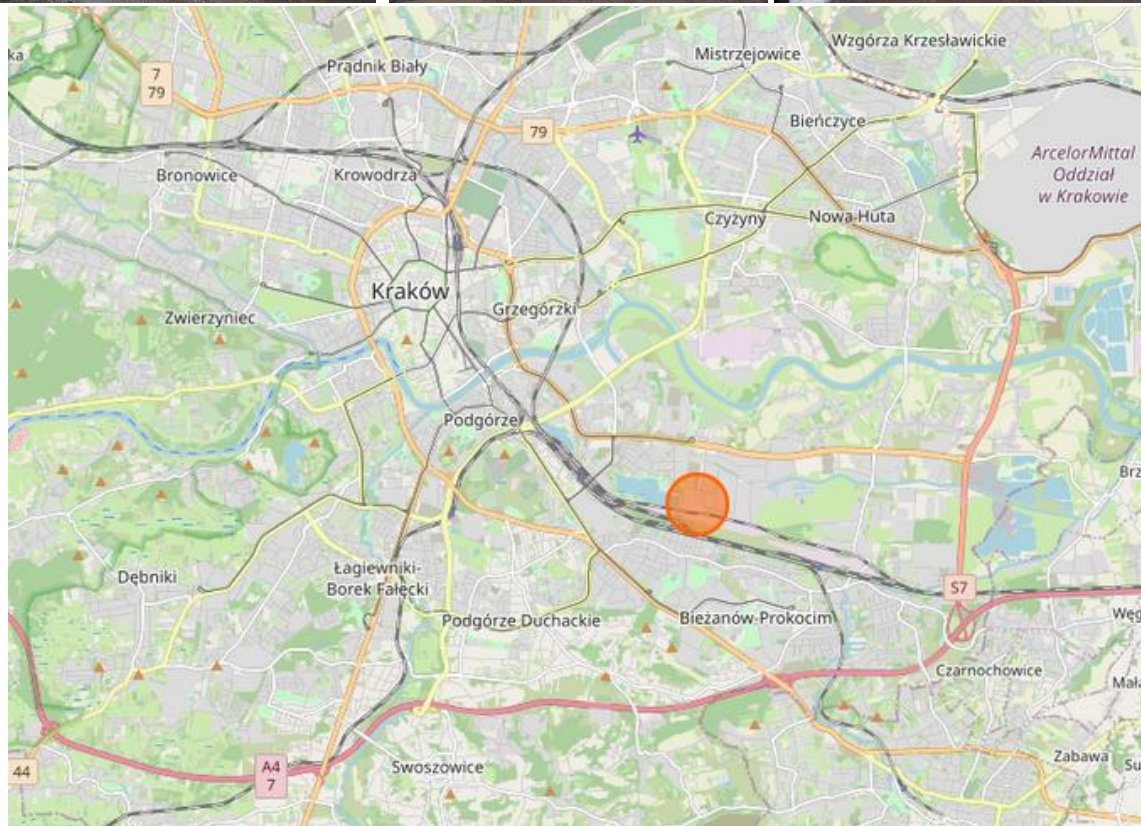


OPERAT SZACUNKOWY

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

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




Autor operatu:

Magda Obrębska, upr. nr 6416

Warszawa, 24 lutego 2023 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo	Powiat	Gmina	Miejscowość
małopolskie	Kraków	Kraków	Kraków
	Dzielnica: Podgórze	Ulica: Mierzeja Wiślana	Nr budynku: bd
Krótki opis lokalizacji	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części dzielnicy Podgórze przy ul. Mierzeja Wiślana w Krakowie, woj. małopolskie. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi ok. 7 km (Rynek Główny). W odległości ok. 100 m na południe przebiegają tory kolejowe, do stacji Kraków Prokocim jest około 300 m, w odległości około 200 m na zachód znajduje się zalew Bagry, w odległości 4,5 km na wschód jest wjazd na drogę S7 łączącą aglomeracje: gdańską, warszawską, kielecką i krakowską, około 2 km na południe S7 tworzy węzeł drogowy z autostradą A4. Obydwie te trasy tworzą obwodnicę Krakowa. W odległości około 3 km na południowy zachód przebiega droga wojewódzka 776.		
Dostęp do nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.		
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku	
	Powierzchnia użytkowa budynków [m ²]: 720,00	Powierzchnia gruntu [m ²]: 19778	
Oznaczenie nieruchomości	Forma władania	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku	
	Nr KW	KR1P/00331269/7	
	Obręb/nr arkusz map/y	0027 Podgórze	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	33/8	
	Przeznaczenie w mpzp	U11 – tereny zabudowy usługowej, KDGP.1 – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa aktualna	3 566 000 zł	
	Wartość odtworzeniowa	4 519 000 zł	
	Wartość wymuszonej sprzedaży	2 728 000 zł	
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	Średnia/12 miesięcy		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Metoda wyceny: Wartość odtworzeniową określono stosując podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową. Wartość rynkową prawa do gruntu niezabudowanego określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.		
Data sporządzenia operatu:	24.02.2023 r.		
Imię i nazwisko autorów operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka			

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.....	9
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	13
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	14
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	18
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	20
9.1. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny	20
9.2. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.....	23
9.2.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu	23
9.2.2. Określenie kosztu odtworzenia zabudowań.....	23
9.3. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej	24
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	25
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	26
12. PODPISY AUTORÓW OPRACOWANIA	27
13. ZAŁĄCZNIKI.....	27

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 33/8, obręb 0027 Podgórze o powierzchni gruntu 19778 m² wraz z prawem własności budynku o funkcji komercyjnej położonego w Krakowie przy ul. Mierzeja Wiślana, woj. małopolskie. Działka zabudowana jest budynkiem magazynowym z częścią biurowo – socjalną o powierzchni użytkowej 720 m².

