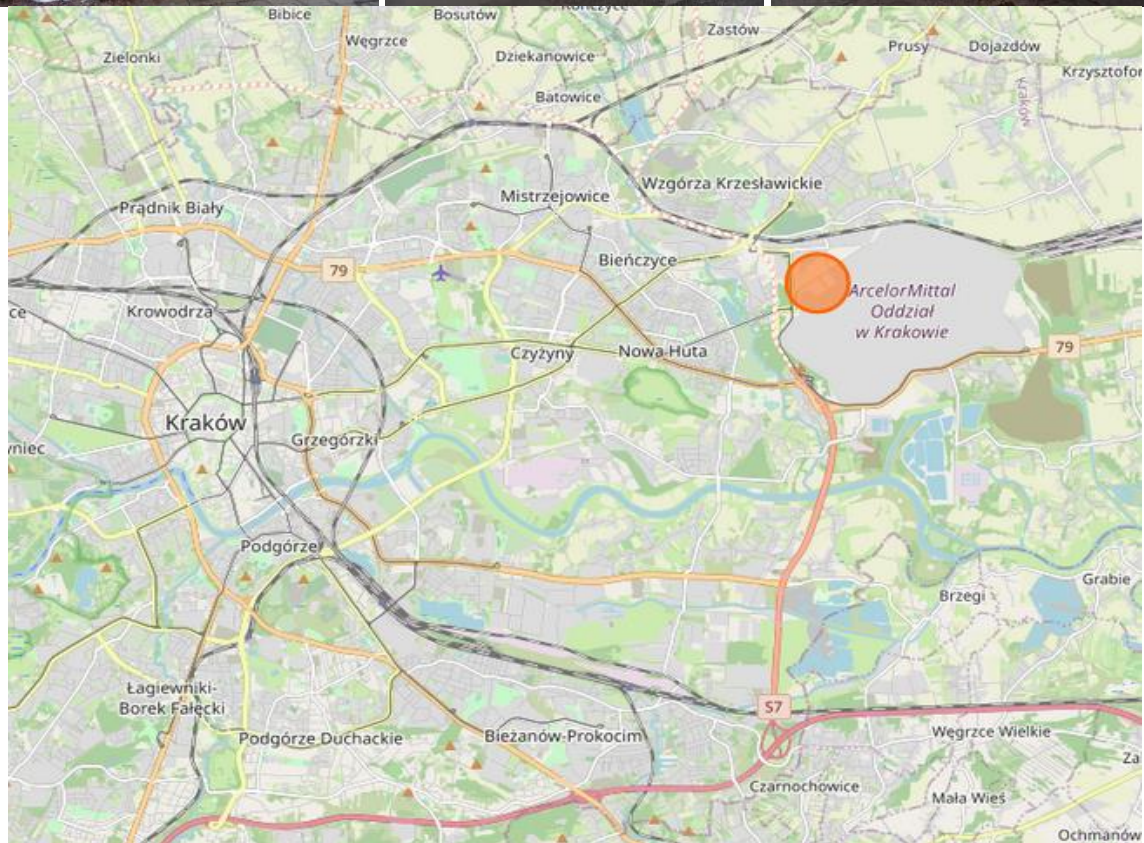


OPERAT SZACUNKOWY

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

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **KR1P/00286076/6** przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie



Autor operatu:

Magda Obrębska, upr. nr 6416

Warszawa, 10 lutego 2023 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

| Adres nieruchomości | | | |
|---|---|---|----------------------|
| Województwo | Powiat | Gmina | Miejscowość |
| małopolskie | m. Kraków | m. Kraków | Kraków |
| | Dzielnica: Nowa Huta | Ulica: Mrozowa | Nr budynku: 6 |
| Krótki opis lokalizacji | Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w północno - wschodniej części Krakowa przy ul. Mrozowej, obręb Nowa Huta, w odległości ok. 11 km od centrum miasta. Nieruchomość położona jest na terenie, gdzie dominującym rodzajem zabudowy jest zabudowa o charakterze komercyjnym, przemysłowym. W odległości ok. 2,5 km na południe droga krajowa nr 79 krzyżuje się z trasą S7. | | |
| Dostęp do nieruchomości | Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Mrozowej zgodnie z opisaną w księdze wieczystej służebnością gruntową ustanowioną na dz. ew. nr 1/321 (KW KR1P/00246260/1). | | |
| Opis nieruchomości | Rodzaj nieruchomości | Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków | |
| | Powierzchnia użytkowa budynków [m ²]: 7493,62 | Powierzchnia gruntu [m ²]: 30995 | |
| Oznaczenie nieruchomości | Forma władania | Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków | |
| | Nr KW | KR1P/00286076/6 | |
| | Obręb/nr arkusz map/y | 0020 Nowa Huta | |
| | Nr działki/ek w ewidencji gruntów | 1/591,1/593, 1/594, 1/660 | |
| | Przeznaczenie w studium | Tereny przemysłu i usług | |
| Wartość nieruchomości | Wartość rynkowa aktualna | 6 587 000 zł | |
| | Wartość odtworzeniowa | 19 648 000 zł | |
| | Wartość wymuszonej sprzedaży | 4 759 000 zł | |
| Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku | Średnia/12 miesięcy | | |
| Dane dot. operatu: | Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Metoda wyceny: zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny. Wartość odtworzeniową określono stosując podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową. Wartość rynkową prawa do gruntu niezabudowanego określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. | | |
| Data sporządzenia operatu: | 10.02.2023 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..... | 5 |
| 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 | 13 |
| 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM | 22 |
| 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO | 23 |
| 8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY | 34 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.... | 37 |
| 9.1. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny | 37 |
| 9.2. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości..... | 48 |
| 9.2.1. Określenie wartości rynkowej gruntu niezabudowanego..... | 48 |
| 9.2.2. Określenie kosztu odtworzenia zabudowań | 52 |
| 9.3. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej..... | 52 |
| 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM | 54 |
| 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA..... | 54 |
| 12. PODPISY AUTORÓW OPRACOWANIA | 55 |
| 13. ZAŁĄCZNIKI..... | 56 |

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

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

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KR1P/00286076/6 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności do budynków i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Dodatkowo zakres wyceny obejmuje także określenie wartości przedmiotu wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej oraz wartość odtworzeniową nieruchomości z uwzględnieniem stopnia zużycia.

2. CEL WYCENY

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

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

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

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ☉ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 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.
- ☉ Ryzyka 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

- ☉ Księgi wieczyste nr KR1P/00286076/6
- ☉ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 24.01.2023 r.

- ☞ Wypis z rejestru gruntów z dnia 27.01.2023 r.
- ☞ Wypis z rejestru budynków z dnia 27.01.2023 r.
- ☞ Wrys z mapy ewidencyjnej
- ☞ Książki obiektu budowlanego
- ☞ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Krakowa
- ☞ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym i równoległym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych
- ☞ Informacje z agencji nieruchomości na temat cen nieruchomości zabudowanych na analizowanym terenie oraz stawek czynszowych za najem pomieszczeń o funkcji komercyjnych
- ☞ Informacje z lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami
- ☞ Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

| | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 10.02.2023 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 10.02.2023 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 24.01.2023 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/00286076/6 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie**

| księga wieczysta nr KR1P/00286076/6 | |
|--|--|
| 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, Nowa Huta, ul. Morozowa 6 |
| Działka ewidencyjna | |
| Działka | 1/591 |
| Obręb ewidencyjny | 0020 |
| Sposób korzystania | Ba -tereny przemysłowe |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Przyłączenie | 1,6747 ha |
| Działka | 1/593 |
| Obręb ewidencyjny | 0020 |
| Sposób korzystania | Ba -tereny przemysłowe |
| Przyłączenie | 0,3230 ha |
| Działka | 1/594 |
| Obręb ewidencyjny | 0020 |
| Sposób korzystania | Ba -tereny przemysłowe |
| Przyłączenie | 0,3498 ha |
| Działka | 1/660 |
| Obręb ewidencyjny | 0020 |
| Sposób korzystania | Ba -tereny przemysłowe |
| Obszar całej nieruchomości | 3,0995 ha |
| Budynki | |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 1028,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki przemysłowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 3513,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki przemysłowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 728,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki przemysłowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 80,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki przemysłowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 26,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki przemysłowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 20,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 104 – zbiorniki, silosy i budynki magazynowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 34,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki przemysłowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 137,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki biurowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 1140,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki biurowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 143,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki przemysłowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 600,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki przemysłowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 39,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 104 – zbiorniki, silosy i budynki magazynowe |
| Odrębność | Tak |
| Urządzenie | |
| Opis | Kanał spływowy myjni |
| Opis | dwukomorowy, betonowy osadnik szlamu z kanałami i korytami |
| Opis | Dwa osadniki betonowe |
| Opis | Instalacja wody przemysłowej |
| Opis | Plac z trylinki i asfalu – betonu o powierzchni 407,00 |

| | |
|---|---|
| | m ² |
| Opis | Nawierzchnia asfaltowo – betonowa |
| Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością” | |
| Rodzaj prawa | Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej |
| Treść prawa | Nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie wstępu na działkę w 1/167 obj. Kw 310774 celem utrzymania funkcjonalności urządzeń nadziemnych i podziemnych sieci telekomunikacyjnych, sieci elektrycznych, wody pożarowej, wody przemysłowej, kanalizacji fekalnej i kanalizacji deszczowo-przemysłowej, co. I gazu na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego i właściciela działki w 1/238 obj. Kw 246260, działki w 1/97 obj. Kw. 262185 i działki w 1/92 |
| Rodzaj zmiany | Wpis przeniesiono do KR1P/00570582/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595 Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6 |
| Rodzaj prawa | Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej |
| Treść prawa | Na prawie użytkownika wieczystego działek nr 1/280, nr 1/321, nr 1/322, nr 1/323 itp. 20 objętych księgą wieczystą KR1P/00246260/1, na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działek nr 1/92 i nr 1/93 – nieodpłatna, służebność gruntowa polegająca na swobodnym dostępie do instalacji wodociągowych i przewodów sieci rozdzielczej celem ich konserwacji i utrzymania funkcjonalności, oznaczonych na mapie, stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży, kolorem niebieskim, a znajdujących się poza obszarem działek nr 1/92 i nr 1/93, przy czym koszty utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności obciążać będą użytkownika wieczystego nieruchomości władających, |
| Księga powiązana | KR1P/00246260/1 |
| Rodzaj zmiany | Wpis przeniesiono do KR1P/00570582/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595 Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6 |
| Rodzaj prawa | Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej |
| Treść prawa | Na prawie użytkownika wieczystego działki nr 1/321 obręb 20 objętej księgą wieczystą KR1P/00246260/1, na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działek nr 1/92 i nr 1/93 obręb 20, nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu drogą wewnętrzną oznaczoną na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży ukośnymi liniami koloru czerwonego, a służebność będzie wykonywana z zachowaniem obowiązującego systemu przepustowego oraz zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i bhp obowiązujących na terenie Arcelormittal Poland S.A., |
| Księga powiązana | KR1P/00246260/1 |
| Rodzaj zmiany | Wpis przeniesiono do KR1P/00570582/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595 Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6 |
| Rodzaj prawa | Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Treść prawa | Nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie wstępu na działkę nr 1/93 obj. KR1P/00490418/9 w celu dostępu do urządzeń przesyłowych znajdujących się na tej działce służących do obsługi działki nr 1/92, na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 1/92 obj. KR1P/00286076/6 KR1P/00490418/9 |
| Księga powiązana | |
| Rodzaj zmiany | Wpis przeniesiono do KR1P/00570582/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595 Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6 |
| Rodzaj prawa | Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej |
| Treść prawa | Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność, polegająca na udostępnieniu działki 1/661 i budynku na niej posadowionego i korzystaniu z działki 1/661 i budynku na niej posadowionego, w celu dokonania naprawy, rozbudowy, konserwacji, montażu, remontu, prac awaryjnych i eksploatacji itp. Sieci przesyłowych, usytuowanych na działce obciążonej, dotyczących/zasilających uprawnione działki, z obowiązkiem przywrócenia działki 1/661 (i budynku) do stanu poprzedniego oraz polegającą na przeprowadzeniu sieci przesyłowych do uprawnionych działek, przyłączeniu instalacji do tych sieci, a nadto na nieodpłatne przeprowadzenie nowych instalacji przesyłowych, z obowiązkiem przywrócenia działki 1/661 (i budynku) do stanu poprzedniego, z zastrzeżeniem, że powyższe prace wykonywane będą kosztem uprawnionych ze służebności oraz przez uprawnionych ze służebności, względnie wskazanych przez niego przedsiębiorców przesyłowych; na rzecz: -każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych działek 1/660, 1/591, 1/593, 1/594, i właścicieli budynków/urządzeń na nich posadowionych, położonych w 9aralel9, dzielnica nowa huta, obręb 20, powiat m. Kraków, województwo małopolskie, objętych księgą wieczystą KR1P/00286076/6, oraz - każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych działki 1/595 i właścicieli budynków/urządzeń na niej posadowionych, położonej w Krakowie, dzielnica nowa huta, obręb 20, powiat m. Kraków, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą KR1P/00570528/8 |
| Księga powiązana | KR1P/00609349/2 |
| Rodzaj prawa | Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej |
| Treść prawa | Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przechodu południowo-wschodnim skrajem działki nr 1/661, jak zaznaczono na mapie kolorem żółtym (istniejący chodnik), na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych działki nr 1/660 i właścicieli posadowionych na niej budynków i urządzeń |
| Księga powiązana | KR1P/00609349/2 |
| Prawo użytkowania wieczystego | |
| Okres użytkowania | 2089-12-05 |
| Sposób korzystania | Działki oddane w użytkowanie wieczyste i stanowiące odrębną nieruchomość budynki i urządzenia na działce nr 1/92 |
| Dział II - „Własność” | |

