

Sygn. akt KR1S/GU/81/2023 (KR1S/GUp/29/2023)

# OPERAT SZACUNKOWY

wartości nieruchomości gruntowych  
objętych księgami wieczystymi nr KR1I/00037725/4 i KR1I/00036295/3,  
położonych w miejscowości Tomaszkowice, gmina Biskupice,  
powiat wielicki, woj. małopolskie



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska



Kraków, 10 listopada 2023 roku

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:**

<b>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
Adres	Tomaszkowice, dz. ewid., nr 244/1, 244/2 oraz 50/6, gmina Biskupice.
Księga wieczysta	Działka ewidencyjna nr 244/1 objęta jest księgą wieczystą nr KR11/00037725/4. Działki ewidencyjne nr 244/2 i 50/6 objęte są księgą wieczystą nr KR11/00036295/3.
<b>SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowych.
Zakres opracowania	Niezabudowana działka ewidencyjna nr 244/1 o powierzchni 0,7336 ha. Działka ewidencyjna nr 244/2 o powierzchni 0,6044 ha na której posadowiona jest część budynku o funkcji produkcyjno – magazynowo – biurowej o powierzchni użytkowej 1 889,40 m <sup>2</sup> , położonego pod adresem Tomaszkowice 467. Działka ewidencyjna nr 50/6 o powierzchni 0,1354 ha na której posadowiony jest budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 30,28 m <sup>2</sup> .
<b>DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI</b>	
Cel oszacowania	Określenie wartości nieruchomości gruntowych, objętych księgami wieczystymi nr KR11/00037725/4 i KR11/00036295/3, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Marcina Majka, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 21-03-2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/81/2023. Postępowanie prowadzone jest pod sygnaturą akt KR1S/GUp/29/2023.
Wartość nieruchomości gruntowej <b>objętej księgą wieczystą nr KR11/00036295/3</b> stanowiącej działkę ewidencyjną nr 244/2 oraz nr 50/6 wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:	
<b>WR<sub>244/2-50/6</sub> = 3 798 849,00 zł</b>	
<b>słownie: trzy miliony siedemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset czterdzieści dziewięć złotych</b>	
W tym:	
- wartość działki nr 244/2 zabudowanej częścią budynku o funkcji produkcyjno – magazynowo – biurowej wynosi: <b>W-244/2 = 3 451 182,00 zł</b>	
- wartość działki nr 50/6 wynosi: <b>WRgr-50/6 = 347 667,00 zł</b>	
<i>*UWAGA - powyższe działki nr 244/2 i 50/6 jako samodzielne nie mogą być na dzień wyceny przedmiotem sprzedaży wolnorynkowej, gdyż wraz z sąsiednią działką nr 50/2 stanowią jedną funkcjonalną całość zabudowaną jednym budynkiem o funkcji produkcyjno – magazynowo – biurowej, którego fizycznie nie da się podzielić. Wynika to z przebiegających w budynku instalacji, ścian wewnętrznych, ciągów komunikacyjnych. Działka nr 50/6 zapewnia niezbędny plac manewrowy, parkingowy oraz komunikacje (dojazd/wjazd-wyjazd/załadunek do budynku usługowego samochodów ciężarowych, dostawczych).</i>	
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej <b>objętej księgą wieczystą nr KR11/00037725/4</b> stanowiącej działkę ewidencyjną nr 244/1, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:	
<b>WR-244/1 = 561 571,00 zł</b>	
<b>słownie: pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy pięćset siedemdziesiąt jeden złotych</b>	
Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości objętej księgą wieczystą KR11/00036295/3 wynosi:	<b>WRW<sub>244/2-50/6</sub> = 2 849 136,75 zł</b> <b>słownie: dwa miliony osiemset czterdzieści dziewięć tysięcy sto trzydzieści sześć złotych 75/100</b> W tym: - wartość dla sprzedaży wymuszonej działki nr 244/2 wynosi: <b>WRW-244/2 = 2 588 386,50 zł</b> - wartość dla sprzedaży wymuszonej działki nr 50/6 wynosi: <b>WRW-50/6 = 260 750,25 zł</b>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości objętej księgą wieczystą KR11/00037725/4 wynosi:	<b>WRW<sub>244/1</sub> = 421 178,25 zł</b> <b>słownie: czterysta dwadzieścia jeden tysięcy sto siedemdziesiąt osiem złotych 25/100</b>
Podjęcie, metoda wyceny	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parametrów oraz metoda korygowania ceny średniej.
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	10 listopada 2023 roku.



## Spis treści

1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
2. ZAKRES WYCENY .....	4
3. CEL WYCENY .....	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY .....	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA .....	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI .....	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	4
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO .....	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO .....	5
6.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI .....	6
6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	8
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO....	16
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....	17
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 244/2 .....	20
9.1. WSTĘP .....	20
9.2. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH .....	28
9.3. SZACOWANIE WARTOŚCI ZABUDOWANYCH DZIAŁEK NR 244/2 I 50/2.....	29
9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁEK NR 244/2 I 50/2 JAKO NIEZABUDOWANYCH I DZIAŁKI NR 50/6 .....	31
9.3.1. ANALIZA RYNKU .....	31
9.3.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 244/2 JAKO NIEZABUDOWANEJ .....	32
9.3.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 50/2 JAKO NIEZABUDOWANEJ .....	34
9.3.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 50/6 .....	37
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 244/1 .....	40
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW) .....	43
12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA	44
13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	44
14. ZAŁĄCZNIKI .....	45

## 1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa:

- objęta księgą wieczystą KR11/00037725/4, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 244/1 o powierzchni 0,7336 ha;
- objęta księgą wieczystą KR11/00036295/3, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 50/6 o powierzchni 0,1354 ha i nr 244/2 o powierzchni 0,6044 ha.

Nieruchomości położone w miejscowości Tomaszkowice w gminie Biskupice, powiecie wielickim, w województwie małopolskim.

## 2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości nieruchomości gruntowej stanowiącej:

- niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 244/1 o powierzchni 0,7336 ha;
- działkę ewidencyjną nr 244/2 o powierzchni 0,6044 ha na której posadowiona jest część budynku o funkcji produkcyjno – magazynowo – biurowej o powierzchni użytkowej 1 889,40 m<sup>2</sup>, położonego pod adresem Tomaszkowice 467;
- działkę ewidencyjną nr 50/6 o powierzchni 0,1354 ha na której posadowiony jest budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 30,28 m<sup>2</sup>.

## 3. CEL WYCENY

Określenie wartości nieruchomości gruntowych, objętych księgami wieczystymi nr KR11/00037725/4 i KR11/00036295/3, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Marcina Majka, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 21-03-2023 roku, sygn. akt KR1S/GU/81/2023. Postępowanie prowadzone jest pod sygnaturą akt KR1S/GUp/29/2023.

## 4. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY

### 4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawą formalną sporządzenia przedmiotowego opracowania stanowi zlecenie syndyka Marzeny Pawełczyk wyznaczonego w postępowaniu upadłościowym Marcina Majka.

### 4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Postępowania Cywilnego Ustawa z dnia 17.11.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece z późniejszymi zmianami,
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

### 4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005r.

### 4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja terenowa w dniu 28 października 2023 roku.
- Badanie zapisów ksiąg wieczystych nr KR11/00037725/4, KR11/00036295/3 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych.

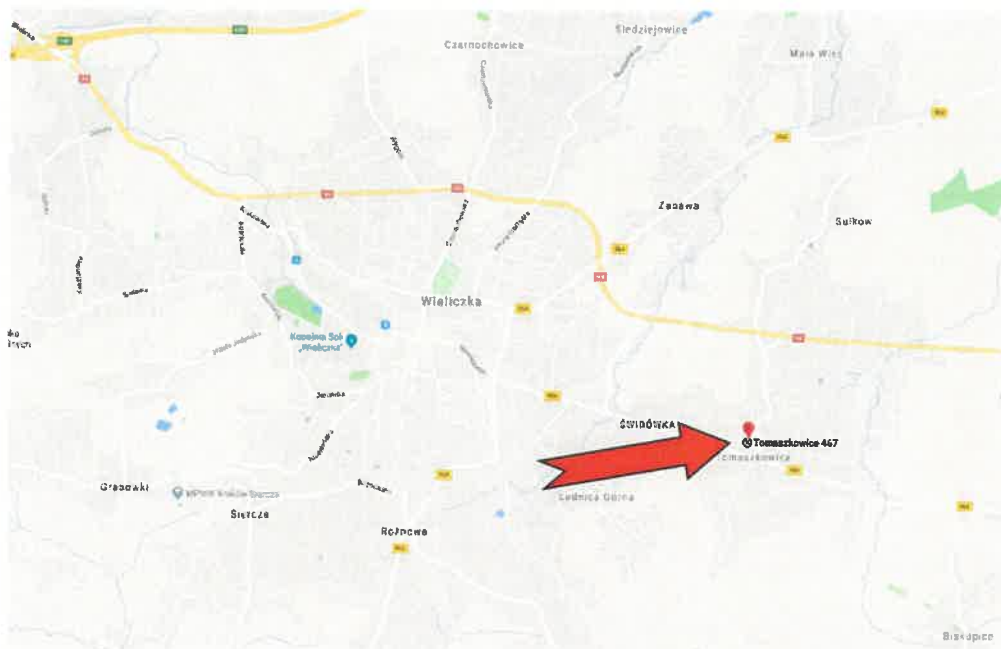
- Wypisy z rejestru gruntów.
- Kopia mapy ewidencyjnej.
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Gminy.
- Dokumentacja architektoniczno – budowlana.
- Decyzja pozwolenia na użytkowanie.
- Dane rynkowe z akt notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości na analizowanym terenie uzyskane w wydziale Starostw Powiatowych.
- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych.
- Własna baza danych.
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

## 5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- |  |               |
|--|---------------|
| — Data sporządzenia wyceny   | 10.11.2023 r. |
| — Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny                       | 10.11.2023 r. |
| — Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 10.11.2023 r. |
| — Data dokonania oględzin nieruchomości                                    | 28.10.2023 r. |

## 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



<https://www.google.pl/maps>

Przedmiotowe nieruchomości położone są w miejscowości Tomaszkowice, w gminie Biskupice, powiecie wielickim, w województwie małopolskim. Odległość do centrum miasta Wieliczka wynosi ok. 3,0 km, do drogi krajowej nr 94 wynosi ok. 1,5 km, do wjazdu na IV Obwodnicę miasta Krakowa będącą częścią autostrady A4 wynosi ok. 7,5 km oraz do węzła autostrady A4 w miejscowości Podłęże wynosi ok. 7,0 km. Szacowane nieruchomości znajdują się w terenie, który cechuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pojedyncza zabudowa usługowo – handlowa oraz tereny niezagospodarowane. Nieruchomości położone są w drugiej linii zabudowy od drogi wojewódzkiej nr 966, łączącej miasto Wieliczka z miejscowością Tymowa.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodociągową, gazową oraz teletechniczną.

**Powiat wielicki** został utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej państwa. Jego siedzibą jest Wieliczka. Leży w województwie małopolskim w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji krakowskiej. Graniczy z powiatami: krakowskim, bocheńskim i myślenickim. W skład powiatu wchodzi 91 gmin: miejsko – wiejskie: Wieliczka, Niepołomice oraz wiejskie: Biskupice, Gdów, Kłaj. Powiat, którego powierzchnia wynosi 411 km<sup>2</sup>, tworzy 15 miejsce wśród 22 powiatów województwa małopolskiego. Użytki rolne zajmują 64% powierzchni powiatu, lasy i tereny

leśne 19%. Ludność powiatu liczy ok. 113 tys. osób, z czego prawie połowa zamieszkuje gminę Wieliczka. Liczba mieszkańców powiatu wzrasta, co świadczy o jego atrakcyjności. Powiatową przestrzeń na całej długości przecina autostrada A4, stanowiąca część drogi międzynarodowej E40. Węzły komunikacyjne (zjazdy i wyjazdy) przy A4 od zachodu na styku z Krakowem w Bieżanowie a od wschodu w Targowisku. W powiecie jest bardzo dobrze rozwinięta sieć dróg lokalnych, zarówno wojewódzkich, powiatowych, jak i gminnych.

**Gmina Biskupice** położona jest we wschodniej części Pogórza Wielickiego – w dorzeczu Raby i Wisły. Usytuowana jest w centrum powiatu wielickiego, około 20 km na południowy - wschód od Krakowa. Granice gminy od południowego - wschodu wytycza malownicza dolina Raby, od północy – dolina Wisły, zaś od zachodu – łagodne wzniesienia Pogórza Wielickiego. Powierzchnia Gminy wynosi 41,13 km<sup>2</sup>. Do Gminy Biskupice należy 11 miejscowości: Biskupice, Bodzanów, Jawczyce, Łazany, Przebieczany, Sławkowice, Sułów, Szczygłów, Tomaszkowice, Trąbki, Zabłocie. Gminę zamieszkuje ponad 10 tysięcy mieszkańców.

**Tomaszkowice** to wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie wielickim, w gminie Biskupice. 3 km do rynku w Wieliczce i 6 km do granic Krakowa. Wieś powstała ok XIV wieku. Położona jest ona na Pogórzu Wielickim i Podgórzu Bocheńskim. Ma powierzchnię ok 320 ha. Od południa i wschodu otoczona jest "Lasem Wielkim" – największym kompleksem leśnym w tej części powiatu. Na terenie wsi znajduje się kilka punktów widokowych, z których można oglądać panoramę Wieliczki i Krakowa.

## 6.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

### **Działka nr 244/1:**

W dniu wizji lokalnej działka ewidencyjne nr 244/1 o powierzchni 0,7336ha niezabudowana, porośnięta roślinnością niepielęgowaną, częściowo ogrodzona. Na działce garaż blaszany nie związany trwale z gruntem. W południowej części działki urządzona utwardzona droga służąca do wywozu nieczystości ze zbiornika oczyszczalni ścieków znajdującego się na działce nr 244/2. Działka o kształcie nieregularnym, umożliwiającym racjonalne zagospodarowanie ze spadkiem w kierunku zachodnim. Dostępne są urządzenia infrastruktury technicznej: gazowa, wodna, kanalizacyjna, elektryczna oraz teletechniczna.

UWAGA: działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, fizycznie dojazd odbywa się przez bramę wjazdową poprzez działki nr 244/2, 50/2 i 50/6.

W momencie sprzedaży tylko działki nr 244/1 innemu podmiotowi należy ustanowić służebność drogi koniecznej po w/w działkach.

### **Działka nr 50/6:**

W dniu wizji lokalnej działka ewidencyjna nr 50/6 o powierzchni 0,1354 ha w północnej części zabudowana budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej wynoszącej 30,28 m<sup>2</sup>. Teren działki płaski, utwardzony kostką brukową, częściowo ogrodzony, posiada kształt regularnego wieloboku zbliżonego do prostokąta. Działka użytkowana jest jako parking, plac manewrowy i dojazd do budynku usługowego nr 467 znajdującego się na działkach nr 244/2 i 50/2. Teren wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej. Działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej dwukierunkowej o nawierzchni asfaltowej (działka ewidencyjna nr 114), stanowiącej drogę wojewódzką nr 966 poprzez służebność przejazdu po działce nr 50/2 ujawnioną w dziale III innej księgi wieczystej nr KR11/00026881/5 (służebność ta dla działki władającej nr 50/6 nie została ujawniona w dziale I-Sp księgi wieczystej nr KR11/00036295/3 – należy dokonać aktualizacji wpisów w księdze wieczystej) o poniższej treści:

Zapis z działu III księgi wieczystej nr KR11/00026881/5:

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

#### *Numer wpisu*

- Numer wpisu: 1

#### *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia*

- Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością
- Treść wpisu: służebność przejazdu, przechodu i przegonu przez działkę nr 50/1 i 50/2 pasem o szerokości czterech metrów od strony wschodnio-północnej na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr 50/8, 50/9 i 50/6
- Rodzaj zmiany: zmieniono treść służebności na skutek zwolnienia części nieruchomości (dz.nr 50/10, która powstała z podziału dz.nr 50/7 na 50/8,50/9 i 50/10) spod obciążenia

#### *Wskazanie innej nieruchomości*

- Numer księgi: KR11/00026105/2; Inne informacje działka nr 50/9
- Numer księgi KR11/00046408/2; Inne informacje działka nr 50/8.