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

1.2. Zakres wyceny

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

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia 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 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846)
- ☉ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.)
- ☉ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2019 poz. 2250)
- ☉ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1360)
- ☉ 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 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1728, 1846).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ☉ „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”
- ☉ Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.
- ☉ Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H. Beck, luty 2012 r.
- ☉ Rzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej” - praca zbiorowa pod redakcją m.in. Dr m.in. Ewy Kucharskiej-Stasiak, Zeszyt hipoteczny 23, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa, 2006 r.
- ☉ M. Prystupa „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym”, Wyd. Druktur, 2008 r.
- ☉ „Podejście kosztowe w wycenie nieruchomości – metodologia, zużycie obiektów, przykłady”, Wyd. Wacetob, wydanie II 2012 r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ☉ Księga wieczysta nr KR1P/00331269/7
- ☉ Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzona w dniu 24.01.2023 r.
- ☉ Wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków z dnia 09.02.2023 r.
- ☉ Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 16.02.2023 r.
- ☉ Książka obiektu budowlanego
- ☉ Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

- ☞ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym i równoległym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych
- ☞ Informacje z agencji nieruchomości na temat cen nieruchomości zabudowanych na analizowanym terenie oraz stawek czynszowych za najem pomieszczeń o funkcji komercyjnych
- ☞ Informacje z lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia wyceny	- 24.02.2023 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 24.02.2023 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 24.02.2023 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 24.01.2023 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- ☞ **księgi wieczystej nr KR1P/00331269/7 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa- Podgórze w Krakowie**

księga wieczysta nr KR1P/00331269/7	
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 Przyłączenie	Tak KR1P/00193174/4
Powierzchnia użytkowa budynku Przeznaczenie budynku	120,00 m ² Budynek biurowy
Odrębność Przyłączenie	Tak 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	ograniczone prawo rzeczowe
Treść wpisu	nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa polegająca na prawie przebiegu przez działkę nr 33/8 wodociągu doprowadzającego wodę do działek nr 33/7 i nr 33/9 oraz instalacji 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 każdego współwłaściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości objętej kw nr 193174
Wskazanie innej nieruchomości	KR1P/00193174/4
Dział IV – „Hipoteka”	
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 istnieją- cych i przyszłych wierzytelności przysługujących tym obligatariuszom w stosunku do emitenta z tytułu obli- gacji, a w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej, w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznaných 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 KA1K/00072627/8 KA1K/00122180/8 TB1S/00045533/2
Wierzyciel hipoteczny	GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków z dnia 09.0.2023 r.

Województwo: małopolskie

Powiat: m. Kraków

Miejscowość: Kraków

Jednostka ewidencyjna: Podgórze

Obręb ewidencyjny: 126104_9.0027, P-27

Tabela 1

GRUNTY						
Arkusz	Nr działki	Położenie	Opis użytku	Powierzchnia	Użytek i klasa bonitacyjna	
					Rodzaj	Pow. [ha]
	33/8	Mierzeja Wiślana	Tereny przemysłowe	1,9778	Ba	1,9778

BUDYNKI					
Nr ewid. budynku	Działka	Położenie	Rodzaj	Kondygnacja nad/pod	Pow. zabudowy [m ²]
2	33/8		Pozostałe budynki niemieszkalne	1/ -	710
3	33/8		Pozostałe budynki niemieszkalne	1/ -	9
4	33/8		Pozostałe budynki niemieszkalne	1/ -	8
5	33/8		Pozostałe budynki niemieszkalne	1/ -	59

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

Decyzje administracyjne

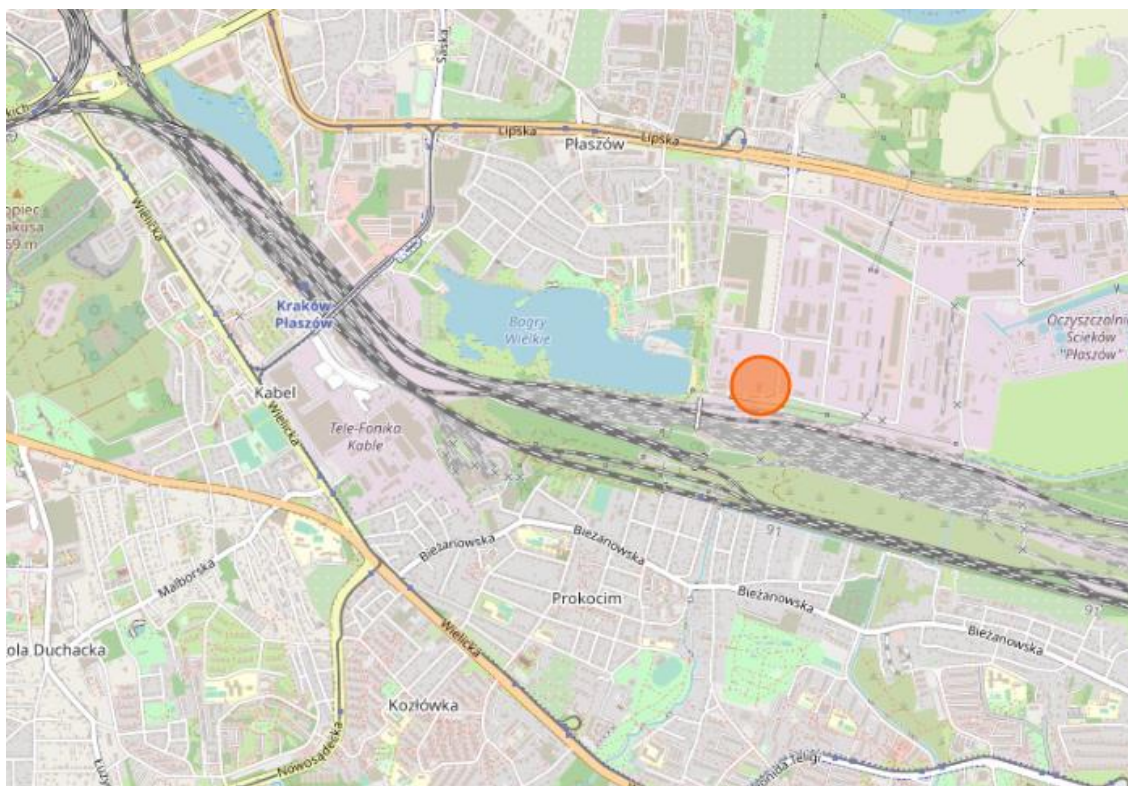
Rzeczoznawcy majątkowemu nie udostępniono pozwolenia na użytkowanie hali magazynowej. Wybudowana ona została w latach 70-tych, nie narusza granic działki i została dla niej założona książka obiektu budowlanego. W wycenie założono, że została ona wybudowana zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Umowy cywilno – prawne

Nieruchomość nie jest przedmiotem najmu.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja nieruchomości



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

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

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

Lokalizację nieruchomości można uznać za korzystną (dla nieruchomości o funkcji komercyjnej) ze względu na położenie w otoczeniu głównych arterii komunikacyjnych oraz w otoczeniu zabudowy niepowodującej utrudnień w korzystaniu z nieruchomości (otoczenie o podobnej funkcji). Brak

utrudnień w dojeździe do przedmiotowej nieruchomości. Lokalizacja umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej.