Wzmianka

REP.C. / NOTA / 579932 / 19 - 2019-07-10, 15:15:30

| Właściciele | |
|--|---|
| Wielkość udziału | 1/1 |
| Skarb Państwa | Skarb Państwa |
| Użytkownicy wieczystości | |
| Wielkość udziału | 1/1 |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną | Cognor Spółka Akcyjna |
| Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia” | |
| Rodzaj wpisu | ograniczone prawo rzeczowe |
| Treść wpisu | Na prawie użytkownika wieczystego działek nr 1/92 i nr 1/93 obręb 20 na rzecz użytkownika wieczystego działek nr 1/322 i nr 1/323 obręb 20 objętych księgą wieczystą kr1p/00246260/1, nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na swobodnym dostępie do instalacji elektrycznych i sterowniczych, zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią czerwoną, instalacji kanalizacyjnych zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią brązową, instalacji wodnych i wodociągowych, zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią niebieską oraz instalacji telekomunikacyjnych zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią pomarańczową w celu konserwacji, wymiany lub usunięcia przedmiotowych instalacji, przy czym koszty utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności obciążają użytkownika wieczystego nieruchomości władnących. |
| Rodzaj zamiany | Wpis przeniesiono do KR1P/00570528/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595 Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6 |
| Wskazanie innej nieruchomości | KR1P/00246260/1, dz. ew. nr 1/322, 1/323 |
| Rodzaj wpisu | ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością |
| Treść wpisu | Nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli bądź wieczystych użytkowników działki numer nr 1/595, obciążającej prawo wieczystego użytkownika gruntu objętego księgą wieczystą nr KR1P/00286076/6 oraz posadowionych na niej budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności wykonywanej przez działkę numer nr 1/593 na całej jej długości i szerokości, polegającej na prawie przejazdu i przechodu oraz prawie ułożenia wszelkich przewodów i urządzeń służących doprowadzeniu lub odprowadzeniu płynów, pary, gazu, energii elektrycznej, sieci telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń podobnych, potrzebnych dla dostawy mediów lub odwodnienia, a także na prawie dostępu do obciążonej działki w związku z koniecznością naprawy lub konserwacji wymienionych urządzeń. |
| Przedmiot wykonywania | Działka 1/593 |
| Wskazanie innej nieruchomości | KR1P/00570528/8 |
| 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 4, z chwilą gdy stanie się wolne |
| Księga współobciążona | KR1P/00331269/7 |
| 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/ |
| Wierzyciel hipoteczny | GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA |

Wypis z rejestru gruntów, rejestru budynków

Województwo: małopolskie

Powiat: m. Kraków

Jednostka ewidencyjna: Nowa Huta

Obręb ewidencyjny: 126103_9.0020, NH-20

Miejscowość: Kraków

Tabela 1

GRUNTY

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

Decyzje administracyjne

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

Umowy cywilno - prawne

Na dzień 10.02.2023 r. aktualne są następujące umowy najmu nieruchomości należących do Cognor S.A. /PTS w Krakowie:

Tabela 2

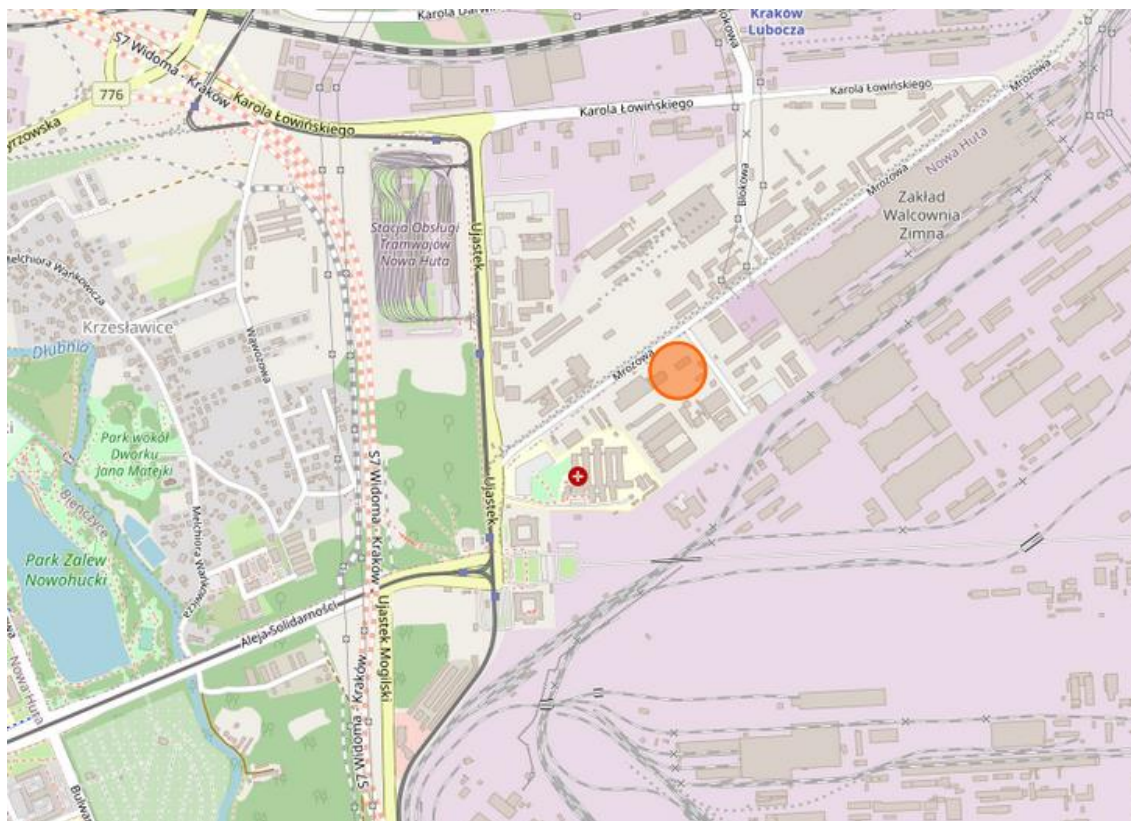
| najemca | data zawarcia | przedmiot najmu | czas trwania | okres wypowiedzenia | miesięcy czynsz |
|---|---------------|--|-------------------|--|-----------------|
| Delta Transport Group Sp. z o.o. | 01.05.2018 | pomieszczenie garażowe o pow. 102,82 mkw, pomieszczenie obsługi technicznej/stanowisko kanałowe, część placu sąsiadująca z w/w pomieszczeniami | nieokreślony | 3 miesiące | 5149,58 |
| Piotr Sateja | 20.06.2018 | pomieszczenie warsztatowo – magazynowe o powierzchni 185,74 mkw w budynku 505a oraz pomieszczenie biurowo – socjalne w obiekcie 505 o powierzchni 23,04 mkw. | nieokreślony | 2 miesiące | 4120,12 |
| Digitec Grzegorz Kowalik | 22.10.2019 | wydzielony lokal biurowy o pow. 195m2 usytuowany w obiekcie 504 wraz z przylegającym i ogrodzonym placem o pow. 378mkw | 31.10.2024r | Wypowiedzenie umowy w każdym czasie za porozumieniem stron | 5648,63 |
| DK WOOD Dawid Kiersztyn Usługi Stolarskie | 08.07.2021 | pomieszczenie magazynowe o pow. 64,72 mkw, miejsce postojowe | umowa przedłużona | 3 miesiące | 2091,84 |
| 4WORKERS Sp. z o.o | 01.09.2021 | pomieszczenie magazynowe o pow. 70,91 mkw | nieokreślony | Wypowiedzenie umowy w każdym czasie za porozumieniem stron | 814,54 |
| VIKO-MEB Krzysztof Klocek | 23.11.2022 | pomieszczenie warsztatowe o pow. 72,14 mkw | 2023-11-31 | Wypowiedzenie umowy w każdym czasie za porozumieniem stron | 1522,29 |

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja nieruchomości

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

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



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

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

Opis nieruchomości

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

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

Widok przedmiotowej nieruchomości



Źródło: <https://msip.um.krakow.pl/>

Dostęp do drogi publicznej

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

Opis zabudowy

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

📍 Zabudowa na dz. ew. nr 1/591



1 - budynek stacji obsługi samochodów



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

Opis budynku

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

Wyposażenie w instalacje

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

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:
Powierzchnia użytkowa: 3593,09 m²

2 - budynek myjni samochodowej



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

Opis budynku

Fundamenty: betonowe. Konstrukcja budynku: słupy żelbetowe. Ściany murowane z cegły. Strop o konstrukcji żelbetowej. Stropodach żelbetowy monolityczny, kryty papą. Ściany zewnętrzne malowane. Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne. Świetliki dachowe stalowe. Wykończenie ścian w za-

leżności od pomieszczenia: malowane farbą emulsyjną, lamperie olejne lub obłożone glazurą. Wykończenie posadzek w zależności od pomieszczenia: posadzka betonowa, płytki lastrico lub terakota. Stolarka okienna: PCV i stalowa. Bramy wjazdowe stalowe. Stolarka drzwiowa PCV oraz płycinowa.

Wyposażenie w instalacje

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

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 1028,00 m²

3 - budynek warsztatu utrzymania ruchu



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

Opis budynku

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

Budynek charakteryzuje się przeciętnym stanem technicznym i standardem wykończenia.

Wyposażenie w instalacje

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

D*ane powierzchniowe*

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 808,00 m²

4 - magazyn gazów technicznych



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

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:
Powierzchnia użytkowa: 5,53 m²

📍 Zabudowa na dz. ew. nr 1/660



5 - Budynek administracyjny



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

Opis budynku

Fundamenty: żelbetowe. Konstrukcja budynku ściany murowane z cegły pełnej. Stropodach żelbetowy, kryty papą. Schody i stropy konstrukcji żelbetowej. Tynki zewnętrzne mineralne. Tynki we-

wnętrzne cementowo - wapienne. Wykończenie ścian w zależności od pomieszczenia: malowane farbą emulsyjną, lamperie olejne, w pomieszczeniach sanitarnych płytki ceramiczne. Wykończenie posadzek w zależności od pomieszczenia: płytki ceramiczne, wykładziny PCV i dywanowe, panele podłogowe, płytki lastrico. Stolarka okienna: PCV. Stolarka drzewna stalowe i płytowe.

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

Wyposażenie w instalacje

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

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 1140,00 m²

6 - Budynek dyspozytorni - portierni



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

Opis budynku

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

Wyposażenie w instalacje

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

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 137,00 m²

Zabudowa na dz. ew. nr 1/594



7 - Budynek warsztatu - ogumienia



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

Opis budynku

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

Budynek charakteryzuje się przeciętnym stanem technicznym i standardem wykończenia.

Wyposażenie w instalacje

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 600,00 m²

8 - Budynek magazynu soli



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

Opis budynku

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

Budynek charakteryzuje się przeciętnym stanem technicznym i standardem wykończenia.

Wyposażenie w instalacje

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

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 143,00 m²

9 - Budynek gospodarczy



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

Opis budynku

Fundamenty: betonowe. Ściany murowane z cegły pełnej. Stropodach konstrukcji żelbetowej, kryty papą. Tynki zewnętrzne mineralne. Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne. Wykończenie ścian: malowane farbą emulsyjną. Wykończenie posadzek w zależności od pomieszczenia: lastrico, wykładzina PCV oraz terakota. Stolarka okienna: drewniana. Stolarka drzwiowa: stalowa i drewniana.

Budynek charakteryzuje się przeciętnym stanem technicznym i standardem wykończenia.

Wyposażenie w instalacje

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

Dane powierzchniowe

Powierzchnię budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę:

Powierzchnia użytkowa: 39,00 m²

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

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

Parametry powierzchniowe:

Tabela 3

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

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu 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 nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krakowa (dokument ujednolicony uchwałą nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 roku) przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym jako PU - tereny przemysłu i usług.

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

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ☉ Obszar – Kraków
- ☉ Rodzaj rynku – rynek najmu w zakresie uzyskiwanych i oferowanych stawek czynszu najmu powierzchni komercyjnych oraz analiza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- ☉ Okres analizy cen transakcyjnych oraz stawek najmu: od 2020 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 KOMERCYJNY – TRENDY 2023, wg. Cushman & Wakefield

Z jednej strony presja na wzrost stawek czynszów i rosnące koszty budowy, z drugiej – coraz większa koncentracja na temacie ESG i repozycjonowaniu budynków komercyjnych. Dynamika zmian na rynku nieruchomości sprawia, że duża grupa inwestorów spogląda na 2023 rok z pewną dozą niepewności.

Jednym z trendów, które od dłuższego czasu możemy obserwować niezależnie od segmentu rynku, jest niewątpliwie wzrost kosztów budowy oraz eksploatacji obiektów komercyjnych, co z kolei przekłada się na rosnące stawki czynszowe. I o ile sytuacja na rynku budowlanym powinna ustabilizować się w kolejnych kwartałach, o tyle rekordowe koszty mediów mogą niekorzystnie odbić się na budżetach najemców. Zgodnie z zapisami umów najmu, na początku 2023 roku nastąpi indeksacja czynszów, co spowoduje jednorazowy wzrost obciążeń czynszowych o 7% do 9%. Przewidujemy też, że wzrost kosztów eksploatacyjnych w nieruchomościach sięgnie ok. 25-60%. Będzie to w dużej mierze zależało od tego, na jakim poziomie właściciel zakupił energię elektryczną na 2023 rok lub czy skorzystał z zamrożenia cen energii dla mikro, małych i średnich przedsiębiorców.

Pogłębiający się kryzys energetyczny to jeden z powodów, dla których na znaczeniu nadal będą zyskiwać strategie zrównoważonego rozwoju. Z kolei konieczność dostosowania nieruchomości do nowych regulacji Unii Europejskiej w zakresie ograniczania śladu węglowego powinno wymusić na inwestorach podjęcie decyzji o modernizacji pojedynczych aktywów lub nawet całych portfeli nieruchomości. Natomiast, jeżeli analiza scenariuszy alternatywnego zagospodarowania nieruchomości wykaże większą opłacalność zmiany funkcji budynku, to ich właściciele coraz częściej będą decydować się na zmianę sposobu użytkowania.

W 2020 roku, w momencie wprowadzania kolejnych lockdownów i rosnącej popularności modelu home office, powszechnie mówiło się o masowym odwróceniu od biur, co miało doprowadzić do znaczącej nadwyżki powierzchni na rynku. Trzy lata po wybuchu pandemii będziemy mieć jednak do czynienia z całkiem innym scenariuszem. Powodem jest ograniczenie aktywności deweloperów, co oznacza, że w samej Warszawie podaż powierzchni w 2023 roku wyniesie ok. 60 000 mkw., czyli jedynie ok. 20% średniej podaży z ostatnich pięciu lat. W kolejnych kwartałach będziemy również obserwować postępujący spadek dostępności nowej powierzchni biurowej na rynkach regionalnych. Oczywiście, samo zapotrzebowanie na biura będzie silnie skorelowane z dynamiką wzrostu gospodarczego. Należy jednak pamiętać, że 2023 rok to okres odnawiania umów zawartych w rekordowych latach 2018-2019, co powinno wzmocnić poziom popytu w tym roku.