Opis budynku o funkcji gospodarczej znajdującego się na działce nr 50/6:

Budynek o funkcji gospodarczej posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 50/6 objętej KW KR11/00036295/3. Budynek zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę nr GGN-7351/B-174/05 z dnia 05-05-2005 roku, przyjęty do użytkowania zgodnie z Decyzją znak PINB-7353/B/39/07 z dnia 22-08-2007 roku.

Jest to obiekt parterowy, wolnostojący, zrealizowany w technologii tradycyjnej murowanej. Ściany zewnętrzne ocieplone i otynkowane. Dach o konstrukcji drewnianej pokryty blachą. Stolarka aluminiowa. W budynku instalacja elektryczna.

Powierzchni użytkowa budynku wynosi: **30,28 m<sup>2</sup>**.

Zestawienie powierzchni użytkowej budynku (przyjęte na podstawie dokumentacji architektonicznej udostępnionej przez właściciela):

Parter	
Pomieszczenie	Pow. [m <sup>2</sup> ]
składowanie śmieci	7,70
składowanie skorupki jaj	6,11
sprzęt ogrodniczy	16,47
<b>Razem:</b>	<b>30,28</b>

**Działka nr 244/2:**

W dniu wizji lokalnej działka ewidencyjna nr 244/2 o powierzchni 0,6044 ha we wschodniej części zabudowana jest częścią budynku o funkcji produkcyjno – magazynowo – biurowej oznaczonego numerem porządkowym 467. Teren działki ze spadkiem w kierunku zachodnim o kształcie regularnego wieloboku zbliżonego do prostokąta, w części zabudowanej zagospodarowany, utwardzony kostką brukową, w większości ogrodzony. W części zachodniej działka niezagospodarowana, znajduje się na niej zbiornik oczyszczalni ścieków. Teren wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, fizyczny dojazd odbywa się po działkach nr 50/2 i 50/6.

*Celem wyceny zgodnie z zleceniem Syndyka jest oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 244/2.*

*Działka ta jest zabudowana częścią budynku komercyjnego funkcjonalnie i niepodzielnie połączonego z częścią budynku posadowioną na działce nr 50/2 (razem tworzą jedność społeczno – gospodarczą) objętej księgą wieczystą nr KR11/00037499/0 której właścicielem jest inny podmiot.*

*W związku z powyższym, uwzględniając dodatkowo, iż działka nr 50/2 jest objęta postępowaniem egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wieliczce Sławomira Szyaliaka, pod sygn. akt V GKm 21/20, w celu określenia wartości działki ewidencyjnej nr 244/2 oszacowano ją łącznie z działką nr 50/2.*

Na podstawie map geodezyjnych i wizji lokalnej przyjęto posadowienie budynku po 50% na dz. nr 244/2 i 50/2 a poniżej przedstawiono opis całego budynku.

Opis budynku nr 467 o funkcji produkcyjno – magazynowo – biurowej posadowionego na działkach nr 244/2 i 50/2:

Budynek o funkcji produkcyjno – magazynowo – biurowej to obiekt wolnostojący składający się z przyziemia, parteru i poddasza użytkowego. Przyziemie i parter użytkowane na cele produkcyjno – magazynowe. Poddasze budynku użytkowane na cele biurowe.

Budynek zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę nr GGN-7351/B-174/05 z dnia 05-05-2005 roku, przyjęty do użytkowania zgodnie z Decyzją znak PINB-7353/B/39/07 z dnia 22-08-2007 roku.

Konstrukcja budynku tradycyjna murowana. Stopy i ławy fundamentowe żelbetowe na podkładzie z chudego betonu. Ściany fundamentowe betonowe z izolacją pionową. Ściany zewnętrzne murowane, ocieplone, otynkowane. Ściany wewnętrzne z cegły pełnej i cegły dziurawki. Stropy monolityczne żelbetowe gr. 16 cm. Dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej pokryty blachą. Stolarka okienna aluminiowa. Stolarka drzwiowa zewnętrzna aluminiowa. Wewnętrzna częściowo aluminiowa, plyninowa oraz z blachy kwasoodpornej. Bramy wjazdowe segmentowe. Wewnątrz na ścianach tynki cementowo – wapienne zacierane na gładko, pokryte powłokami malarskimi, w pomieszczeniach mokrych płytki ceramiczne, częściowo powłoki żywiczne. Na podłogach w części biurowej panele oraz terakota. W części produkcyjno – magazynowej posadzki żywiczne na podkładzie betonowym lub terakota. Sanitariaty w pełni wyposażone. Balustrady zewnętrzne i wewnętrzne ze stali nierdzewnej. Budynek wyposażony w dwie windy towarowe do 100 kg i do 500 kg.

W budynku instalacje: wodna, kanalizacyjna (na działce nr 244/2 zbiornik oczyszczalni ścieków, z którego jak ustalono od właściciela nieruchomości korzysta kilka budynków mieszkalnych jednorodzinnych znajdujących się w sąsiedztwie), elektryczna, siły, gazowa, wentylacji mechanicznej, centrala wentylacji z możliwością chłodzenia i grzania, ogrzewanie c.o. z dwóch pieców gazowych (każdy pracujący indywidualnie, możliwość podpięcia trzeciego kotła), solarna do ogrzewania wody, uzdatniana wody, sprężonego powietrza, alarmowa, monitoring, teletechniczna, komputerowa, sygnalizacji pożarowej.

Budynek w dobrym stanie technicznym i podstawowym standardzie wykończenia, przystosowany do prowadzenia działalności gospodarczej produkcji makaronów. Wymaga częściowych remontów bieżących.

Budynek obecnie jest objęty umową najmu, użytkowany przez obecnego najemcę.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi: **1 889,40 m<sup>2</sup>**.

Zestawienie powierzchni użytkowej budynku (przyjęte na podstawie dokumentacji architektonicznej udostępnionej przez właściciela):

przyziemie		parter		poddasze	
pomieszczenie	m <sup>2</sup>	pomieszczenie	m <sup>2</sup>	pomieszczenie	m <sup>2</sup>
komunikacja	16,92	komunikacja	9,48	komunikacja	11,64
pom. konserwatora	8,98	hala	303,89	hol wejściowy	48,82
pom. sanitarne	4,00	pokój biurowy	9,55	pom. sanitarne	3,37
szatnia brudna	19,51	komunikacja	7,00	pom. gospodarcze	3,79
pom. sanitarne	7,04	magazyn dodatkowy	9,22	pom. biurowe	20,35
szatnia czysta	19,49	magazyn sprzętu	9,22	pom. biurowe	25,74
pom. sprzątaczk	2,47	pom. gospodarcze	9,20	laboratorium	27,54
magazyn jajek	9,40	komunikacja	21,62	pom. gospodarcze	12,70
pom. dezynfekcji	9,45	pom. sanitarne	7,94	komunikacja	10,00
mag./chłodnia skorup	6,68	pom. sanitarne	7,81	wc	5,85
pom. odbijanie jajek	7,74	pom. sprzątaczk	3,74	wc	5,85
pom. socjalne/jadalnia	16,37	urządzenia mycia hali	10,98	pom. socjalne	9,43
komunikacja	7,01	suszenie	121,49	pom. gospodarcze	2,17
komunikacja	21,23	pakowalnia	23,88	pom. gospodarcze	4,25
pom. gospodarcze	7,05	pakowalnia	61,07	komunikacja	28,61
garaż/sam. dostawcze	73,26	komunikacja	6,64	archiwum	20,99
magazyn opakowań	38,85	komunikacja	17,55	serwerownia	5,90
pom. sanitarne	6,45	magazyn wyrobów gotowych	120,82	wzorownia	40,72
pom. sanitarne	4,45	pom. magazynier	6,46	sala konferencyjna	46,38
magazyn odzieży	5,55	przesiewanie mąki	11,37	łazienka	3,35
magazyn odzieży	6,64	magazyn mąki	89,61	komunikacja	2,56
komunikacja	13,32	<b>razem:</b>	<b>868,54</b>	pom. gospodarcze	21,75
szatnia czysta	13,34			<b>razem:</b>	<b>361,76</b>
pom. sanitarne	10,36				
szatnia brudna	11,20				
szatnia brudna	10,75				
pom. sanitarne	7,84				
szatnia czysta	9,54				
pom. techniczne	4,83				
komunikacja	6,60				
pom. socjalne/jadalnia	16,37				
komunikacja	8,23				
komunikacja	21,42				
kotłownia	75,16				
pom. techniczne	94,15				
pom. rekreacyjne	22,91				
pom. sanitarne	5,44				
wc	1,60				
pom. sanitarne	2,37				
wc	1,60				
laboratorium	23,53				
<b>razem:</b>	<b>659,10</b>				

### 6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości gruntowych założone są księgi wieczyste nr KR11/00037725/4 i KR11/00036295/3 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych.



W księdze wieczystej nr KR11/00037725/4 widnieją wpisy:

**OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ:**

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

*Numer nieruchomości*

- Numer bieżący nieruchomości: 1

*Położenie*

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: małopolskie
- Powiat: wielicki
- Gmina: Biskupice
- Miejscowość: Tomaszkowice

*Działka ewidencyjna*

- Numer działki: 244/1
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: R – grunty orne
- Przyłączenie: Numer księgi: KR11/00036295/3; Obszar: 0,7336 ha

*Obszar*

- Obszar: 0,7336 ha

**Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:**

- Brak wpisów

**Dział II – WŁASNOŚĆ:**

*Właściciel*

*Udział*

- Numer udziału w prawie: 1
- Wielkość udziału: 1/1

*Osoba fizyczna*

- Lista wskazań udziału w prawie: 1
- Imię pierwsze: Marcin
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Majka
- Imię ojca: Jerzy
- Imię matki: Grażyna

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:**

*Wzmianki w dziale III*

- Numer wzmianki: DZ. KW. / KR11 / 9283 / 23 / 1
- Opis wzmianki: wpis ogłoszenia upadłości
- Chwila zamieszczenia: 2023-09-07-12.17.14.589458

*Numer wpisu*

- Numer wpisu: 3

*Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia*

- Rodzaj wpisu: inny wpis
- Treść wpisu: przyłączenie do toczącej się egzekucji z nieruchomości prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wieliczce Sławomira Szynalika pod sygnaturą akt V GKm 225/19.

*Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną*

- Nazwa: EOS 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 221596987

**Dział IV – HIPOTEKA:**

*Wzmianki w dziale IV*

- Numer wzmianki: DZ. KW. / KR11 / 4864 / 23 / 1
- Opis wzmianki: zmiana hipoteki łącznej
- Chwila zamieszczenia: 2023-05-08-12.43.00.473476
- Numer wzmianki: DZ. KW. / KR11 / 4862 / 23 / 2
- Opis wzmianki: zmiana hipoteki łącznej
- Chwila zamieszczenia: 2023-05-08-12.34.10.379509

*Numer hipoteki (roszczenia)*

- Numer hipoteki: 5

*Treść hipoteki (roszczenia)*

- Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna zwykła
  - Suma: 920 119,47
  - Suma słownie: dziewięćset dwadzieścia tysięcy sto dziewiętnaście 47/100
  - Waluta: zł
  - Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: numer wierzytelności: 1; wierzytelność: pożyczka
  - Termin zapłaty: 2030-03-07
  - Księga współobciążona: nr księgi wieczystej: KR11/00026881/5; nr hipoteki (roszczenia): 8
- Wierzyciel hipoteczny*  
*Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną*
- Nazwa: Getin Noble Bank S.A.
  - Siedziba: Warszawa
  - REGON: 00418410300000
- Numer hipoteki (roszczenia)**
- Numer hipoteki: 6
- Treść hipoteki (roszczenia)*
- Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna kaucyjna
  - Suma: 644 083,63
  - Suma słownie: sześćset czterdzieści cztery tysiące osiemdziesiąt trzy 63/100
  - Waluta: zł
  - Odsetki: rodzaj odsetek: zmienne
  - Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: numer wierzytelności: 1; wierzytelność: pożyczka
  - Termin zapłaty: 2030-03-07
  - Księga współobciążona: nr księgi wieczystej: KR11/00026881/5; nr hipoteki (roszczenia): 9
- Wierzyciel hipoteczny*  
*Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną*
- Nazwa: Getin Noble Bank S.A.
  - Siedziba: Warszawa
  - REGON: 00418410300000
- Numer hipoteki (roszczenia)**
- Numer hipoteki: 7
- Treść hipoteki (roszczenia)*
- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
  - Suma: 120 146,68
  - Suma słownie: sto dwadzieścia tysięcy sto czterdzieści sześć 68/100
  - Waluta: zł
  - Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:
    1. numer wierzytelności: 1; wierzytelność: z tytułu zaległości w podatku łączne zobowiązania pieniężne; stosunek prawny: tytuł wykonawczy WP I F.3161.14.11.2011.AW Z dnia 04.07.2011r. Wójta Gminy Biskupice
    2. numer wierzytelności: 1; wierzytelność: z tytułu zaległości w podatku łączne zobowiązania pieniężne; stosunek prawny: tytuł wykonawczy WP I F.3161.1.14.2011 z dnia 19.07.2011r. Wójta Gminy Biskupice
    3. numer wierzytelności: 1; wierzytelność: z tytułu zaległości w podatku łączne zobowiązania pieniężne; stosunek prawny: tytuł wykonawczy SW.3162.1.11.2012 z dnia 12.04.201r. Wójta Gminy Biskupice
    4. numer wierzytelności: 1; wierzytelność: z tytułu zaległości w podatku łączne zobowiązania pieniężne; stosunek prawny: tytuł wykonawczy SW.3162.17.11.2012 z dnia 29.06.201r. Wójta Gminy Biskupice
- Wierzyciel hipoteczny*  
*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)*
- Nazwa: Gmina Biskupice
  - Siedziba: Tomaszkowice
- Numer hipoteki (roszczenia)**
- Numer hipoteki: 8
- Treść hipoteki (roszczenia)*
- Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna
  - Suma: 7 604 607,94
  - Suma słownie: siedem milionów sześćset cztery tysiące sześćset siedem 94/100
  - Waluta: zł

- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:  
numer wierzytelności: 1;  
wierzytelność: wierzytelności banku (w tym roszczenia o odsetki umowne, roszczenia o odsetki ustawowe lub umowne za opóźnienie w spłacie wierzytelności, roszczenia o przyznane koszty postępowania, roszczenia o opłaty za nieterminową płatność, opłaty za nieprzeprowadzanie obrotów i inne opłaty naliczone zgodnie z tabelą opłat obowiązującą w banku, roszczenia o pokrycie różnic kursowych w przypadku zmiany waluty kredytu lub waluty indeksacji kredytu);  
stosunek prawny:  
a) porozumienie z dnia 16.10.2012r. o restrukturyzacji kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu na lokal (do dnia 26.05.2008r. oferowanego pod nazwą kredyt firmowy na zakup lub remont nieruchomości indeksowanego kursem franka szwajcarskiego) nr BL21569/2008 z dnia 06/02/2008 wraz z późniejszymi zmianami,  
b) umowa linii kredytowej plus (do dnia 26.05.2008r. oferowanej pod nazwą limit firmowy plus) nr BL21568/2008 z dnia 06.02.2008r. w szczególności zmienionej aneksem z dnia 16.10.2012r.
- Księga współobciążona: nr księgi wieczystej: KR11/00026881/5; nr hipoteki (roszczenia): 10  
*Wierzyciel hipoteczny*  
*Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną*
  - Nazwa: EOS 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny
  - Siedziba: Warszawa
- Numer hipoteki (roszczenia)**
  - Numer hipoteki: 9
- Treść hipoteki (roszczenia)*
  - Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
  - Suma: 52 019,20
  - Suma słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące dziewiętnaście 20/100
  - Waluta: zł
  - Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:  
numer wierzytelności: 1;  
wierzytelność: zaległy podatek rolny, podatek od nieruchomości
- Wierzyciel hipoteczny*  
*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)*
  - Nazwa: Gmina Biskupice
  - Siedziba: Tomaszkowice
  - Regon: 000532211

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

W księdze wieczystej nr **KR11/00036295/3** widnieją wpisy:

**OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ:**

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

**Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

*Numer nieruchomości*

- Numer bieżący nieruchomości: 3

*Położenie*

- Numer porządkowy: 1
- Województwo: małopolskie
- Powiat: wielicki
- Gmina: Biskupice
- Miejscowość: Tomaszkowice

*Działka ewidencyjna*

- Numer działki: 50/6
- Położenie: 1
- Sposób korzystania: R – grunty orne
- Przyłączenie: Numer księgi: KR11/00036317/4; Obszar: 0,1354 ha
- Numer działki: 244/2
- Położenie: 1

- Sposób korzystania: R – grunty orne

*Obszar*

- Obszar: 0,7398 ha

**Dział I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:**

- Brak wpisów

**Dział II – WŁASNOŚĆ:**

***Właściciel***

***Udział***

- Numer udziału w prawie: 3
- Wielkość udziału: 1/1

***Osoba fizyczna***

- Lista wskazań udziału w prawie: 3
- Imię pierwsze: Marcin
- Imię drugie: Szymon
- Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego: Majka
- Imię ojca: Jerzy
- Imię matki: Grażyna

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:**

***Wzmianki w dziale III***

- Numer wzmianki: DZ. KW. / KR11 / 9284 / 23 / 1
- Opis wzmianki: wpis ogłoszenia upadłości
- Chwila zamieszczenia: 2023-09-01-11.20.00.026770

***Numer wpisu***

- Numer wpisu: 3

***Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia***

- Rodzaj wpisu: inny wpis
- Treść wpisu: przyłączenie do toczącej się egzekucji z nieruchomości prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wieliczce Sławomira Szynalika pod sygnaturą akt V GKm 225/19

***Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną***

- Nazwa: EOS 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 221596987

***Numer wpisu***

- Numer wpisu: 4

***Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia***

- Rodzaj wpisu: inny wpis
- Treść wpisu: przyłączenie do toczącej się egzekucji z nieruchomości prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wieliczce Sławomira Szynalika pod sygnaturą akt V GKm 21/20.

***Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną***

- Nazwa: Raiffeisen Bank International AG z siedzibą w Wiedniu
- Siedziba: Wiedeń

**Dział IV – HIPOTEKA:**

***Wzmianki w dziale IV***

- Numer wzmianki: DZ. KW. / KR11 / 4873 / 23 / 1
- Opis wzmianki: zmiana hipoteki łącznej
- Chwila zamieszczenia: 2023-05-08-13.32.00.830535
- Numer wzmianki: DZ. KW. / KR11 / 4871 / 23 / 1
- Opis wzmianki: zmiana hipoteki łącznej
- Chwila zamieszczenia: 2023-05-08-13.30.03.913163

***Numer hipoteki (roszczenia)***

- Numer hipoteki: 5

***Treść hipoteki (roszczenia)***

- Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna kaucyjna
- Suma: 9 570 000,00
- Suma słownie: dziewięć milionów pięćset siedemdziesiąt tysięcy
- Waluta: zł
- Odsetki: rodzaj odsetek: zmienne; wysokość odsetek: 4,92

- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: numer wierzytelności: 1; wierzytelność: kredyt, odsetki oraz inne koszty banku
- Termin zapłaty: 2033-05-06
- Księga współobciążona: nr księgi wieczystej: KR11/00037499/0; nr hipoteki (roszczenia): 5

*Wierzyciel hipoteczny*

*Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną*

- Nazwa: EOS 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny
- Siedziba: Warszawa

**Numer hipoteki (roszczenia)**

- Numer hipoteki: 6

*Treść hipoteki (roszczenia)*

- Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna kaucyjna
- Suma: 1 600 000,00
- Suma słownie: jeden milion sześćset tysięcy
- Waluta: zł
- Odsetki: rodzaj odsetek: zmienne; wysokość odsetek: 10,50
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: numer wierzytelności: 1; wierzytelność: kredyt, odsetki oraz inne koszty banku
- Termin zapłaty: 2024-06-25
- Księga współobciążona: nr księgi wieczystej: KR11/00037499/0; nr hipoteki (roszczenia): 6

*Wierzyciel hipoteczny*

*Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną*

- Nazwa: Raiffeisen Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie
- Siedziba: Warszawa
- REGON: 01000085400000

**Numer hipoteki (roszczenia)**

- Numer hipoteki: 7

*Treść hipoteki (roszczenia)*

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 43 732,00
- Suma słownie: czterdzieści trzy tysiące siedemset trzydzieści dwa
- Waluta: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: zaległość podpieniężne atkowa - łączne zobowiązanie za rok 2014 - podatek rolny i od nieruchomości; stosunek prawny: decyzja Wójta Gminy Biskupice - nakaz zapłaty nr WPIF.3123.N11/315.2014

*Wierzyciel hipoteczny*

*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)*

- Nazwa: Gmina Biskupice
- Siedziba: Tomaszkowice

**Numer hipoteki (roszczenia)**

- Numer hipoteki: 8

*Treść hipoteki (roszczenia)*

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 88 266,00
- Suma słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście sześćdziesiąt sześć
- Waluta: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: zaległość podatkowa łączne zobowiązanie pieniężne od podatku rolnego i od nieruchomości

*Wierzyciel hipoteczny*

*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)*

- Nazwa: Gmina Biskupice
- Siedziba: Tomaszkowice
- REGON: 000532211

**Numer hipoteki (roszczenia)**

- Numer hipoteki: 9

*Treść hipoteki (roszczenia)*

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 10 425,79
- Suma słownie: dziesięć tysięcy czterysta dwadzieścia pięć 79/100
- Waluta: zł

- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: wierzytelność objęta decyzją. Stosunek prawny: decyzja nr WG RWA: 180371DZPDZ19/001056 znak sprawy: 180300/71/454/2019-RKSIII z dnia 23.05.2019 roku

*Wierzyciel hipoteczny*

*Skarb Państwa*

- Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat Kraków - Podgórze
- Siedziba: Kraków
- Rola instytucji: osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa

**Numer hipoteki (roszczenia)**

- Numer hipoteki: 10

*Treść hipoteki (roszczenia)*

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 86 605,40
- Suma słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy sześćset pięć 40/100
- Waluta: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: wierzytelność objęta tytułami wykonawczymi. Stosunek prawny: tytuł wykonawczy RPF.3162.6.11.2018 z dnia 2018-12-31, tytuł wykonawczy RPF.3162.27.11.2019 z dnia 2019-12-31, tytuł wykonawczy RPF.3162.26.11.2019 z dnia 2019-12-31

*Wierzyciel hipoteczny*

*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)*

- Nazwa: Wójt Gminy Biskupice
- Siedziba: Tomaszkowice

**Numer hipoteki (roszczenia)**

- Numer hipoteki: 11

*Treść hipoteki (roszczenia)*

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 2 116,92
- Suma słownie: dwa tysiące sto szesnaście 92/100
- Waluta: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: zaległe składki na FUZ za okres 03/2019-06/2019 oraz odsetki za zwłokę. Stosunek prawny: Decyzja administracyjna nr 180371DZPDK19/000237 z dnia 14 października 2019 roku

*Wierzyciel hipoteczny*

*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)*

- Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie
- Siedziba: Kraków
- Regon: 00001775600395

**Numer hipoteki (roszczenia)**

- Numer hipoteki: 12

*Treść hipoteki (roszczenia)*

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 4 543,08
- Suma słownie: cztery tysiące pięćset czterdzieści trzy 08/100
- Waluta: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: zaległe składki na FUZ za okres 02/2020-09/2020 oraz odsetki za zwłokę

*Wierzyciel hipoteczny*

*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)*

- Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie
- Siedziba: Kraków
- Regon: 00001775600395

**Numer hipoteki (roszczenia)**

- Numer hipoteki: 13

*Treść hipoteki (roszczenia)*

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 4 581,72
- Suma słownie: cztery tysiące pięćset osiemdziesiąt jeden 72/100
- Waluta: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: zaległe składki na FUZ za okres 01/2021-08/2021 oraz odsetki za zwłokę

*Wierzyciel hipoteczny*

*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)*

- Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie
- Siedziba: Warszawa
- Regon: 00001775600395

**Numer hipoteki (roszczenia)**

- Numer hipoteki: 14

*Treść hipoteki (roszczenia)*

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 1 570,44
- Suma słownie: jeden tysiąc pięćset siedemdziesiąt 44/100
- Waluta: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: zaległe składki na FUZ za okres 07/2019-09/2019 oraz odsetki za zwłokę

*Wierzyciel hipoteczny*

*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)*

- Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie
- Siedziba: Warszawa
- Regon: 00001775600395

**Numer hipoteki (roszczenia)**

- Numer hipoteki: 15

*Treść hipoteki (roszczenia)*

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 1 674,03
- Suma słownie: jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt cztery 03/100
- Waluta: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: zaległe składki na FUZ za okres 10/2020-12/2020 oraz odsetki za zwłokę

*Wierzyciel hipoteczny*

*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)*

- Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie
- Siedziba: Warszawa
- Regon: 00001775600395

**Numer hipoteki (roszczenia)**

- Numer hipoteki: 16

*Treść hipoteki (roszczenia)*

- Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa
- Suma: 2 217,45
- Suma słownie: dwa tysiące dwieście siedemnaście 45/100
- Waluta: zł
- Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego: wierzytelność: zaległe składki na FUZ za okres 10/2019-01/2020 oraz odsetki za zwłokę

*Wierzyciel hipoteczny*

*Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)*

- Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie
- Siedziba: Kraków
- Regon: 00001775600395

*Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.*

***Na dzień wyceny dla przedmiotowych nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artykule 313 ust. 3 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży. Hipoteki wygasają z mocy prawa w momencie sprzedaży.***

**Zgodnie z informacjami uzyskanymi w ewidencji gruntów przedmiotowe nieruchomości oznaczone są w sposób następujący:**

Województwo: małopolskie

Powiat: wielicki

Jednostka ewidencyjna: 121901\_2, Biskupice  
 Obręb ewidencyjny: 0011, Tomaszkowice  
 Nr jednostki rejestrowej: G277

Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Nr KW lub inne dokumenty	Użytek lub klasa	
				Rodzaj	Pow. [ha]
50/6	-	0,1354	KR11/00036295/3	Bi	0,1354
Identyfikator: 121901_2.0011.50/6					
244/1	-	0,7336	KR11/00037725/4	RIIIb RIVa ŁIII ŁIV	0,3999 0,0007 0,0779 0,1751
Identyfikator: 121901_2.0011.244/1					
244/2	-	0,6044	KR11/00037725/4	RIIIb RIVa ŁIII ŁIV Bi	0,1564 0,0744 0,1430 0,1194 0,1112
Identyfikator: 121901_2.0011.244/2					
<b>Razem powierzchnia działek: 1,4734 ha</b>					
Bi – Inne tereny zabudowane ŁIII – Łąki trwałe ŁIV – Łąki trwałe RIIIb – Grunty orne RIVa – Grunty orne					

Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami w księgach wieczystych i w ewidencji gruntów dotyczącą oznaczenia i powierzchni działek ewidencyjnych. Stwierdzono niezgodność w zapisach w ewidencji gruntów dotyczącą oznaczenia księgi wieczystej obejmującej działkę ewidencyjną nr 244/2. Należy dokonać aktualizacji wpisów w ewidencji gruntów.



<http://mapy.geoportal.gov.pl>

## 7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

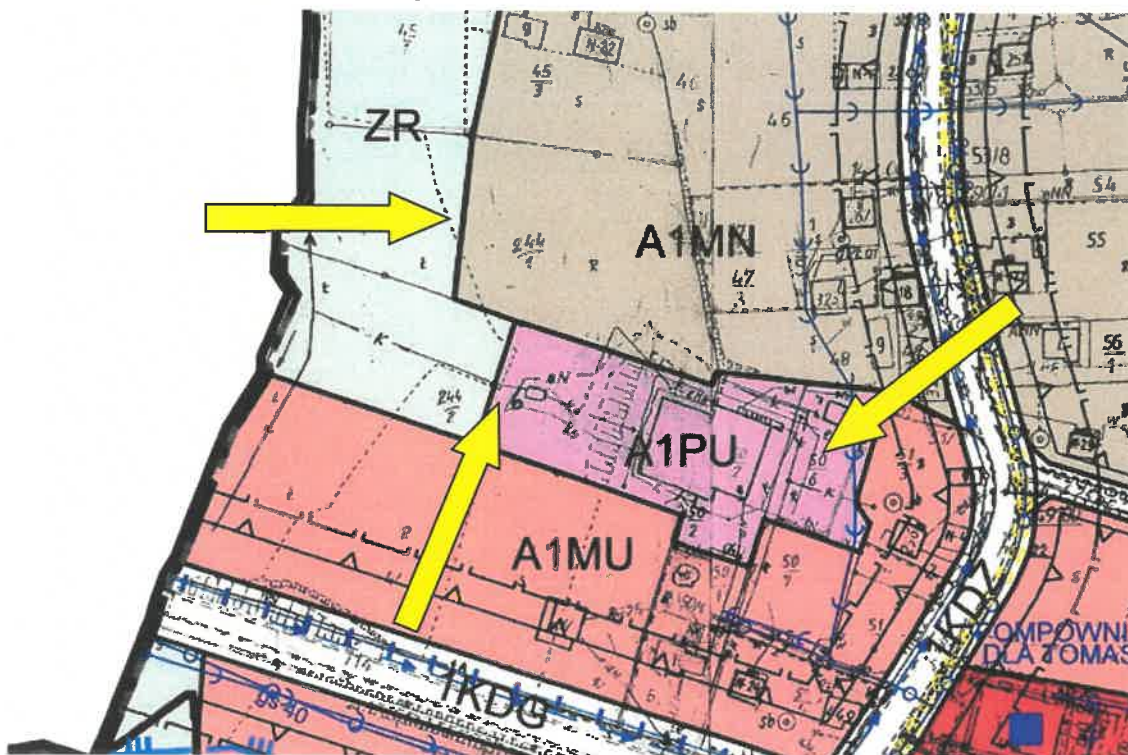
Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu



przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 64 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Dla obszaru, na którym znajdują się szacowane nieruchomości obowiązuje zmieniony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejscowości Tomaszkowice i Przebieczany w gminie Biskupice, zatwierdzony Uchwałą Nr LIX/432/10 Rady Gminy Biskupice z dnia 27 października 2010 roku. Zgodnie z jego zapisami:

- działka ewidencyjna nr 50/6 położona jest w obszarze oznaczonym symbolem **A1PU** – tereny zabudowy przemysłowo – usługowej,
- działka ewidencyjna nr 244/1 położona jest we wschodniej części w obszarze oznaczonym symbolem **A1MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w zachodniej części położona jest w obszarze oznaczonym symbolem **ZR** – tereny zieleni nie urządzonej,
- działka ewidencyjna nr 244/2 położona jest w części wschodniej w obszarze oznaczonym symbolem **A1PU** – tereny zabudowy przemysłowo – usługowej, w części zachodniej położona jest w obszarze oznaczonym symbolem **ZR** – tereny zieleni nie urządzonej oraz w minimalnej północnej części położona jest w obszarze oznaczonym symbolem **A1MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



<http://www.biskupice.e-mpzp.pl/>

*Przeznaczenie w opracowaniach planistycznych ustalono na podstawie konsultacji przeprowadzonej w Urzędzie Gminy.*

## 8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku 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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

*Celem wyceny zgodnie z zleceniem Syndyka jest oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 244/2.*

*Działka ta jest zabudowana częścią budynku komercyjnego funkcjonalnie i niepodzielnie połączonego z częścią budynku posadowioną na działce nr 50/2 (razem tworzą jedność społeczno – gospodarczą) objętej księgą wieczystą nr KR11/00037499/0, której właścicielem jest inny podmiot.*

*Brak na rynku lokalnym i rynkach równoległych wolnorynkowych transakcji sprzedaży działek zabudowanych częścią budynku (transakcje takie nie wysypują w obrocie wolnorynkowym).*

*W związku z powyższym, uwzględniając dodatkowo, iż działka nr 50/2 jest objęta postępowaniem egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wieliczce Sławomira Szynalika, pod sygn. akt V GKm 21/20, w celu określenia wartości działki ewidencyjnej nr 244/2 oszacowano ją łącznie z działką nr 50/2.*

W celu określenia wartości części budynku posadowionego na nieruchomości objętej zakresem wyceny, we własności upadłego, przyjęto następujące założenia do wyceny:

- oszacowano łączną wartość działek 244/2 i 50/2 zabudowanych jednym budynkiem ("WR-zab")
- określono wartość działek jako niezabudowanych ("WRgr-244/2" i "WRgr-50/2")
- dokonano podziału wartości nieruchomości jako wartość nieruchomości "WR-zab" pomniejszonej o wartość gruntu jako niezabudowanego ("WR-zab" - "WRgr-244/2" i "WRgr-50/2")
- dokonano procentowego podziału hipotecznej wartości budynku względem posadowienia go na obu działkach (na podstawie map geodezyjnych i wizji lokalnej przyjęto posadowienie budynku po 50% na dz. nr 244/2 i 50/2)
- każdą z tak określonych wartości powiększono o odpowiednią wartość gruntu ("WRgr-244/2" i "WRgr-50/2").

