

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI 3 NIEZABUDOWANYCH
DZIAŁEK GRUNTU, OZNACZONYCH NR EWIDENCYJNYMI: 139/11,
139/13 i 139/15 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 13 m²
(stanowiących części drogi publicznej)

LOKALIZACJA – miasto KRAKÓW, dzielnica XI PODGÓRZE DUCHACKIE,
ul. CIASNA
obręb 59 PODGÓRZE, woj. MAŁOPOLSKIE

Kw Nr KR1P/00004321/9

Właściciel działek	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ziemi Krakowskiej” w likwidacji w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa działek, wg poziomu cen na dzień 22.02.2023 r.	ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI PRZEDSTAWIONO NA STR. 3 i 21
Operat sporządził	
	22 lutego 2023 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY	4
1.2. WYKONAWCA	4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.4. CEL WYCENY	4
1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	4
1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
1.7. PODSTAWY METODYCZNE	5
1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	5
2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	10
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	10
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	11
4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	14
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	14
4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH	18
4.3. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	19
4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	19
4.4.1. Obliczenie ceny średniej	20
4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	20
4.5. USTALENIE WAG I PARAMETRÓW CECH RYNKOWYCH	20
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ	21
5. WARTOŚĆ RYNKOWA POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁEK	21
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ	22
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	23
8. ZAŁĄCZNIKI	23

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny są 3 niezabudowane działki gruntu, oznaczone nr ewidencyjnymi: 139/11 (2 m²), 139/13 (3 m²) i 139/15 (8 m²) o łącznej powierzchni 13 m², położone w Krakowie, dzielnicy XI Podgórze Duchackie, obręb 59 Podgórze, przy ul. Ciasnej, woj. małopolskim. Działki znajdują się na os. Piaski Wielkie i częściowo stanowią fragmenty drogi publicznej (ul. Ciasnej).

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności przedmiotowych działek gruntu, które stanowią nieruchomość uregulowaną w Kw Nr KR1P/00004321/9.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności nieruchomości gruntowej w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jej sprzedaży w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

Opinia niniejsza nawiązuje do autorskiego operatu szacunkowego z dnia 20.05.2016 r. i z dnia 24.06.2021 r. i oparta jest m.in. na oględzinach z tamtego okresu.

PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 22.02.2023 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 22.02.2023 r.
- data, na którą określono wartość – 22.02.2023 r.
- data wizji lokalnej – 03.03.2016 r.

OSZACOWANE WARTOŚCI

L.p.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia	Nr księgi wieczystej	Wartość jednostkowa (zł/m ²)	Wartość rynkowa
1.	139/11	Podgórze 59	2 m ²	KR1P/00004321/9	300,84	1.060 zł
2.	139/13		3 m ²			1.590 zł
3.	139/15		8 m ²			4.240 zł

WARTOŚCI OSZACOWAŁ



1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „Ziemi Krakowskiej” w likwidacji w upadłości
ul. Wrocławska 34A
30-011 Kraków

1.2. WYKONAWCA

„SAGA-DOM” Wojciech Burkacki
Biuro Obsługi Nieruchomości
ul. Skarbka z Gór 15L m 12
03-287 Warszawa

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny są 3 niezabudowane działki gruntu, oznaczone nr ewidencyjnymi: 139/11 (2 m²), 139/13 (3 m²) i 139/15 (8 m²) o łącznej powierzchni 13 m², położone w Krakowie, dzielnicy XI Podgórze Duchackie, obręb 59 Podgórze, przy ul. Ciasnej, woj. małopolskim. Działki znajdują się na os. Piaski Wielkie i częściowo stanowią fragmenty drogi publicznej (ul. Ciasnej).

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności przedmiotowych działek gruntu.

1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności nieruchomości gruntowej w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jej sprzedaży w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

Opinia niniejsza nawiązuje do autorskiego operatu szacunkowego z dnia 20.05.2016 r. i z dnia 24.06.2021 r. i oparta jest m.in. na oględzinach z tamtego okresu.

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| ▪ data sporządzenia wyceny – | 22.02.2023 r. |
| ▪ data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 22.02.2023 r. |
| ▪ data, na którą określono wartość – | 22.02.2023 r. |
| ▪ data wizji lokalnej – | 03.03.2016 r. |

1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1990),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 1982 r. Nr 19, poz. 147 z późn. zm., tekst jednolity Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity D. U. z dnia 26.03.2021 r., poz. 555),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.7. PODSTAWY METODYCZNE

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW),
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- Wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 03.03.2016 r.;
- Urząd Miasta w Krakowie, ul. Grunwaldzka 8;
- <http://miip.geomalopolska.pl>;
- <http://www.krakow.pl>;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- Archiwum IV Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze;
- Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa”;
- Dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości gruntowych.

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Właścicielem szacowanych działek jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ziemi Krakowskiej” w likwidacji w upadłości.

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr KR1P/00004321/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych:

Dział I-O: działka nr 139/11 (2 m²), 139/13 (3 m²) i 139/15 (8 m²) o łącznej powierzchni 13 m².

W Dziale I-Sp brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

Dział II: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ziemi Krakowskiej” w likwidacji w upadłości. Podstawa nabycia: umowa sprzedaży (SPD 6), I 17905/90, 1990-12-03.

W Dziale III wpisane jest:

OSTRZEŻENIE. Treść wpisu: OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZIEMI KRAKOWSKIEJ W LIKWIDACJI.

W Dziale IV księgi brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

Aktualny odpis z księgi (wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>) znajduje się w załącznikach niniejszego opracowania.

W dniu 14.01.2016 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, sygn. akt VIII GU 157/15, wydał Postanowienie o ogłoszeniu upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „Ziemi Krakowskiej” w likwidacji obejmującej likwidację majątku dłużnika (załącznik).