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo 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.

Działka o regularnym kształcie prostokąta umożliwiającym racjonalnie zagospodarowanie terenu.

Widok przedmiotowej nieruchomości



Źródło: <https://msip.um.krakow.pl>

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

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony północno - wschodniej działki - ul. Mierzei Wiślanej (dz. ew. nr 83/7 stanowiąca własność miasta)

Opis zabudowy

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



Hala magazynowa



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

Wyposażenie w instalacje

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna.

Dane powierzchniowe

Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zlecniodawcę

Powierzchnia użytkowa: 720,00 m²

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

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



Źródło: <https://www.bip.krakow.pl>

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ☉ Obszar – Kraków
- ☉ Rodzaj rynku – rynek najmu w zakresie uzyskiwanych i oferowanych stawek czynszu najmu powierzchni komercyjnych oraz analiza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- ☉ Okres analizy cen transakcyjnych: od 2021 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.

RYNEK INWESTYCYJNY III kwartał 2022 r., wg. PKO Bank Polski

W 3q22 wolumen transakcyjny na krajowym rynku nieruchomości komercyjnych utrzymał się na niezmiennym poziomie licząc r/r, co po roku wzrostowych odczytów zapowiada silne ochłodzenie na rynku inwestycyjnym. Sytuacja ograniczenia obrotów na miejsce w naszym regionie, szerzej w Europie jak i globalnie.

Katalizatorem zmian są silnie pogarszające się uwarunkowania makro, lecz główną przyczyną są gwałtownie rosnące koszty finansowania nowych transakcji inwestycyjnych.

Referencyjne stopy kapitalizacji zarówno w Polsce jak i w Europie nie zmieniły się znacząco, jednak indeks Green Street wskazuje na silną przecenę nieruchomości komercyjnych zarówno w Europie jak i w USA. Sytuacja na polskim rynku inwestycyjnym w 1-3q22 zdecydowanie poprawiła się r/r (wynosząc 4,17 mld EUR, wzrost o 22,6% r/r). Niemniej impet poprawy zdecydowanie wygasł i w 3q22 dynamika w obrotach w ujęciu r/r była zerowa.

W 3q22 obroty wyniosły 1,4 mln EUR. Odnotowano lekki wzrost r/r w sektorach biurowym oraz magazynowym, oraz nadal utrzymujące się pogorszenie sytuacji w sektorze handlowym. W Polsce pozostaje bardzo słaby sentyment sektorze handlowym, a w 2 i 3q22 łącznie wolumen transakcyjny wyniósł znikomą 130 mln EUR. Globalnie sytuacja na rynku handlowym poprawiła się nieznacznie w 1-3q22.

Dane CBRE dla szerokiego rynku europejskiego zarówno za pierwsze trzy kwartały 2022, a zwłaszcza dla 3q22 potwierdzają szybkie wytracanie impetu poprawy płynności rynków inwestycyjnych. Licząc cały rynek europejski, w tym mieszkania na wynajem, odnotowano istotny spadek o 18% r/r. Mimo, że w Polsce (gdzie monitorujemy tylko sektory corowe) obroty licząc 4q skum na koniec 3q22 rosły szybciej niż na szerokim rynku europejskim, bo o 36% r/r, to jednak zachowanie w 3q22 było już bardziej negatywne (zerowy wzrost w kraju vs. wzrost o 5% na szerokim rynku), a sam rynek nie osiągnął jeszcze poziomu z 2019. Na szerokim rynku europejskim obroty 4q skum po 3q22 wynoszą przeszło 105% obrotów z 2019, w Polsce jest to poziom 88%.

Zachowanie rynków w 3q22 było negatywne na poziomie globalnym, spadając ogółem o 24% r/r. Największe spadki miały miejsce w Azji wynosząc przeszło 35%, około 25% w Europie według danych JLL oraz 20% na kontynentach amerykańskich. Negatywnie wyróżnia się rynek azjatycki, który nie tylko najgłębiej skurczył się w 3q22, lecz również kurczył się już w 2q22, kiedy inne rynki jeszcze odnotowywały wzrosty.

Sytuacja szybko rosnących kosztów finansowania, zwłaszcza nowo tworzonych instrumentów finansowych zdecydowanie ogranicza płynność na polskim, jak i na globalnych rynkach inwestycyjnych.

W Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji był ograniczony. Dopiero w wyniku wzrostów kosztów finansowania widać pierwsze oznaki dekompresji stop kapitalizacji. Ze względu na wysoką inflację (również tę wyrażoną w EUR), która przyspieszyła oczekiwania co do wzrostu przyszłych wartości czynszowych, stopy kapitalizacji w Polsce jak i na szerokim rynku europejskim wzrosły jedynie umiarkowanie. Według Indeksu Green Street (który w znacznym stopniu stanowi indeks wyprzedzający) wartości nieruchomości komercyjnych na szerokim rynku europejskim na koniec 3q22 osiągnęły 116,6 pkt (100 = sierpień 2007). Stanowi to spadek o 14,5% względem poprzedniego szczytu na koniec 2022.

Według badania RICS z 3q22 globalny sentyment wobec nieruchomości komercyjnych (inwestycyjny oraz najmu łącznie) pogarsza się stale od 1q22 i obecnie wynosi -11 pkt. Sytuacja jest jeszcze gorsza w Europie, gdzie sentyment obecnie wynosi ujemne 13 pkt. Obecnie najbardziej negatywny sentyment wobec nieruchomości komercyjnych w Europie odnotowuje się w Niemczech (-28 pkt). Polska jest jednym z zaledwie czterech europejskich państw, gdzie sentyment pozostaje nieznacznie pozytywny na koniec 3q22.

Od początku badań w 2014 respondenci RICS obecną sytuację oceniają na rynku finansowania jako historycznie najsłabszą (-81 pkt). Sentyment na polskim jak i europejskim rynku długu zdecydowanie pogorszył się od początku 2022. Najgorszym kwartałem pod względem wzrostów kosztów finansowania był 3q22. Koszty finansowania w okresie trzech miesięcy wzrosły o około 140 pb (dane CBRE).

RYNEK NIEURCHOMOŚCI GUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH – wg Colliers 2022 r.

