

Potwierdzenie aktualności

OPERATU SZACUNKOWEGO

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

z dnia 25 stycznia 2021 r.



Autorzy opracowania:

Magda Obrębska, upr. nr 6416

Paweł Skrzecz, upr. nr 5494

Warszawa, 21 lutego 2022 r.



Zgodnie z art. 156, pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 58.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego potwierdzam aktualność (w zakresie wartości rynkowej w stanie na dzień wyceny) operatu szacunkowego z dnia 25 stycznia 2021 roku z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 33/8, obręb 0027 Podgórze o powierzchni gruntu 19778 m² wraz z prawem własności budynku o funkcji komercyjnej położonego w Krakowie przy ul. Mierzeja Wiślana, woj. małopolskie, na dzień 21.02.2022 r.

Przedmiotowa nieruchomość o powierzchni gruntu 19778 m² zabudowana jest budynkiem hali magazynowej w słabym stanie technicznym o powierzchni użytkowej 720 m². Budynek usytuowany jest w południowo - wschodnim narożniku dz. ew. nr 33/8, której część zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod tereny dróg publicznych.

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

Określenie stanu prawnego nieruchomości

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

księga wieczysta nr KR1P/00331269/7

(stan na 21.02.2022 r. 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-O - „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	Małopolskie, m. Kraków, Kraków m., Kraków, Podgórze
Działka ewidencyjna	
Działka	33/8
Obręb ewidencyjny	27
Sposób korzystania	Ba -tereny przemysłowe
Przyłączenie	KR1P/00193174/4, 19778,0000 m ²
Obszar całej nieruchomości	19778,00 m²
Budynki	
Powierzchnia użytkowa budynku	1123,00 m ²
Przeznaczenie budynku	Inny budynek mieszkalny
Odrębność	Tak
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Powierzchnia użytkowa budynku	720,00 m ²
Przeznaczenie budynku	Inny budynek mieszkalny
Odrębność	Tak
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Powierzchnia użytkowa budynku	120,00 m ²
Przeznaczenie budynku	Budynek biurowy
Odrębność	Tak
Przyłączenie	KR1P/00193174/4

Urządzenie	
Opis Przyłączenie	Place i drogi o pow. 3450 m ² -ozn. Symbolem 243-4 KR1P/00193174/4
Opis Przyłączenie	studzienka wodomierzowa o kubaturze 7,2 m ³ ozn. symbolem 235-00/2 KR1P/00193174/4
Opis Przyłączenie	Oświetlenie zewnętrzne (lampy) 35 sztuk – ozn. Sym- bolem 294-2 KR1P/00193174/4
Opis Przyłączenie	Kanalizacja o pow. 120 m ² ozn-symbolem 236-00/6 KR1P/00193174/4
Opis Przyłączenie	kanalizacja o pow. 120 m ² ozn. symbolem 236-00/6 KR1P/00193174/4
Opis Przyłączenie	zewnętrzna sieć wod-kan. ozn. symbolem 235-00/3 KR1P/00193174/4
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	Działka nr 33/8 oddana w użytkowanie wieczyste
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/1
Skarb Państwa	Gmina Kraków
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 Treść wpisu Wskazanie innej nieruchomości	ograniczone prawo rzeczowe nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa polegająca na prawie przebiegu przez działkę nr 33/8 wodociągu doprowadzającego wodę do działek nr 33/7 i nr 33/9 oraz instalacji elektrycz- nych zasilających w energię elektryczną działki nr 33/7 i nr 33/9 ze stacji trafo znajdującej się na działce nr 33/5,a ponadto na prawie przeprowadzenia ze stacji trafo znajdującej się na działce nr 33/5 przez przez działkę nr 33/8 nowych instalacji elektrycznych o dowolnej mocy zasilania w energię elektryczną działek nr 33/7 i nr 33/9-na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości objętej kw nr 193174 KR1P/00193174/4
Dział IV – „Hipoteka”	
Wzmianki	
DZ. KW. / KR1P / 107179 / 21 / 1 - 2021-08-06, 09:41:22 - WYKRĘŚLENIE HIPOTEKI ŁĄCZNEJ	