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wszystkie szacowane działki zlokalizowane są na obszarze nieobjętym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*

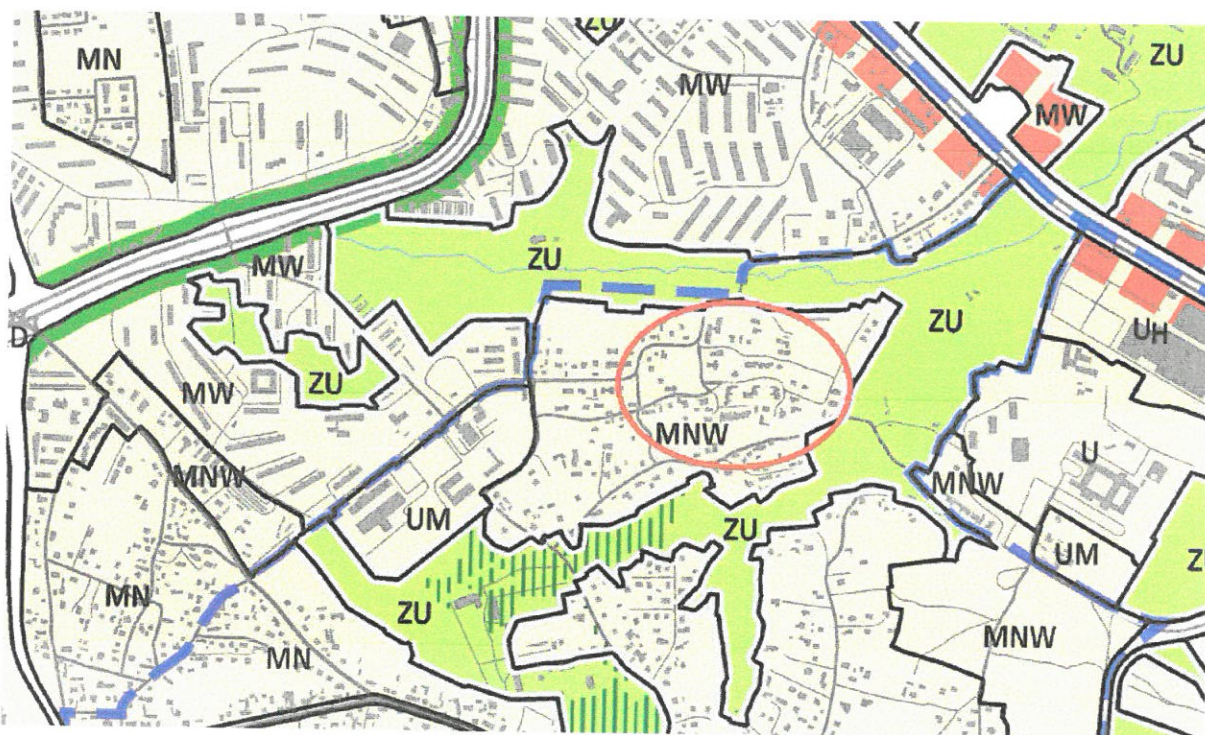
Warunki zabudowy i zagospodarowania wydawane są z uwzględnieniem art. 61 pkt. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, (...), jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Na terenie miasta Krakowa obowiązuje Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa”, w którym działki z obrębu 59 znajdują się na terenie oznaczonym symbolem MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności.



źródło: http://www.bip.krakow.pl/?bip_id=1&mmi=48

Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium nie jest aktem prawa miejscowego. Mimo to art. 9 ust. 4 stanowi, że: *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*

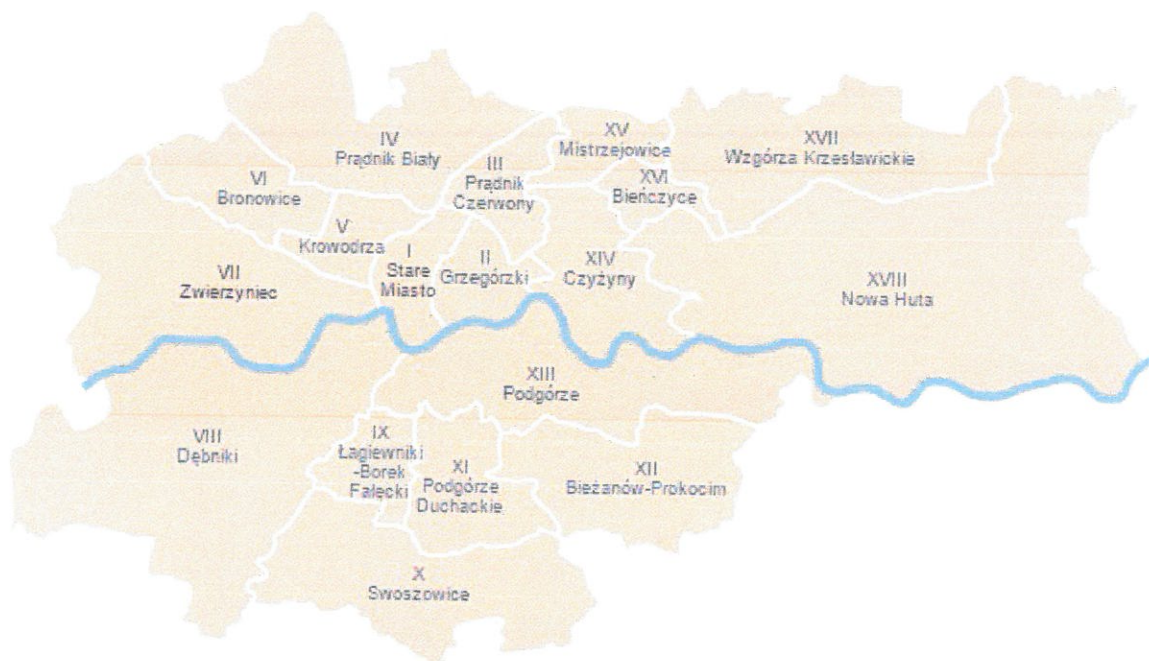
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Kraków jest to miasto wojewódzkie, wielki ośrodek naukowy i kulturalny. W Krakowie znajduje się 12 wyższych uczelni, wśród nich najstarszy w Polsce Uniwersytet Jagielloński, 6 teatrów, opera, filharmonia i wiele muzeów. Znajduje się tam największy i najcenniejszy w kraju zespół budowli zabytkowych, głównie gotyckich, świeckich i sakralnych. Kraków to duży ośrodek przemysłowy. Znajduje się tam kombinat metalurgiczny w Nowej Hucie, drugi co do wielkości zakład przemysłowy w kraju.

Miasto pełni funkcję centrum administracyjnego, kulturalnego, edukacyjnego, naukowego, gospodarczego, usługowego i turystycznego. Kraków jest drugim, po Warszawie, największym w kraju rynkiem nowoczesnej powierzchni biurowej, a także jednym z kluczowych węzłów drogowych i kolejowych w Polsce. W Balicach pod Krakowem znajduje się drugi co do wielkości polski port lotniczy o znaczeniu międzynarodowym.

Od 27 marca 1991 Kraków podzielony jest na 18 dzielnic oznaczonych cyframi rzymskimi i nazwami. Podział ten wprowadziła uchwała Nr XXI/143/91 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 marca 1991 r., a granice zostały ustalone uchwałą Nr XVI/192/95 z dnia 19 kwietnia 1995 r. 26 września 2006 Rada Miasta Krakowa zadecydowała w formie uchwały o utworzeniu jednostki pomocniczej niższego rzędu funkcjonującej w ramach dzielnicy (Dzielnicy X Swoszowice) – Osiedla Uzdrawisko Swoszowice.