Jego strukturę z kolei, tradycyjnie już, będą kształtowały firmy z sektora usług dla biznesu. Długoterminowo, znaczenie najemców z tej branży może jednak jeszcze wzrosnąć. Według prognoz cytowanych w raporcie „Trends Radar”, im głębsza będzie globalna recesja tym chętniej międzynarodowe korporacje zaczną szukać oszczędności w droższych zachodnich lokalizacjach, na czym skorzysta między innymi Polska. W przypadku rynku inwestycyjnego dużym wyzwaniem będzie ograniczony dostęp do finansowania. Jednocześnie wolumen inwestycyjny będzie dalej napędzany przez inwestorów z Europy Środkowo-Wschodniej, którzy pozostają aktywni i poszukują nowych możliwości inwestycyjnych.

Prognozowana na 2023 rok ujemna dynamika rocznej sprzedaży detalicznej w połączeniu z rekordowymi kosztami eksploatacji to dwa główne wyzwania, które stoją przed rynkiem nieruchomości handlowych. Szczególnie dotkniętą przez kryzys kategorią będzie prawdopodobnie Home & Deco, na którą negatywnie wpłynie między innymi spadek sprzedaży nowych mieszkań, a także gastronomia, która po ciężkim okresie covidowym może nie sprostać kolejnym wyzwaniom. Z drugiej strony utrzyma się dalszy rozwój sieci tzw. value retailers (m.in. Action, Dealz, TEDI, Pepco, Sinsay, NKD, KiK) preferujących tańsze lokalizacje czyli parki handlowe. Wielu najemców z sektora dopiero wychodzi z kryzysu wywołanego przez COVID-19, a doświadczenia zebrane w tym okresie przekładają się na rosnącą potrzebę elastyczności umów zawieranych z właścicielami obiektów handlowych. Coraz bardziej popularne stają się kontrakty zawierane na krótki czas, a także umowy oparte jedynie na czynszu od obrotu. Część nowych umów będzie uwzględniać też klauzule ograniczające wzrost czynszu i opłat serwisowych.

Wydłużeniu ulegną niestety procesy decyzyjne dotyczące zarówno nowych lokalizacji, jak i przedłużenia istniejących umów najmu, co może spowodować wzrost stopy pustostanów i niższy poziom przedajmu nowych obiektów, nawet biorąc pod uwagę mniejszą aktywność deweloperów. Mimo że rok 2022 zamknął się jeszcze dobrym wynikiem 350 tys. mkw. nowej powierzchni, to już w 2023 roku nastąpi spowolnienie wzrostu nowej podaży – w budowie pozostaje tylko 280 tys. mkw. z planowanych wcześniej 600 tys. mkw. W przypadku planów deweloperskich, długoterminowo na znaczeniu będą zyskiwać lokalizacje blisko osiedli mieszkaniowych, obiekty aktywizujące i wspierające lokalną społeczność oraz parki handlowe w mniejszych miastach.

W sektorze nieruchomości handlowych rok 2022 zanotował najwyższą aktywność inwestycyjną w ciągu ostatnich kilku lat, a wolumeny na koniec roku znacznie przekroczyły wyniki z poprzedniego roku. Wyższa płynność na rynku nieruchomości handlowych może zostać ostudzona przez klimat gospodarczy i wyższe koszty finansowania w średniej perspektywie. W długim horyzoncie sektor ma pozytywne perspektywy dla nieruchomości, które udowodniły swoją pozycję na rynku i odporność na e-commerce podczas oraz po okresie covidowym.

W najbliższym czasie rynek będzie nadal napędzany przez e-commerce, ale przewidywana jest stabilizacja tempa wzrostowego. Z danych przytaczanych w raporcie „Trends Radar” wynika, że rynek handlu elektronicznego osiągnął ponad dwukrotny wzrost (+127%) w ciągu ostatnich czterech lat, a uśredniony roczny wzrost kształtował się poziomie 23%. Natomiast zgodnie z przewidywaniami na kolejne pięć lat, e-commerce będzie rósł w tempie 11% rocznie. Przewidujemy, że w kolejnych latach europejski rynek magazynów będzie ewoluował w kierunku nearshoringu, co pozwoli ograniczyć ryzyko zakłóceń dostaw w przypadku nieprzewidywalnych zdarzeń. To z kolei powinno wzmocnić pozycję Polski z uwagi na chęć zmniejszenia uzależnienia państw na przykład z Europy Zachodniej od rynków azjatyckich. Dodatkowo, część firm zza wschodniej granicy decyduje się ulokować tu swój kapitał z uwagi na bliskość terytorialną, ale też dużo większe bezpieczeństwo funkcjonowania – tłumaczy Vitalii Arkhyenko, ekspert rynku magazynowego w Cushman & Wakefield.

Długofalowo cały sektor powinien zdecydowanie zmierzać w kierunku innowacji i wprowadzania usprawnień, czy to na poziomie wdrażania rozwiązań automatyzujących produkcję, skracania łańcuchów dostaw dzięki logistyce 3D, czy w końcu – poprawy efektywności energetycznej nieruchomości. Dla przykładu, według uśrednionych kalkulacji deweloperów, stosowanie paneli fotowoltaicznych,

zwiększonej izolacyjności ścian i dachu, oświetlenia LED oraz systemu zarządzania zużyciem energii, pobór energii w budynku spada nawet o 50%, a oświetlenie LED z inteligentnym systemem sterowania oświetleniem DALI (Digital Addressable Lightning Interface) pobiera o 90% mniej energii niż zwykle oświetlenie.

W przypadku rynku kapitałowego można natomiast obserwować wzrost udziału inwestycji ze strony państw Europy Centralnej. Z kolei zwiększone koszty finansowania nowych projektów powodują mniejszą aktywność podmiotów finansujących deweloperów, co w perspektywie średnioterminowej może mieć wpływ na ograniczenie nowej powierzchni w sektorze logistycznym.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

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

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

Tabela 4

| data transakcji | położenie | nr działki | pow. działki | cena transakcyjna | opis |
|-----------------|------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|---|
| 18.11.2022 | Mierzeja Wiślana | 30/74, 30/77 | 3 628 | 5 691 056,91 | budynek biurowy |
| 08.07.2022 | Wąwózowa | 165/13, 165/84, 165/79 | 16 498 | 5 750 000 | budynek administracyjny |
| 29.03.2022 | Ujastek | 1/677, 1/676, 1/214, 1/215 | 96 688 | 16 576 022,19 | nieruchomość przemysłowo-przemysł metalurgiczny |
| 30.12.2021 | Śliwkowa | 191/4 | 11 034 | 13 000 000 | nieruchomość przemysłowa |
| 23.12.2021 | Albatrosów | 353/10 | 2 213 | 3 950 000 | nieruchomość przemysłowa |
| 10.06.2021 | Makuszyńskiego | 74/2 | 42 000 | 13 000 000 | Zabudowa przemysłowo-magazynowa |
| 29.04.2021 | Powstańców | 129/4 | 3 207 | 3 268 322 | Budynek biurowy, dwukondygnacyjny oraz budynek hurtowni |

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

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

Analiza umów najmu

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

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

- ☛ stan techniczny i jakość wykończenia pomieszczeń
- ☛ dogodność dojazdu
- ☛ ekspozycja obiektu
- ☛ ilość miejsc parkingowych
- ☛ wielkość powierzchni użytkowej.

Stawki za najem powierzchni komercyjnych ustalane są przy głównym kryterium dotyczącym lokalizacji nieruchomości na tle rynku lokalnego, lokalizacji szczegółowej (w odniesieniu do głównych ulic i punktów miejscowości), walorów ekspozycyjnych powierzchni, a także stanu technicznego budynku oraz standardu wykończenia powierzchni i jej wielkości. Ważnym elementem działającym korzystnie na możliwość wynajęcia powierzchni o przeznaczeniu komercyjnym, jest jego dobry stan techniczny – funkcjonalny, co umożliwia bezpośrednio zajęcie powierzchni przez potencjalnego nabywcę (lub najemcę) bez konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów na remonty. Najniższy poziom osią-

gają stawki najmu pomieszczeń większych położonych w budynkach starszych nie za dobrze wyeksponowanych od strony ulicy dojazdowej, z ograniczoną możliwością parkowania. Czym nowszy budynek, większy stopień usługowo-handlowego charakteru otoczenia, mniejsza powierzchnia wynajmowanej powierzchni, lepszy dojazd, możliwość parkowania i ekspozycja nieruchomości, tym stawka za wynajem jest wyższa.

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

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

Tabela 5

| Miasto | Ulica | Wynajmowany obiekt | Powierzchnia (m ²) | Stawka miesięczna (zł/m ²) |
|--------|----------------|--------------------|--------------------------------|--|
| Kraków | Mrozowa | biuro | 103 | 40,82 |
| Kraków | Mrozowa | magazyn-biuro | 222 | 13,06 |
| Kraków | Mrozowa | magazyn | 196 | 10,97 |
| Kraków | Dunajewskiego | magazyn | 205 | 20,00 |
| Kraków | Podskale | magazyn | 30 | 13,33 |
| Kraków | Nowohucka | Garaż - warsztat | 67 | 15,00 |
| Kraków | Nowohucka | biuro | 330 | 48,00 |
| Kraków | Przewóz | Magazyn - biura | 250 | 35,00 |
| Kraków | Kosiarzy | Produkcja/magazyn | 600 | 20,00 |
| Kraków | Kocmyrzowska | garażowy | 31 | 20,00 |
| Kraków | Kuklińskiego | Produkcja/magazyn | 324 | 25,00 |
| Kraków | Lipska | magazyn | 530 | 16,00 |
| Kraków | Christo Botewa | Magazyn/usługi | 500 | 28,00 |





| | | | | |
|--|---------------|-------------------------|-------|-------|
| Kraków | Igołomska | produkcja | 1500 | 17,00 |
| Kraków | Czyżyny | Magazyn/usługi | 1800 | 25,00 |
| Kraków | Mistrzejowice | Magazyn/usługi | 760 | 20,00 |
| Kraków | Kocmyrzowska | Magazyn/usługi | 1000 | 22,00 |
| Kraków | Balicka | magazyn | 500 | 19,00 |
| Kraków | Balicka | magazyn | 710 | 20,00 |
| Kraków | Chełmska | magazyn | 500 | 15,00 |
| Kraków | Szczyglice | magazyn | 650 | 18,46 |
| Kraków | Rzepichy | magazyn | 1000 | 17,00 |
| | | warsztat/usługi | 67 | 20,00 |
| | | magazyn | 80 | 20,00 |
| | | magazyn | 52 | 20,00 |
| Kraków, ul. Ujastek Budynki mają około 50 lat | | usługowo- magazynowa | 104,5 | 20,00 |
| | | magazynowa | 100 | 20,00 |
| | | magazynowo- usługowa | 65 | 17,64 |
| | | magazynowa | 67 | 21,00 |

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

powierzchni magazynowych), dojazd środkami komunikacji miejskiej. Nie bez znaczenia dla potencjalnego najemcy miał również standard wykończenia pomieszczeń.

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

Tabela 6

| Kraków Nowa Huta | |
|---|---|
|  | Rodzaj powierzchni: budynek magazynowy Powierzchnia najmu: 4000 m² Stawka najmu: 12 zł/m² |
| Kraków Czyżyny | |
|  | Rodzaj powierzchni: biuro – magazyn Powierzchnia najmu: 150 m² Stawka najmu: 34 zł/m² |
| Kraków Nowa Huta | |
|  | Rodzaj powierzchni: budynek produkcyjno – magazynowy Powierzchnia najmu: 1000 m² Stawka najmu: 25 zł/m² |
| Kraków Nowa Huta | |
|  | Rodzaj powierzchni: hala magazynowy Powierzchnia najmu: 229 m² Stawka najmu: 16 zł/m² |

Kraków Nowa Huta



Rodzaj powierzchni: hala

Powierzchnia najmu: **90 m²**Stawka najmu: **25 zł/m²****Do wyceny przyjęto następujące dane i założenia:**

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

Tabela 7

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

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

Biorąc pod uwagę:

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

przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie ok. **92,00 %**.

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

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

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH

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

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę inwestycyjną o powierzchni gruntu powyżej 5000 m² jest średnio rozwinięty. Analizowano miasto Kraków (dzielnice Podgórze i Nowa Huta) z pod kątem nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele inwestycyjne. Zdecydowana większość transakcji dotyczy gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe. W wyniku badania Aktów Notarialnych, odnotowano wystarczającą ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową i przemysłową.

Poziom cen nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym uzależniony jest od wielu czynników, głównie od: lokalizacji ogólnej, sąsiedztwa i otoczenia, możliwości inwestycyjnych oraz wielkości działki. Zaobserwowano, że w okresie od 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 8

| 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 | Półtunki | 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 użytkowany. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja komercyjna – a więc aktualny sposób użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako obiektu komercyjnego.