Numer hipoteki	4
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	111285423,00 EUR
Wierzytelność i stosunek prawy	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, umowy kredytów z dnia 12.07.2018 roku
Inne informacje	Niniejsza hipoteka umowna łączna współobciąża księgi wieczyste: LU1I/00248556/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań Stare-Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Tarnowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, PT1T/00034513/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Gliwicach VIII Wydział Ksiąg Wieczystych, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8 prowadzone przez sąd Rejonowy w Stalowej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych, CZ1Z/00033483/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zawierciu V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Wierzyciel hipoteczny	Mbank Spółka Akcyjna

Numer hipoteki	5
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250 000 000,00 zł
Wierzytelność i stosunek prawy	Zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obligacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wynikających z opisanej w paragrafie 2 aktu notarialnego rep a nr 1282/2021 emisji obligacji, prowadzonej na podstawie przepisów ustawy z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (dz. U. 2021 r. Poz. 187 z późn. Zm.) oraz na podstawie uchwał, celem zabezpieczenia emisji nie więcej niż 200.000 sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu 15 lipca 2026 r. Oraz na pozostałych warunkach emisji obligacji opisanych w paragrafie 2 aktu notarialnego
Pierwszeństwo	Roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne w granicach sumy wyznaczonej przez to opróżnione miejsce, po hipotece wpisanej pod nr wpisu 3, z chwilą gdy stanie się wolne Roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne w granicach sumy wyznaczonej przez to opróżnione miejsce, po hipotece wpisanej pod nr wpisu 4, z chwilą gdy stanie się wolne
Księga współobciążona	KR1P / 00286076 / 6
Inne informacje	Hipoteką umowną łączną współobciążone są także nieruchomości, dla których prowadzone są następujące księgi wieczyste: CZ1M/00051050/9 CZ1M/00082182/9 CZ1M/00082956/6 CZ1M/00056620/1 GL1G/00084766/6 GL1G/000121403/6 GL1G/00084767/3 GL1G/000103076/2 CZ1Z/00033483/1 CZ1M/00097283/5 TB1S/0045540/4 TB1S/00047784/0 TB1S/00053829/3 TB1S/00052870/8 TB1S/00057958/4 TB1S/00036294/8 LU1I/00248556/0 LD1M/00107840/4 LD1M/00092885/2 OP1O/00117990/4 OP1O/00112308/2 PO2P/00035922/4 PO2P/00158081/4 PO2P/00257742/0 KA1S/00030874/5 KA1S/00032262/6 TR1T/00101810/5 TR1T/00123081/5 PT1T/00034513/5 OL1O/00019863/6 OL1O/00045353/9

Wierzyciel hipoteczny

KA1K/00072627/8
KA1K/00122180/8
TB1S/00045533/2
GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA
KOMANDYTOWA

Komentarz rzeczoznawcy: Zmiany zapisów w księgach wieczystych dotyczą wpisów w dziale IV ksiąg wieczystych. Zmiany te nie mają wpływu na wartość rynkową.

Umowy najmu

Przedmiot wyceny nie jest objęty umową najmu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Na dzień 21.02.2022 r. nie zmieniły się ustalenia przeznaczenia terenu dotyczące przedmiotowej nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bagry” uchwalonego Uchwałą nr XXXII/812/9 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 grudnia 2019 roku.

Analiza lokalnego rynku

Biorąc pod uwagę cechy nieruchomości, aktualny stan rynku oraz perspektywy jego rozwoju przeprowadzono ponowną analizę możliwości wykorzystania nieruchomości. Badanie to potwierdziło zasadność przyjętych założeń co do sposobu określenia wartości nieruchomości i rodzaju zastosowanego podejścia i metody.

Założenia przyjęte do wyceny dotyczące kształtowania się cen za grunty niezabudowane przeznaczone pod zabudowę inwestycyjną potwierdzono analizując aktualne transakcje. Zauważono, iż ceny gruntów niezabudowanych o powierzchni powyżej 5000 m² na lokalnym rynku Krakowa kształtują się w przedziale 120 – 315 zł/m².