Obecne granice zostały w niewielkim stopniu zmienione z powodu przyjęcia Statutów Dzielnic przyjętych uchwałami Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2014 r.



źródło: <https://pl.wikipedia.org>

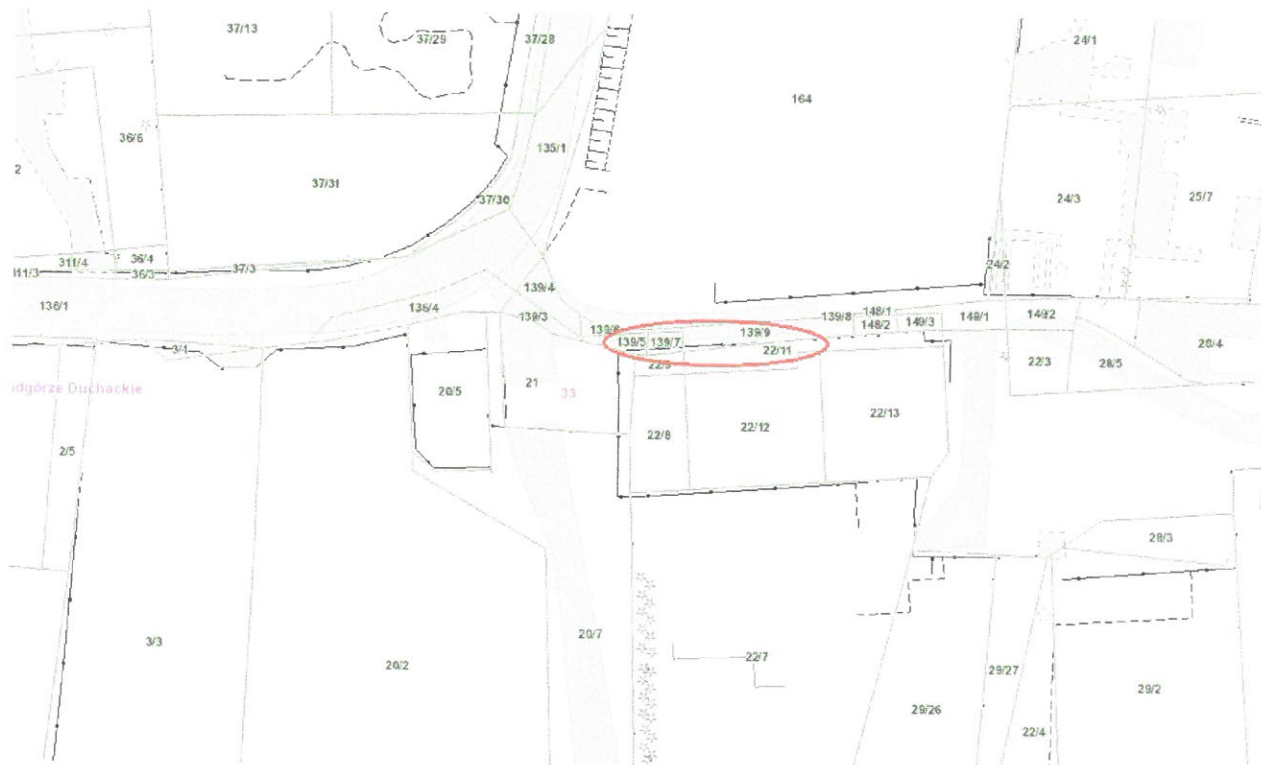
Działki szacowane znajdują się na os. Piaski Wielkie. Jest to obszar Krakowa wchodzący w skład Dzielnicy XI Podgórze Duchackie. Dawna wieś, której mieszkańcy tradycyjnie zajmowali się rzeźnictwem i produkcją mięsa. Od 1934 roku do lat powojennych istniała zbiorowa gmina Piaski Wielkie. Obecnie dominuje tu podmiejska zabudowa jednorodzinna.

Piaski Wielkie położone są około 7 km od Rynku Głównego, w kierunku południowo-wschodnim, graniczą od północy z os. Wola Duchacka i os. Na Kozłówce, od wschodu z Rząką, od południa z Kosocicami i Rajskim, od zachodu zaś z Kurdwanowem. Położone są na wzniesieniu 267 m n.p.m. zwanym „Czajna”. Powierzchnia Piasków Wielkich obejmuje około 400 ha. W północno-zachodniej części tego terenu na obszarze 25 ha wybudowano w latach 1970-80 osiedle bloków, nazwane Piaski Nowe. Na miejscu dzisiejszego kościoła stała dawniej karczma. Na Piaski kursują dwie linie autobusowe: 133, 107 oraz nocny 904 z Prądnika Białego do Wieliczki.



źródło: <https://www.google.pl/maps>

Działki nr 139/11, 139/13 i 139/15 to pasy gruntu wchodzące w skład ul. Ciasnej, na wysokości budynku nr 2. Działki powstały w celu przyłączenia ich do posesji zabudowanych domami jednorodzinnymi.



źródło: <http://miip.geomalopolska.pl>

Analizując stan nieruchomości uwzględniono w szczególności takie cechy jak:

- ✓ rodzaj;
- ✓ położenie;
- ✓ sposób użytkowania;
- ✓ przeznaczenie w planie miejscowym;
- ✓ stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej;
- ✓ stan zagospodarowania.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W toku niniejszej wyceny określona będzie wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania – jest to wartość rynkowa nieruchomości, które w dalszym ciągu będą wykorzystywane zgodnie z aktualnym sposobem ich użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie działek jest:

- fizycznie możliwe,
- odpowiednio uzasadnione,
- prawnie dopuszczalne,
- ekonomicznie opłacalne,
- zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z PKZW dla szacowanych nieruchomości optymalny sposób użytkowania jest jednocześnie aktualnym sposobem użytkowania, więc dla tego sposobu zostanie dokonane oszacowanie wartości rynkowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny KSWP1 wartość rynkowa (WR) stanowi najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania działek na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

- najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który została określona wartość,
- możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość działki jest wielkością szacowaną, a nie kwotą ściśle określoną z góry lub faktycznie zapłaconą ceną,
- w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące na datę określenia wartości.

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

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

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Przy wyborze podejścia i metody wyceny kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 154: *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.*

Uwzględniając stan rynku lokalnego (ilość zawartych transakcji dotyczących zbycia prawa własności do nieruchomości gruntowych), w celu określenia wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Art. 153 ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Istotą podejścia porównawczego jest to, że racjonalnie myślący inwestor nie zapłaci za działkę więcej od sumy, za którą mógłby nabyć grunt o takich samych lub zbliżonych cechach.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach kupna – sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z nieruchomością podlegającą wycenie.