Procedura ta ma na celu określenie wartości rynkowej nieruchomości odpowiednio dla właściciela działki 244/2 i 50/2.

Poszczególne działki oddzielnie nie mogą być na dzień wyceny przedmiotem sprzedaży wolnorynkowej ze względu na brak możliwości fizycznego podziału budynków, co wynika z instalacji, ścian wewnętrznych, funkcjonalności, ciągów komunikacyjnych.



<http://mapy.geoportal.gov.pl>

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do obliczenia wartości rynkowej działki zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Do określenia wartości rynkowej niezabudowanych działek zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Przy metodzie korygowania ceny średniej 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 określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

$$W = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- $C_{\text{sr}}$  – średnia cena
- $u_i$  – wielkość  $i$ -tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- $n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- $P$  – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

#### PROCEDURA I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{sr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ).

- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{\min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{\max}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [ $C_{\min}/C_{\text{sr}}$ ] i górnej granicy [ $C_{\max}/C_{\text{sr}}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{\min}$ ,  $C_{\max}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$u_i$  – wartość  $i$ -tego współczynnika korygującego,

$n$  – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 244/2

### 9.1. WSTĘP

**Market Insights Polska - Raport Roczny 2023** (źródło: Colliers International)

**Sytuacja ekonomiczna**

**Zarys ogólny**

- Początek 2022 roku wskazywał na powolny powrót polskiej gospodarki do stanu sprzed pandemii. Jednak rosyjska agresja na Ukrainę oraz jej konsekwencje spowodowały, że założenia z początku roku należało zrewidować. Wysokie ceny surowców i paliw, zakłócenia w łańcuchach dostaw, kryzys energetyczny czy nieodblokowanie środków z KPO, to tylko kilka przyczyn, które znacząco hamują wzrost gospodarczy w Polsce.

- W ubiegłym roku obserwowano znaczące spowolnienie dynamiki wzrostu PKB z kwartału na kwartał. Szacuje się, że produkt krajowy brutto wyniósł 4,9% r/r, osiągając tym samym nieznacznie wyższy poziom od oczekiwań analityków sprzed roku. Istotny jest IV kwartał 2022 r. i wzrost PKB o 2,2-2,3 % r/r, który był najwolniejszy od I kwartału 2021 r.

- W 2022 roku inflacja rosła w dynamicznym tempie.

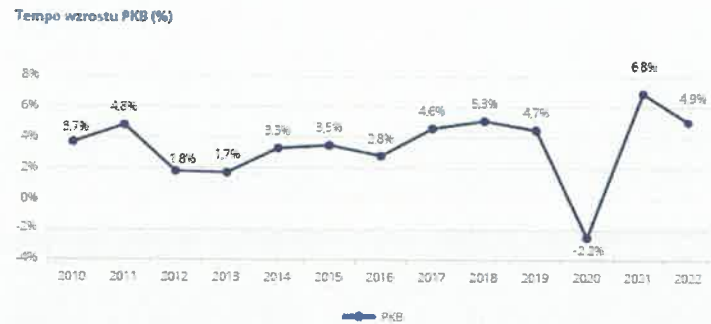
Na przestrzeni miesięcy zaobserwowano wzrost z poziomu 9,4% r/r w styczniu do 16,6 % r/r w grudniu. Ostatni tak wysoki odczyt obserwowany był w 1997 roku. Wśród głównych czynników wpływających na daną sytuację należy wymienić przede wszystkim zakłócenia w globalnych łańcuchach dostaw oraz wzrost cen gazu i ropy naftowej na świecie.

- W pierwszych trzech kwartałach roku decyzją Rady Polityki Pieniężnej stopy procentowe były podnoszone aż do poziomu 6,75%. Dopiero w IV kwartale 2022 r. zdecydowano się na pozostawienie stóp procentowych na niezmiennym poziomie aż do końca roku. Grudniowa stopa referencyjna równa 6,75% była wyższa o 500 punktów bazowych względem grudnia 2021 roku. Jest to również najwyższy poziom stóp procentowych w Polsce od 2005 roku.

- W 2022 roku niewątpliwie duży wpływ na sytuację zatrudnionych i zatrudniających miała trwająca wojna w Ukrainie. Stabilizację rynku pracy osiągnięto poprzez wprowadzenie tarcz antykryzysowych i antyinflacyjnych oraz przepisów umożliwiających legalną pracę obywatelom Ukrainy na terenie kraju. W okresie całego roku został odnotowany spadek stopy bezrobocia o 1 p.p. do poziomu 5,2% na koniec grudnia. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w grudniu 2022 r., tempo wzrostu płac w sektorze przedsiębiorstw było wyższe o 10,3% względem grudnia 2021 r.

- Produkcja przemysłowa na koniec 2022 roku wzrosła jedynie o 1,0% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku. Znaczący wzrost zanotowały branże eksportowe, korzystające z inwestycji zagranicznych, natomiast słabsza dynamika wzrostu była szczególnie obserwowana w przemyśle ciężkim (energia, chemia, metalurgia) oraz w branży budowlanej.

- Początek roku przyniósł kurs euro po niespełna 4,6 zł i napawał optymizmem na przełamanie „covidowej” linii trendu wzrostowego. Rozpoczęcie w lutym rosyjskiej agresji na Ukrainę spowodowało, że kurs euro po raz pierwszy sięgnął 5 zł, a złoty był najslabszy w historii względem głównych walut. Po uspokojeniu sytuacji na parze euro-złoty w III kwartale minionego roku, nastąpił gwałtowny wzrost kursu dolara. Amerykańska waluta jesienią była najmocniejsza od 20 lat i pierwszy raz kupno 1 dolara kosztowało ponad 5 złotych. Natomiast cały miniony rok kończyliśmy z kursem euro 4,68 zł i dolara 4,39 zł.



## Prognozy

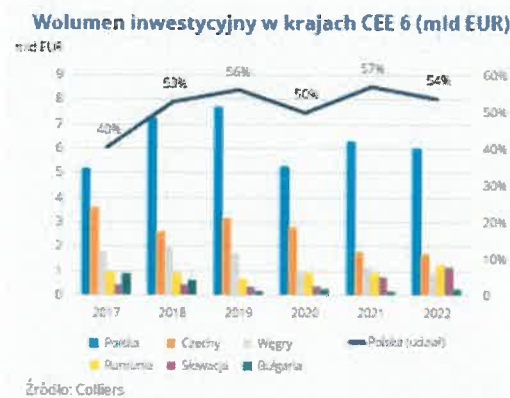
- Scenariusz Banku Santander zakłada, że rok 2023 będzie w dużym stopniu odbiciem lustrzanym roku 2022. Po spodziewanym słabym I kwartale 2023 roku (dynamika PKB r/r spadnie poniżej zera), zakładane jest stopniowe ożywienie aktywności i powolne wychodzenie z dołka recesji w kolejnych kwartałach roku. Przyczyną tego będą wciąż wysokie stopy procentowe, malejąca ale nadal utrzymująca się na wysokim poziomie inflacja, niepewna sytuacja na rynku energetycznym oraz trwający konflikt na linii Ukraina-Rosja. Analitycy przewidują, że średnie tempo wzrostu PKB w 2023 r. wyniesie około 0,7%.
- Szacuje się, że ze względu na przewidywany spadek dynamiki wynagrodzeń oraz pogorszenie wyników firm, popyt na pracę może zacząć spadać. Poziom bezrobocia oraz skala zwolnień ma pozostać na poziomie umiarkowanym. Analitycy przewidują, że na koniec 2023 roku stopa bezrobocia będzie oscylować w granicach 5,7%.
- Przewiduje się, że przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw wzrośnie o około 11% w 2023 roku. Analitycy Banku Santander podkreślają również, że silniejszemu wyhamowaniu wzrostu płac zapobiegnie dość znacząca podwyżka płacy minimalnej o około 20%.
- Prognozy wskazują, że inflacja w Polsce osiągnie szczyt (około 20% r/r) w lutym bieżącego roku, a w dalszej części roku będzie systematycznie spadać. Oczekuje się, że będą miały na to wpływ m.in. niższe ceny surowców, paliw i materiałów oraz złagodzenie zakłóceń w łańcuchach dostaw. Przewidywania analityków zakładają, że rok 2023 zakończymy z inflacją na poziomie około 10% r/r.
- Według analityków Rada Polityki Pieniężnej nie będzie skłonna podnosić stóp procentowych w tym roku. Jednocześnie specjaliści nie przewidują także ich obniżania w danym roku. Podkreślają również, że odchylenie od scenariusza bazowego będzie zależało od tego, jak zachowa się inflacja.
- W 2023 roku przewidywane jest osłabienie popytu – spadek popytu krajowego oraz stabilny, ale niski wzrost popytu zagranicznego. Analitycy podkreślają, że wysokie ceny oraz ograniczona dostępność dóbr energetycznych będą negatywnie wpływać na popyt konsumencki na inne dobra i usługi.
- Początek 2023 roku, ze względu na dołek recesji, może być dość trudnym okresem dla polskiej waluty. Natomiast przewidywane jest w dalszej części roku stopniowe umocnienie złotego, czego powodem ma być korzystna sytuacja płynnościowa na polskim rynku oraz poprawa nastrojów inwestycyjnych.

## Rynek inwestycyjny

### Zarys ogólny

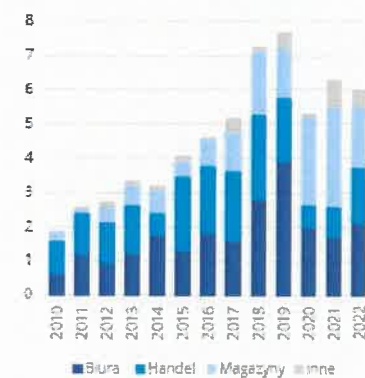
- Rynek inwestycyjny nieruchomości komercyjnych w regionie CEE-6 wykazał się dużą odpornością na globalne zawirowania makroekonomiczne w ostatnim czasie – kontynuacja wpływu pandemii COVID-19, wojna w Ukrainie i związany z nią kontekst geopolityczny, kryzys energetyczny, historycznie wysoka inflacja, gwałtowny wzrost kosztów długu senioralnego i ogólne obawy o wzrost gospodarczy w Europie.

- Pomimo spadku ogólnego wolumenu inwestycji w Europie o 25% r/r, region Europy Środkowo-Wschodniej osiągnął ponad 11 mld EUR - utrzymując poziom z 2021 roku.
- W regionie CEE-6 pozycję lidera z 54% udziałem w rynku utrzymała Polska, a następnie Czechy (15%), Rumunia (11%) i Słowacja (11%). Niespodziewanie rynek węgierski osiągnął wolumen transakcyjny tylko 0,9 mld EUR, co jest najgorszym wynikiem od 2015 roku.
- Aktywność inwestycyjna w Polsce spowolniła dopiero w drugiej połowie ubiegłego roku, co spowodowało spadek całkowitego rocznego wolumenu inwestycji o 4% r/r - z 6,3 mld EUR w 2021 roku do 6,0 mld EUR.
- Główne klasy aktywów: biurowe, handlowe i przemysłowo-logistyczne o łącznym wolumenie 5,5 mld EUR utrzymały poziom inwestycji z poprzedniego roku, co świadczy o wysokiej płynności, atrakcyjności i dużym zaufaniu zagranicznych, globalnych inwestorów.
- Podobnie jak w całej Europie, zmiany stóp zwrotu typu „prime” odnotowano we wszystkich klasach aktywów.



- Brak kapitału wewnętrznego spowodował duży wpływ kapitału globalnego na polski rynek. Inwestorzy z Europy Zachodniej zdominowali transakcje z 40% udziałem, przed kapitałem pochodzącym z Ameryki Północnej (20%), Europy Środkowo-Wschodniej (15%), MEA (10%) i APAC (7%).
- Kapitał z Europy Środkowo-Wschodniej nadal dominował rynek inwestycji w klasie aktywów biurowych w regionie, zarówno w zakresie podstawowym, jak i wartościowym, odnotowując szereg znaczących transakcji, przy jednoczesnym zwiększeniu zainteresowania logistyką.

Wartość transakcji 2010-2022 (mld EUR)



Wolumen inwestycji - zmiana nominalna (mld EUR) 2020 vs. 2021, 2020 vs. 2022



**Kluczowe dane**

	2022	2021	Zmiana (EUR)	Zmiana (%)
Obroty na rynku inwestycyjnym	EUR 6.0 mld	EUR 6.3 mld	EUR -0.3 mld	-4.0%

Najlepsze stopy zwrotu	2022	2021	Trend
Biura - Warszawa	5.0%	4.3%	▲
Biura - miasta regionalne	6.3%	5.5%	►
Obiekty handlowe	6.0%	5.8%	►
Magazyny BTS	5.0%	4.0%	▲
Magazyny tradycyjne	5.5%	4.3%	▲

**Stopy kapitalizacji**

- Stopy kapitalizacji za obiekty typu prime wzrosły w drugiej połowie roku we wszystkich klasach aktywów, jednak oczekuje się, że potencjał wzrostu czynszów w wielu segmentach złagodzi wszelkie znaczące, negatywne zmiany wartości kapitału.
- Stopy kapitalizacji dla obiektów przemysłowo-logistycznych typu prime typu multi-let wzrosły w ostatnim kwartale z poziomu poniżej 4,5% do 5,5%.
- Stopy kapitalizacji dla obiektów handlowych typu prime wynoszą obecnie 6,0%.
- Podobny trend wzrostowy odnotowano w przypadku biur, ale w drugiej połowie roku nie zawarto żadnej nowej transakcji benchmarkowej, ponieważ dostępność produktów na rynku jest ograniczona.



**Obroty na rynku**

- Polski rynek inwestycyjny osiągnął 6,0 mld EUR w 2022 roku, w tym 0,5 mld EUR w transakcjach PRS typu forward funding.
- Stanowi to jedynie ok. 4% spadek w stosunku do całkowitego wolumenu z 2021 r., co jest doskonałym wynikiem biorąc pod uwagę globalne napięcie gospodarcze i gwałtowny spadek aktywności inwestycyjnej w Europie.
- Główne klasy aktywów: biurowe, handlowe i przemysłowo-logistyczne utrzymały poziom wartości inwestycji 5,5 mld EUR, podobnie do 2021 roku.
- Całkowita wartość inwestycji biurowych wzrosła o ok. 25% r/r z wolumenem 2,1 mld EUR i 36% udziałem w rynku. W 26 transakcjach nabyto 30 budynków biurowych, co świadczy o silnym ożywieniu i wysokim zaufaniu inwestorów, w szczególności na rynkach regionalnych, ale także w Warszawie, pod warunkiem dostępności odpowiedniego produktu.
- Warszawa stanowiła 50% udziału w rynku z zaledwie 9 transakcjami biurowymi. Ponad 80% wolumenu zostało wygenerowane w dwóch przełomowych transakcjach w strefie Centrum-Zachód: The Warsaw Hub i Generation Park Y.
- Wysoką aktywność odnotowano na biurowych rynkach regionalnych, gdzie wszystkie 6 głównych miast Polski (Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Łódź, Katowice i Poznań) odnotowały istotne transakcje. W 17 transakcjach sprzedano 21 budynków biurowych o wartości 1 mld EUR. Oznacza to 125% wzrost rok do roku i drugi najlepszy roczny wynik w historii.
- Najwyższa aktywność odnotowano na rynku biurowym Wrocławia, gdzie zawarto 6 transakcji w budynkach biurowych o łącznej wartości 375 mln EUR (35% udziału w regionalnym rynku biurowym), a następnie Krakowa (6 transakcji, 206 mln EUR wolumenu i 19% udziału).

