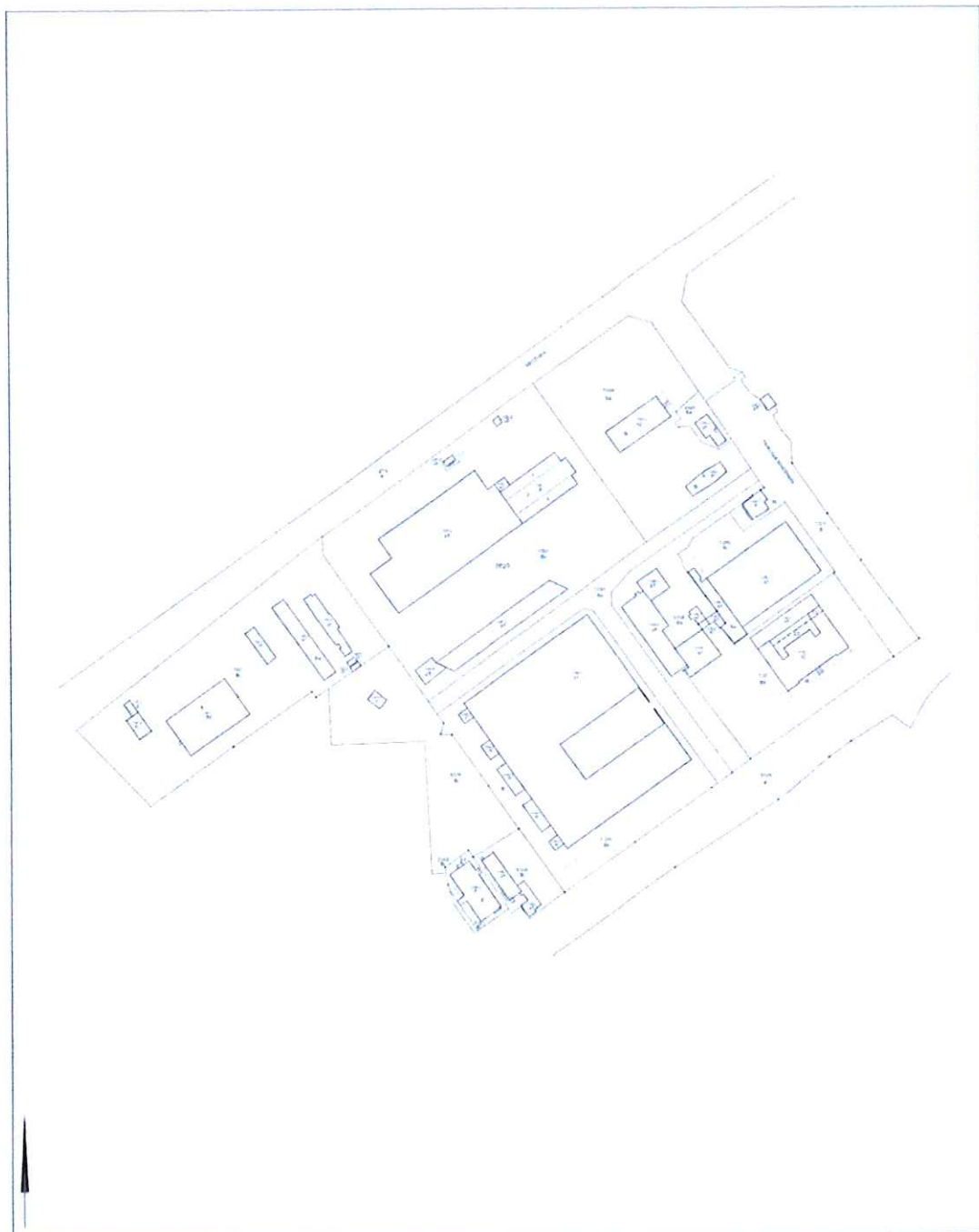
Paweł Kokoszka
Inspektor
w Wydziale Głodoz?