Przy metodzie korygowania ceny średniej – zgodnie z §4 pkt. 4 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami) (...) *do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami):

§36 ust.3, pkt.1) - *wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni;*

§36 ust.6 - *Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:*

§36 ust.6, pkt.4) - *przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi w drodze umowy, z tym że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy.*

Na podstawie danych wymienionych w pkt. 1.9. niniejszej opinii, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży niezabudowanych działek gruntu o przeznaczeniu budowlanym, przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajdują się wyceniane działki, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:

- rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym,
- obszar rynku: miasto Kraków, obręb Podgórze,
- okres badania cen transakcyjnych: rok 2022 i 2023 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).

2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku działek gruntu.

3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego. Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanych działek mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do porównania, a ponadto:

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
- w przypadku, gdy wyceniane działki posiadają cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.

4. Opisano wyceniane działki pod kątem cech rynkowych.

5. Opisano działkę o cenie minimalnej (C_{min}) i działkę o cenie maksymalnej (C_{max}) w kontekście cech rynkowych.

6. Określono cenę średnią (C_{sr}) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\left[\left(\frac{C_{min}}{C_{sr}} \right); \left(\frac{C_{max}}{C_{sr}} \right) \right]$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa gruntu znajduje się pomiędzy C_{min} i C_{max} .

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

$$waga_i \times \left(\frac{C_{min}}{C_{sr}} \right) \leq u_i \leq waga_i \times \left(\frac{C_{max}}{C_{sr}} \right)$$

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_D = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \times K$$

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² powierzchni każdej z działek,

U_i – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość i -tego współczynnika korygującego,

C_{sr} – średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni działki,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości gruntowej,

K – współczynnik korekcyjny (z zakresu 0,9 – 1,1) stosowany w przypadku szczególnych cech rynkowych działki szacowanej, wykraczających poza zbiór.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych gruntu na danym rynku lokalnym.

Zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość szacowana powinna znaleźć się pomiędzy:

$$C_{min} \leq W_D \leq C_{max}$$

Po uwzględnieniu wzoru:

$$W_D = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \times K$$

otrzymamy:

$$C_{min} \leq C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \leq C_{max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez C_{sr} ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

Ostateczna wartość prawa własności działek obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_N = W_D \times P$$

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² powierzchni działki,

P – powierzchnia poszczególnych działek.

4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości gruntowych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar miasta Krakowa, a w szczególności obręb Podgórze. Analizie poddano transakcje dokonane na przestrzeni roku 2022 i 2023, które dotyczą niezabudowanych działek o charakterze budowlanym (zabudowa mieszkaniowa).

W 2022 roku średnia cena transakcyjna gruntów budowlanych w Krakowie wyniosła około 700 PLN/m² i kształtowała się na poziomie nieco niższym niż w 2021, w którym wyniosła 730 PLN/m². Nie oznacza to spadku cen a jedynie zmianę struktury transakcji. W 2022 roku zanotowano większy obrót tańszymi działkami, które znajdowały się na obrzeżach Krakowa. Jednocześnie spadkowi uległa liczba transakcji z wyższymi cenami z obszarów droższych lokalizacyjnie i obszarów centralnych, w których działki zostały wyprzedane w latach wcześniejszych.

Udział nieruchomości gruntowych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w odniesieniu do ogólnej liczby transakcji gruntami budowlanymi wzrósł do 60% w porównaniu do lat poprzednich. Największy udział w obrocie gruntami w Krakowie (na poziomie około 60%) miały transakcje dotyczące działek pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe. Co więcej, udział nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną utrzymał się w całości na poziomie 14%. Obrót w segmencie działek usługowych stanowił około 24% całości. Ciekawostką jest stosunkowo spory udział działek z przeznaczeniem na tereny zielone, które w tym celu zostały wykupione przez Gminę Kraków. Warto w tym miejscu również wskazać, że obrót w tym segmencie przekroczył 25 mln PLN.

Co ciekawe, rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową, pod względem wartości obrotu w poszczególnych dzielnicach Krakowa, był asymetryczny. Na Podgórze przypadło 50% obrotu, na Krowodrzę ponad 30%, a na Nową Hutę i Śródmieście łącznie niecałe 20%. Bardzo zmalały za to obroty na obszarze Śródmieścia, gdzie zauważalny jest brak podaży gruntów, a zwłaszcza gruntów w rozsądnych cenach.

Średnie ceny jednostkowe gruntu wzrosły np. w Podgórzu o niecałe 10% osiągając tym samym poziom 1.550 PLN/m². Równocześnie warto zaznaczyć, że wzrost ten jest zaniżony przez niskie ceny transakcyjne z rejonów Klinów i Rybitw, gdzie dopuszczalna jest niska zabudowa.

Do takiej samej kwoty statystycznie spadła za to średnia cena za m² działki. Jest to spadek pozorny spowodowany dużą ilością transakcji działek z tańszych obszarów Górki Narodowej i Bronowic, które były sprzedawane w zakresie cenowym 500-600 PLN/m² gruntu, z niskimi wskaźnikami intensywności zabudowy. Z kolei w Nowej Hucie ceny wzrosły o co najmniej 10%, dając kwotę około 1.000 PLN/m². Mała ilość transakcji dokonana w ostatnim roku w Śródmieściu nie daje możliwości wskazania wiarygodnej średniej ceny transakcyjnej nieruchomości na tym obszarze.

Za bardziej wiarygodne uznać należy za to ceny i obliczanie wzrostu cen działek w przeliczeniu na powierzchnię użytkową mieszkań (PUM), która stanowi najbardziej obiektywny i niezależny od uwarunkowań planistycznych wskaźnik cenowy. W najtańszych, obrzeżnych obszarach Podgórza i Krowodrzy (w szczególności: Kliny, Rybitwy i Górka Narodowa) ceny działek w przeliczeniu na PUM wahały się w przedziale 600-700 PLN/m² PUM. W lokalizacjach pośrednich, takich jak zyskujący w ostatnich latach na atrakcyjności Płaszów, ceny oscylowały w granicach 1.000 – 1.400 PLN/m² PUM.

W prestiżowych lokalizacjach np. Stare Dębniki, Łobzów czy Nowa Wieś, ceny przekraczały kwotę 2.500 PLN/m² PUM, podczas, gdy na obrzeżach Śródmieścia (głównie na Prądniku Czerwonym w okolicach Al. 29 Listopada/ul. Opolskiej), ceny wahały się od 1.400 do 2.000 PLN/m² PUM.