- Sektor handlowy zaczął odzyskiwać płynność i impet - wolumen transakcji wyniósł 1,45 mld EUR, co oznacza wzrost o ponad 60% r/r, 25% udział w całym rynku oraz wysoką płynność - ponad 50 sprzedanych aktywów.



- Inwestycje detaliczne były napędzane nie tylko przez akwizycje small-capów i restrukturyzację dużych portfeli, ale także przez pierwszą od 2018 roku transakcję dotyczącą centrum handlowego typu prime - Forum Gdańsk.
- W 2022 roku odnotowano spadek wolumenu inwestycji w sektorze przemysłowo-logistycznym - z 2,9 mld EUR w 2021 r. do 1 mld euro w ubiegłym roku (ponad 1/3 spadku r/r). Dynamiczny wzrost kosztów budowy, ograniczenia w dostępie do finansowania bankowego dla projektów spekulacyjnych zmusiły deweloperów do spowolnienia i poszukiwania nabywców kapitałowych, a inwestorów do czekania na nowe benchmarki cenowe. Transakcje w sektorze przemysłowo-logistycznym stanowiły 33% wolumenu inwestycji (47% w 2021 r.). Rynek odnotował 64 sprzedane aktywa w porównaniu do ponad 100 w roku poprzednim.
- Podobne czynniki, ale także brak produktu generującego przychody, awersja inwestorów do bardziej ryzykownego finansowania typu forward i struktur JV oraz finansowania denominowanego w PLN ze względu na profil przychodów w złotym, spowodowały mniejszą aktywność w sektorze PRS, gdzie wolumen inwestycyjny nieznacznie spadł (z 0,6 mld EUR w 2021 r. do 0,5 mld EUR w ubiegłym roku).

#### **Szczegóły i historia transakcji**

- Dwie transakcje, obie w rejonie Ronda Daszyńskiego, wygenerowały ponad 80% wolumenu inwestycji biurowych w Warszawie w ubiegłym roku. Sprzedaż wieżowca Generation Park Y, w całości wynajętego przez PZU SA, przez Skanska, firmie Hansainvest za 0,29 mld EUR ustanowiła najniższą w historii stopę kapitalizacji dla najlepszych obiektów w Polsce. Przejęcie The Warsaw Hub od Ghelamco przez Google, głównego najemcę budynku, za 580 mln EUR było największą w historii transakcją biurową w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej.
- Kapitał czeski i węgierski (Investika, Trigea, Adventum) był najbardziej aktywny na regionalnych rynkach biurowych. W czterech głośnych transakcjach nabył 9 budynków biurowych w Trójmieście, Wrocławiu i Katowicach, inwestując łącznie 0,33 mld EUR. Szwedzcy inwestorzy (Stena i Eastnine AB) wydali 250 mln EUR na zakup 3 najlepszych biur regionalnych w Poznaniu, Wrocławiu i Krakowie.
- Dwie największe transakcje biurowe na rynkach regionalnych miały miejsce w Poznaniu i Katowicach. Eastnine AB nabył od Skanska Nowy Rynek D za 120 mln EUR, a Investika kupiła od Echo Investment dwa budynki Face2Face za 113 mln EUR.
- Przejęcie Forum Gdańsk od Blackstone przez NEPI było największą transakcją typu single asset w ubiegłym roku, a także pierwszą transakcją w segmencie prime retail od 2018 roku ze stopą referencyjną na poziomie ok. 6,0%.
- Najbardziej znaczącą transakcją, stanowiącą 27% całkowitego wolumenu inwestycji w sektorze przemysłowo-magazynowym, było nabycie portfela 14 aktywów logistycznych przez CBRE Global Investors od Hillwood z raportowaną stopą kapitalizacji na poziomie 5,0%.

#### **Prognozy**

- Polska ze swoimi dobrymi wynikami inwestycyjnymi i prognozami makroekonomicznymi, pozostanie ważną europejską lokalizacją inwestycyjną i bramą do Europy Środkowo-Wschodniej.
- Biorąc pod uwagę pozytywną dynamikę na rynku najemców i silne perspektywy dalszego wzrostu czynszów, sektor biurowy powinien przyciągnąć inwestorów z segmentu core i add value we wszystkich jego segmentach.
- Zainteresowanie inwestorów sektorem przemysłowo-logistycznym powróci w 2023 roku wraz z napływem nowego kapitału i poprawą stóp zwrotu po lekkiej korekcie stóp kapitalizacji. Inwestorzy będą starali się wykorzystać potencjał wzrostu czynszów, ponieważ Polska, pomimo wzrostu znaczenia sektora I&L, pozostaje jednym z rynków o niższych czynszach w całej UE.



- Kontynuacja ożywienia w sektorze handlowym i powracające zainteresowanie inwestorów formatami handlowymi.
- Różnorodność kapitału zwiększy się wraz z wejściem na rynek nowych graczy, w tym z krajów bałtyckich oraz Bliskiego Wschodu.

#### **Finansowanie**

Sytuacja polskiego sektora bankowego pozostaje na dobrym poziomie. Wyhamowanie akcji kredytowej szczególnie w sektorze kredytów hipotecznych zostało skompensowane wyższymi dochodami odsetkowymi i prowizjami.

W ostatnich miesiącach sektor nieruchomości komercyjnych był zdeterminowany przez rosnące oprocentowanie kredytów w PLN, a następnie w strefie EUR oraz większy nacisk na kwestie ESG, preferowane finansowanie budynków zielonych.

Wzrost oprocentowania szczególnie dotknął rynek złotowy, na którym funkcjonują projekty z sektora living PRS, domów studenckich i senioralnych. Banki są skłonne wspierać tego typu projekty, gdyż sektor ten ma bardzo mocne fundamenty rozwoju. Natomiast wysokie oprocentowanie w PLN, ok. 10% „all in” w skali roku powoduje, że poziom LTC/LTV oferowany przez banki dla tego typu sektora spadł do ok. 50%, czasem nawet poniżej. Dlatego finansowanie w EUR tego sektora byłoby bodźcem jego rozwoju. Dobrym sygnałem dla rynku jest finansowanie udzielone przez EBRD w kwocie do 50 mln EUR dla R4R Poland.

Nadal chętnie finansowany jest sektor przemysłowo-logistyczny. Natomiast ze względu na wzrost kosztów obsługi długu realny poziom LTV to max. 60%. Trend nearshoringu w Polsce spowodował, że coraz więcej powierzchni magazynowej wynajmowane jest na lekką produkcję.

Podejście banków do sektora biurowego doskonale odzwierciedla ostatnia transakcja będąca jedną z największych w Europie Środkowo-Wschodniej

– refinansowanie budynków Varso Place w centrum Warszawy przez konsorcjum czterech banków. Mimo ogólnego spowolnienia banki są nadal skłonne finansować projekty biurowe w doskonałej lokalizacji i o dobrej strukturze najemców.

W sektorze nieruchomości handlowych nadal preferowane są parki handlowe i na te obiekty banki chętnie udzielają finansowania, przy zachowaniu bezpiecznych parametrów.

Kwestia ESG staje się kolejnym elementem analizowanym na etapie procedowania wniosku kredytowego. W ramach swoich procedur niektóre banki oczekują wypełnienia ankiety ESG lub przedłożenia Świadectwa Energetycznego EPC (Energy Performance Certificate). Z pewnością kwestie ESG będą zyskiwały na znaczeniu zarówno z perspektywy banków, jak i inwestorów.

#### **Rynek gruntów inwestycyjnych**

##### **Zarys ogólny**

• Wysoki koszt kapitału, energii, pracy oraz surowców postawiły deweloperów aktywnych w Polsce w trudnej sytuacji. Kurczące się zdolności zakupowe ludności, powolny wzrost zapotrzebowania na biura oraz ostrożne podejście kapitału zagranicznego do nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej doprowadziły do spowolnienia tempa inwestycji a przez to do zahamowania procesów zakupu gruntów inwestycyjnych.

• Pomimo znacznie powolniejszej dynamiki sprzedażowej na rynku gruntów inwestycyjnych niż w roku 2021, ceny nie uległy zauważalnej kompresji i utrzymały się przez cały rok na stabilnym poziomie. Sektorem rynkowym, który wciąż rozbudowywał swoje portfolio gruntów, pomimo rosnących kosztów działalności, okazała się branża przemysłowo-logistyczna.

##### **Sytuacja w głównych sektorach**

###### **Sektor mieszkaniowy**

• Choć zakupy mieszkań przez inwestorów indywidualnych i spekulacyjnych utrzymywały się na wysokim poziomie w pierwszym półroczu 2022 roku, gwałtowny wzrost inflacji oraz kosztów kredytu hipotecznego, w związku z podniesieniem stóp procentowych, zahamowały dynamikę sprzedaży na niespotykaną skalę. Według szacunków ekspertów sprzedaż mieszkań w całym 2022 roku spadła o ponad 40% w porównaniu do roku minionego, co jest wynikiem zbliżonym do 2017 roku.

• Rozwój sektora mieszkań na wynajem otrzymał dodatkowy impuls w postaci większej otwartości deweloperów mieszkaniowych na sprzedaż całych budynków i ukończonych faz w cenie niższej niż rynkowa wartość mieszkań, ale w znacznie szybszym horyzoncie czasowym. Zjawisko to nie miało znaczącego wpływu na rynek, ze względu na małą skalę sektora PRS w Polsce.

• W porównaniu z 2021 rokiem, deweloperzy rozpoczęli w 2022 roku budowę o 30,5% mniejszej powierzchni mieszkaniowej, co przełożyło się na bardzo niski poziom zainteresowania zakupami nowych gruntów inwestycyjnych.

• Zainteresowaniem ze strony rynku inwestorskiego cieszyły się atrakcyjnie położone miejskie grunty mieszkaniowe o profilu „premium”, w lokalizacjach gdzie średnie ceny transakcyjne przekraczają 40 000 zł/m<sup>2</sup>. Mimo dobrych stóp zwrotu, przedsięwzięcia te cechuje wysoka kapitałochłonność i niewielka skala. Podaż gruntów o tym profilu dostępnych na rynku również pozostała ograniczona w zeszłym roku.

- Choć część deweloperów i inwestorów sondowało rynek z intencją redukcji „land banków” w celu zwiększenia płynności ani oni, ani pozostali właściciele gruntów mieszkaniowych, nie byli gotowi na redukcję cen ofertowych poniżej poziomów z 2021 roku.

#### **Sektor biurowy**

- Dostosowywanie się rynku biurowego do rozpowszechnienia się modeli pracy hybrydowej oraz wysokich kosztów zarówno budowy jak i eksploatacji budynków znacząco ograniczyły zainteresowanie deweloperów gruntami o przeznaczeniu usługowo-biurowym.
- Popularne w okresie przedpandemicznym zakupy działek o profilu usługowym w celu przekształcenia funkcji lub tworzenia harmonijnych projektów o mieszanym przeznaczeniu zostały zawieszane ze względu na długość trwania procesów administracyjnych, trudniejszych do zaakceptowania w sytuacji znaczącego wzrostu kosztów finansowania przedsięwzięcia.
- Mała liczba odnotowanych transakcji pozwoliła na utrzymanie cen gruntów usługowo-biurowych na poziomie zbliżonym do 2021 r.

#### **Sektor magazynowo-przemysłowy**

- Mimo odczuwalnego wzrostu kosztów transportu i kontynuacji zaburzeń w łańcuchu dostaw, branża logistyczno-magazynowa odnalazła nowy punkt równowagi umożliwiający wzrost aktywności pomimo zakłóceń spowodowanych wojną rosyjsko-ukraińską.
- Położenie Polski, rozwój infrastruktury transportowej oraz znacząca rola e-commerce i lokalnego rynku zbytu to nadal czynniki sprzyjające inwestycjom na gruntach przemysłowych. Tempo komercjalizacji powierzchni przemysłowych oraz liczba zawieranych umów na obiekty BTS oraz inwestycje w formule BTO utrzymało aktywność gospodarczą inwestorów, chociaż zauważalne były spadki w porównaniu do 2021 r.
- Po ostrożnym pierwszym półroczu 2022 r. deweloperzy magazynowi wrócili do aktywności budowlanej na skalę zbliżoną do drugiej połowy 2021 r. Nadal będziemy obserwować rosnący apetyt na atrakcyjne lokalizacje w obszarze gruntów inwestycyjnych o charakterze przemysłowym.
- Mała podaż dobrze przygotowanych gruntów inwestycyjnych oraz aktywność deweloperów pomogły utrzymać ceny transakcyjne na stabilnym poziomie na wszystkich rynkach regionalnych. Nie przewidujemy wzrostu cen, ale także nie spodziewamy się znaczących obniżek cen gruntów inwestycyjnych.

#### **Sektor handlowo-usługowy i hotelarski**

- Wiodącą formą tworzenia nowych inwestycji na rynku handlowo-usługowym pozostają lokalne parki handlowe i samodzielne dyskonty wielkopowierzchniowe w mniejszych miejscowościach. Nasycenie rynków wielkomiejskich centrami handlowymi oraz mała podaż dostępnych gruntów w obrębie aglomeracji sprzyja wspólnym inwestycjom w projekty typu mixed-use oraz zakupom lokali usługowych w obiektach mieszkaniowych i biurowych.
- Brak popytu na grunty handlowe o wysokim potencjale zabudowy w centralnych lokalizacjach i niski średni wolumen transakcji oznaczały utrzymanie się cen w 2022 r. na stabilnym poziomie od 2018 r.

### **Rynek biurowy**

#### **Zarys ogólny**

- Na koniec 2022 r. całkowita podaż powierzchni na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła poziom 12,7 mln m<sup>2</sup>.
- W minionym roku deweloperzy oddali do użytku ponad 642 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, z czego niemal 237 tys. m<sup>2</sup> w Warszawie. Wśród miast regionalnych najwyższy wzrost zasobów w 2022 r. odnotował rynek katowicki – 127 tys. m<sup>2</sup>.
- Całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w 2022 r. wyniósł około 1,48 mln m<sup>2</sup>, co stanowi wzrost o 19% w porównaniu do 2021 r. oraz o 25% w porównaniu do 2020 r.
- W strukturze ogólnopolskiego popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe największy, ok. 53% udział miały nowe umowy, co stanowi wzrost o 5 p.p. w stosunku do 2021 r. Udział renegeacji/przedłużeń w wolumenie transakcji spadł o 8 p.p. i wyniósł 36%, natomiast ekspansji ok. 7%.
- Na rynku obserwujemy ograniczenie aktywności deweloperskiej – na koniec 2022 r. w budowie było ok. 772 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej (spadek o 36% w porównaniu do końca 2021 r.). Około 27% przypada na Warszawę – 209 tys. m<sup>2</sup>, natomiast w miastach regionalnych najczęściej projektów powstaje we Wrocławiu (169 tys. m<sup>2</sup>), Katowicach (129 tys. m<sup>2</sup>) oraz Krakowie (107 tys. m<sup>2</sup>).
- Współczynnik pustostanów dla projektów biurowych na dziewięciu największych rynkach Polski odnotował wzrost do poziomu 13,5% wobec 11,3% na koniec 2021 r.
- Umowy podpisane w budynkach planowanych oraz w fazie budowy stanowiły jedynie ok. 8% całkowitego popytu (spadek o 5 p.p. r/r), co przełożyło się na 125 tys. m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni w tych projektach.