Pomimo dobrego początku roku na rynku gruntów inwestycyjnych, zawirowania polityczne, ekonomiczne i gospodarcze, z którymi mamy do czynienia na przestrzeni ostatnich miesięcy, nie pozostają bez wpływu na aktywność inwestorów. Chwilowe wstrzymanie procesów, na podobnym poziomie jak w przypadku marca i kwietnia 2020 r., kiedy to pandemia COVID-19 dotarła do Polski, nie oznacza jednak całkowitego zastoju. Inwestorzy i deweloperzy, szukając najlepszych rozwiązań na realizację inwestycji w obecnym czasie, coraz częściej decydują się na sprzedaż pośrednią i podejmują współpracę w formule joint venture.

Ubiegły rok okazał się rekordowy pod względem zaangażowania inwestorów na polskim rynku terenów inwestycyjnych, kiedy to całkowity wolumen transakcji wyniósł blisko 8 mld zł. Pierwsze miesiące 2022 r. pozwalały nam prognozować utrzymanie się tego pozytywnego trendu. Styczeń i luty przyniosły bowiem zamknięcie trzech dużych transakcji z naszym udziałem: dwóch pod inwestycje typu mixed-use w Poznaniu i Gdyni oraz jednej pod inwestycję mieszkaniową w Łodzi, o całkowitej powierzchni mieszkalno-usługowej przekraczającej 225 tys. mkw. Ich łączna wartość wyniosła 160 mln zł zaangażowania w grunt.

Agresja Rosji na Ukrainę 24 lutego zmieniła jednak nastroje rynkowe i spowodowała spowolnienie procesów na rozgrzanym mocno rynku gruntów inwestycyjnych. Wojna tocząca się za naszą wschodnią granicą nie jest jedynym wyzwaniem, z którym musi mierzyć się rynek nieruchomości. Wysoka inflacja i rosnące stopy procentowe skutkują zmniejszeniem się zdolności kredytowej Polaków, a co za tym idzie – spadkiem liczby sprzedanych mieszkań. Nie bez znaczenia jest również sytuacja związana z kosztami realizacji inwestycji – generalni wykonawcy coraz częściej wprowadzają w umowach klauzulę waloryzacyjną, która stanowi ochronę ich interesów finansowych w przypadku m.in. wzrostu cen materiałów. Wprowadza to dużą niepewność dla inwestorów dotyczącą faktycznych kosztów budowy. Od kilku lat niezmiennie obserwujemy również rosnące ceny gruntów oraz niewystarczającą dostępność atrakcyjnych działek. Wszystkie te czynniki sprawiają, że zauważalne jest zmniejszenie apetytów inwestorskich na kupno gruntów pod nowe projekty komercyjne, w tym biurowe i hotelowe oraz mieszkaniowe.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

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

Przedmiotowa nieruchomość o powierzchni gruntu 19778 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 gruntu. W obliczeniach przyjęto, że o wartości wycenianej nieruchomości decyduje wartość gruntu z uwzględnieniem obecnego zagospodarowania terenu.

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

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

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę inwestycyjną o powierzchni gruntu powyżej 5000 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 2021 r. do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od ok. 160 do ok. 280 zł/m² powierzchni gruntu działki niezabudowanej.

Tabela 2

Data transakcji	Położenie	Powierzchnia działki [m ²]	Nr działki	Cena transakcyjna	Cena 1 m ² gruntu
02.07.2021	Tyniecka	5 268	121	1 470 000 zł	279,04
02.11.2021	Półtąki	5 579	25	1 334 758 zł	239,25
16.07.2021	Rzepakowa	6 602	53	1 122 340 zł	170,00
09.11.2022	Cechowa	7 176	18/4	1 869 917 zł	260,58
17.03.2021	Darwina	17 993	98/8,98/9	2 900 000 zł	161,17
26.01.2021	Tyniecka	5 492	109	1 100 000 zł	200,29
29.03.2022	Morcinka Gustawa	12 102	325/34	2 525 000 zł	208,64

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 użytkowana. 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 szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży

zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

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

- ☞ Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- ☞ Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- ☞ Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- ☞ Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- ☞ Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- ☞ Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- ☞ Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- ☞ Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.

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

Wartość odtworzeniową przedmiotowej nieruchomości określono, stosując **podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową**. Wartość odtworzeniowa określa się dla nieru-

chomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

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

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

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku lokalnym. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen 1 m² powierzchni gruntu:

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

Cechy te mają następujące charakterystyki

Tabela 3

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena wpływu cechy na cenę jednostkową	Charakterystyka

1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomości położona w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arteriach komunikacyjnych o dużym nasileniu ruchu samochodowego. Zapewnione jest dobre połączenie z pozostałą częścią miasta.
		Średnio korzystna	Nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, ale przy ulicach wewnętrznych o mniejszym nasileniu ruchu. Nieruchomości położone przy mniej ruchliwych trasach, w niewielkiej odległości od głównych dróg krajowych.
		Niekorzystna	Nieruchomości położone w dalszej odległości od głównych tras komunikacyjnych, na obrzeżach miasta.
2.	Rodzaj prawa do gruntu	Korzystne	Prawo własności gruntu.
		Niekorzystne	Prawo użytkowania wieczystego gruntu.
3.	Możliwości inwestycyjne	Korzystne	Na działce nie występują żadne ograniczenia w zagospodarowaniu np. w kształcie działki i ukształtowaniu bądź wynikające z sąsiedztwa. Brak utrudnień w zagospodarowaniu. Warunki fizjograficzne oraz uwarunkowania planistyczne umożliwiają pełne wykorzystanie terenu.
		Średnio korzystne	Na działce występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z kształtu działek (kształt działki podłużny, nieregularny wielokątny kształt). Na działce budynki przeznaczone do rozbiórki lub kompleks działek nie przylega do siebie bezpośrednio.
		Niekorzystne	Na działce występują ograniczenia wynikające z uwarunkowań planistycznych, brak możliwości zagospodarowania całej powierzchni działki, działka zabudowana budynkiem w słabym stanie techniczny, który z punktu widzenia potencjalnego inwestora nie ma wpływu na wartość nieruchomości.
4.	Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 10 000 m ²
		Średnio korzystna	Od 10 000 m ² do 15 000 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 15 000 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 $C_{max} = 279,04 \text{ zł/m}^2$

cenę minimalną $C_{min} = 161,17 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 279,04 \text{ zł/m}^2 - 161,17 \text{ zł/m}^2 = 117,87 \text{ zł/m}^2$