W 2020 roku na obszarze podgórskich Klinów najwięksi krakowscy deweloperzy nabyli grunty o powierzchni 18,4 ha za 63,4 mln PLN (344 PLN/m²) oraz 14,6 ha za 21,1 mln PLN. Na początku zeszłego roku został nabyty również grunt o powierzchni 17,8 ha za kwotę 53,4 mln PLN, czyli ok. 300 PLN/m² przez państwową spółkę realizującą inwestycje w ramach programu „Mieszkanie Plus”. Niskie ceny jednostkowe gruntu wynikają więc między innymi z faktu, że duża część nabywanych gruntów przeznaczana jest pod zieleni i drogi. Uwarunkowania planistyczne dopuszczają z kolei niską intensywność zabudowy, gdyż obszar ten jest słabo skomunikowany i nieuzbrojony.

Na przeciwnym biegunie Krakowa (na obszarze Górki Narodowej) jeden z dużych krakowskich deweloperów zakupił prawie 7 ha gruntu za 64,5 mln PLN (929 PLN/m²), podczas, gdy na Bronowicach (np. wzdłuż ul. Stelmachów) deweloperzy kupowali grunty pod niską zabudowę w przedziale 500 – 600 PLN/m².

Wyróżniającą się spośród innych transakcją była z pewnością sprzedaż w Nowej Hucie w okolicach ul. Centralnej w Czyżynach, gdzie giełdowy deweloper nabył 5,5 ha za 48 mln PLN pod dalszą zabudowę mieszkaniowo-usługową. Były obszar po Zakładach Prefabrykacji Budowlanej został w ciągu kilkunastu lat prawie całkowicie zrewitalizowany i zabudowany obiektami mieszkaniowo-usługowymi. W Nowej Hucie ponadto nadal aktywne inwestycyjnie były obszary przylegające do Śródmieścia wokół ulicy Lema, obszar Czyżyn i obrzeżne Mistrzejowice.

W Krowodrzy i Nowej Hucie średnia cena gruntów nieznacznie spadła, ale jest to spadek pozorny spowodowany zmianą struktury transakcji. W Krowodrzy średnia cen obliczona na podstawie danych rynkowych z 2020 r. wyniosła ok. 520 PLN/m², w porównaniu do średniej z poprzedniego okresu, czyli 550 PLN/m². Warto nadmienić, że dane z poprzedniego okresu zawierały relatywnie wysokie transakcje z obszaru Woli Justowskiej.

Porównując pod względem średnich cen rok 2019 i rok 2020, okresy te były do siebie zbliżone osiągając ceny na poziomie, odpowiednio: 500 PLN/m² i 520 PLN/m², co stanowi wzrost o około 4% w 2020 roku. Najwyższe ceny tradycyjnie odnotowano w Woli Justowskiej w dzielnicy Zwierzyniec (ceny wynoszą od 1.000 do ok. 1.500 PLN/m²). Po drugiej stronie przedziału cenowego znajdują się relatywnie tańsze grunty w północno-zachodniej części Krakowa, np. w Toniach, gdzie ceny za grunty przy ul. Gaik i ul. Gryczanej mieściły się w przedziale 200-300 PLN/m². Zwiększony obrót można było zauważyć również w zachodniej części Prądnika Białego (np. na ul. Chelmońskiego, Na Polach i ul. Stawowej). Ceny te były zbliżone do średnich cen transakcji dokonywanych na terenie całej dzielnicy Krowodrza.

Średnia cena jednostkowa za grunty pod budownictwo jednorodzinne w Nowej Hucie wyniosła ok. 155 PLN/m², co jest zbliżone do średniej odnotowanej w roku ubiegłym (160 PLN/m²). Rozkład cen w badanym okresie 2020 roku był jednak dużo bardziej spłaszczony, w porównaniu z rokiem 2019. W badanym okresie śladowo wystąpiły transakcje przekraczające poziom 300 PLN/m², podczas gdy w strukturze danych z 2019 roku takich transakcji znalazło się więcej (grunty położone w relatywnie lepszych lokalizacjach Czyżyn i Krzesławic) - co wpłynęło na wyższą średnią w 2019 roku.

Gdy zestawia się dane z ostatnich dwóch lat, wówczas średnia cena za m² w 2020 roku będzie wyższa od skorygowanej średniej z 2019 roku o około 8%, co wskazuje na wzrost cen na rynku gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w Nowej Hucie.

W 2020 roku dominowały transakcje w północnej i północno-wschodniej części dzielnicy (Wzgórza Krzesławickie, Łuczanowice, Wadów). Są to peryferyjne lokalizacje w obrębie miasta Krakowa, które konkurują z sąsiadującymi miejscowościami strefy podmiejskiej w ościennej Gminie Kocmyrów-Luborzyca (Prusy, Zastów, Dojazdów, Krzysztoforzyce). Nowa Huta ze średnimi cenami

wciąż znacznie niższymi niż w pozostałych dzielnicach Krakowa, była ciekawą alternatywą w kontekście gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Otwarcie wschodniej obwodnicy Krakowa w drugiej połowie 2017 roku i perspektywa jej dalszej rozbudowy w kierunku północnym (wylotówka S7 na północ) znacząco podwyższyło ocenę tej lokalizacji pod względem komunikacyjnym i wpłynęło pozytywnie na popyt.

Wzrost cen nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną może być również następstwem silnego wzrostu cen mieszkań. Zakup działki i budowa domu we własnym zakresie, w tańszych lokalizacjach, może stanowić alternatywę dla droższych mieszkań. Zapewne wzmacnia to stronę popytową rynku działek o tym przeznaczeniu.

W segmencie działek pod zabudowę biurową nastąpiło względne zrównoważenie popytu i podaży pomimo perspektywy stałego zwiększania budowanej nowej powierzchni biurowej i odczuciem nasycenia rynku powierzchnią biurową. Z ciekawszych transakcji można wskazać zakup gruntu o powierzchni 1,6 ha w Krowdrzy przy rondzie Ofiar Katynia na przetargu od Gminy Kraków za 31 mln PLN (1.918 PLN/m² działki). Przy ul. Saskiej w Płaszowie kupiono teren z obiektami do wyburzenia o powierzchni 2,54 ha za 28 mln PLN. Jest to kolejny dowód na zupełną zmianę postrzegania tej lokalizacji w oczach inwestorów zarówno mieszkaniowych, jak i usługowych.

Ceny działek w przeliczeniu na PUK, czyli powierzchnię użytkową komercyjną, wyniosły w tych lokalizacjach od około 700 PLN/m² do około 1.000 PLN/m² i był to w zasadzie obowiązujący w 2020 roku przedział cenowy za PUK w segmencie działek pod biura.