- Czynsze bazowe są w wyraźnym trendzie wzrostowym, w Warszawie za powierzchnię biurową klasy A wynosiły od 12,5 do 27,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Natomiast w miastach regionalnych stawki czynszów utrzymały się na poziomie od 11 do 16,95 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

#### **Podaż**

- Od początku 2022 r. warszawski rynek biurowy powiększył swoje zasoby o blisko 233 tys. m<sup>2</sup>, o 27% mniej niż w minionym roku, gdy oddano do użytku największy roczny wolumen powierzchni na rynku warszawskim od 2008 r. Do użytku oddano 11 nowych budynków i przebudowę części handlowej na biurową w Placu Unii, gdzie 25% powierzchni pozostaje niewynajęta.
- Prawie 80% nowej podaży zlokalizowane jest w strefach centralnych – wśród największych budynków znalazły się Varso Tower (63,8 tys. m<sup>2</sup>), Forest Tower (51,5 tys. m<sup>2</sup>) oraz SKYSAWA (31,3 tys. m<sup>2</sup>). Na Mokotowie pozwolenie na użytkowanie otrzymał budynek P180 (32 tys. m<sup>2</sup>).
- Na rynkach regionalnych oddano w sumie 240 budynki biurowe o łącznej powierzchni 405 tys. m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia najmu ukończonego projektu to 10,1 tys. m<sup>2</sup>.
- Rynkiem regionalnym z największym przyrostem nowej podaży były Katowice – podaż w mieście wzrosła w minionym roku prawie o 20%, do użytku oddano 10 projektów, a całkowita ukończona powierzchnia wyniosła 127 tys. m<sup>2</sup>. Wśród nich znalazły się .KTW II (39,9 tys. m<sup>2</sup>), Global Office Park A1 (27,5 tys. m<sup>2</sup>) oraz A2 (27,9 tys. m<sup>2</sup>).
- Drugie miejsce pod względem przyrostu nowej podaży wśród miast regionalnych w 2022 r. zajął Kraków (100,5 tys. m<sup>2</sup>), a trzecie Wrocław (65,7 tys. m<sup>2</sup>). W 2022 r. żadnych nowych projektów biurowych nie oddano do użytku w Poznaniu.

#### **Popyt**

- Wolumen transakcji zarejestrowanych w 2022 r. w Warszawie przekroczył 860 tys. m<sup>2</sup>, czyli o 34% więcej niż w 2021 r. Najwięcej powierzchni wynajęto w strefie Centrum oraz COB. Łączny popyt brutto w strefach centralnych sięgnął ponad 505 tys. m<sup>2</sup>. W strefach pozacentralnych zawarto transakcje na 355 tys. m<sup>2</sup>. Nowe umowy stanowiły w Warszawie 49% całkowitego wolumenu, przedłużenia i renowacji 39%, ekspansje 8% a powierzchnia na użytek właścicieli 3%.
- Na rynkach regionalnych popyt brutto w 2022 r. ukształtował się na poziomie 623 tys. m<sup>2</sup>, co jest wartością o 5% większą niż w 2021 r. Najwięcej powierzchni biurowej wynajęto w Krakowie (ok. 32% regionalnego wolumenu najmu) i we Wrocławiu (22%). Umowy zawarte w projektach planowanych oraz w fazie budowy wyniosły 65 tys. m<sup>2</sup>.
- Podobnie jak w stolicy, na rynkach regionalnych większość transakcji to nowe umowy, które stanowiły około 59% całkowitego wolumenu transakcji. Do 30% spadł udział renowacji (zmiana o 13 p.p. r/r). Ekspansje stanowiły 6% rocznego popytu, natomiast wynajem na potrzeby właścicieli 4%.

#### **Prognozy**

- Nowe wyzwania dla najemców - na rynku obserwujemy wyraźne spowolnienie aktywności deweloperskiej. Duża fala nowej podaży trwająca od dwóch lat dobiegła końca a przestój w wydawaniu nowych pozwoleń na budowę zaowocuje luką podażową w Warszawie i na niektórych rynkach regionalnych w latach 2023-2024. Do czynników rynkowych wpływających na rozwój podaży należą również rekordowo wysoki poziom inflacji, co napędza wzrost kosztów m.in cen materiałów budowlanych, gruntów, mediów czy płac. Na rynku nieruchomości biurowym rośnie presja na czynsze wywoławcze, ceny energii wpłyną na stawki opłat serwisowych a kolejne kwartały pozwolą na absorpcje nowo oddanej powierzchni.
- Nowe technologie - konieczność poszukiwania oszczędności w związku z rosnącymi kosztami eksploatacji będzie jednym z głównych wyzwań, przed którymi stanie rynek nieruchomości biurowych w nadchodzących kwartałach. Będzie to skutkowało większą popularnością nowych, bardziej ekologicznych i energooszczędnych budynków biurowych. Do znanych na rynku systemów certyfikacji biurowej BREEAM, LEED oraz WELL dołączyły SmartScore i WiredScore pozwalające obiektywnie ocenić zaawansowanie technologiczne nieruchomości. Pierwszy z nich uwzględnia analizę kompleksowości inteligentnych systemów, ich bezpieczeństwa oraz elastyczności, WiredScore to natomiast certyfikacja skoncentrowana na technicznej stronie budynku. Certyfikowane projekty oferują nie tylko realne oszczędności dla najemców i właścicieli, ale również lepszy komfort pracy, co wpływa na efektywność pracowników i wzrost częstotliwości pracy z biura.
- Wzrost dynamiki inwestycji w sektorze biurowym  
- Polska będzie zwiększać swój udział jako kluczowy rynek w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Niewielkie zmiany cen w stosunku do poziomu sprzed wojny generują interesujące okazje rynkowe dla inwestorów. Przewiduje się dalszy napływ kapitału z Rumunii, krajów bałtyckich, Czech i Węgier. Również kraje Bliskiego Wschodu planują więcej inwestować w regionie. Budynki biurowe będą dalej przyciągać uwagę inwestorów dzięki rosnącemu poziomowi stawek czynszowych, wysokiemu poziomowi popytu i absorpcji netto pomimo wprowadzenia hybrydowego modelu pracy. Luka podażowa skieruje uwagę funduszy na nowo oddane biurowce, jak również dobrze funkcjonujące kompleksy o ugruntowanej reputacji wśród najemców. Oczekuje się, że tegoroczna korekta cen zostanie znacznie złagodzona i zrekompensowana podwyżkami czynszów zarówno w Warszawie, jak i miastach regionalnych.

- Rozwój usług związanych z kompleksowym projektowaniem przestrzeni biurowych - nowa normalność i rozwój hybrydowych modeli pracy postawiły przed właścicielami nieruchomości oraz najemcami szereg pytań dotyczących ich potrzeb względem powierzchni komercyjnych. Masowe przejście na pracę zdalną, niepewna sytuacja społeczno-polityczna oraz dynamiczny rozwój nowych technologii w każdym sektorze spowodowały, że dotychczasowe strategie biznesowe oraz strategie najmu muszą zostać redefiniowane. Najemcy podchodzą z coraz większą świadomością do usług związanych z definiowaniem funkcji, koncepcji i strategii nieruchomości, aby jak najlepiej odpowiadała potrzebom użytkowników i biznesu, projektowaniem przestrzeni oraz wykonawstwem aranżacji. Przekształcenie aktualnej powierzchni, także w ramach renegotjowanej umowy, wymaga trochę innego podejścia niż projektowanie nowego biura, natomiast często pozwala na ograniczenie kosztów.
- Rosnąca rola ESG - Regulacje ESG i kwestie zrównoważonego rozwoju to jeden z silniejszych trendów na rynku nieruchomości, zwłaszcza na rynku biurowym. Wymogi Unii Europejskiej obligują właścicieli starych biurowców do ich modernizacji m.in. w celu wspierania neutralności klimatycznej. Zysk środowiskowy w projektach w dobie zmian klimatycznych staje się niemniej ważny niż zysk finansowy, a ESG staje się coraz ważniejszym uzasadnieniem decyzji biznesowych. Uwzględnienie obszarów ESG w strategii biznesowej, monitorowanie wskaźników, tworzenie i wprowadzanie planów i procedur związanych z ESG budują odporność organizacji.

## 9.2. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny analizą objęto transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami usługowymi położonymi na terenie powiatu wielickiego i powiatów sąsiednich, odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat od dnia wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością oraz stan techniczny. Ustalono, że największy wpływ na poziom cen nieruchomości podobnych do wycenianej ma lokalizacja, powierzchnia działki, standard i stan techniczny budynku.

Rynek lokalny nieruchomości zabudowanych budynkami usługowymi jest rynkiem umiarkowanie rozwiniętym. W monitorowanym okresie czasu stwierdzono średnią liczbę transakcji kupna sprzedaży budynków usługowych, co związane jest z tym że większość właścicieli podobnych nieruchomości woli oddać w najem obiekt niż go sprzedawać, lub obiekty takie budowane są na własny cel prowadzenia działalności gospodarczej.

Ceny transakcyjne kupna – sprzedaży 1 m<sup>2</sup> budynków podobnych w analizowanym okresie kształtują się w granicach od ok. 2500 zł/m<sup>2</sup> do ok. 5000 zł/m<sup>2</sup>. Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, wielkości p. u. budynku, stanu technicznego i standardu wykończenia, powierzchni działki, sposobu użytkowania oraz funkcjonalności. W miarę wzrostu powierzchni użytkowej cena jednostkowa spada, co oznacza, że nieruchomości zabudowane budynkami o mniejszej powierzchni użytkowej są relatywnie droższe, w odniesieniu do ceny jednostkowej.

Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku. Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

Biorąc pod uwagę okres badania cen, analizując obecną sytuację geopolityczną w Polsce i na świecie, a co się z tym wiąże z przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne podobnych nieruchomości albo będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub też dojdzie do spadku ich dotychczasowej wartości. W procesie szacowania zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych zlokalizowanych na badanym terenie odnotowano kilkanaście transakcji, z czego do analizy wybrano kilka transakcji nieruchomości o zbliżonych parametrach co wyceniany budynek.

Transakcje przyjęte do analizy zaprezentowano w poniższej tabeli.

Lp.	Położenie	Data transakcji	Pow. użytk.	Pow. działki	Cena [zł]	Cena 1 m <sup>2</sup> pu	Rep. A
1	Czarnochowice	10.06.2022	1 175,63	9500	4 100 000,00	3 487,49	1610/22
2	Balice	13.04.2023	1 267,70	4100	4 480 000,00	3 533,96	2169/23
3	Skawina	25.11.2021	1 786,30	7539	7 750 000,00	4 338,58	15408/21
4	Gorzków	27.10.2022	979,80	5051	4 950 000,00	5 052,05	2685/22
5	Targowisko	30.06.2023	2 180,38	10400	5 600 000,00	2 568,36	4136/23
6	Balice	20.07.2023	1 800,00	10900	8 681 365,85	4 822,98	4623/23

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 6 zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane,

co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, stanu technicznego, standardu wykończenia pomieszczeń w budynku, powierzchni użytkowej, powierzchni działki, sposobu użytkowania itp. Dalsza analiza transakcji pod względem podobieństwa do przedmiotowej nieruchomości pozwoliła na wyodrębnienie obiektów porównawczych. Z przedstawionych powyżej transakcji wybrano do porównania trzy jako najbardziej podobne pod względem powyższych kryteriów transakcje nr: 1, 2 i 3.

### 9.3. SZACOWANIE WARTOŚCI ZABUDOWANYCH DZIAŁEK NR 244/2 I 50/2

#### WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowane powyżej rynki nieruchomości stanowią przesłankę do przeprowadzenia ich analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego. Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób. Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami. Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,
- stan techniczny budynku,
- standard budynku,
- powierzchnia użytkowa,
- powierzchnia działki,
- sposób użytkowania,
- funkcjonalność.

#### Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
- powierzchnia użytkowa wynosi 1 889,40 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia łączna działek nr 244/2 i 50/2 wynosi 7744 m<sup>2</sup>,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych zabudowanych położonych na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:

**Cmin** 2 568,36 zł

**Cmax** 5 052,05 zł

**Δ=Cmax- Cmin** 2 483,69 zł

- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi oraz zakres kwotowy:

Lp.	Cecha	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]
1	Położenie, lokalizacja	25%	620,93
2	Stan techniczny budynku	20%	496,74
3	Standard budynku	15%	372,55
4	Powierzchnia użytkowa	20%	496,74
5	Powierzchnia działki	10%	248,37
6	Sposób użytkowania	5%	124,18
7	Funkcjonalność	5%	124,18
<b>RAZEM:</b>		<b>100%</b>	<b>2 483,69</b>

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych stanowiących działki zabudowane oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

CECHA	OCENA	OPIS
Położenie, lokalizacja	bardzo korzystne:	Nieruchomość położona w atrakcyjnych terenach z punktu widzenia potencjalnego inwestora, tereny miejskie zurbanizowane, zagospodarowane, dobra dostępność komunikacyjna
	korzystne:	Nieruchomość położona na terenach o przeciętnej atrakcyjności z punktu widzenia potencjalnego inwestora, miejscowości mniejsze gorzej zurbanizowane, zagospodarowane, przeciętna dostępność komunikacyjna
Stan techniczny budynku	korzystny:	Stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji dobry, wykazuje normatywne zniszczenia wynikających z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
	średnio korzystny:	Stan techniczny poszczególnych jego elementów i instalacji przeciętny, wykazuje zniszczenia wynikających z upływu czasu oraz zużycia eksploatacyjnego
Powierzchnia użytkowa budynku	bardzo korzystna:	Poniżej 1500,00 m <sup>2</sup>
	korzystna:	Od 1500,00 m <sup>2</sup>
Standard budynku	korzystny:	budynek wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości, przeznaczony do odświeżenia, bieżącej konserwacji
	średnio korzystny:	budynek wykończony przy użyciu materiałów niższej jakości, przeznaczony do remontu
Powierzchnia działki	korzystna:	Od 7000 m <sup>2</sup>
	średnio korzystna:	Poniżej 7000 m <sup>2</sup>
Sposób użytkowania	korzystny:	Budynki produkcyjno – usługowe z zapleczem biurowym
	średnio korzystny:	Budynki magazynowe z zapleczem biurowym
Funkcjonalność	korzystna:	Budynek w jednym kompleksie
	średnio korzystna:	Budynki rozproszone na nieruchomości

- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Położenie	Tomaszkowice	Czarnochowice	Balice	Skawina
Data transakcji	xxx	10.06.2022	13.04.2023	25.11.2021
Pow. użyt. bud.	1889,4	1 175,63	1 267,70	1 786,30
Pow. działki	7744	9500	4100	7539
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u. [zł]	xxx	3 487,49	3 533,96	4 338,58
Położenie, lokalizacja	korzystne	korzystne	korzystne	bardzo korzystne
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	-620,93 zł
Stan techniczny budynku	korzystny	korzystny	korzystny	korzystny
	xxx	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Standard budynku	korzystny	średnio korzystny	korzystny	korzystny
	xxx	372,55 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia użytkowa	korzystna	bardzo korzystna	bardzo korzystna	korzystna
	xxx	-496,74 zł	-496,74 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	korzystna	korzystna	średnio korzystna	korzystna
	xxx	0,00 zł	248,37 zł	0,00 zł
Sposób użytkowania	korzystny	średnio korzystny	korzystny	korzystny
	xxx	124,18 zł	0,00 zł	0,00 zł
Funkcjonalność	korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
	xxx	124,18 zł	0,00 zł	0,00 zł
Suma poprawek [zł]	xxx	124,17 zł	-248,37 zł	-620,93 zł
Cena 1 m <sup>2</sup> skoryg. [zł]	xxx	3 611,66 zł	3 285,59 zł	3 717,65 zł
Cena średnia 1 m <sup>2</sup> p.u. budynku		<b>3 538,30</b>		

Stąd wartość rynkowa zabudowanych działek ewidencyjnych numer 244/2 i 50/2 wynosi:

$$3\,538,30 \text{ zł/m}^2 \times 1\,889,40 \text{ m}^2 = 6\,685\,264,02 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\text{WR-zab} = 6\,685\,264,00 \text{ zł}$$

**słownie: sześć milionów sześćset osiemdziesiąt pięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt cztery złote**

Zgodnie z założeniami przyjętymi do wyceny (opisano w pkt 8 operatu) wartość zabudowanej działki nr 244/2 określono w następujący sposób:

$$W-244/2 = WR-zab - WRgr-244/2 - WRgr-50/2 = Wb \times \% = Wb_{244/2} + WRgr-244/2$$

Gdzie:

*W-244/2* – wartość działki nr 244/2 zabudowanej częścią budynku o funkcji produkcyjno – magazynowo – biurowej,

*WR-zab* - oszacowana łączną wartość działek 244/2 i 50/2 zabudowanych jednym budynkiem,

*WRgr-244/2* - wartość działki jako niezabudowanej nr 244/2 określona w pkt. 9.3.2. operatu,

*WRgr-50/2* - wartość działki jako niezabudowanej nr 50/2 określona w pkt. 9.3.3. operatu,

*Wb* - hipoteczna wartość budynku względem posadowienia go na obu działkach nr 244/2 i 50/2,

*%* - procentowy podział hipotecznej wartości budynku względem posadowienia go na obu działkach (przyjęto posadowienie budynku po 50% na dz. nr 244/2 i 50/2),

*Wb<sub>244/2</sub>* – hipoteczna wartość budynku względem posadowienia go na działce nr 244/2

$$W-244/2 = (6\ 685\ 264,00\ \text{zł} - 599\ 142,00\ \text{zł} - 382\ 042,00\ \text{zł}) \times 50\% + 599\ 142,00\ \text{zł} = 5\ 704\ 080,00\ \text{zł} \times 50\% + 599\ 142,00\ \text{zł} = 2\ 852\ 040,00 + 599\ 142,00\ \text{zł} = 3\ 451\ 182,00\ \text{zł}$$

Stąd wartość działki ewidencyjnej numer 244/2 zabudowanej częścią budynku o funkcji produkcyjno – magazynowo – biurowej wynosi:

$$\mathbf{W-244/2 = 3\ 451\ 182,00\ \text{zł}}$$

**słownie: trzy miliony czterysta pięćdziesiąt jeden tysięcy sto osiemdziesiąt dwa złote**

### 9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁEK NR 244/2 I 50/2 JAKO NIEZABUDOWANYCH I DZIAŁKI NR 50/6

#### 9.3.1. ANALIZA RYNKU

##### Analiza rynku

W procesie wyceny przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano:

- Obszar analizy – powiat wielicki i powiaty sąsiednie,
- Okres badania cen – od 2022 roku do dnia wyceny,
- Rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod inwestycje (grunty komercyjne).