(miejscem i nazwiskiem osoby upoważnionej)

1.05.19.04.01.01.01.01
1.05.19.04.01.01.01.01
Znak 1/591, 1/593, 1/594, 1/660

Wzrost: 1,70 m
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg

Wzrost: 1,70 m
Ciężar ciała: 70 kg



1.05.19.04.01.01.01.01
1.05.19.04.01.01.01.01
Znak 1/591, 1/593, 1/594, 1/660

Wzrost: 1,70 m
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg

Wzrost: 1,70 m
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg



Kraków,

09 GRU 2020

BP-05.6727.3938.2020.MHO

COGNOR S.A.
Oddział PTS w Krakowie
ul. Mrozowa 6
31-752 Kraków

Wydział Planowania Przestrzennego w odpowiedzi na wniosek z 04.12.2020 r. (otrzymany 07.12.2020 r.) o wydanie wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego informuje, że działki nr: 1/591, 1/593-4 (w dostępnej ewidencji gruntów nie znaleziono dz. nr 1/592) obręb 20 – Nowa Huta położone przy ul. Mrozowej 6 nie podlegają ustaleniom żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym brak jest podstaw dla wydania żądanego wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Równocześnie informujemy, że teren ten jest położony w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Kombinat" (Uchwała Nr XIII/230/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 kwietnia 2019 r.). Aktualne informacje dotyczące sporządzanego planu dostępne są na stronie internetowej: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=108338.

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

Informujemy ponadto, że zwrot nadpłaconej opłaty skarbowej możliwy jest zgodnie z procedurą PD-10 dostępną na stronie internetowej: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=3276&sub=procedura&proc=PD-10.

KIEROWNIK PRACOWNI

Tomasz Wadowski

trzymują:

1. Adresat
2. a/a

Wydział Planowania Przestrzennego UMK informuje, iż przetwarzanie Państwa danych osobowych odbywa się zgodnie z przepisami unijnego ogólnego rozporządzenia o ochronie danych – RODO. Szczegółowe informacje o zasadach przetwarzania Państwa danych osobowych oraz o przysługujących Państwu prawach z tym związanych znajdują się na naszej stronie Biuletynu Informacji Publicznej miasta Krakowa pod adresem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=14897#dane

Urząd Miasta Krakowa
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
tel. +48 12 616 85 42, bp.umk@um.krakow.pl
31-545 Kraków, ul. Mogilska 41
www.krakow.pl



Załącznik 13.5.**OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIANĄ 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 KSW „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 nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krakowa (dokument ujednolicony uchwałą nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 roku) przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym jako PU - tereny przemysłu i usług.

Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego podjęta została uchwała nr XIII/230/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Kombinat".

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, żeby stan techniczny budynków przyjętych do najmu uniemożliwiał ich dalsze funkcjonowanie. Budynki

wykończone w standardzie średnim bądź niskim, odpowiadającym wymogom na lokalnym rynku w tym segmencie nieruchomości.

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Mrozowej zgodnie z opisaną w księdze wieczystej służebnością gruntowej ustanowioną na dz. ew. nr 1/321 (KW KR1P/00246260/1).

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 budynków. 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 wierzytelności

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 nieznany 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

zgodnie 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
Stawka Specjalna dla Ubezpieczonych

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.ilexpert.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