Mniej aktywny był segment działek komercyjnych z przeznaczeniem handlowym. Sporadyczne transakcje kształtowały się w przedziale 300 – 1.300 PLN/m². Z ciekawszych transakcji warto odnotować sprzedaż działek o powierzchni 86 a przy ulicy Herberta na Kurdwanowie z pozwoleniem na budowę obiektu wielkopowierzchniowego za cenę 10,5 mln PLN (1.220 PLN/m² gruntu).

Na rynku działek przemysłowych i przemysłowo-usługowych, które występują zasadniczo w Podgórzu i Nowej Hucie, można było zauważyć, po latach stagnacji, wzrost cen. Poziom cenowy w głównych obszarach przemysłowych tych dzielnic tj. na Rybitwach i w Łęgu kształtował się w przedziale 200-450 PLN/m². Ceny najbardziej wzrosły w otoczeniu trasy S7 na Rybitwach, gdzie przekraczały one kwotę 400 PLN/m². Zauważalne były transakcje w sąsiedztwie dawnej Huty im. T. Sendzimira wzdłuż ulicy Łowińskiego z cenami dochodzącymi do 350 PLN/m².

Warto również wspomnieć o rynku działek z przeznaczeniem na tereny zielone, w którym decydującą rolę odgrywa Gmina Kraków wykupująca grunty w celu stworzenia np. parków lub skwerów dla mieszkańców. W 2020 roku obrót działkami, na których miały powstać nowe tereny zielone przekroczył 25 mln PLN. Rosnące od kilku lat ceny gruntów w Krakowie spowodowały, że i tutaj zaobserwowano transakcje w przedziale cenowym 200-350 PLN/m², jak również takie, które dochodzą do 700 PLN/m² działki (jako uzupełnienie do zabudowy mieszkaniowej). Tendencja wzrostowa cen krakowskich gruntów widoczna jest również w stale rosnących oczekiwaniach sprzedających. Dzieje się tak zwłaszcza, gdy działki o przeznaczeniu zieleni położone są w obszarach zurbanizowanych w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej – przede wszystkim wielorodzinnej. Wartość i ceny takich działek kształtują się na poziomie około 20-30% cen działek mieszkaniowych.

W ubiegłym roku średnie ceny działek w Krakowie wzrosły średnio o 20 proc., czyli podobnie jak w 2021 r. Kupujących można podzielić na trzy kategorie. Pierwsza to ci, którzy kupują działki, na których chcą wybudować domy. Pandemia i lockdowny sprawiły, że część mieszkańców bloków stwierdziła, że nie chce już mieszkać w szufladzie. W domu z ogrodem łatwiej przeżyć trudny czas, kiedy na zewnątrz szaleje wirus

Druga kategoria kupujących to osoby, które kupują ziemię w celu lokowania kapitału w nieruchomościach, co przy rosnącej inflacji i nieopłacalnych lokatach jest zrozumiałe.

Trzecia kategoria, którzy coraz bardziej interesują się budowaniem domów szeregowych. Prawo pozwala na wybudowanie budynku i wydzielenie z niego dwóch mieszkań. Dla przykładu na 10-arowej działce deweloper potrafi wybudować 5 budynków szeregowych, w których łącznie jest 10 mieszkań. Takie mieszkanie kosztuje mniej więcej tyle co w bloku, ale mamy większe poczucie prywatności i często skrawek zieleni. Taka forma mieszkania zyskuje w Krakowie coraz większą popularność

Jeśli chodzi o dzielnice, to najdroższe działki są w Krowodrzy, gdzie średnia cena to ok. 75 tys. zł za ar (100 m²). Na tak wysoką średnią wpływ ma Wola Justowska - uchodząca za najbardziej luksusowy mieszkaniowo rejon miasta - gdzie ciężko kupić ar ziemi poniżej 150 tys. zł.

W Podgórzu za ar działki średnio trzeba zapłacić 50 tys. zł, chyba że chcemy kupić grunt w modnych ostatnio Skotnikach - tam trzeba zapłacić 20 tys. zł więcej.

Relatywnie tanio wciąż jest w Nowej Hucie, ale ceny tutaj są zróżnicowane. Na terenie Mistrzejowic ar działki kosztuje 50 tys. zł, z kolei w modnych ostatnio terenach w okolicy lasu mogińskiego i łęgowskiego cena spada do ok. 40 tys. Najtaniej jest na terenach za kombinatem, gdzie można kupić ar ziemi jeszcze w okolicy 15 tys. zł.

Ceny gruntów rosną również wokół Krakowa. Popularne zaczęły robić się małe gminy, w których do niedawna ceny były relatywnie niskie i stabilne.

Takim przykładem jest gmina Skała, gdzie w ostatnim roku ceny średnio dość mocno podskoczyły. Jeszcze niedawno ar ziemi można było tam kupić poniżej 10 tys. zł. Dziś czasem trzeba zapłacić niemal dwa razy więcej. Podobnie jest w gminach: Kocmyrzów-Luborzyca, Świątniki Górne, Jerzmanowice-Przeginia. Ta ostatnia położona jest w okolicy Ojcowskiego Parku Narodowego, co przyciąga deweloperów i indywidualnych klientów. Mimo że do Krakowa jest dość daleko, to ze względu na dobry dojazd działki są chętnie kupowane

Najwyższe ceny cały czas odnotowuje się w czterech podkrakowskich gminach: Zabierzów, Wielka Wieś, Zielonki i Mogilany. W tych gminach od pięciu lat ceny działek są na wysokim poziomie.

Tu ceny dochodzą do pułapu nawet 50 tys. zł za ar i wyżej, czyli tak, jak na terenie niektórych części Krakowa. W tych gminach zauważalne jest jednak zahamowanie wzrostu wysokich cen, m.in. ze względu na to, że zaczyna tam brakować ziemi pod sprzedaż.

Obserwując rynek cen transakcyjnych w Podgórzu ustalono, że ceny te kształtują się najczęściej od 345 zł/m² do 740 zł/m².

Transakcje przyjęte do porównania przeprowadzone zostały w roku 2022 i 2023 i pochodzą z terenu całego Podgórza. Na podstawie badania rynku działek gruntu stwierdzono, że nie zachodzi konieczność aktualizacji cen, czyli wprowadzenia poprawek ze względu na upływ czasu między transakcjami a datą wyceny.

Do analizy porównawczej wytypowano kilkanaście transakcji, które tworzyć będą materiał porównawczy obrazującą zakres cenowy występujący na rynku lokalnym na grunty budowlane.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych. W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości gruntowych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z otrzymanej dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, dojazdu, kształtu działki oraz innych elementów cenotwórczych.

4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH

Cechy rynkowe nieruchomości są to takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Kryteria wyboru tych cech wynikają zatem z rynkowych cech nieruchomości.

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między nieruchomościami szacowanymi, a nieruchomościami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem nieruchomości sprzedanych.