Wartość rynkowa pozwala odzwierciedlić wartość zabezpieczenia kredytu z punktu widzenia Kredytodawcy i uwzględnić 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

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

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

W procesie wyceny przeanalizowano:

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

Tabela 9

| Nr | Budynek | Powierzchnia [m ²] | Stawka czynszu [PLN] |
|----|---------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 1 | stacja obsługi samochodów | 3593,09 | 13,00 |
| 2 | myjnia samochodowa | 1028,00 | 13,00 |
| 3 | warsztat utrzymania ruchu | 808,00 | 10,00 |
| 5 | administracyjny | 1140,00 | 20,00 |
| 6 | portiernia | 137,00 | 20,00 |
| 8 | warsztat ogumienia | 600,00 | 10,00 |
| 9 | magazyn soli | 143,00 | 10,00 |
| | RAZEM | 7 449,09 | |

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

Obliczenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

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

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

Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB) dla nieruchomości

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

Obliczenie potencjalnego dochodu brutto (PDB / rok):

Tabela 10

| Nr | Budynek | Powierzchnia [m ²] | Stawka czynszu [PLN] | PDB/mies [PLN] | PDB/rok [PLN] |
|----|---------|--------------------------------|----------------------|----------------|---------------|
|----|---------|--------------------------------|----------------------|----------------|---------------|

| | | | | | |
|---|---------------------------|----------|-------|------------|--------------|
| 1 | stacja obsługi samochodów | 3593,09 | 13,00 | 46 710,17 | 560 522,04 |
| 2 | myjnia samochodowa | 1028,00 | 13,00 | 13 364,00 | 160 368,00 |
| 3 | warsztat utrzymania ruchu | 808,00 | 10,00 | 8 080,00 | 96 960,00 |
| 5 | administracyjny | 1140,00 | 20,00 | 22 800,00 | 273 600,00 |
| 6 | portiernia | 137,00 | 20,00 | 2 740,00 | 32 880,00 |
| 8 | warsztat ogumienia | 600,00 | 10,00 | 6 000,00 | 72 000,00 |
| 9 | magazyn soli | 143,00 | 10,00 | 1 430,00 | 17 160,00 |
| | RAZEM | 7 449,09 | | 101 124,17 | 1 213 490,04 |

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

Obliczenie efektywnego dochodu brutto (EDB / rok):

Tabela 11

| Nr | Budynek | Powierzchnia [m ²] | Stawka czynszu [PLN] | PDB/mies [PLN] | PDB/rok [PLN] | Wskaźnik obłożenia | EDB/rok [PLN] |
|----|---------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------|---------------|--------------------|---------------|
| 1 | stacja obsługi samochodów | 3593,09 | 13,00 | 46 710,17 | 560 522,04 | 92,0% | 515 680,28 |
| 2 | myjnia samochodowa | 1028,00 | 13,00 | 13 364,00 | 160 368,00 | 92,0% | 147 538,56 |
| 3 | warsztat utrzymania ruchu | 808,00 | 10,00 | 8 080,00 | 96 960,00 | 92,0% | 89 203,20 |
| 5 | administracyjny | 1140,00 | 20,00 | 22 800,00 | 273 600,00 | 92,0% | 251 712,00 |
| 6 | portiernia | 137,00 | 20,00 | 2 740,00 | 32 880,00 | 92,0% | 30 249,60 |
| 8 | warsztat ogumienia | 600,00 | 10,00 | 6 000,00 | 72 000,00 | 92,0% | 66 240,00 |
| 9 | magazyn soli | 143,00 | 10,00 | 1 430,00 | 17 160,00 | 92,0% | 15 787,20 |
| | RAZEM | 7 449,09 | | 101 124,17 | 1 213 490,04 | | 1 116 410,84 |

Oszacowanie stopy kapitalizacji

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje na możliwość znajdowania stopy kapitalizacji na dwa sposoby:

- ☛ z rynku nieruchomości (sposób preferowany),
- ☛ z rynku kapitałowego.

Z uwagi na brak wiarygodnych danych (brak zawartych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych nieruchomości przy jednoczesnej znajomości uzyskiwanego z nich dochodu) do obliczenia stopy kapitalizacji z rynku nieruchomości zdecydowano się na wykorzystanie danych z rynku kapitałowego.

Brak obiektywnych danych dotyczących cen podobnych nieruchomości oraz dochodu rocznego generowanego przez te nieruchomości sprawia, że stopę dyskontową można określić jedynie na podstawie rynku kapitałowego.

Obliczenie stopy kapitalizacji bezpośrednio z rynku kapitałowego jest niemożliwe.

Można jedynie w pewnych okolicznościach, tj. gdy przewiduje się stały poziom dochodów przez dłuższy okres czasu, określić poziom jej wartości na podstawie stopy dyskonta. Stopę dyskonta określono zatem na podstawie kosztów kapitału i poziomu ryzyka. Stopa dyskontowa jest stopa procentowa stosowana przy sprowadzaniu sum pieniężnych z różnych okresów do okresu bieżącego. Stopa dyskontowa odzwierciedla relacje między rocznymi dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości o podobnej charakterystyce, a nakładami jakie należy ponieść na zakup przy uwzględnieniu aktualnego stopnia ryzyka postrzeganego przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

- ☛ Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie wynoszą obecnie 4,4% bazując na ostatnich transakcjach sprzedaży Generation Park Y i The Warsaw Hub. Ze względu na brak produktów prime dostępnych do kupna w centrum Warszawy, osiągnięcie nowego benchmarku nastąpi po pewnym czasie.
- ☛ Stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców w miastach regionalnych ustalono na poziomie 5,5% (przejęcie przez Stena Real Estate biurowca HighFive 3), jednak rynek odnotował niewielkie korekty cen od 10 do 25 pb. Już w pierwszej połowie roku, podążając za silniejszymi trendami z bardziej płynnego rynku Europy Zachodniej.
- ☛ Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym, szczególnie w segmencie multilet ustabilizowały się po korekcie w I kw. br.
- ☛ Pozytywny wpływ na wartości kapitałowe projektów może mieć wzrost czynszów (często dwucyfrowy) w sektorze magazynowym oraz w biurach, wspierany również przez spowolnienie nowej podaży.



Epidemia miała umiarkowany wpływ na stopy kapitalizacji zarówno w Polsce, jak i na szerokim rynku europejskim

W Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji mimo silnego wpływu na rynek najmu był ograniczony zarówno r/r, jak i kw/kw. Ze względu na dotychczasową bardzo luźną politykę monetarną oraz rosnącą inflację (również tą wyrażoną w EUR), która zdecydowanie ograniczyła oczekiwania co do spadku przyszłych wartości czynszowych stopy kapitalizacji na szerokim rynku europejskim pozostały łagodnie spadkowe, a w kraju zasadniczo stabilne.

Najsłabszy pozostaje rynek handlowy również transparentność tego sektora zdecydowanie się pogorszyła.

Zdecydowanie najsłabiej zachowującym się sektorem pozostają nieruchomości handlowe, tutaj stopy kapitalizacji rosną, a ceny spadają. Ze względu na słabość rynków handlowych nie na wszystkich rynkach stopy kapitalizacji zostały jeszcze zweryfikowane przez rynek. Poziom wzrostu stóp kapitalizacji w praktyce może odbiegać od raportowanych wartości.

Stabilizacja cen ma miejsce w silnie inflacyjnym otoczeniu.

Wartości kapitałowe przez wiele lat wykazywały względną stabilizację. Epidemia zasadniczo nie zmieniła tego trendu za wyjątkiem obiektów handlowych, gdzie widoczne są istotne spadki, udokumentowanych transakcji na rynku handlowym jest jednak niewiele. W przypadku sektora magazynowego odnotowano wzrosty wartości kapitałowych. Należy jednak zwrócić uwagę, że stabilizacja cen lub ich niewielki wzrost widoczne zwłaszcza w Europie Zachodniej obydwą się w sytuacji silnie inflacyjnej.

Według raportu PKO grudzień 2022 r. 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 na szerokim rynku europejskim jak i polskim wzrosły jedynie umiarkowanie. Nadal słabo zachowującym się sektorem pozostają nieruchomości handlowe, stopy kapitalizacji realnie rosną (mimo że raportowana stawka referencyjna nadal wynosi 6,5%). Natomiast ceny pozostają trudne do oszacowania ze względu na często bardzo niski i nietypowy charakter zbywanych nieruchomości. Ze względu na słabość rynków handlowych nie na wszystkich rynkach stopy kapitalizacji zostały jeszcze zweryfikowane przez rynek. W przypadku sektora magazynowego odnotowano wzrosty wartości kapitałowych, natomiast na rynku krajowym ceny nieruchomości biurowych są zasadniczo stabilne. Należy jednak zwrócić uwagę, że stabilizacja cen lub ich niewielki wzrost widocznie odbywa się w sytuacji silnie inflacyjnej, a inflacja dotyczy nie tylko PLN, ale również EUR w której to walucie nieruchomości na polskim rynku są wyceniane.

Wolumen transakcji inwestycyjnych – podstawowe dane

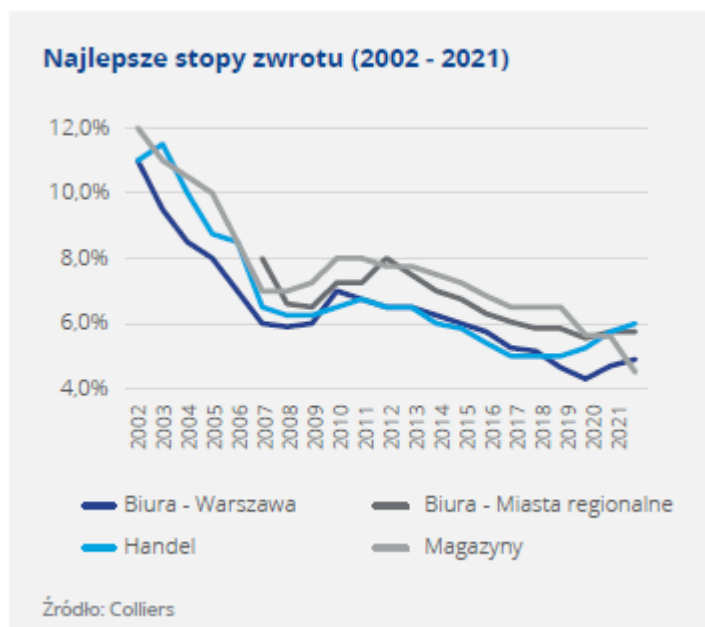
| | Stopy kapitalizacji biura | zmiana r/r (pb) | zmiana r/r (pb) | Stopy kapitalizacji handel | zmiana r/r (pb) | zmiana r/r (pb) | Stopy kapitalizacji magazynowy | zmiana r/r (pb) | zmiana r/r (pb) |
|-----------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Warszawa | 4,38 | -32 | 3 | 6,50 | 0 | 0 | 4,40 | 0 | 0 |
| Kraków | 7,50 | 90 | 200 | 6,50 | 0 | 0 | 5,75 | -100 | 0 |
| Wrocław/Dolny Śląsk | 7,50 | 130 | 125 | 6,50 | 0 | 0 | 5,40 | -135 | -60 |
| Trójmiasto | 7,25 | 5 | 0 | 6,50 | 0 | 0 | 5,20 | -75 | 10 |
| Poznań | 6,25 | -325 | 0 | 6,50 | 0 | 0 | 5,13 | -212 | -22 |
| Łódź/Polska Centralna | 6,75 | -40 | 0 | 6,50 | 0 | 0 | 5,50 | -100 | -250 |
| Katowice (GOP) | 7,00 | -25 | 0 | 6,50 | 0 | 0 | 5,63 | -87 | -37 |
| Szczecin | x | x | x | 6,50 | 0 | 0 | 5,10 | x | x |

Źródło: Colliers International Polska.

Według Indeksu Green Street 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 osiągniętego pod koniec 2022, kiedy indeks osiągnął 136,4 pkt. (indeks Green Street jest szybko reagujący na zmiany uwarunkowań rynkowych i może być traktowany jako wyprzedzający) W USA spadki były niewiele mniejsze bo wyniosły 13% do końca listopada 2022. Przyпускаjemy, że spadki w Europie do tego czasu wyniosły trochę powyżej 16%. Głębokie spadki wartości nieruchomości komercyjnych w Europie spowodowały, że wartości są obecnie niższe niż w najgorszym okresie w trakcie epidemii Covid-19. Obecne spadki wartości nieruchomości są najgłębsze od początku prowadzenia badań w 2007. Od swojego szczytowego poziomu osiągniętego na koniec 2022 spadki wartości nieruchomości komercyjnych w Europie zachowywały się w sposób silnie z różnicowany ze względu na sektor. Do końca 3q22 nieruchomości magazynowe straciły 15%, nieruchomości biurowe 23%, natomiast nieruchomości handlowe zaledwie 11%

Według ostatniego raportu Colliers Market Insights Polska Raport Roczny 2022:

- ☛ Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie powróciły do poziomów sprzed pandemii. Ogłoszona sprzedaż Generation Park Y (finalizacja w II kw. 2022 r.) jest największą transakcją w 2021 r. w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.
- ☛ Sprzedaż III fazy biurowca HighFive w Krakowie (zamknięcie w 2022 r.), potwierdziła również gotowość kupujących do oferowania atrakcyjnych cen dla najlepszych budynków.
- ☛ Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym pozostają w trendzie spadkowym. W ciągu ostatnich 12 miesięcy stopy kapitalizacji uległy kompresji o kolejne 120 p.b. do rekordowo niskiego poziomu 4,3% dla najlepszych obiektów z wieloma najemcami oraz ok. 4% w przypadku dużych nowych nieruchomości wynajętych pojedynczym najemcom o dobrej reputacji na okres powyżej 10 lat.



Stopa dyskontowa ustalana jest przy uwzględnieniu stopnia ryzyka nie otrzymania założonych dochodów. Ryzyko stanowi nieodłączny element inwestowania w nieruchomości z wybranego segmentu rynku. Obliczana jest na podstawie korekty rynkowych stóp kapitalizacji, uwzględniającej zmiany poziomu dochodów oraz ceny nieruchomości wraz z końcem okresu prognozy.

Przyjmując określony poziom stopy dyskontowej należy wziąć pod uwagę różnice w poziomie ryzyka osiągnięcia strumieni dochodów z nieruchomości podobnych dla których wyznaczono stopy kapitalizacji i nieruchomości wycenianej. Ryzyko osiągnięcia strumieni dochodów może być spowodowane różnicami w np. lokalizacji nieruchomości, stanie technicznym i standardzie użytkowym, warunkach umownych czy wiarygodności najemców. Stopa dyskontowa, podobnie jak stopa kapitalizacji jest stopą zwrotu i odwzorowuje zwrot na wyłożonym kapitale. Innymi słowy pozwala na przekształcenie dochodu z nieruchomości w jej wartość. Przyjmuje się, iż na stopę dyskontową i stopę kapitalizacji, przyjęte na podstawie badania rynku nieruchomości składa się stopa bezpieczna (bazowa) i premia za ryzyko.

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

$Wk = 1/R$, gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

$$R = rb + rr + ro$$

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

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

ro – premia ryzyka operacyjnego.

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

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

gdzie:

rb – realna stopa procentowa

i – nominalna stopa procentowa.