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

Tabela 4

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m ²]
1	Lokalizacja ogólna	35	41,25
2	Rodzaj prawa do gruntu	15	17,68

3	Możliwości inwestycyjne	25	29,47
4	Powierzchnia działki	25	29,47
Razem		100	117,87

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 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Półhanki	Darwina	Tyniecka
Data transakcji	2021.11.02	2021.03.17	2021.07.02
Powierzchnia działki [m ²]	5579	17993	5268
Skorygowana cena 1 m ² [zł]	239,25	161,17	279,04
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
Rodzaj prawa do gruntu	korzystne	niekorzystne	korzystne
Możliwości inwestycyjne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
Powierzchnia działki	korzystna	niekorzystna	korzystna

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m² gruntu w stanie na dzień wyceny

Tabela 6

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Mierzeja Wiślana	Półhanki	Darwina	Tyniecka
Data transakcji		2021.11.02	2021.03.17	2021.07.02
Powierzchnia działki [m ²]	19778	5579	17993	5268
Skorygowana cena 1 m ² [zł]		239,25	161,17	279,04
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystne	korzystne	niekorzystne	korzystne

		-17,68 zł	0,00 zł	-17,68 zł
Możliwości inwestycyjne	niekorzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		-14,73 zł	-14,73 zł	-14,73 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	korzystna	niekorzystna	korzystna
		-29,47 zł	0,00 zł	-29,47 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-61,88 zł	-14,73 zł	-61,88 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		177,37 zł	146,44 zł	217,16 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² gruntu		180,32		

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:

$$WN = 180,32 \text{ zł/m}^2 \times 19778 \text{ m}^2 = 3\,566\,416,86 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: **WN = 3 566 000 zł**

Słownie: trzy miliony pięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych

9.2. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

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

9.2.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu

Wartość rynkową gruntu niezabudowanego określono w punkcie 9.1. operatu szacunkowego

9.2.2. Określenie kosztu odtworzenia zabudowań

Na podstawie analizy rynku lokalnego można przyjąć, iż stawki roboczogodziny, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają publikacjom użytym do szacowania zawartym w cenniku robót i obiektów inwestycyjnych wydawnictwa Sekocenbud Zeszyt II kwartał 2022 r. oraz cennika BISTYP II kwartał 2022 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 7

Budynek	Obiekt	Ilość jed.	Cena jed. [zł]	Wartość [zł]	Zużycie techniczne	Wartość ze zużyciem
hala magazynowa	BCOI.3.081	720,00	1 675,46	1 206 331,20 zł	35%	784 115,28 zł
zagospodarowanie terenu				200 000 zł	25%	150 000,00 zł
Dokumentacja i nadzór						18 000,00 zł
Wartość rynkowa gruntu						3 566 416,86 zł
WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA NIEURCHOMOŚCI						4 518 532,14 zł

Wartość odtworzeniowa nieruchomości wynosi po zaokrągleniu:

WOD = 4 519 000 zł

Słownie: cztery miliony pięćset dziewiętnaście tysięcy złotych

9.3. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie kredytodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku niewypełnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków finansowych ma istotne znaczenie. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

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

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

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

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

WR - wartość rynkowa,

wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do 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 tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Do cech niezbyt korzystnych należy duża powierzchnia gruntu. Przy uwzględnieniu cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **10 %**.

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

Dla nieruchomości szacowanej przyjmuję współczynniki:

wa = 0,90 (10% obniżenia wartości),

wc = 0,85 (15% obniżenia wartości).

$$WW = 3\,566\,416,86 \text{ zł} \times 0,90 \times 0,85 = 2\,728\,308,89 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość po zaokrągleniu: **WW = 2 728 000 zł**

Słownie: dwa miliony siedemset dwadzieścia osiem tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu w stanie na dzień wyceny (**3 566 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. W procesie wyceny uwzględniono wszystkie cechy nieruchomości: położenie na tle miasta, zagospo-

darowanie terenu. Jednostkowa wartość nieruchomości zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną odnotowaną na lokalnym rynku.

Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży określono na poziomie **2 728 000 zł**.

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono na poziomie **4 519 000 zł**. Wzajemna relacja wartości rynkowej i odtworzeniowej pozostaje na realnym poziomie, mając na uwadze poziom rozwoju rynku, technologie budowy, użyte materiały, standard wykończenia budynku, a także wielkość gruntu i powierzchnie budynku.

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

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. W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktem zbrojnym na Ukrainie oraz przewidywanym ogólnosiątkowym spowolnieniem istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości komercyjne. Obecna sytuacja może powodować chwilową stagnację na rynku. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola wartości nieruchomości