Analizując zespół cech nieruchomości gruntowych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości będących przedmiotem wyceny.

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia, odległość od punktów handlowych, usługowych oraz komunikacyjnych:
 - (a) bardzo atrakcyjna – położenie przy głównych ciągach komunikacyjnych, bliski dostęp do sieci handlowej;
 - (b) atrakcyjna – położenie wewnątrz osiedli mieszkaniowych, oddalone do sieci handlowych,
 - (c) przeciętna – położenie na obrzeżach miasta.
2. Dostęp do urządzeń z sieć –
 - (a) bliski
 - (b) oddalony
3. Powierzchnia działki –
 - (a) odpowiednia – do 1.500 m²
 - (b) normalna – od 1.500 m² do 3.000 m²
 - (c) nietypowa – ponad 3.000 m² lub poniżej 300 m²
4. Sąsiedztwo – warunki otoczenia mające wpływ na wartość:
 - (a) bardzo korzystne
 - (b) korzystne
 - (c) niekorzystne
5. Dojazd bezpośredni –
 - (a) dobry – droga utwardzona,
 - (b) utrudniony – droga gruntowa,

4.3. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, atrakcyjna – działki położone w południowej części miasta, oddalona od centrum o ok. 7,0 km, na obszarze osiedla wielorodzinnego.
2. Dostęp do urządzeń z sieci, bliski – przy działkach przechodzą dostępne linie infrastruktury technicznej.
3. Powierzchnia działki, nietyпова – bardzo mała powierzchnia;
4. Sąsiedztwo, korzystne – działki znajduje się wśród licznej zabudowy jedno- i wielorodzinnej.
5. Dojazd bezpośredni, dobry – działki znajdują się przy drogach utwardzonych.

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Powierzchnia działki (m ²)	Obręb	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² powierzchni (zł)
1.	30.06.2022	5853/22	1.216	P-84	271.300	223,11
2.	09.08.2022	5434/22	2.261	P-21	990.000	437,86
3.	10.08.2022	6503/22	606	P-88	320.000	528,05
4.	29.08.2022	13556/22	605	P-72	378.000	624,79
5.	20.09.2022	18325/22	5.462	P-60	2.184.800	400,00
6.	23.09.2022	6966/22	3.255	P-91	2.400.000	737,33
7.	10.10.2022	4931/22	243	P-93	90.500	372,43
8.	11.10.2022	22757/22	640	P-92	240.000	375,00
9.	03.11.2022	3549/22	17	P-64	7.380	434,12
10.	29.11.2022	8453/22	600	P-70	270.000	450,00
11.	30.11.2022	4443/22	1.108	P-89	740.000	667,87
12.	16.12.2022	9632/22	1.001	P-84	395.000	394,60
13.	19.12.2022	28389/22	1.159	P-90	400.000	345,12
14.	22.12.2022	16714/22	982	P-92	490.000	498,98
15.	16.01.2023	380/23	962	P-93	525.000	545,74
16.	24.01.2023	431/23	230.000	P-43	420.000	1826,09

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono cenę minimalną oraz cenę maksymalną w próbce reprezentacyjnej:

$$C_{\min} = 345,12 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 737,33 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 2

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych nieruchomości z ceną minimalną
1.	Lokalizacja	przeciętna
2.	Dostęp do urządzeń z sieci	oddalony
3.	Powierzchnia działki	odpowiednia
4.	Sąsiedztwo	korzystne
5.	Dojazd bezpośredni	utrudniony

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych nieruchomości z ceną maksymalną
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna
2.	Dostęp do urządzeń z sieci	bliski
3.	Powierzchnia działki	odpowiednia
4.	Sąsiedztwo	bardzo korzystne
5.	Dojazd bezpośredni	dobry

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{14}}{14}$$

$$C_{\text{śr}} = 486,56 \text{ zł/m}^2$$

4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{345,12}{486,56} = 0,71$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{737,33}{486,56} = 1,51$$

4.5. USTALENIE WAG I PARAMETRÓW CECH RYNKOWYCH

Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość działki (wagi cech)
1.	Lokalizacja	40
2.	Dostęp do urządzeń z sieci	5
3.	Powierzchnia działki	20
4.	Sąsiedztwo	25
5.	Dojazd bezpośredni	10
	RAZEM	100

Tabela 5

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działek szacowanych
1.	Lokalizacja	atrakcyjna
2.	Dostęp do urządzeń z sieci	bliski
3.	Powierzchnia działki	nietypowa
4.	Sąsiedztwo	korzystne
5.	Dojazd bezpośredni	dobry

4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ

Tabela 8

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	40	0,284 – 0,604	0,444
2.	Dostęp do urządzeń z sieci	5	0,0355 – 0,0755	0,0755
3.	Powierzchnia działki	20	0,142 – 0,302	0,142
4.	Sąsiedztwo	25	0,1775 – 0,3775	0,2775
5.	Dojazd bezpośredni	10	0,071 – 0,151	0,151
	RAZEM	100	0,71 – 1,51	1,09

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² powierzchni działek nr: 139/11, 139/13 i 139/15 (współczynniki $K = 1,0$):

$$W_D = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

$$W_D = 486,56 \text{ zł/m}^2 \times 1,09 = \boxed{530,35 \text{ zł/m}^2} \text{ powierzchni}$$

5. WARTOŚĆ RYNKOWA POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁEK

Tabela 9

L.p.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia	Nr księgi wieczystej	Wartość jednostkowa (zł/m ²)	Wartość rynkowa	Wartość dla wymuszonej sprzedaży
1.	139/11	Podgórze 59	2 m ²	KR1P/00004321/9	530,35	1.060 zł	790 zł
2.	139/4		3 m ²			1.590 zł	1.190 zł
3.	139/5		8 m ²			4.240 zł	3.180 zł

Oszacowane wyżej wartości są kwotami brutto, zawierającymi ew. podatek VAT

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ

„Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w przypadku, gdy sprzedający działa pod przymusem oraz w czasie, który jest zbyt krótkim, dla spełnienia wymogu odpowiedniego eksponowania nieruchomości na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej.

Przy określeniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową.” – Krajowe Standardy Wyceny Podstawy Nr 2 *Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa*.

Przedmiotowe działki mogą być przeznaczone do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowych działek, uwzględniając charakter i lokalizację na rynku lokalnym, wartość wymuszoną dla sprzedaży w postępowaniu upadłościowym można przyjąć na poziomie 75% oszacowanej wartości rynkowej, w myśl art. 965 kpc. Wartość dla wymuszonej sprzedaży poszczególnych działek przedstawiona jest w tabeli 9 (powyżej).