Analiza rentowności obligacji skarbowych o oprocentowaniu stałym, o terminie do wykupu od 5 do 15 lat na podstawie danych z rynku obligacji Catalyst wskazuje, że rentowność brutto YTM jest na poziomie około 6,0% co można interpretować, jako spodziewaną stopę zwrotu w ujęciu nominalnym, z inwestycji w obligację skarbową przy założeniu, że zostanie ona przetrzymana do okresu wykupu, a odsetki będą reinwestowane przy stopie reinwestycji równej stopie YTM. W skrócie – stopa zwrotu wolna od ryzyka z długoterminowych obligacji skarbowych wynosi **6,0%**.

| Pierwsza 1 Ostatnia | | | | | | | |
|---------------------|------------|--------|----------------|---------------|--------------|----------------|----------|
| Nazwa ▲▼ | Emitent ▲▼ | Kurs | Oprocentowanie | YTM brutto ▲▼ | YTM netto ▲▼ | Zapadalność ▲▼ | Profil |
| DS0432 | SP | 70.38 | 1.75% | 6.01% | 4.96% | 9.29 | TB-XC-PO |
| DS1029 | SP | 82.89 | 2.75% | 5.87% | 4.79% | 6.79 | TB-XC-PO |
| DS1030 | SP | 71.01 | 1.25% | 6.02% | 4.98% | 7.78 | TB-XC-PO |
| DS1033 | SP | 95.01 | 6.00% | 6.65% | 5.37% | 10.79 | TB-XC-PO |
| FPC0630 | BGK | 74.49 | 2.13% | 6.58% | 5.41% | 7.40 | TB-XC-PO |
| FPC0733 | BGK | 66.30 | 2.25% | 6.84% | 5.67% | 10.53 | TB-XC-PO |
| PS0728 | SP | 109.00 | 7.50% | 5.55% | 4.03% | 5.53 | TB-XC-PO |
| WS0428 | SP | 86.84 | 2.75% | 5.71% | 4.62% | 5.28 | TB-XC-PO |
| WS0429 | SP | 99.50 | 5.75% | 5.82% | 4.55% | 6.28 | TB-XC-PO |
| WS0437 | SP | 102.00 | 5.00% | 4.79% | 3.78% | 14.29 | TB-XC-PO |

Źródło: <https://gpwcatalyst.pl/statystyki-skaner-rentownosci>

Analiza oczekiwań inflacyjnych prowadzi do wniosku, że w długiej perspektywie średnioroczna stopa spodziewanej inflacji jest na poziomie około 2,50%. Obecne dane mówią jednak o inflacji na poziomie ponad 10%. Centralna ścieżka ostatniej projekcji NBP zakłada, że inflacja CPI w 2022 r. wyniesie 14,5 proc. , a w 2023 roku 13,1 %, w 2024 ma się obniżyć do 5,9, a w 2025 do 3,5 %.

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|----------------------|------|------|------|------|
| Inflacja CPI r/r (%) | 14,5 | 13,1 | 5,9 | 3,5 |
| PKB r/r (%) | 4,6 | 0,7 | 2,0 | 3,1 |
| WIBOR 3M* (%) | 5,94 | 6,95 | 6,95 | 6,95 |

* projekcja sporządzona przy założeniu stałych stóp procentowych

Źródło: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/dokumenty/projekcja_inflacji.html

Poniżej przedstawiono zestawienie wskaźnika inflacji z minionych lat. Do bezpośrednich obliczeń przyjęto średnią z ostatnich 3 lat i prognozą na najbliższe 3 lata – **7,58 %**

| Rok | Wskaźnik inflacji | Źródło |
|---------|-------------------|-------------------------------|
| 2020 | 3,40% | (Mon. Pol. z 2021 r. poz. 58) |
| 2021 | 5,10% | (Mon. Pol. z 2022 r. poz. 31) |
| 2022 | 14,50% | Projekcje inflacji (dane NBP) |
| 2023 | 13,10% | Projekcje inflacji (dane NBP) |
| 2024 | 5,9% | Projekcje inflacji (dane NBP) |
| 2025 | 3,5% | Projekcje inflacji (dane NBP) |
| średnia | 7,58% | |

Źródło: www.nbp.pl/ oraz stat.gov.pl/

Przy założeniu stopy spodziewanej inflacji na poziomie około 7,58 % (średnia z sześciu lat) poziom spodziewanej realnej stopy zwrotu z inwestycji w długoterminowe obligacje skarbowe wynosi **minus 1,47 % (-1,47%)**.

Ocena ryzyka inwestowania na rynku lokalnym- analiza w skali makro i mezo – analiza PKB i prognozy , liczba pracujących, stopa bezrobocia i tendencje zmian, przeciętne wynagrodzenie brutto, powierzchnia handlowa na 1000 mieszkańców.

Ocena poziomu ryzyka w danej miejscowości na tle Warszawy, dla której jest najwięcej danych o transakcjach – w pozostałych miejscowościach stopa musi być wyższa - im mniejsze miasto, tym mniejszy popyt, tym wyższe ryzyko większe osiągnięcia dochodu – tradycyjnie dla największych miast przyjmuje się narzuty z tytułu ryzyka inwestowania na poziomie wyższym od Warszawy o około 2-3 %, w mniejszych miastach narzut jest wyższy.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe stopa zwrotu dla podobnych nieruchomości zlokalizowanych w najlepszych lokalizacjach według raportów wynoszą około 5,0-7,0 % - przyjęto **5,50%**.

Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych

Na poziom ryzyka ma wpływ:

- 📍 lokalizacja fizyczna nieruchomości (im lepsza lokalizacja, tym narzut mniejszy)

- ☉ wielkość powierzchni (ryzyko wypełnienia dużych kubatur jest wyższe w relacji do małych), narzut wyższy
- ☉ funkcja pełniona przez nieruchomości (niższe ryzyko występuje przy nieruchomościach mieszkaniowych, wyższe przy biurowych, najwyższe przy przemysłowych)
- ☉ sposoby zawierania umów najmu (umowy na czas oznaczony zmniejszają ryzyko osiągnięcia dochodów, klauzule szczególne, zmniejszają bezpieczeństwo osiągnięcia dochodu, jakość najemców)
- ☉ waluta w jakiej zawierane są umowy (czynsze w walutach obcych zmniejsza ryzyko inwestowania dla inwestorów zagranicznych, ale mogą stanowić źródło nacisków ze strony najemców w okresie słabnącego złotego)
- ☉ standard techniczny i standard użytkowy nieruchomości (niski standard zwiększa a ryzyko osiągnięcia dochodów w długim okresie czasu)
- ☉ inne, np. uwarunkowania planistyczne.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe ryzyko przyjęto **4,9 %**.

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

Tabela 12

| Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych | Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji | Stopa realna | Ryzyko (rynkowe i operacyjne) dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście gospodarki kraju i świata | Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku |
|--|--|--------------|--|---|
| 6,00% | 7,58% | -1,47% | 5,50% | 4,90 % |
| Stopa kapitalizacji | | | | 8,93 % |
| Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń | | | | 8,90 % |

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości 8,90 % odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości.

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

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

Tabela 13

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)

| Wyszczególnienie | | Kwota | |
|---|----------------------------|----------------------|---------------|
| Podatek od nieruchomości: | | | |
| | pow. w mkw | stawka w zł/mkw | |
| Grunt | 30 995 | 1,13 | 35 024,35 zł |
| Budynek | 7493,62 | 28,31 | 212 144,38 zł |
| Budowle | 2% wartości odtworzeniowej | | 6 500,00 zł |
| Razem podatki | | 253 668,73 zł | |
| Opłata za użytkowanie wieczyste | | 192 330,17 zł | |
| Ubezpieczenie | | 6 000,00 zł | |
| Koszty zarządu (2 % e.d.b.) | | 22 328,22 zł | |
| Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (5 % e.d.b.) | | 55 820,54 zł | |
| SUMA | | 530 147,66 zł | |

* Opłata za użytkowanie wieczyste została określona na podstawie Tabeli 19, przy wykorzystaniu wzoru:

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

gdzie:

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

WGp.w. – wartość prawa własności gruntu,

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

$$\text{Ou.w.} = 6\,411\,005,80 \text{ zł} * 0,03 = 192\,330,17 \text{ zł}$$

Stawki podatku od nieruchomości przyjęto zgodnie z Uchwałą Nr XCVIII/2676/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. W obliczeniach przyjęto koszt równy powierzchni gruntu oraz powierzchni budynku pomnożonej przez aktualnie obowiązujące stawki podatku. Wysokość podatku od budowli przyjęto 2% kosztu odtworzenia budowli wg analizy własnej.

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

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

Tabela 14

| | |
|-----------|-----------------|
| EDB / rok | 1 116 410,84 zł |
|-----------|-----------------|

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Wydatki operacyjne | 530 147,66 zł |
| Dochód Operacyjny Netto (DON) | 586 263,17 zł |
| Stopa kapitalizacji | 8,90% |
| Wartość rynkowa | 6 587 226,65 zł |

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

WN = 6 587 000 zł

Słownie: sześć milionów pięćset osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych

9.2. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

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

9.2.1. Określenie wartości rynkowej gruntu niezabudowanego

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

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

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

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

Tabela 15

| Lp. | Rodzaj cechy | Ocena wpływu cechy na cenę | Charakterystyka |
|-----|--------------|----------------------------|-----------------|
|-----|--------------|----------------------------|-----------------|

| | | jednostkową | |
|----|-------------------------|-------------------|---|
| 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 15000 m ² |
| | | Niekorzystna | Powyżej 15000 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 16

| 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 17

| 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 stanowiącej niezabudowany grunt w stanie na dzień wyceny

Tabela 18

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH | NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ | | |
|--|------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | A | B | C |
| Adres nieruchomości | Mrozowa | Półhanki | Darwina | Tyniecka |
| Data transakcji | | 2021.11.02 | 2021.03.17 | 2021.07.02 |
| Powierzchnia działki [m ²] | 30995 | 5579 | 17993 | 5268 |
| Skorygowana cena 1 m ² [zł] | | 239,25 | 161,17 | 279,04 |
| Lokalizacja ogólna | niekorzystna | średnio korzystna | średnio korzystna | średnio korzystna |
| | | -20,63 zł | -20,63 zł | -20,63 zł |
| Rodzaj prawa do gruntu | niekorzystne | korzystne | niekorzystne | korzystne |

| | | | | |
|--------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | -17,68 zł | 0,00 zł | -17,68 zł |
| Możliwości inwestycyjne | korzystne | 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] | | -53,04 zł | -5,89 zł | -53,04 zł |
| CENA 1 m ² SKORYG. [zł] | | 186,21 zł | 155,28 zł | 226,00 zł |
| CENA ŚREDNIA 1 m ² gruntu | | 189,16 | | |

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:

$$WN = 189,16 \text{ zł/m}^2 \times 30995 \text{ m}^2 = 5\,863\,095,82 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: **WN = 5 863 000 zł***Słownie: pięć milionów osiemset sześćdziesiąt trzy tysiące złotych***Tabela obliczeń prawa własności (dz. ew. nr 1/591, 1/593, 1/594, 1/660) dla potrzeb ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste**

Tabela 19

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH | NIERUCHOMOŚĆ WY-CENIANA | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ | | |
|--|-------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | A | B | C |
| Adres nieruchomości | Mrozowa | Półanki | Darwina | Tyniecka |
| Data transakcji | | 2021.11.02 | 2021.03.17 | 2021.07.02 |
| Powierzchnia działki [m ²] | 30995 | 5579 | 17993 | 5268 |
| Skorygowana cena 1 m ² [zł] | | 239,25 | 161,17 | 279,04 |
| Lokalizacja ogólna | niekorzystna | średnio korzystna | średnio korzystna | średnio korzystna |
| | | -20,63 zł | -20,63 zł | -20,63 zł |
| Rodzaj prawa do gruntu | korzystne | korzystne | niekorzystne | korzystne |
| | | 0,00 zł | 17,68 zł | 0,00 zł |
| Możliwości inwestycyjne | korzystne | 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] | | -35,36 zł | 11,79 zł | --35,36 zł |
| CENA 1 m ² SKORYG. [zł] | | 203,89 zł | 172,96 zł | 243,68 zł |
| CENA ŚREDNIA 1 m ² gruntu | | 206,84 | | |

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 20

| Budynek | Obiekt | Ilość jed. | Cena jed. [zł] | Wartość [zł] | Zużycie techniczne | Wartość ze zużyciem |
|--|------------|------------|----------------|-----------------|--------------------|-------------------------|
| stacja obsługi samochodów | BCOI.3.081 | 3593,09 | 1 675,46 | 6 020 078,57 zł | 20% | 4 816 062,86 zł |
| myjnia samochodowa | BCOI.1.002 | 1028,00 | 2 636,41 | 2 710 229,48 zł | 20% | 2 168 183,58 zł |
| warsztat utrzymania ruchu | BCOI.3.081 | 808,00 | 1 675,46 | 1 353 771,68 zł | 30% | 947 640,18 zł |
| magazyn gazów technicznych | BCOI.3.085 | 5,53 | 2 100,39 | 11 615,16 zł | 30% | 8 130,61 zł |
| administracyjny | BCOI.1.004 | 1140,00 | 4 314,74 | 4 918 803,60 zł | 15% | 4 180 983,06 zł |
| portiernia | BCOI.3.067 | 137,00 | 2 362,58 | 323 673,46 zł | 15% | 275 122,44 zł |
| warsztat ogumienia | BCOI.3.081 | 600,00 | 1 675,46 | 1 005 276,00 zł | 30% | 703 693,20 zł |
| magazyn soli | BCOI.3.081 | 143,00 | 1 675,46 | 239 590,78 zł | 30% | 167 713,55 zł |
| gospodarczy | BCOI.3.081 | 39,00 | 1 675,46 | 65 342,94 zł | 35% | 42 472,91 zł |
| zagospodarowanie terenu | | | | 500 000 zł | 35% | 325 000,00 zł |
| Dokumentacja i nadzór | | | | | | 150 000,00 zł |
| Wartość rynkowa gruntu | | | | | | 5 863 095,82 zł |
| WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA NIEURCHOMOŚCI | | | | | | 19 648 098,20 zł |

Wartość odtworzeniowa nieruchomości wynosi po zaokrągleniu:

WOD = 19 648 000 zł

Słownie: dziewiętnaście milionów sześćset czterdzieści osiem tysięcy złotych

9.3. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

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

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

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

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

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

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Do cech mało korzystnych należy stan zagospodarowania. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 15%.

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

Dla nieruchomości szacowanej przyjmuję współczynniki:

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

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

$$WW = 6\,587\,226,65 \text{ zł} \times 0,85 \times 0,85 = 4\,759\,271,26 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość po zaokrągleniu: $W_w = 4\,579\,000 \text{ zł}$

Słownie: cztery miliony siedemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny (**6 587 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Wartość została ona określona na podstawie procedury przedstawionej w punkcie 8. Biorąc pod uwagę lokalizację nieruchomości oraz stan techniczny, standard budynków oraz ich powierzchnię pozostaje we właściwej relacji z lokalnym rynkiem i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, po której można będzie zbyć nieruchomość. Wartość rynkową nieruchomości określono na podstawie analizy możliwości generowania dochodu z wynajmu budynków. Możliwość generowania dochodu z wynajmu nieruchomości przeprowadzono na podstawie szerokich analiz oferowanych do wynajęcia powierzchni oraz informacji uzyskanych od pośredników działających na lokalnym rynku oraz drogą samodzielnego gromadzenia danych. Określone stawki najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiągane na rynku lokalnym. Przedmiot wyceny może być przedmiotem zabezpieczenia bankowego.