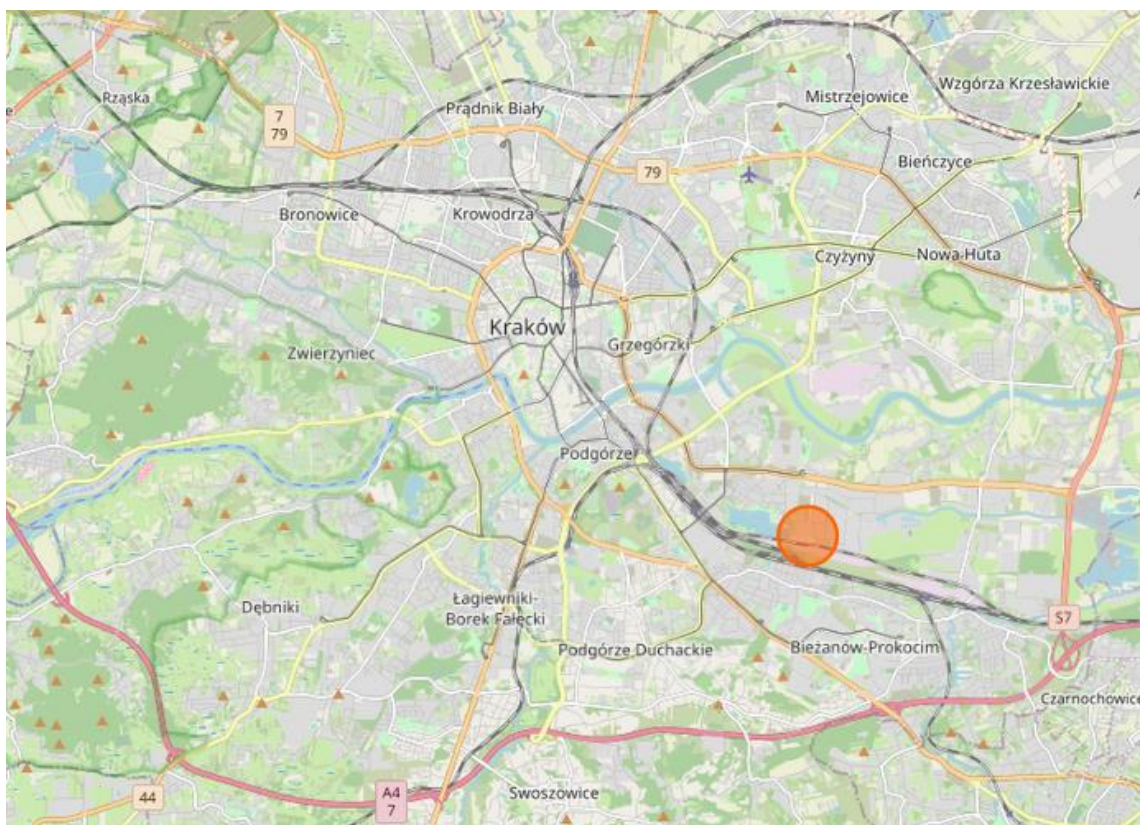
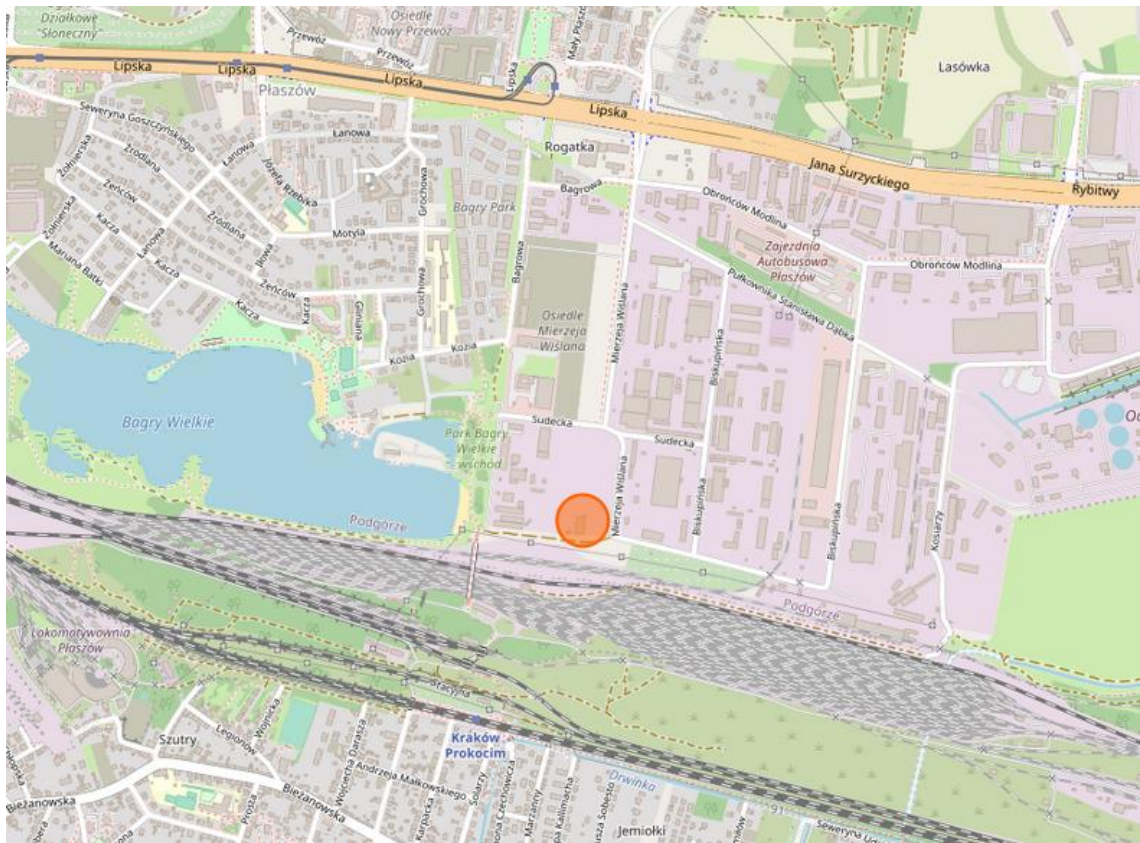
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



13. ZAŁĄCZNIKI

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

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna



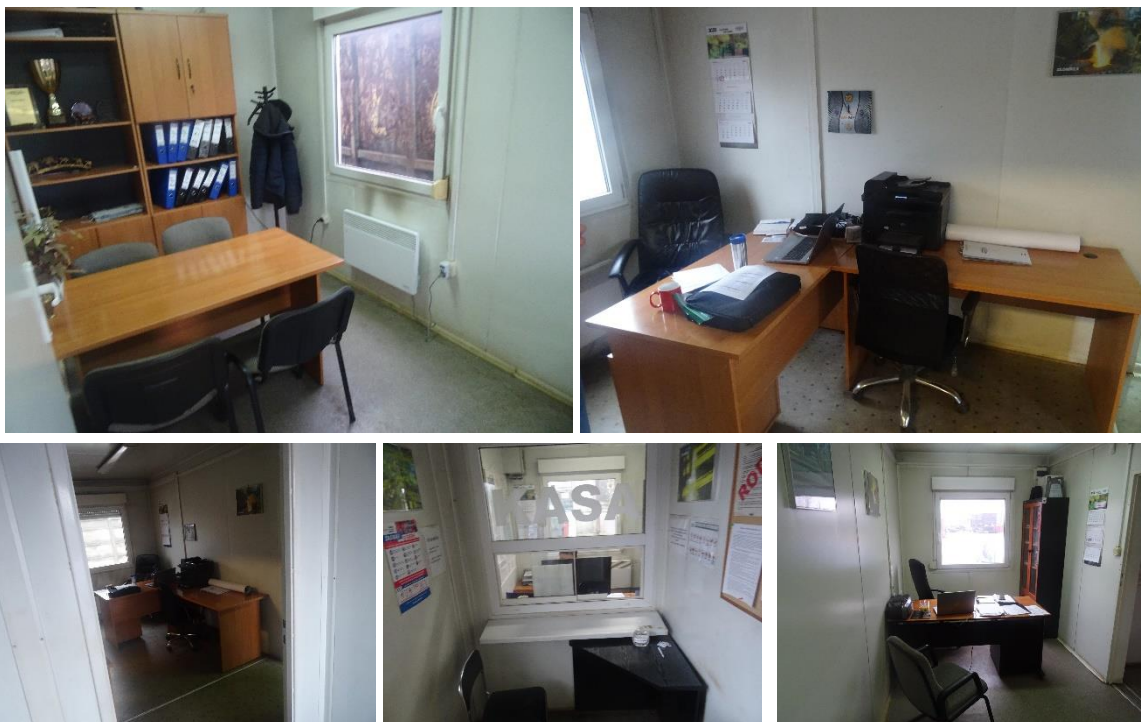
Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok nieruchomości