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny analizą objęto transakcje nieruchomości gruntowych podobnych co wyceniane działki, położonych na analizowanym terenie. Na podstawie wyników analizy stwierdzono wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi. Analiza powyższa pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek tego typu nieruchomości na badanym terenie należy do rozwiniętych. W celu dokonania analizy rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano notowania na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Ceny gruntów inwestycyjnych uzależnione są głównie od lokalizacji, przeznaczenia i wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie. Na cenę działki ma wpływ również dostępność komunikacyjna. Potencjalni nabywcy poszukują działek niewielkich. Im mniejsza działka, a co za tym idzie niższa cena, tym zainteresowanie nieruchomością jest większe. Analiza wykazała, że najważniejsze czynniki na które nabywcy zwracają uwagę, oprócz lokalizacji, sąsiedztwa i ceny, to infrastruktura komunikacyjna umożliwiająca dojazd, uzbrojenie terenu, kształt działki oraz zagospodarowanie terenu.

W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej objętej zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu.

Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki. Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

Biorąc pod uwagę okres badania cen, analizując obecną sytuację geopolityczną w Polsce i na świecie, a co się z tym wiąże z przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne podobnych nieruchomości albo będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub też dojdzie do spadku ich dotychczasowej wartości. W procesie szacowania zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

**9.3.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 244/2 JAKO NIEZABUDOWANEJ****Analiza cen transakcyjnych**

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu podobnym co szacowana działka, odnotowane w okresie od 2022 roku do dnia wyceny, na terenie powiatu wielickiego i powiatów sąsiednich. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, powierzchnia i przeznaczenie działki. Ceny transakcyjne kupna – sprzedaży 1 m<sup>2</sup> dla działek podobnych w analizowanym okresie kształtują się w granicach od ok. 70 zł/m<sup>2</sup> do ok. 130 zł/m<sup>2</sup>. Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, powierzchni działki, kształtu, uzbrojenia, dojazdu, jej zagospodarowania i możliwości inwestycyjnych wynikających z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych zlokalizowanych na badanym terenie odnotowano kilkadziesiąt transakcji, z czego do analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości o zbliżonych parametrach co wyceniana działka.

Poniżej przedstawiono transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

L.p.	Data transakcji	Położenie, lokalizacja	Pow. działki [ m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Rep. A.
1	03.03.2023	Niepołomice	4142	400 000,00	96,57	1461/23
2	23.02.2022	Krzeczów	8383	653 874,00	78,00	1542/22
<b>3</b>	<b>08.02.2022</b>	<b>Cikowice</b>	<b>8131</b>	<b>575 000,00</b>	<b>70,72</b>	<b>265/22</b>
4	24.02.2023	Damienice	5000	355 000,00	71,00	1609/23
5	20.09.2023	Bodzanów	4500	556 000,00	123,56	1686/23
6	20.03.2023	Targowisko	5100	620 000,00	121,57	2195/23
7	05.04.2022	Krzeczów	6693	550 000,00	82,18	3917/22
8	19.05.2022	Czarnochowice	5158	600 000,00	116,32	4093/22
<b>9</b>	<b>11.04.2022</b>	<b>Targowisko</b>	<b>4078</b>	<b>520 000,00</b>	<b>127,51</b>	<b>2701/22</b>
10	22.06.2022	Gdów	4560	400 000,00	87,72	7063/22
11	30.09.2022	Krzeczów	6325	474 375,00	75,00	8985/22

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od lokalizacji, powierzchni działki, przeznaczenia, uzbrojenia, dojazdu, zagospodarowania, możliwości inwestycyjnych itp.

**Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 3)** z dnia 08.02.2022 roku, Rep. A. Nr 265/2022, stanowiąca nieruchomość o powierzchni 0,8131 ha, położoną w m. Cikowice, gm. Bochnia.

Położenie, lokalizacja – średnio korzystne

Powierzchnia działki – średnio korzystna

Kształt działki - korzystny

Uzbrojenie terenu – średnio korzystne

Dojazd, dostęp – korzystny

Możliwości inwestycyjne - korzystne

Zagospodarowanie terenu – średnio korzystne

**Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 9)** z dnia 11.04.2022 roku, Rep. A. Nr 2701/2022, stanowiąca nieruchomość o powierzchni 0,4078 ha, położoną w m. Targowisko, gm. Klaj.

Położenie, lokalizacja – korzystne

Powierzchnia działki – korzystna

Kształt działki - korzystny

Uzbrojenie terenu – korzystne

Dojazd, dostęp – bardzo korzystny

Możliwości inwestycyjne - korzystne

Zagospodarowanie terenu – korzystne

**WYBÓR CECH RYNKOWYCH**

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich



wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami. Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych podobnych określono następujące cechy rynkowe:

I.p.	Cecha	Waga $S_i$ [%]
1.	Położenie, lokalizacja	25%
2.	Powierzchnia działki	20%
3.	Kształt działki	5%
4.	Uzbrojenie działki	15%
5.	Dojazd, dostęp	20%
6.	Możliwości inwestycyjne	10%
7.	Zagospodarowanie terenu	5%
<b>SUMA:</b>		<b>100 %</b>

#### Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych.
- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki nr 244/2 – 6044 m<sup>2</sup>,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonymi na analizowanym terenie.
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
  - *cena średnia  $C_{sr}$ : 95,47 zł/m<sup>2</sup>*
  - *cena minimalna  $C_{min}$ : 70,72 zł/m<sup>2</sup>*
  - *cena maksymalna  $C_{max}$ : 127,51 zł/m<sup>2</sup>*
  - *wskaźniki zmienności cen:*
  - $U_{max} = C_{max} : C_{sr} = 1,3356$
  - $U_{min} = C_{min} : C_{sr} = 0,7408$
  - *położenie ceny średniej w przedziale  $[C_{min}, C_{max}] = 0,4358$*

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

Cecha	OCENA		OPIS
Położenie, lokalizacja	1	korzystne:	tereny położone w pobliżu głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, tereny zurbanizowane, zagospodarowane
	2	średnio korzystne:	tereny położone w dalszej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, tereny gorzej zurbanizowane, średnio zagospodarowane
Kształt działki	1	korzystny:	kształt korzystny pod inwestycję, zbliżony do prostokąta, kwadratu, umożliwiający swobodną zabudowę
	2	średnio korzystny:	kształt średnio korzystny pod inwestycję, ograniczający swobodną zabudowę, nieregularny, działka wąska
Powierzchnia działki	1	korzystna:	poniżej 6000 m <sup>2</sup>
	2	średnio korzystna:	od 6000 m <sup>2</sup>
Uzbrojenie terenu	1	korzystne:	działka położona w terenie wyposażonym w urządzenia infrastruktury technicznej
	2	średnio korzystne:	urządzenia infrastruktury technicznej niepełne, w dalszym sąsiedztwie
Dojazd, dostęp	1	bardzo korzystny:	bezpośredni dostęp z drogi publicznej
	2	korzystny:	drogi wewnętrzne, pośredni dostęp do drogi publicznej
	3	średnio korzystny:	brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nieuregulowany prawnie, dojazd utrudniony
Możliwości inwestycyjne	1	korzystne:	działka w całości przeznaczona pod zabudowę komercyjną
	2	średnio korzystne:	działka częściowo przeznaczona pod zabudowę komercyjną, przeznaczenie mieszane z zielenią lub rolą
Zagospodarowanie terenu	1	korzystne:	teren zagospodarowany, utwardzony, wyrównany, ogrodzony
	2	średnio korzystne:	teren działki niezagospodarowany, nieogrodzony, przeznaczony do uporządkowania, nasadzenia do usunięcia

Określenie wartości rynkowej prawa własności działki nr 244/2 jako niezabudowanej:

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika u <sub>i</sub>
				U <sub>min</sub>	U <sub>max</sub>	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	25%	0,1852	0,3339	0,3339
2	Powierzchnia działki	średnio korzystna	20%	0,1482	0,2671	0,1482
3	Kształt działki	korzystny	5%	0,0370	0,0668	0,0668
4	Uzbrojenie działki	korzystne	15%	0,1111	0,2003	0,2003
5	Dojazd, dostęp	średnio korzystny	20%	0,1482	0,2671	0,1482
6	Możliwości inwestycyjne	średnio korzystne	10%	0,0741	0,1336	0,0741
7	Zagospodarowanie terenu	korzystne	5%	0,0370	0,0668	0,0668
	RAZEM		100%			<b>1,0383</b>

Ostateczną wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> prawa własności działki obliczono jako korektę ceny średniej C<sub>śr</sub>, zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{\text{śr}} \times \sum u_i$$

$$w_x = 95,47 \text{ zł/m}^2 \times 1,0383 = 99,13 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 244/2 jako niezabudowanej wynosi:

$$WR_{\text{gr-244/2}} = W_x \times P$$

$$WR_{\text{gr-244/2}} = 99,13 \text{ zł/m}^2 \times 6044 \text{ m}^2$$

$$WR_{\text{gr-244/2}} = 599\ 141,72 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{\text{gr-244/2}} = 599\ 142,00 \text{ zł}$$

**słownie: pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto czterdzieści dwa złote**

### 9.3.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 50/2 JAKO NIEZABUDOWANEJ

#### Analiza cen transakcyjnych

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu podobnym co szacowana działka, odnotowane w okresie od 2022 roku do dnia wyceny, na terenie powiatu wielickiego i powiatów sąsiednich. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, powierzchnia i przeznaczenie działki. Ceny transakcyjne kupna – sprzedaży 1 m<sup>2</sup> dla działek podobnych w analizowanym okresie kształtują się w granicach od ok. 185 zł/m<sup>2</sup> do ok. 245 zł/m<sup>2</sup>. Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, powierzchni działki, kształtu, uzbrojenia, dojazdu, jej zagospodarowania.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych zlokalizowanych na badanym terenie odnotowano kilkadziesiąt transakcji, z czego do analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości o zbliżonych parametrach co wyceniana działka.

Poniżej przedstawiono transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

L.p.	Data transakcji	Położenie, lokalizacja	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Rep. A.
1	10.03.2022	Lednica Górna	1012	220 000,00	217,39	1095/22
2	03.02.2022	Niepołomice	1366	293 000,00	214,49	1258/22
3	01.06.2022	Niepołomice	2101	390 000,00	185,63	6275/22
4	07.12.2022	Niepołomice	1603	348 000,00	217,09	13368/22
5	05.04.2022	Lednica Górna	2242	490 000,00	218,55	1436/22
6	01.03.2022	Bilczyce	1525	300 000,00	196,72	2579/22
7	13.06.2022	Niepołomice	989	240 000,00	242,67	2839/22
8	23.03.2022	Niepołomice	1435	307 000,00	213,94	3154/22
9	06.09.2023	Skawina	1392	320 000,00	229,89	6940/23

10	12.04.2022	Mników	1600	384 000,00	240,00	84/22
11	17.02.2022	Mników	1500	315 000,00	210,00	904/22

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od lokalizacji, powierzchni działki, przeznaczenia, uzbrojenia, dojazdu, zagospodarowania, itp.

**Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 3)** z dnia 01.06.2022 roku, Rep. A. Nr 6275/2022, stanowiąca nieruchomość o powierzchni 0,2101 ha, położoną w m. Niepołomice, gm. Niepołomice.

Położenie, lokalizacja – średnio korzystne

Powierzchnia działki – średnio korzystna

Kształt działki - korzystny

Uzbrojenie terenu – średnio korzystne

Dojazd, dostęp – korzystny

Zagospodarowanie terenu – średnio korzystne

**Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 7)** z dnia 13.06.2022 roku, Rep. A. Nr 2839/2022, stanowiąca nieruchomość o powierzchni 0,0989 ha, położoną w m. Niepołomice, gm. Niepołomice.