Wartość odtworzeniowa nieruchomości wynosi **19 648 000 zł**, na którą składają się koszt nabycia gruntu (jego wartość rynkowa określona na poziomie **5 863 000 zł**) oraz wartość odtworzeniowa budynków i innych części składowych gruntu. Wzajemna relacja wartości rynkowej i odtworzeniowej pozostaje na realnym poziomie, mając na uwadze poziom rozwoju rynku, technologie budowy, użyte materiały, standard wykończenia budynków, a także wielkość gruntu i powierzchnie budynków.

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

Dodatkowo określono wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej na poziomie **4 759 000 zł**.

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 ogólnoświatowym 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

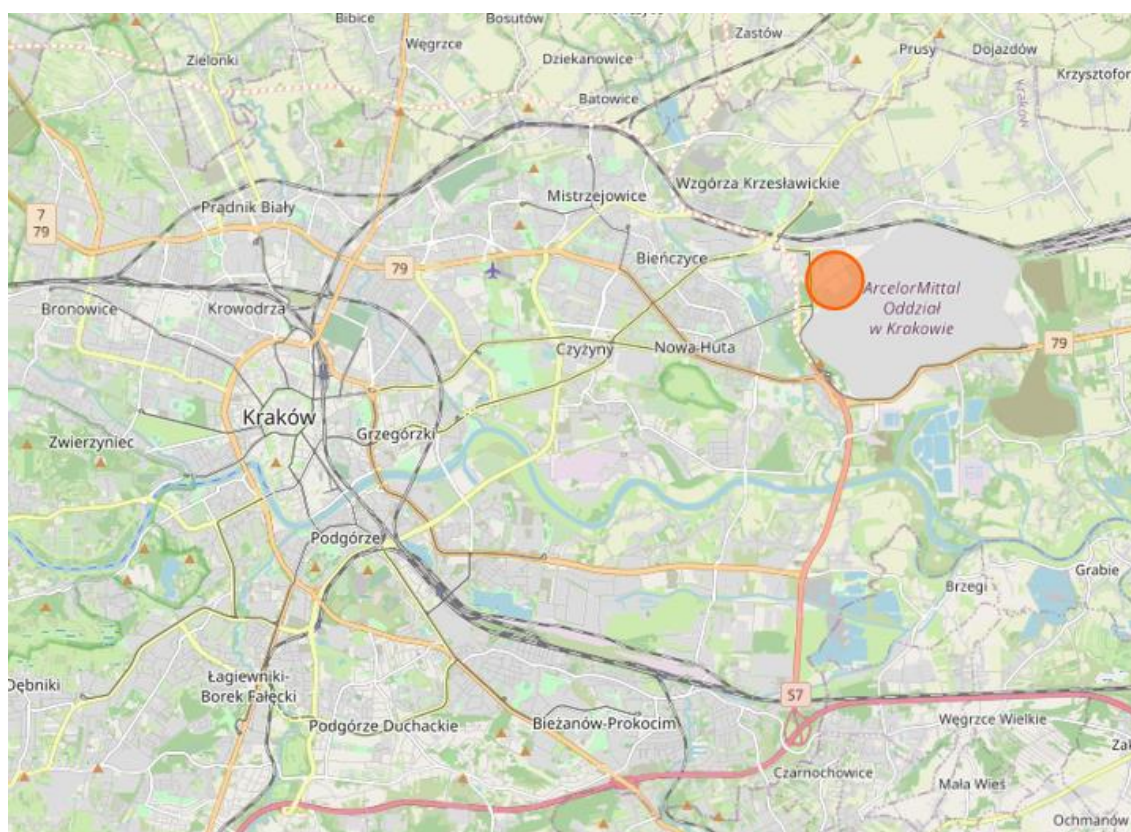
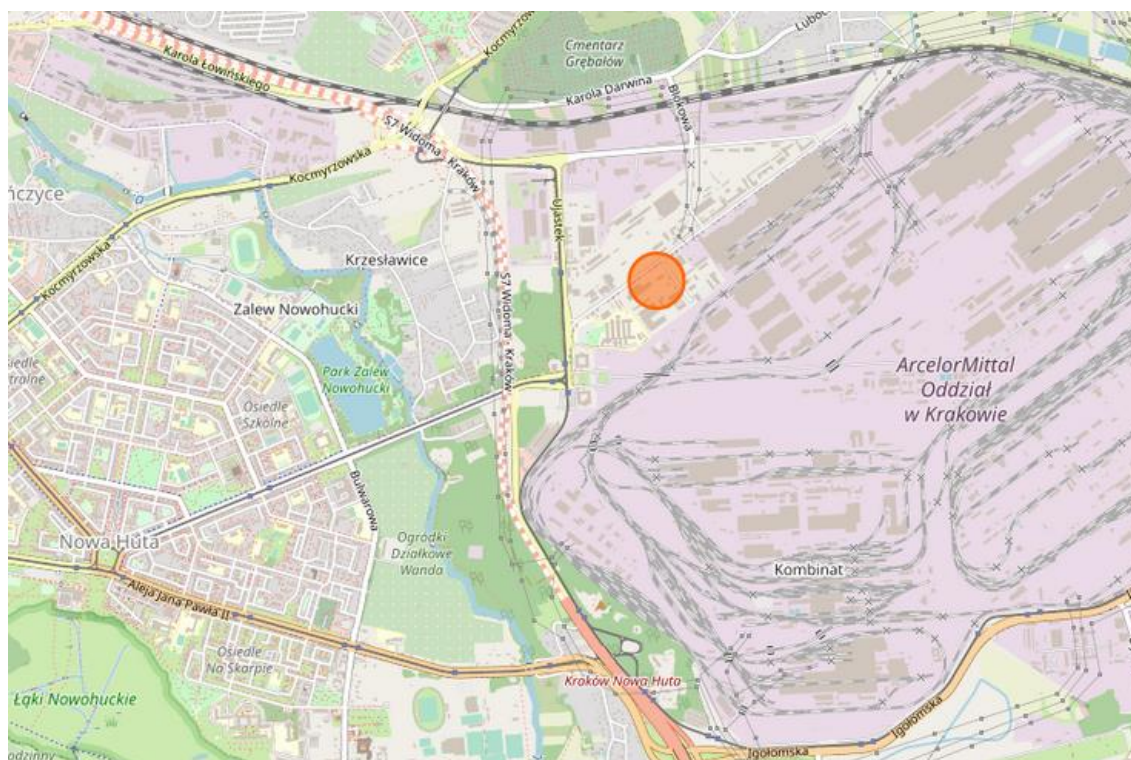
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