Widok otoczenia i sąsiedztwa





Załącznik 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej

księga wieczysta nr KR1P/00331269/7	
Typ księgi	grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomości
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	Place i drogi o pow. 3450 m ² -ozn. Symbolem 243-4
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Opis	studzienka wodomierzowa o kubaturze 7,2 m ³ ozn. symbolem 235-00/2
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Opis	Oświetlenie zewnętrzne (lampy) 35 sztuk – ozn. Symbolem 294-2
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Opis	Kanalizacja o pow. 120 m ² ozn-symbolem 236-00/6
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Opis	kanalizacja o pow. 120 m ² ozn. symbolem 236-00/6
Przyłączenie	KR1P/00193174/4
Opis	zewnętrzna sieć wod-kan. ozn. symbolem 235-00/3
Przyłączenie	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	ograniczone prawo rzeczowe
Treść wpisu	nieodpłatna i nieograniczona czasem służebność gruntowa polegająca na prawie przebiegu przez

działkę nr 33/8 wodociągu doprowadzającego wodę do działek nr 33/7 i nr 33/9 oraz instalacji elektrycznych zasilających w energię elektryczną działki nr 33/7 i nr 33/9 ze stacji trafo znajdującej się na działce nr 33/5,a ponadto na prawie przeprowadzenia ze stacji trafo znajdującej się na działce nr 33/5 przez działkę nr 33/8 nowych instalacji elektrycznych o dowolnej mocy zasilania w energię elektryczną działek nr 33/7 i nr 33/9-na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości objętej kw nr 193174

Wskazanie innej nieruchomości	KR1P/00193174/4
Dział IV - „Hipoteka”	
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 KA1K/00072627/8 KA1K/00122180/8 TB1S/00045533/2
Wierzyciel hipoteczny	GIDE TOKARZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA



Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA		Województwo: małopolskie Powiat: M. KRAKÓW Jednostka ewidencyjna: Podgórze Obręb ewidencyjny: 126104_9.0027, P-27 Miejscowość: KRAKÓW (idTERYT: 0950463)					
GD-10-6642. 2139.2023							
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 2023-02-09 12:30:50							
Jednostka rejestrowa gruntów: 126104_9.0027.G188							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 4.1					
Gmina lub związek międzygminny: GMINA KRAKÓW							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste grupa rejestrowa: 5.4					
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]	
	33/8	MIERZEJA WIŚLANA	Tereny przemysłowe	Ba	1.9778	1.9778	KR1P/00331269/7
Identyfikator działki: 126104_9.0027.33/8							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.9778							

W dniu: 09.02.2023

dokument sporządzony przez: Dominik Dziemiątko

INSPEKTOR
Dziemiątko
(podpis)
Dominik Dziemiątko



Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonania wpisu w księdze wieczystej

PREZYDENT MIASTA
Dziemiątko
(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

<p>PREZYDENT MIASTA KRAKOWA</p> <p>GD-10-6642 2139 2023</p>			<p>Województwo: małopolskie Powiat: M. KRAKÓW Jednostka ewidencyjna: Podgórze Obręb ewidencyjny: 126104_9.0027, P-27 Miejscowość: KRAKÓW (idTERYT: 0950463)</p>						
<p>WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW według stanu na dzień: 2023-02-09 12:33:09</p>									
<p>Pozycja kartoteki budynków: 126104_9.0027.G188</p>									
<p>BUDYNKI:</p>									
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku		
			Oznaczenie						
1.	126104_9.0027.33/8.2_BUD		126104_9.0027.33/8						
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
710							0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Podziemnych
									1 /
<p>JRB: B82</p> <p>Informacje dodatkowe: Dane zawarte na niniejszym wypisie nie spełniają wymagań § 63 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków - wymagają uzupełnienia danych (Dz. U. 2015 Nr 542 ze zm.)</p>									
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku		
			Oznaczenie						
2.	126104_9.0027.33/8.3_BUD		126104_9.0027.33/8						
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
9							0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Podziemnych
									1 /
<p>JRB: B82</p> <p>Informacje dodatkowe: Dane zawarte na niniejszym wypisie nie spełniają wymagań § 63 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków - wymagają uzupełnienia danych (Dz. U. 2015 Nr 542 ze zm.)</p>									
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku		
			Oznaczenie						
3.	126104_9.0027.33/8.4_BUD		126104_9.0027.33/8						
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
8							0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Podziemnych
									1 /
<p>JRB: B82</p>									

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

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
4.	126104_9.0027.33/8.5_BUD	126104_9.0027.33/8							
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje				
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
59						0			
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Podziemnych		
							1 /		

JRB: B82

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

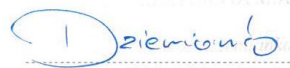
W dniu: 09.02.2023

dokument sporządzony przez: Dominik Dziemiątko


(podpis)



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej


(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Narwa organu
GD-10.6642.2139.2023
Znak sprawy

Województwo: małopolskie
Powiat: M. KRAKÓW
Jednostka ewidencyjna: Podgórze
Obręb ewidencyjny: 0027
Nr działki: 33/8