Odnotowano kilka transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni powyżej 5000 m² na terenie Krakowa. Ich zestawienie w tabeli poniżej.

Data transakcji	Dzielnica	Ulica	Powierzchnia działki [m ²]	Nr działki	Cena transakcyjna	Cena 1 m ² gruntu
2021-05-19	Krowodrza	Na Wirach	5 603	486/2, 456/2	905 760 zł	161,66 zł
2021-02-18	Nowa Huta	Rzepakowa	8 816	57	1 100 000 zł	124,77 zł
2020-11-24	Podgórze	Tyniecka	5 492	109	1 100 000 zł	200,29 zł
2020-11-19	Podgórze	Działdowskiego	6 339	69/4	1 520 000 zł	239,79 zł
2020-10-05	Podgórze	Półłanki	15 036	34, 35/7, 33	4 736 340 zł	315,00 zł
Cena minimalna						124,77 zł
Cena maksymalna						315,00 zł
Cena średnia						208,30 zł

Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym z dnia 25.01.2021 r. jest aktualna na dzień 21.02.2022 r. i wynosi 3 406 000 zł.

Wartość jest zgodna z przepisami regulującymi i podstawami materialno – prawnymi aktualnymi w dniu sporządzenia potwierdzenia aktualności:

- ☞ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899)
- ☞ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 555).

„Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.”;

Na podstawie niniejszej klauzuli opisany powyżej operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres kolejnych 12 miesięcy, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ww. ustawy.

PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego

Załącznik 1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 17.02.2022 r.

Widok nieruchomości





Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik 2. Polisa ubezpieczeniowa Rzeczoznawcy Majątkowego



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1056314135



Table with 2 columns: Field number and content. Fields include: 1. Okres ubezpieczenia: od 12.01.2022 r. do 11.01.2023 r.; 2. Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING - RUDNICZY, SPÓŁKA JAWNA; 3. Ubezpieczony: MAGDA OBRĘBSKA.

Table with 3 columns: Field number, description, and values. Field 4: Zakres ubezpieczenia obowiązkowego; Suma gwarancyjna: 25 000 EUR.

Table with 2 columns: Field number and values. Field 5: Składka łączna: 141,68 PLN; Termin płatności: 14.01.2022; Kwota w PLN: 141,68.

Table with 1 column and 1 row. Field 6: Numer rachunku bankowego do zapłaty składki: 44 1242 6060 3014 0110 1357 6921.

Table with 2 columns: Field number and content. Field 7: Warunki ubezpieczenia; 1. Dotyczy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej... 2. Ubezpieczający musi być osobą fizyczną...

Table with 2 columns: Field number and content. Field 8: Oświadczenia; 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego...

Table with 2 columns: Field number and content. Field 9: Postanowienia dodatkowe lub odmiennie; 1. Kłótnie, spory i ich zażalenie składa się w każdej jednostce PZU osobno... 2. Zasadniczo, sprawca i świadek nie mogą być osobami...

1056314135/pc:100090382612220/BE20 PIN: 1152

Dowodztwo Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS 0031, NIP 578-025-10-49, Kapitał zakładowy: 66 352 300 zł w całości opłacony, ul. Żelazna 25, 00-113 Warszawa, p/u.pl, telefonia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)





Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA MNWA
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48226546177

Data zawarcia umowy: 01.01.2022 r.

Obwieszczenie, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy umieszczeniu wysokości siładła przy pełnym składowym rozpięciu. Zawieram ją w wyrazie mojej świadomej
świadomości.



Poczet i podpis ubezpieczonego

ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA MNWA
Ubezpieczony



Poczet i podpis ubezpieczającego do polisy

POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
Wiesław Majda
01-493 Warszawa
Tel. 22 861 3400, 4 000 101719469
REGON 010877240, NIP 521 615 40 83

Poczet i podpis pośrednika PZU SA

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

1056314135/pc:100003382612220/BE20 PIN: 1152

 801 102 102 pzu.pl

2/2





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 SRM0010549

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: 13/03/2021 - 12/03/2022
na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR
słownie: sto tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 360.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426330, REGON 140437850
NIP 525 235 52 48

iExpert.pl SA | www.lexpert.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.