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 zagospodarowania terenu



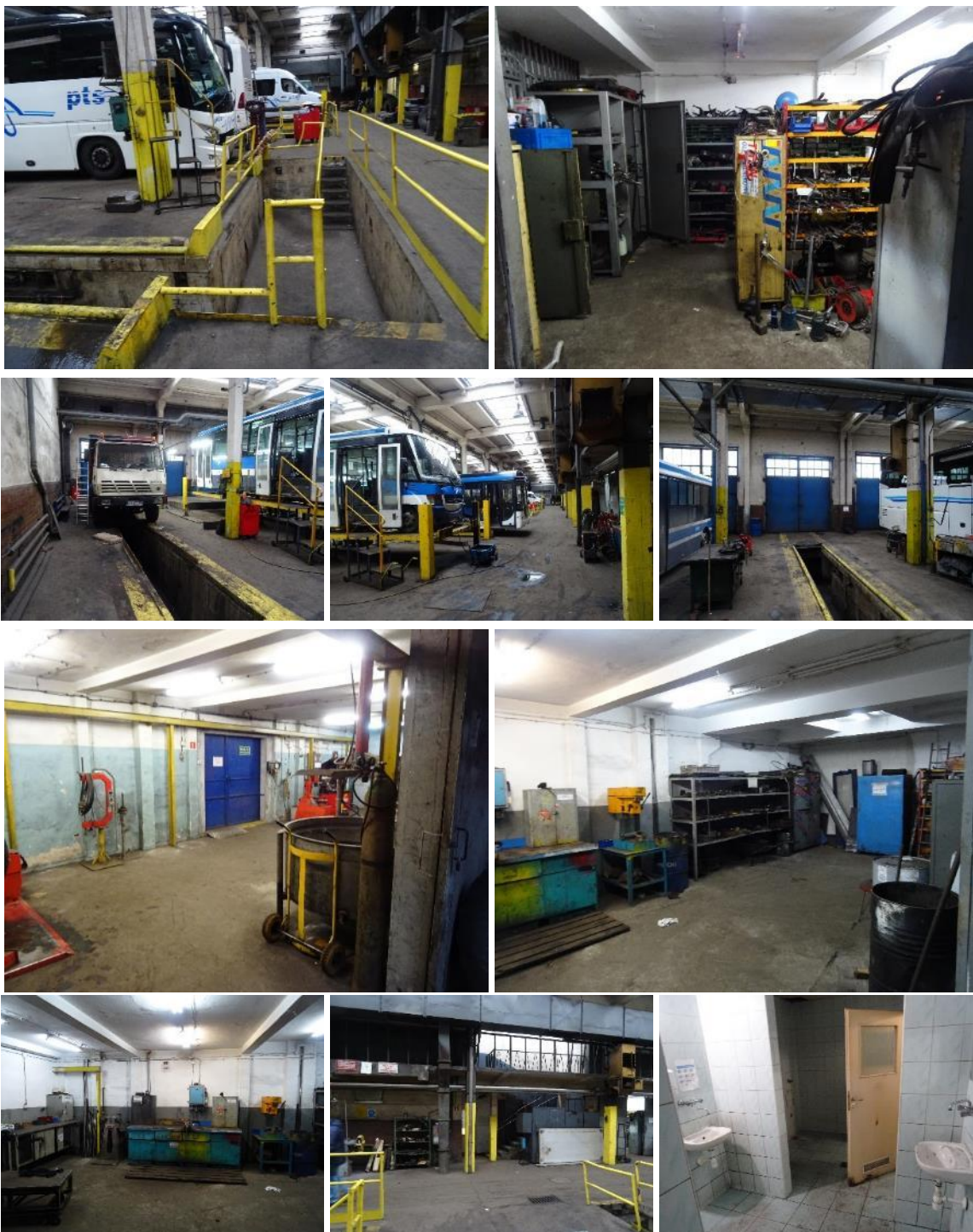


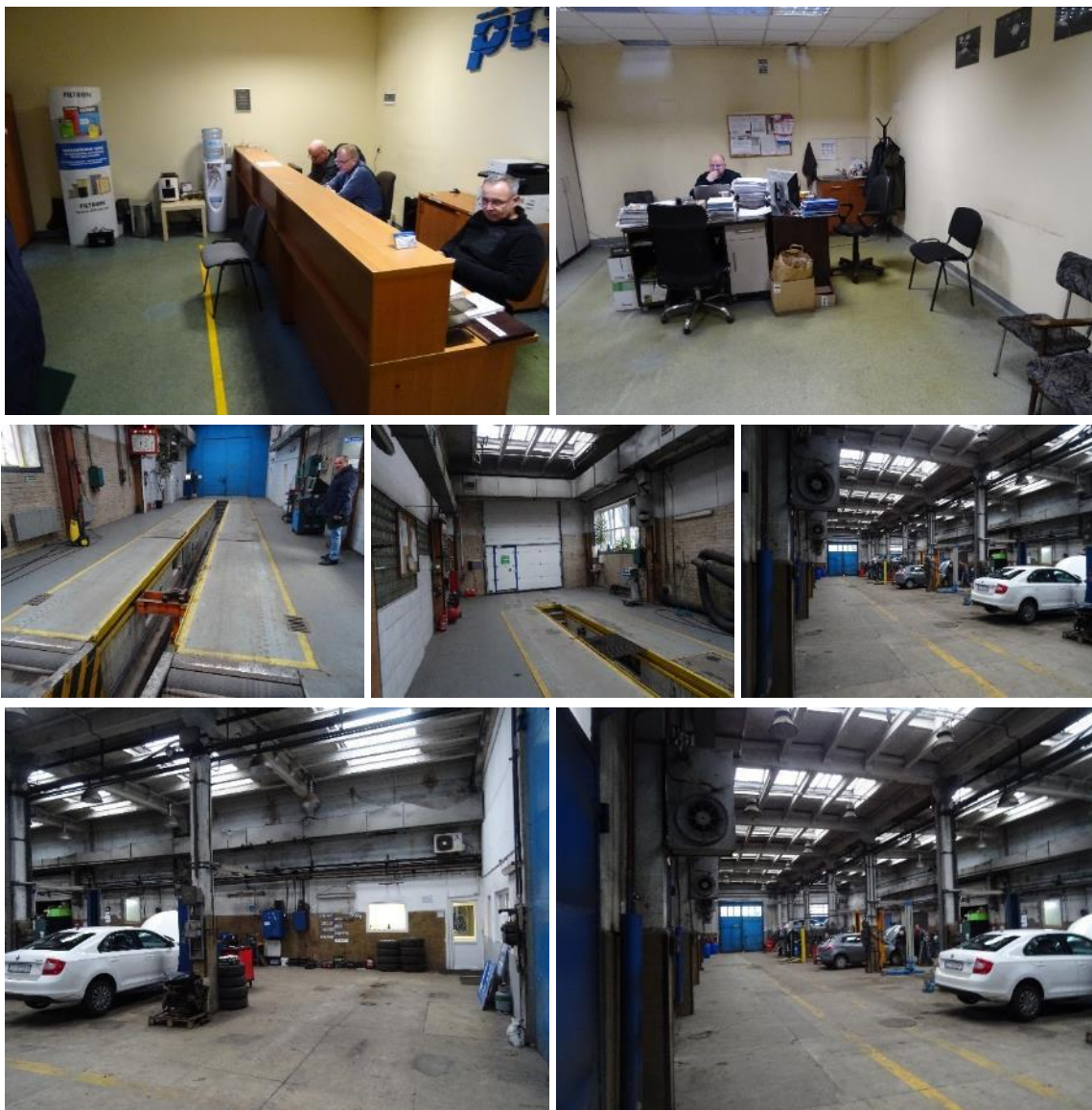
Widok budynku stacji obsługi samochodów



OPERAT SZACUNKOWY

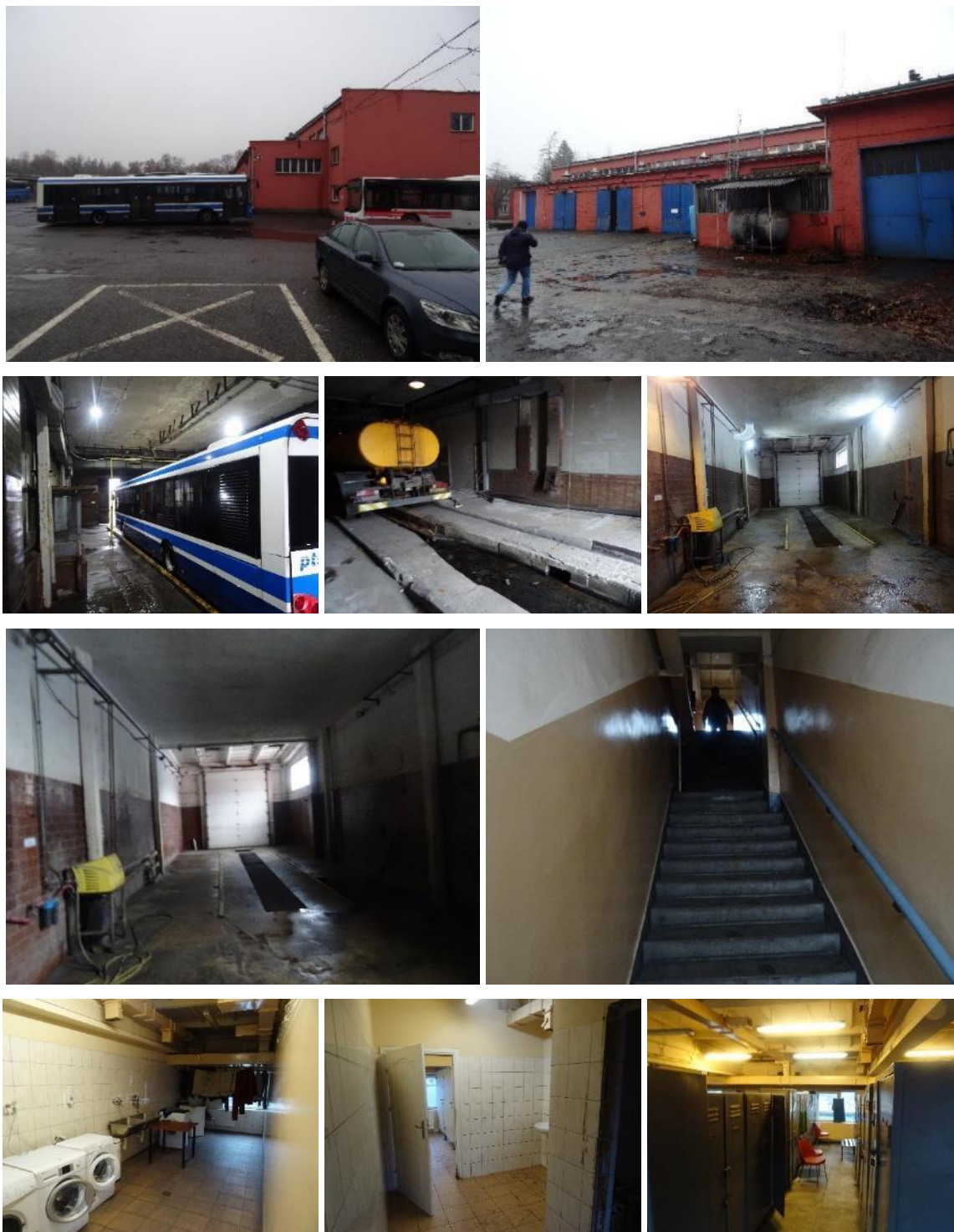
Kraków, ul. Mrozowa 6, dz. ew. nr 1/591, 1/593, 1/594, 1/660





Widok budynku myjni samochodowej







Widok warsztatu utrzymania ruchu





Widok magazynu gazów technicznych

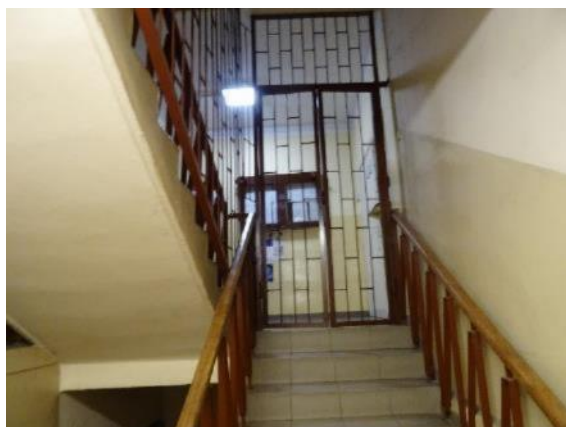


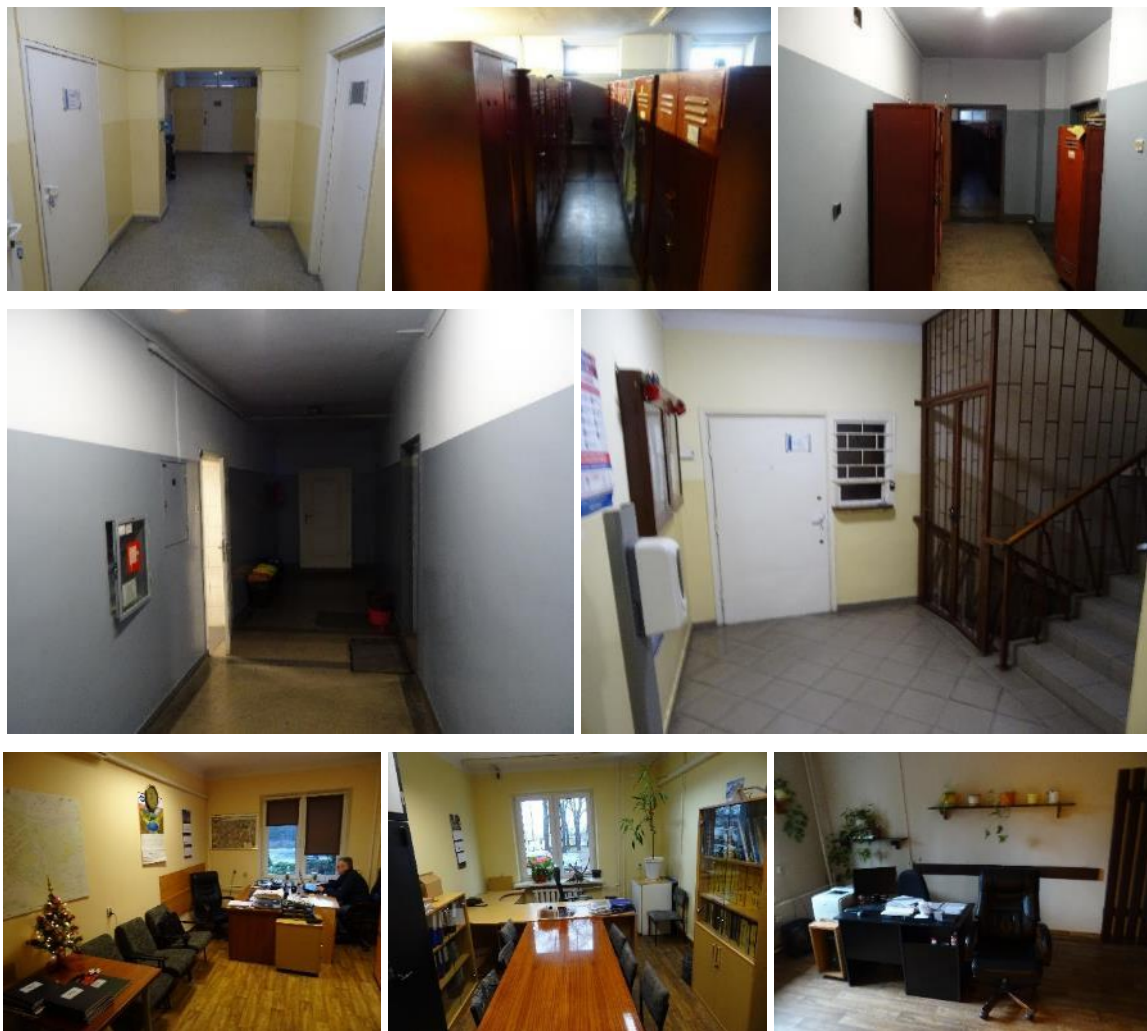
Widok budynku administracyjnego



OPERAT SZACUNKOWY

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





Widok budynku dyspozytorni





Widok warsztatu ogumienia





Widok budynku magazynu soli

OPERAT SZACUNKOWY

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





Widok budynku gospodarczego



Widok otoczenia i sąsiedztwa





Załącznik 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej

| księga wieczysta nr KR1P/00286076/6 | |
|---|--|
| 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, Nowa Huta, ul. Morozowa 6 |
| Działka ewidencyjna | |
| Działka | 1/591 |
| Obręb ewidencyjny | 0020 |
| Sposób korzystania | Ba -tereny przemysłowe |
| Przyłączenie | 1,6747 ha |
| Działka | 1/593 |
| Obręb ewidencyjny | 0020 |
| Sposób korzystania | Ba -tereny przemysłowe |
| Przyłączenie | 0,3230 ha |
| Działka | 1/594 |
| Obręb ewidencyjny | 0020 |
| Sposób korzystania | Ba -tereny przemysłowe |
| Przyłączenie | 0,3498 ha |
| Działka | 1/660 |
| Obręb ewidencyjny | 0020 |
| Sposób korzystania | Ba -tereny przemysłowe |
| Obszar całej nieruchomości | 3,0995 ha |
| Budynki | |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 1028,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki przemysłowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 3513,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki przemysłowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 728,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki przemysłowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 80,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki przemysłowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 26,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki przemysłowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 20,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 104 – zbiorniki, silosy i budynki magazynowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 34,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki przemysłowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 137,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki biurowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 1140,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki biurowe |
| Odrębność | Tak |
| Powierzchnia użytkowa budynku | 143,00 m ² |
| Przeznaczenie budynku | 101 – budynki przemysłowe |
| Odrębność | Tak |

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

| | |
|-----------------------------------|--|
| Księga powiązana Rodzaj zmiany | <p>żeбноść gruntowa przejazdu i przechodu drogą wewnętrzną oznaczoną na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży ukośnymi liniami koloru czerwonego, a służebność będzie wykonywana z zachowaniem obowiązującego systemu przepustowego oraz zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i bhp obowiązujących na terenie Arcelormittal Poland S.A., KR1P/00246260/1</p> <p>Wpis przeniesiono do KR1P/00570582/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595</p> <p>Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6</p> |
| Rodzaj prawa | Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej |
| Treść prawa | Nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie wstępu na działkę nr 1/93 obj. KR1P/00490418/9 w celu dostępu do urządzeń przesyłowych znajdujących się na tej działce służących do obsługi działki nr 1/92, na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr 1/92 obj. KR1P/00286076/6 |
| Księga powiązana Rodzaj zmiany | <p>KR1P/00490418/9</p> <p>Wpis przeniesiono do KR1P/00570582/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595</p> <p>Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6</p> |
| Rodzaj prawa | Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej |
| Treść prawa | Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność, polegająca na udostępnieniu działki 1/661 i budynku na niej posadowionego i korzystaniu z działki 1/661 i budynku na niej posadowionego, w celu dokonania naprawy, rozbudowy, konserwacji, montażu, remontu, prac awaryjnych i eksploatacji itp. Sieci przesyłowych, usytuowanych na działce obciążonej, dotyczących/zasilających uprawnione działki, z obowiązkiem przywrócenia działki 1/661 (i budynku) do stanu poprzedniego oraz polegająca na przeprowadzeniu sieci przesyłowych do uprawnionych działek, przyłączeniu instalacji do tych sieci, a nadto na nieodpłatne przeprowadzenie nowych instalacji przesyłowych, z obowiązkiem przywrócenia działki 1/661 (i budynku) do stanu poprzedniego, z zastrzeżeniem, że powyższe prace wykonywane będą kosztem uprawnionych ze służebności oraz przez uprawnionych ze służebności, względnie wskazanych przez niego przedsiębiorców przesyłowych; na rzecz: -każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych działek 1/660, 1/591, 1/593, 1/594, i właścicieli budynków/urządzeń na nich posadowionych, położonych w 74ara1e174, dzielnica nowa huta, obręb 20, powiat m. Kraków, województwo małopolskie, objętych księgą wieczystą KR1P/00286076/6, oraz - każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych działki 1/595 i właścicieli budynków/urządzeń na niej posadowionych, położonej w Krakowie, dzielnica nowa huta, obręb 20, powiat m. Kraków, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą KR1P/00570528/8 |
| Księga powiązana | KR1P/00609349/2 |
| Rodzaj prawa | Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w |

| | |
|--|---|
| Treść prawa | dziale III innej księgi wieczystej Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przechodu południowo-wschodnim skrajem działki nr 1/661, jak zaznaczono na mapie kolorem żółtym (istniejący chodnik), na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych działki nr 1/660 i właścicieli posadowionych na niej budynków i urządzeń |
| Księga powiązana | KR1P/00609349/2 |
| Prawo użytkowania wieczystego | |
| Okres użytkowania | 2089-12-05 |
| Sposób korzystania | Działki oddane w użytkowanie wieczyste i stanowiące odrębną nieruchomość budynki i urządzenia na działce nr 1/92 |
| Dział II – „Własność” | |
| <i>Wzmianka</i> | |
| <i>REP.C. / NOTA / 579932 / 19 – 2019-07-10, 15:15:30</i> | |
| Właściciele | |
| Wielkość udziału | 1/1 |
| Skarb Państwa | Skarb Państwa |
| Użytkownicy wieczystości | |
| Wielkość udziału | 1/1 |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną | Cognor Spółka Akcyjna |
| Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia” | |
| Rodzaj wpisu | ograniczone prawo rzeczowe |
| Treść wpisu | Na prawie użytkowania wieczystego działek nr 1/92 i nr 1/93 obręb 20 na rzecz użytkownika wieczystego działek nr 1/322 i nr 1/323 obręb 20 objętych księgą wieczystą kr1p/00246260/1, nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na swobodnym dostępie do instalacji elektrycznych i sterowniczych, zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią czerwoną, instalacji kanalizacyjnych zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią brązową, instalacji wodnych i wodociągowych, zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią niebieską oraz instalacji telekomunikacyjnych zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży pogrubioną linią pomarańczową w celu konserwacji, wymiany lub usunięcia przedmiotowych instalacji, przy czym koszty utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności obciążają użytkownika wieczystego nieruchomości władnych. Wpis przeniesiono do KR1P/00570528/8 w związku z odłączeniem działki nr 1/595 Wpis przeniesiono do KR1P/00609349/2 w związku z odłączeniem działki nr 1/661 z KR1P/00286076/6 |
| Rodzaj zamiany | KR1P/00246260/1, dz. ew. nr 1/322, 1/323 |
| Wskazanie innej nieruchomości | KR1P/00246260/1, dz. ew. nr 1/322, 1/323 |
| Rodzaj wpisu | ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością |
| Treść wpisu | Nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli bądź wieczystych użytkowników działki numer nr 1/595, obciążającej prawo wieczystego użytkowania gruntu objętego księgą wieczystą nr KR1P/00286076/6 oraz posadowionych na niej budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu |

| | |
|--------------------------------|---|
| Przedmiot wykonywania | przedmiot własności wykonywanej przez działkę numer nr 1/593 na całej jej długości i szerokości, polegającej na prawie przejazdu i przechodu oraz prawie ułożenia wszelkich przewodów i urządzeń służących doprowadzeniu lub odprowadzeniu płynów, pary, gazu, energii elektrycznej, sieci telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń podobnych, potrzebnych dla dostawy mediów lub odwodnienia, a także na prawie dostępu do obciążonej działki w związku z koniecznością naprawy lub konserwacji wymiennych urządzeń. |
| Wskazanie innej nieruchomości | Działka 1/593 KR1P/00570528/8 |
| 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 4, z chwilą gdy stanie się wolne |
| Księga współobciążona | KR1P/00331269/7 |
| 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/ |
| Wierzyciel hipoteczny | GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SĄDOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA |



Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

| PREZYDENT MIASTA KRAKOWA GD-10-6642, 1441, 20 23 | | Województwo: małopolskie Powiat: M. KRAKÓW Jednostka ewidencyjna: Nowa Huta Obręb ewidencyjny: 126103_9.0020, NH-20 Miejscowość: KRAKÓW (idTERYT: 0950463) | | | | | |
|--|----------------------------|--|--|--------------------|------------------|--------------|-------------------------|
| WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 2023-01-27 11:17:57 | | | | | | | |
| Jednostka rejestrowa gruntów: 126103_9.0020.G383 | | | | | | | |
| WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY: | | | | | | | |
| UDZIAŁ: 1/1 | | charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 1.4 | | | | | |
| Skarb Państwa: SKARB PAŃSTWA | | | | | | | |
| UDZIAŁ: 1/1 | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste ważność do: 2089-12-05 grupa rejestrowa: 2.4 | | | | | |
| Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 012859760 Siedziba: 42-360 PORAJ ZIELONA 26 | | | | | | | |
| Łącznie udziały własności: | | 1.0000000000 | | | | | |
| Łącznie udziały władania: | | 1.0000000000 | | | | | |
| Użytkowanie wieczyste: | | 1.0000000000 | | | | | |
| DZIAŁKI EWIDENCYJNE: | | | | | | | |
| Ark. mapy | Numer działki ewidencyjnej | Położenie gruntów | Opis użytku | Symbol klasoużytku | Powierzchnia | | Numer księgi wieczystej |
| | | | | | użytku [ha] | działki [ha] | |
| | 1/591 | MROZOWA 6 | Tereny przemysłowe | Ba | 1.6747 | 1.6747 | KR1P/00286076/6 |
| Identyfikator działki: 126103_9.0020.1/591 | | | | | | | |
| | 1/593 | MROZOWA | Tereny przemysłowe | Ba | 0.3230 | 0.3230 | KR1P/00286076/6 |
| Identyfikator działki: 126103_9.0020.1/593 | | | | | | | |
| | 1/594 | MROZOWA | Tereny przemysłowe | Ba | 0.3498 | 0.3498 | KR1P/00286076/6 |
| Identyfikator działki: 126103_9.0020.1/594 | | | | | | | |
| | 1/660 | MROZOWA 6 | Tereny przemysłowe Inne tereny zabudowane | Ba Bi | 0.6785 0.0735 | 0.7520 | KR1P/00286076/6 |
| Identyfikator działki: 126103_9.0020.1/660 | | | | | | | |
| Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 3.0995 | | | | | | | |
| KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej | | | | | | | |

W dniu: 2023-01-27

dokument sporządzony przez: Aneta Kolasa

ANETA KOLASA
 (podpis)



Dokument niniejszy jest przeznaczony
 do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

ANETA KOLASA
 (podpis)

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

| <p>PREZYDENT MIASTA KRAKOWA</p> <p>GD-10-6642 20 23</p> | | <p>Województwo: małopolskie Powiat: M. KRAKÓW Jednostka ewidencyjna: Nowa Huta Obręb ewidencyjny: 126103_9.0020, NH-20 Miejscowość: KRAKÓW (idTERYT: 0950463)</p> | | | | | | | |
|---|---|--|---|---------------|--------|--------------------------|-------------------------------|---|------------------------------------|
| <p align="center">WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW według stanu na dzień: 2023-01-27 11:18:59</p> | | | | | | | | | |
| <p>Jednostka rejestrowa budynków: 126103_9.0020.B46 Pozycja kartoteki budynków: 126103_9.0020.G383 Numer księgi wieczystej: KR1P/00286076/6</p> | | | | | | | | | |
| <p align="center">WŁAŚCICIELE / WŁADAJĄCY:</p> | | | | | | | | | |
| <p>UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność ważność do: 2089-12-05 grupa rejestrowa: 15.1</p> <p>Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 012859760 Siedziba: 42-360 PORAJ ZIELONA 26</p> <p>Łącznie udziały własności: 1.0000000000</p> | | | | | | | | | |
| <p align="center">BUDYNKI:</p> | | | | | | | | | |
| Status budynku | Oznaczenie działek na których położony jest budynek | Adres budynku | Funkcja budynku | Liczba lokali | | Pow. użytkowa | | Pow. zabudowy budynku [m ²] | Liczba kondygnacji nad/podziemnych |
| | | | | odrębnych | innych | lokali [m ²] | pom. przyn. [m ²] | | |
| wybudowany | 1/591 | | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 860 | 2/0 |
| <p>Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/591.1_BUD Rok zakończenia budowy:1960.Materiał:mur.</p> | | | | | | | | | |
| wybudowany | 1/591 | | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 798 | 1/0 |
| <p>Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/591.3_BUD Rok zakończenia budowy:1960.Materiał:mur.</p> | | | | | | | | | |
| wybudowany | 1/591 | | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 3232 | 1/0 |
| <p>Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/591.2_BUD Rok zakończenia budowy:1960.Materiał:mur.</p> | | | | | | | | | |
| wybudowany | 1/591 | | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 37 | 1/0 |
| <p>Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/591.7_BUD Rok zakończenia budowy:1960.Materiał:inny.</p> | | | | | | | | | |
| wybudowany | 1/591 | | zbiorniki silosy i budynki magazynowe (104) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 21 | 1/0 |
| <p>Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/591.6_BUD Rok zakończenia budowy:1980.Materiał:inny.</p> | | | | | | | | | |
| wybudowany | 1/591 | | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 126 | 1/0 |
| <p>Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/591.4_BUD Rok zakończenia budowy:1960.Materiał:mur.</p> | | | | | | | | | |
| wybudowany | 1/591 | | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 16 | 2/0 |
| <p>Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/591.5_BUD Rok zakończenia budowy:1960.Materiał:mur.</p> | | | | | | | | | |
| wybudowany | 1/594 | | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 176 | 1/0 |
| <p>Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/594.1_BUD Rok zakończenia budowy:1962.Materiał:mur.</p> | | | | | | | | | |
| wybudowany | 1/594 | | budynki przemysłowe (101) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 644 | 1/0 |
| <p>Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/594.2_BUD</p> | | | | | | | | | |

OPERAT SZACUNKOWY

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

| | | | | | | | | | | | | |
|---|-------|-----------|---|----------------------------|---|------|------|-----|-----|------|------|------|
| Rok zakończenia budowy:1962.Materiał:mur. | | | | | | | | | | | | |
| wybudowany | 1/594 | | zbiorniki silosy i budynki magazynowe (104) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 52 | 1/0 | | | |
| Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/594.3_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Rok zakończenia budowy:1975.Materiał:mur. | | | | | | | | | | | | |
| wybudowany | 1/660 | MROZOWA 6 | budynki biurowe (105) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 179 | 1/0 | | | |
| Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/592.1_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Rok zakończenia budowy:2000.Materiał:mur. | | | | | | | | | | | | |
| wybudowany | 1/660 | | budynki biurowe (105) | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 498 | 2/1 | | | |
| Identyfikator budynku: 126103_9.0020.1/592.3_BUD | | | | | | | | | | | | |
| Rok zakończenia budowy:2010.Materiał:mur. | | | | | | | | | | | | |
| ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W JEDN.REJ.: 12 | | | | ŁĄCZNIE W CAŁEJ JEDN.REJ.: | | | | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | 6639 |
| KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej | | | | | | | | | | | | |

W dniu: 2023-01-27

dokument sporządzony przez: Aneta Kolasa

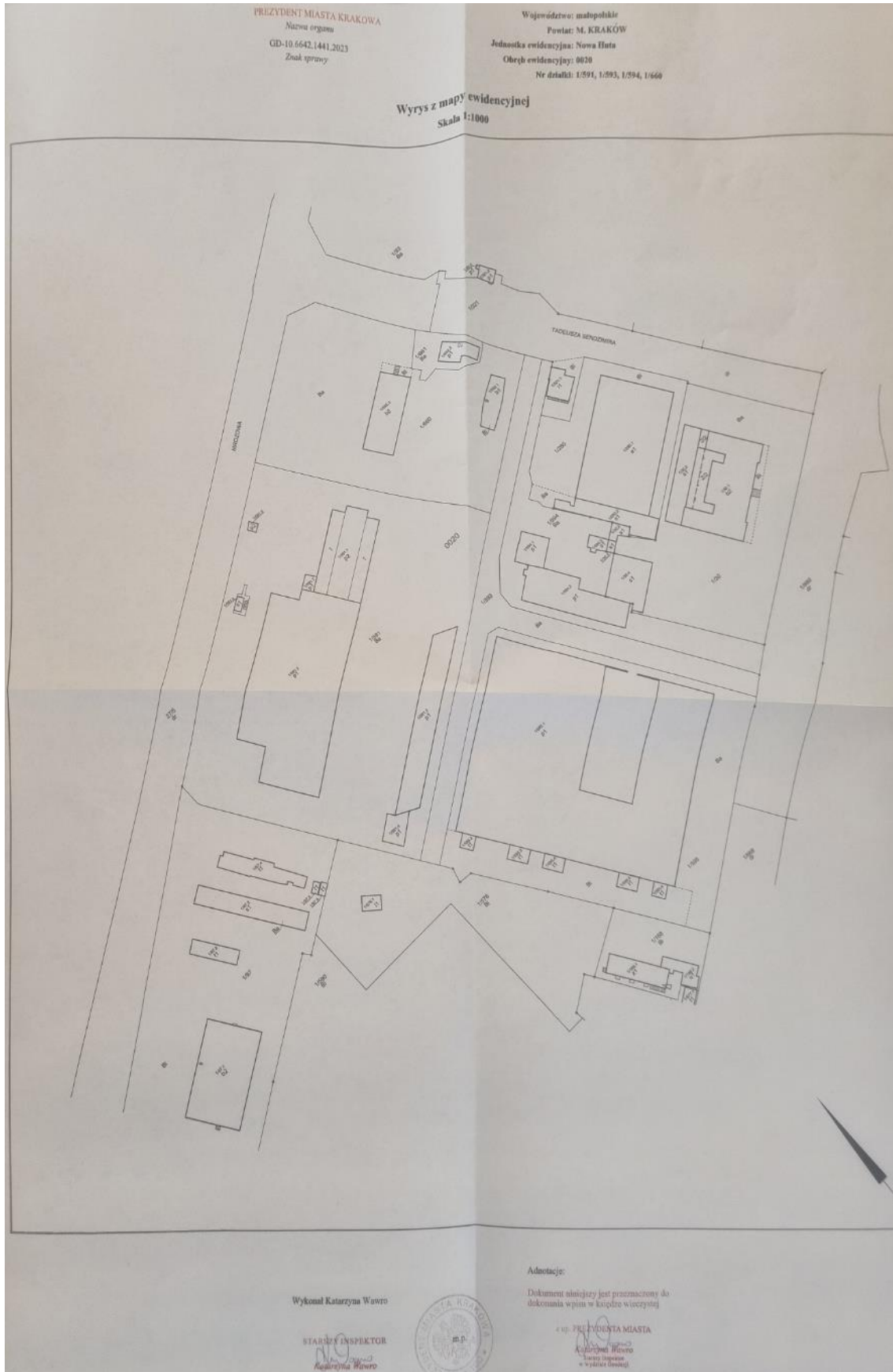
INSPEKTOR
Aneta Kolasa
(podpis)



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej

mgr inż. Paweł Krawczyk
Paweł Krawczyk
(podpis)
Wzrost: 180 cm, Ciężar ciała: 75 kg

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)





Kraków,

09 GRU 2020

BP-05.6727.3938.2020.MHO

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

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

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

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

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

KIEROWNIK PRACOWNI

Tomasz Wadowski

trzymają:

1. Adresat
2. a/a

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

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



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

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

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

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

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

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym

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

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

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

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

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, żeby stan techniczny budynków przyjętych do najmu uniemożliwiał ich dalsze funkcjonowanie. Budynki wykończone w standardzie średnim bądź niskim, odpowiadającym wymogom na lokalnym rynku w tym segmencie nieruchomości.

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

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

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości

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

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

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

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

Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

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

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

Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności

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

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



Załącznik 13.6. Polisa OC

**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 doręczaniu 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 internetowego 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



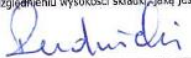
OPERAT SZACUNKOWY

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



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


Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
Ubezpieczający


Pieczęć 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
Pieczęć 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 10.02.2023 r.

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

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

Nr KW: KR1P/00286076/6

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczania dot. przedmiotu wyceny,
2. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych lub współużytkowników wieczystych nieruchomości, kupujących przedmiot wyceny, posiadaczy zależnych lub innych osób posiadających jakikolwiek tytuł prawny lub faktyczny do przedmiotu wyceny, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu,
3. nie jestem właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz nie posiadam żadnego innego tytułu prawnego lub faktycznego do nieruchomości lub jej części,
4. 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