Wyrys z mapy ewidencyjnej
Skala 1:1000





Wykonał Anna Adamowicz-Skowrońska

STARSZY INSPEKTOR
Anna Adamowicz-Skowrońska
Anna Adamowicz-Skowrońska

podpis wykonawcy



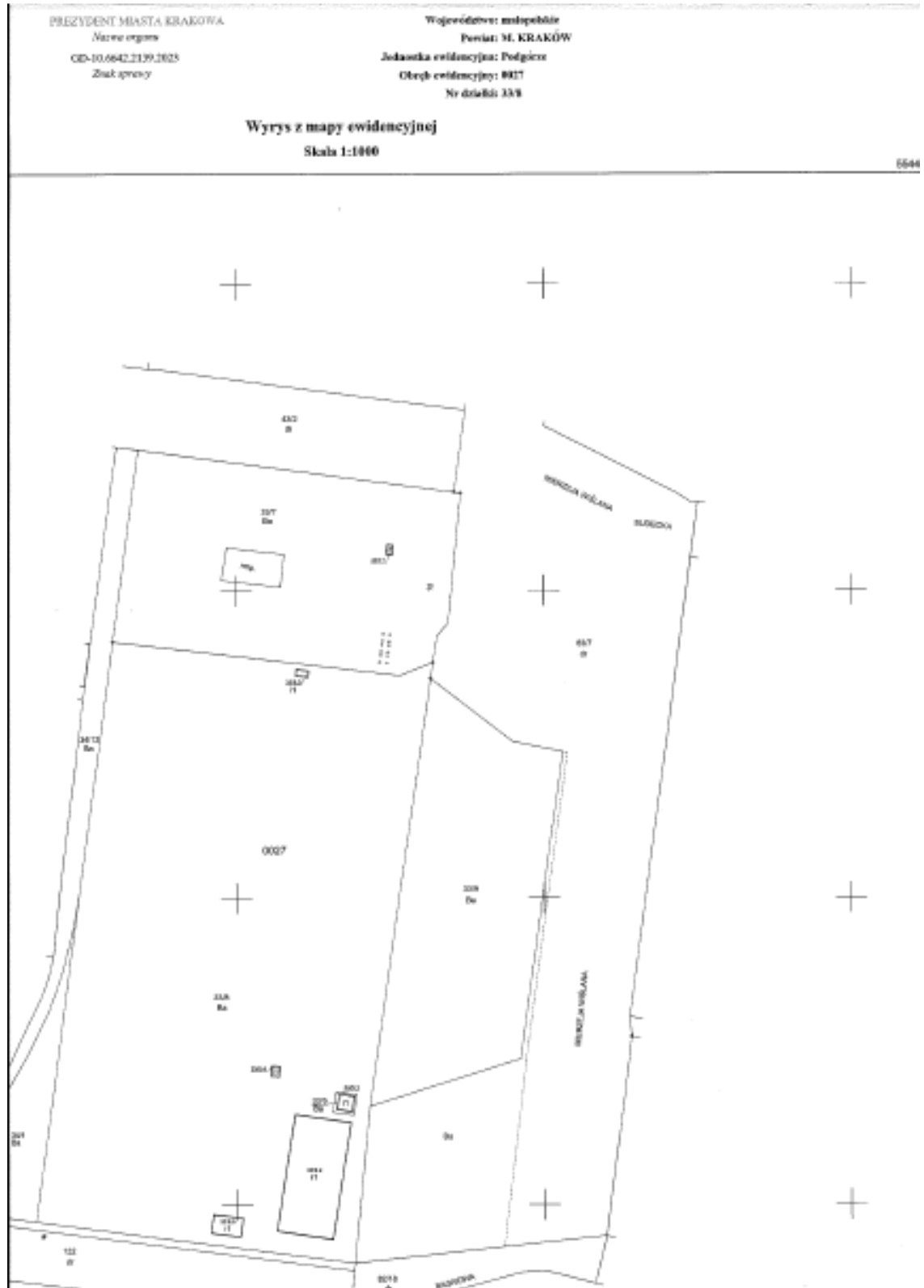
Adnotacje:

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej

z up. PREZYDENTA MIASTA
Anna Adamowicz-Skowrońska
Anna Adamowicz-Skowrońska
Szczegółowe w wydziale Dostaw

podpis

Kraków dn. 16-02-2023 r.





Kraków,

2020 -12- 09

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

BP-05.6727.3879.2020.MFI

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

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

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

Uwaga

Pełna treść ustaleń planu jw. dostępna na stronie: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=120393

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

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

Opłata skarbowa za wydanie wypisu z mpzp – 50 zł

Otrzymują:

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

Urząd Miasta Krakowa
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
31-545 Kraków, ul. Mogilska 41, bp.umk@um.krakow.pl
tel.: +48 12 616 85 26, +48 12 616 85 42
www.krakow.pl

KIEROWNIK PRACOWNI

Tomasz Wadowski



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

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

Ryzyko związane z zabezpieczeniem wiarytelności 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 KSWŚ „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności” 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 wiarytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym

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

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

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

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

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

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

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

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

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości

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

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

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

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

Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

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

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

Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności

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



Załącznik 13.6. Polisa OC

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1056314135**

1	Okres ubezpieczenia: od 12.01.2023 r. do 11.01.2024 r.	
2	Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	REGON: 015721162 Telefon: +48228646177
3	Ubezpieczony: MAGDA OBRĘBSKA Adres zamieszkania: Wł.ODZIMIERZA MAJAKOWSKIEGO 8 m. 1, 01-420 WARSZAWA E-mail: Nieustalony	PESEL: 87090901509 Telefon: Klient odmówił
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
5	Składka łączna: 144,45 PLN Termin płatności: Jednorazowo 24.01.2023 Kwota w PLN: 144,45	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 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 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje 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 rzeczoznawstwa majątkowego. 1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone: 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji); 2) na piśmie – wysłana na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych; 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1; 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU 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 szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, która musi zostać ustalona 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 na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła: 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta; 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego twardego nośnika informacji. 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty	rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń. 9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów. 12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (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 jest następujący: reklamacje@pzu.pl. 13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski. 14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

1056314135/pc:100000456276225/BE20 PIN: 0880

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZA/21G11_02/20230110.1324/proddppu04-26018745.3/FILE/pc:10000456276225

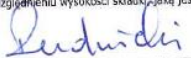
1/2





Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48228646177


Data zawarcia umowy: 10.01.2023 r.
Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.


Pieczeń i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
Ubezpieczający


Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
Wiesław Majda
01-493 Warszawa, ul. Szadkowskiego 2A
tel. 22 801 102, kom. 509719469
REGON 140377240, NIP 527-015-40-81
Pieczeń 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)

1056314135/pc:100000456276225/BE20 PIN: 0880

 **801 102 102 pzu.pl**

2/2



Załącznik 13.7.

Warszawa, dnia 24.02.2023 r.

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

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

Nr KW: KR1P/00331269/7

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie 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. opłata lub wynagrodzenie za operat szacunkowy i wynik wyceny nie są skorelowane w sposób, który powodowałby konflikt interesów.
5. 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