1	Okres ubezpieczenia: od 12.01.2021 r. do 11.01.2022 r.	
2	Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING - RUDNICZY, SPÓŁKA JAWNA Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL Telefon: +48228646177	REGON: 015721162
3	Ubezpieczony: MAGDA OBRĘBSKA Adres zamieszkania: Włodzimierza Makowskiego 8 m. 1, 01-420 WARSZAWA E-mail: Klient odrębny Telefon: Klient odrębny	PESEL: 87050501509
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność zlecotniczą majątkową	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
5	Składka łączna: 147,83 PLN Kwota w PLN Jednostkowo 147,83 Termin płatności: 25.01.2021	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 41 1240 6360 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1056314135
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.01.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności zlecotniczą majątkową (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 665). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny i Fundusz Ubezpieczycieli Konsumenckich.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am pełną i prawdziwą informację o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do	umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
9	Postanowienia dodatkowe lub odmienne Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności zlecotniczą majątkową: 1. Reklamacja, skarga lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA oddziałowej, filii. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie: 1) pisemnej – osobiste albo przesyłą pocztą na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 01-546 Warszawa (adres tylko do korespondencji); 2) ustnej – telefonicznie na przykład dwujęzycznie pod numer telefonu 801-102-102, albo osobiście do punktu podjęcia sprawy w jednostce, o której mowa w ust. 1; 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wysyłając formularz na nasz portal. 3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególności w sprawach dotyczących propozycji, uśrednień, zgłoszeń rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie odpowiedź, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które mające istotne znaczenie dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia 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 papierowej lub za pośrednictwem swojego trwałego adresu e-mail, z tym, że odpowiedź zostanie dostarczona za pośrednictwem wyłącznie na adres e-mail, który złożył reklamację, skargę lub zażalenie. 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie, przysługują prawa wnoszenia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) niezawieszenia rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z ust. 4; osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 7. Reklamację, skargę lub zażalenie rozpatrywane są przez jednostkę odpowiedzialną PZU SA, która są należnym z uwagi na przedmiot sprawy. 8. Reklamację uciążliwą dla ubezpieczającego rozpatrywaną przez jednostkę rynku finansowego i Rzecznika Finansowego oraz w sprawie dyspozycji	ubezpieczenia. 9. PZU SA przewiduje możliwość posiadania rozstrzygnięcia sporu. 10. Podmiotem uprawnionym w sprawie o postępowaniu rozpatrywania sporu konsumenckiego, właściwym dla PZU SA do posiadania rozstrzygnięcia sporu, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl . 11. Ubezpieczyciel, w przypadku zażalenia lub skargi z umowy ubezpieczenia, bieżąco kursantem, przysługującemu prawo zwrócić się o pomoc do Hefajskich i Finansowych Rzeczników Konsumentów. 12. W przypadku umowy zawartej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z postępowania sposobu rozstrzygnięcia sporu i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporu (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r., – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/ . Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu 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.

DS/P/1056314135/0448/pc:100000312026437/BE20

Fonitachy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, 541 Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9391, NIP 526 025-10-40, kapitał zakładowy: 66 352 303 zł wpłacony w całości, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, prawni, telefon: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPECZ/19G12_01/21/111.1443/prod/p22-105524568.3/TEL/pc:100000312026437

1/2

OPERAT SZACUNKOWY

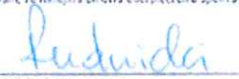
Kraków, ul. Mrozowa 6, dz. ew. nr 1/591, 1/593, 1/594, 1/660

Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48226545177

Dodatkowych informacji udzieli:
POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE WIESŁAW MAJDA
ul. SZADKOWSKIEGO 2A, 01-493 WARSZAWA
E-mail: w.majda@mediagentpzu.pl
tel.: +48 509719469

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. Zakończam ją w wyniku mojej świadomej decyzji.


Peczeć i podpis ubezpieczonego

ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
ubezpieczający


Peczeć i podpis ubezpieczonego do polisy

POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
WIESŁAW MAJDA
ul. SZADKOWSKIEGO 2A
01-493 WARSZAWA
tel. 22 661 81 81
REGON 140844014, NIP 527 615 40 52

Peczeć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

DS9/P/1056314135/0148/pc:100000312026437/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2

Załącznik 13.7.

Warszawa, dnia 21.01.2021 r.

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

Adres: Kraków, ul. Mrozowa 6, dz. ew. nr 1/591, 1/593, 1/594, 1/660

Nr KW: KR1P/00286076/6

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczania 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