OPRACOWAŁ:



7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 23 ponumerowane strony,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- operat sporządzony został w 3 jednobrzmiących egzemplarzach,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości gruntowych;
- ustalone wartości działek nie uwzględniają podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z ich nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.



8. ZAŁĄCZNIKI

- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

ZALACZNIKI



Sygn. akt VIII GU - 157/15

POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Barbara Fela - sprawozdawca

Sędziowie: SSR Ewa Włoczewska
SSR Berenika Rusek

Protokolant: Karolina Galas

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 r. w Krakowie
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela –

Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Solskiego 9 w Krakowie
o ogłoszenie upadłości dłużnika Spółdzielni Mieszkaniowej Ziemia Krakowska w
likwidacji w Krakowie

przy uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania
upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Rady Unii
Europejskiej (WE) Nr 1346/2000 z dnia 29 maja 2000 r. w sprawie postępowania
upadłościowego (Dz. U. UE L z dnia 30 czerwca 2000 r.)

postanawia:

I. ogłosić upadłość dłużnika Spółdzielni Mieszkaniowej Ziemia Krakowska w likwidacji
w Krakowie (numer KRS: 0000066991), obejmującą likwidację jego majątku;

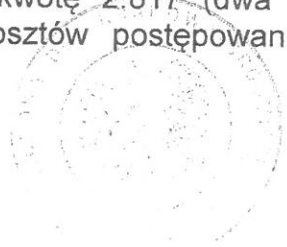
II. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia swych wierzytelności na ręce
Sędziego- komisarza w terminie do dnia 10 marca 2016 r.;

III. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste
ciążące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez
wpis w księdze wieczystej do ich zgłoszenia w terminie do dnia 10 marca 2016 r. pod
rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;

IV. wyznaczyć na Sędziego- komisarza Sędziego Sądu Rejonowego dla Krakowa-
Śródmieścia w Krakowie Barbarę Fela;

V. wyznaczyć syndyka w osobie Sylwestra Zięciaka;

VI. zasądzić od dłużnika Spółdzielni Mieszkaniowej Ziemia Krakowska w likwidacji w
Krakowie na rzecz wierzyciela Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul.
Solskiego 9 w Krakowie kwotę 2-817 (dwa tysiące osiemset siedemnaście)
złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa
procesowego.



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	3	Nr podstawy wpisu	14, 15
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer działki	139/11	Nr podstawy wpisu	1, 2, 3, 4, 8, 9, 11
Identyfikator działki	126104_9.0059.139/11		
Obręb ewidencyjny (numer)	0059		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE		
Sposób korzystania	DR - DROGI		
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer działki	139/13	Nr podstawy wpisu	1, 2, 3, 4, 8, 9, 11
Identyfikator działki	126104_9.0059.139/13		
Obręb ewidencyjny (numer)	0059		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE		
Sposób korzystania	DR - DROGI		
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer działki	139/15	Nr podstawy wpisu	1, 2, 3, 4, 8, 9, 11
Identyfikator działki	126104_9.0059.139/15		
Obręb ewidencyjny (numer)	0059		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE		
Sposób korzystania	DR - DROGI		
Obszar całej nieruchomości	0,0013 HA	Nr podstawy wpisu	14, 15

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	JAKO PODSTAWĘ PRZYJĘTO: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI DOSTOSOWANE DO PRZEPISÓW PAR. 6 ROZP. MIN. SPRAW. Z 26/11/1946 O URZĄDZENIU I PROWADZENIU KSIĄG WIECZYSTYCH Z UWZGLĘDNIENIEM ZMIAN DOKONANYCH W ROZP. MIN. SPRAW. Z 28. VI. 1947 POZ. 251 DZ. U.R.P. DZIAŁKI NR 23/10, 23/5, 23/12, 23/15, 23/6 ZABUDOWANE BUDYNKIEM MIESZKALNYM PRZY UL. PODLESIE NR 5.	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	ROZPORZĄDZENIE , 1946-11-26, MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu) DZ. KW./00001682/48/, 1948-08-26, 1951-01-12, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH NR 6344/76 , 1979-08-29 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia) DZ. KW./00001698/79/, 1979-02-14, 1979-03-05, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH L. KS. ROB. 47/94 (SPD 10) , 1994-08-30 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia) DZ. KW./00022315/94/, 1994-09-02, 1994-09-20, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW NR KS. ROB. 216/94 (SPD 11) , 1994-08-24 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia) DZ. KW./00022315/94/, 1994-09-02, 1994-09-20, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
8	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI , 2019-10-18, PREZYDENT MIASTA KRAKOWA, KRAKÓW; 23, KR1P/00645983/2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1P/00121117/21/001, 2021-09-07 14:04:00, 2022-02-28-12.55.59.163361, NIE, 1-10, KR1P/00645983/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
9	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2021-08-26, PREZYDENT MIASTA KRAKOWA, KRAKÓW; 24, KR1P/00645983/2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1P/00121117/21/001, 2021-09-07 14:04:00, 2022-02-28-12.55.59.163361, NIE, 1-10, KR1P/00645983/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
11	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2021-11-09, PREZYDENT MIASTA KRAKOWA, KRAKÓW; 26, KR1P/00645983/2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1P/00121117/21/001, 2021-09-07 14:04:00, 2022-02-28-12.55.59.163361, NIE, 1-10, KR1P/00645983/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
14	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2022-11-09, PREZYDENT MIASTA KRAKOWA, KRAKÓW; 8, KR1P/00666464/1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1P/00148365/22/001, 2022-11-25 12:55:00, 2023-01-16-12.44.21.197047, NIE, 1-5, KR1P/00666464/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
15	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2022-11-09, PREZYDENT MIASTA KRAKOWA, KRAKÓW; 9, KR1P/00666464/1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1P/00148365/22/001, 2022-11-25 12:55:00, 2023-01-16-12.44.21.197047, NIE, 1-5, KR1P/00666464/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1 / 1 ---	5
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa)	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ZIEMIA KRAKOWSKA"	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	UMOWA SPRZEDAŻY (SPD 6), I 17905/90, 1990-12-03 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./00040328/90/, 1990-12-28, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

NIEUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	7
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZIEMI KRAKOWSKIEJ W LIKWIDACJI	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	POSTANOWIENIE , VIII GU-157/15, 2016-01-14, SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-SRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE WYDZIAŁ VIII GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH, KRAKÓW; 56, KR1P/00004321/9 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1P/00053292/16/001, 2016-06-27 13:35:47, 2016-10-21-14.43.55.866837, NIE, 51-54, KR1P/00004321/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3	---

[Powrót](#)

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Saga-Dom Wojciech Burkacki

03-287 Warszawa, Skarbka z Gór 15L / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013418

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 15/01/2023 - 14/01/2024

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Specjalista dla Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48