Położenie, lokalizacja – korzystne

Powierzchnia działki – korzystna

Kształt działki - korzystny

Uzbrojenie terenu – korzystne

Dojazd, dostęp – korzystny

Zagospodarowanie terenu – średnio korzystne

#### WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych podobnych określono następujące cechy rynkowe:

I.p.	Cecha	Waga $S_i$ [%]
1.	Położenie, lokalizacja	25%
2.	Powierzchnia działki	20%
3.	Kształt działki	5%
4.	Uzbrojenie działki	20%
5.	Dojazd, dostęp	15%
6.	Zagospodarowanie terenu	15%
<b>SUMA:</b>		<b>100 %</b>

#### Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych.
- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki nr 50/2 – 1700 m<sup>2</sup>,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonymi na analizowanym terenie.
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
  - *cena średnia*  $C_{sr}$ : 216,94 zł/m<sup>2</sup>
  - *cena minimalna*  $C_{min}$ : 185,63 zł/m<sup>2</sup>
  - *cena maksymalna*  $C_{max}$ : 242,67 zł/m<sup>2</sup>
  - *wskazniki zmienności cen:*

- $U_{max} = C_{max} : C_{sr} = 1,1186$
- $U_{min} = C_{min} : C_{sr} = 0,8557$
- *położenie ceny średniej w przedziale  $[C_{min}, C_{max}] = 0,5489$*

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

Cecha	OCENA		OPIS
Położenie, lokalizacja	1	korzystne:	tereny położone w pobliżu głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, tereny zurbanizowane, zagospodarowane
	2	średnio korzystne:	tereny położone w dalszej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, tereny gorzej zurbanizowane, średnio zagospodarowane
Kształt działki	1	korzystny:	kształt korzystny pod inwestycję, zbliżony do prostokąta, kwadratu, umożliwiający swobodną zabudowę
	2	średnio korzystny:	kształt średnio korzystny pod inwestycję, ograniczający swobodną zabudowę, nieregularny, działka wąska
Powierzchnia działki	1	korzystna:	poniżej 1500 m <sup>2</sup>
	2	średnio korzystna:	od 1500 m <sup>2</sup>
Uzbrojenie terenu	1	korzystne:	działka położona w terenie wyposażonym w urządzenia infrastruktury technicznej
	2	średnio korzystne:	urządzenia infrastruktury technicznej niepełne, w dalszym sąsiedztwie
Dojazd, dostęp	1	bardzo korzystny:	bezpośredni dostęp z drogi publicznej
	2	korzystny:	drogi wewnętrzne, pośredni dostęp do drogi publicznej
	3	średnio korzystny:	brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nieuregulowany prawnie, dojazd utrudniony
Zagospodarowanie terenu	1	korzystne:	teren zagospodarowany, utwardzony, wyrównany, ogrodzony
	2	średnio korzystne:	teren działki niezagospodarowany, nieogrodzony, przeznaczony do uporządkowania, nasadzenia do usunięcia

Określenie wartości rynkowej prawa własności działki nr 50/2 jako niezabudowanej:

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika $u_i$
				$U_{min}$	$U_{max}$	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	25%	0,2139	0,2797	0,2797
2	Powierzchnia działki	średnio korzystna	20%	0,1711	0,2237	0,1711
3	Kształt działki	korzystny	5%	0,0428	0,0559	0,0559
4	Uzbrojenie działki	korzystne	20%	0,1711	0,2237	0,2237
5	Dojazd, dostęp	bardzo korzystny	15%	0,1284	0,1678	0,1678
6	Zagospodarowanie terenu	korzystne	15%	0,1284	0,1678	0,1678
	RAZEM			100%		1,0660

Ostateczną wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> prawa własności działki obliczono jako korektę ceny średniej  $C_{sr}$ , zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{sr} \times \sum u_i$$

$$w_x = 216,94 \text{ zł/m}^2 \times 1,0660 = 231,26 \text{ zł/m}^2$$

Wartość prawa własności działki nr 50/2 jako niezabudowanej bez uwzględnienia ograniczonego prawa rzeczowego tj. służebności przejazdu, przechodu i przegonu po cz. dz. nr 50/2 wynosi:

$$W_{gr-50/2} = W_x \times P$$

$$W_{gr-50/2} = 231,26 \text{ zł/m}^2 \times 1700 \text{ m}^2$$

$$W_{gr-50/2} = 393\,142,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_{gr-50/2} = 393\,142,00 \text{ zł}$$

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące sto czterdzieści dwa złote

Do określenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego nieujawnionego w księdze wieczystej KR11/00037499/0, a wpisanego w dziale III księgi wieczystej KR11/00026881/5, jakim jest: służebność przejazdu, przechodu i przegonu przez działkę nr 50/1 i 50/2 pasem o szerokości czterech metrów od

strony wschodnio-północnej na rzecz kaźdoczesnych właścicieli działek nr 50/8, 50/9 i 50/6, zastosowano wzór:

$$W_s = P \times C \times K$$

gdzie:

$W_s$  – wartość prawa służebności drogowej,

$P$  – powierzchnia gruntu zajętego na drogę w  $m^2$  – 480  $m^2$ ,

$C$  – wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej - 231,26 zł/ $m^2$ ,

$K$  – współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby; jaka jest częstotliwość przejazdu i przychodu np. dojazd do domu jednorodzinnego lub motelu, rodzaj pojazdów korzystających z drogi np. samochody i pojazdy rolnicze, osobowe czy też uciążliwości związane z innymi ograniczeniami wynikającymi z ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego).

Wartość współczynnika „K” dla przedmiotowej służebności po przeprowadzonej analizie przyjęto na poziomie 0,10 uwzględniając, że przedmiotowa część działki 50/2 obciążona służebnością stanowi pas istniejącej użytkowanej jako wewnętrzna droga dojazdowa do budynków komercyjnych, oraz wykorzystywana jest również przez właściciela nieruchomości obciążonej.

$$W_{SDR-50/2} = 480 \text{ m}^2 \times 231,26 \text{ zł/m}^2 \times 0,10 = 11 \text{ 100,48 zł}$$

Przyjęto:

$$W_{S-DR50/2} = 11 \text{ 100,00 zł}$$

słownie: jedenaście tysięcy sto złotych

Stąd wartość rynkowa prawa własności działki nr 50/2 jako niezabudowanej z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego tj. służebności przejazdu, przechodu i przegonu wynosi:

$$WRgr-50/2 = Wgr-50/2 - W_{S-DR50/2}$$

$$WRgr-50/2 = 393 \text{ 142,00 zł} - 11 \text{ 100,00 zł}$$

$$WRgr-50/2 = 382 \text{ 042,00 zł}$$

słownie: trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące czterdzieści dwa złote

### 9.3.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 50/6

#### Analiza cen transakcyjnych

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu podobnym co szacowana działka, odnotowane w okresie od 2022 roku do dnia wyceny, na terenie powiatu wielickiego i powiatów sąsiednich. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, powierzchnia i przeznaczenie działki. Ceny transakcyjne kupna – sprzedaży 1  $m^2$  dla działek podobnych w analizowanym okresie kształtują się w granicach od ok. 195 zł/ $m^2$  do ok. 280 zł/ $m^2$ . Zaobserwowana różnica cenowa uzależniona jest od lokalizacji, powierzchni działki, kształtu, uzbrojenia, dojazdu oraz jej zagospodarowania.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych zlokalizowanych na badanym terenie odnotowano kilkadziesiąt transakcji, z czego do analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości o zbliżonych parametrach co wyceniana działka.

Poniżej przedstawiono transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

L.p.	Data transakcji	Położenie, lokalizacja	Pow. działki [ $m^2$ ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/ $m^2$ ]	Rep. A.
1	10.03.2022	Lednica Góma	1012	220 000,00	217,39	1095/22
2	12.04.2022	Mników	1600	384 000,00	240,00	84/22
3	01.03.2022	Bilczyce	1525	300 000,00	196,72	2579/22
4	17.02.2022	Mników	1500	315 000,00	210,00	904/22
5	04.05.2022	Kryspinów	959	210 000,00	218,98	1166/22
6	13.06.2022	Wrzasowice	1666	405 000,00	243,10	12023/22

7	13.06.2022	Niepołomice	989	240 000,00	242,67	2839/22
8	03.06.2022	Niepołomice	702	150 500,00	214,39	3695/22
9	23.06.2022	Niepołomice	878	239 000,00	272,21	7100/22
10	25.01.2023	<b>Cholerzyn</b>	<b>1038</b>	<b>290 640,00</b>	<b>280,00</b>	<b>589/23</b>
11	28.07.2022	Niepołomice	1009	272 000,00	269,57	8446/22
12	06.09.2023	Skawina	1392	320 000,00	229,89	6940/23
13	07.06.2023	Mogilany	1747	355 284,55	203,37	3512/23
14	30.08.2022	Modlnica	1275	344 250,00	270,00	9747/22

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od lokalizacji, powierzchni działki, przeznaczenia, uzbrojenia, dojazdu, zagospodarowania itp.

**Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej (Lp. 3)** z dnia 01.03.2022 roku, Rep. A. Nr 2579/2022, stanowiąca nieruchomość o powierzchni 0,1525 ha, położoną w m. Bilczyce, gm. Gdów.

Położenie, lokalizacja – korzystne

Powierzchnia działki – średnio korzystna

Kształt działki - korzystny

Uzbrojenie terenu – korzystne

Dojazd, dostęp – bardzo korzystny

Zagospodarowanie terenu – korzystne

**Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej (Lp. 10)** z dnia 25.01.2023 roku, Rep. A. Nr 589/2023, stanowiąca nieruchomość o powierzchni 0,1038 ha, położoną w m. Cholerzyn, gm. Liszki.

Położenie, lokalizacja – korzystne

Powierzchnia działki – korzystna

Kształt działki – średnio korzystny

Uzbrojenie terenu – korzystne

Dojazd, dostęp – korzystny

Zagospodarowanie terenu – średnio korzystne

#### WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych podobnych określono następujące cechy rynkowe:

I.p.	Cecha	Waga $S_i$ [%]
1.	Położenie, lokalizacja	25%
2.	Powierzchnia działki	20%
3.	Kształt działki	5%
4.	Uzbrojenie działki	20%
5.	Dojazd, dostęp	15%
6.	Zagospodarowanie terenu	15%
<b>SUMA:</b>		<b>100 %</b>

#### Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych.
- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki nr 50/6 – 1354 m<sup>2</sup>,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonymi na analizowanym terenie.

- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
  - cena średnia  $C_{sr}$ : 236,31 zł/m<sup>2</sup>
  - cena minimalna  $C_{min}$ : 196,72 zł/m<sup>2</sup>
  - cena maksymalna  $C_{max}$ : 280,00 zł/m<sup>2</sup>
  - wskaźniki zmienności cen:
    - $U_{max} = C_{max} : C_{sr} = 1,1849$
    - $U_{min} = C_{min} : C_{sr} = 0,8325$
  - położenie ceny średniej w przedziale [ $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ] = 0,4754

Na potrzeby wyceny przyjęto niższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

Cecha	OCENA		OPIS
Położenie, lokalizacja	1	korzystne:	tereny położone w pobliżu głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, tereny zurbanizowane, zagospodarowane
	2	średnio korzystne:	tereny położone w dalszej odległości od głównych ulic i szlaków komunikacyjnych, tereny gorzej zurbanizowane, średnio zagospodarowane
Kształt działki	1	korzystny:	kształt korzystny pod inwestycję, zbliżony do prostokąta, kwadratu, umożliwiającą swobodną zabudowę
	2	średnio korzystny:	kształt średnio korzystny pod inwestycję, ograniczający swobodną zabudowę, nieregularny, działka wąska
Powierzchnia działki	1	korzystna:	poniżej 1200 m <sup>2</sup>
	2	średnio korzystna:	od 1200 m <sup>2</sup>
Uzbrojenie terenu	1	korzystne:	działka położona w terenie wyposażonym w urządzenia infrastruktury technicznej
	2	średnio korzystne:	urządzenia infrastruktury technicznej niepełne, w dalszym sąsiedztwie
Dojazd, dostęp	1	bardzo korzystny:	bezpośredni dostęp z drogi publicznej
	2	korzystny:	drogi wewnętrzne, pośredni dostęp do drogi publicznej
	3	średnio korzystny:	brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nieuregulowany prawnie, dojazd utrudniony
Zagospodarowanie terenu	1	bardzo korzystne:	teren zagospodarowany, utwardzony, wyrównany, ogrodzony, na działce dodatkowe budowie
	2	korzystne:	teren zagospodarowany, utwardzony, wyrównany, ogrodzony
	3	średnio korzystne:	teren działki niezagospodarowany, nieogrodzony, przeznaczony do uporządkowania, nasadzenia do usunięcia

Określenie wartości rynkowej prawa własności działki nr 50/6:

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika $u_i$
				$U_{min}$	$U_{max}$	
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	25%	0,2081	0,2962	0,2962
2	Powierzchnia działki	średnio korzystna	20%	0,1665	0,2370	0,1665
3	Kształt działki	korzystny	5%	0,0416	0,0592	0,0592
4	Uzbrojenie działki	korzystne	20%	0,1665	0,2370	0,2370
5	Dojazd, dostęp	korzystny	15%	0,1249	0,1777	0,1500
6	Zagospodarowanie terenu	bardzo korzystne	15%	0,1249	0,1777	0,1777
	RAZEM		100%			<b>1,0866</b>

Ostateczną wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> prawa własności działki obliczono jako korektę ceny średniej  $C_{sr}$ , zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{sr} \times \sum u_i$$

$$w_x = 236,31 \text{ zł/m}^2 \times 1,0866 = 256,77 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 50/6 wynosi:

$$WR_{gr-50/6} = W_x \times P$$

$$WR_{gr-50/6} = 256,77 \text{ zł/m}^2 \times 1354 \text{ m}^2$$

$$WR_{gr-50/6} = 347\,666,58 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{gr-50/6} = 347\,667,00 \text{ zł}$$

**słownie: trzysta czterdzieści siedem tysięcy sześćset sześćdziesiąt siedem złotych**

**10. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 244/1****Analiza nieruchomości gruntowych niezabudowanych**

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano zawarte akty notarialne pod kątem transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych podobnych, położonych na terenie powiatu wielickiego, w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością, powierzchnia działki oraz przeznaczenie działki w miejscowym planie. Do określenia wartości nieruchomości wykorzystano zgodnie z obowiązującym prawem nieruchomości gruntowe objęte prawem własności stanowiące działki o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Na podstawie wyników analizy stwierdzono wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi. Analiza powyższa pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek tego typu nieruchomości na badanych terenach należy do rozwiniętych. W celu dokonania analizy rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano notowania na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Ceny gruntów podobnych uzależnione są głównie od lokalizacji, wielkości oraz dostępności terenów w danym rejonie. Zaobserwowano, iż czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości są lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, wielkość działki, uzbrojenie terenu oraz dostępność komunikacyjna. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, odznaczające się dobrą dostępnością do centrów handlu i usług oraz obiektów użyteczności publicznej. W miarę wzrostu powierzchni działki cena jednostkowa spada, co oznacza, że działki o mniejszej powierzchni są relatywnie droższe w odniesieniu do ceny jednostkowej. Istotne jest również uzbrojenie terenu, jakość drogi dojazdowej, gdyż brak mediów w działce lub jej sąsiedztwie oraz zrealizowanie drogi dojazdowej wiąże się z dodatkowymi kosztami. Znaczenie ma również kształt, nieregularny, wąski, nadmiernie wydłużony utrudnia racjonalne ich zagospodarowanie na cele budowlane. Na cenę działki wpływają również jej możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działki o przeważającym udziale procentowym terenów zieleni lub roli osiągają niższe ceny transakcyjne. W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej objętej zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu.

Spośród analizowanych transakcji wybrano najbardziej podobne do szacowanej nieruchomości. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki. Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

W związku z obecną sytuacją geopolityczną w Europie oraz przewidywaną recesją gospodarczą, której skali na dzień dzisiejszy nikt nie jest w stanie przewidzieć, można domniemywać, iż ceny transakcyjne nieruchomości będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie lub dojdzie do spadku ich wartości. W niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu podobnym co szacowana działka, odnotowane w okresie od 2022 roku do dnia wyceny, na terenie powiatu wielickiego. Głównym kryterium wyboru była lokalizacja, powierzchnia i przeznaczenie działki.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych zlokalizowanych na badanym terenie odnotowano kilkadziesiąt transakcji, z czego do analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości o zbliżonych parametrach co wyceniana działka.

Poniżej przedstawiono transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

Lp	Data transakcji	Położenie	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Rep A
1	14.01.2022	Golkowice	5400	440 000,00	81,48	206/22
2	05.04.2022	Biskupice	5200	346 000,00	66,54	1544/22
3	<b>29.08.2022</b>	<b>Przebieczany</b>	<b>8800</b>	<b>500 000,00</b>	<b>56,82</b>	<b>2603/22</b>
4	24.08.2023	Sułów	5900	400 000,00	67,80	4877/23
5	02.08.2022	Koźmice Wielkie	5600	380 000,00	67,86	2849/22
6	18.05.2022	Wola Batorska	7200	450 000,00	62,50	3665/22
7	05.01.2023	Kunice	6711	520 000,00	77,48	75/23
8	11.01.2022	Sygneczów	5210	415 000,00	79,65	161/22
9	<b>25.02.2022</b>	<b>Raciborsko</b>	<b>7450</b>	<b>695 000,00</b>	<b>93,29</b>	<b>1116/22</b>
10	16.11.2022	Przebieczany	6070	500 000,00	82,37	3475/22
11	11.03.2022	Mietniów	6100	360 000,00	59,02	1313/22
12	26.09.2022	Niegowić	5036	335 000,00	66,52	2060/22



Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała kilkanaście zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających, ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, powierzchni działki, przeznaczenia itp.

**Transakcja o cenie jednostkowej minimalnej** stanowiąca nieruchomość o powierzchni 8800 m<sup>2</sup> położoną w miejscowości Przebieczany, gm. Biskupice.

- położenie, lokalizacja – średnio korzystna
- powierzchnia działki – średnio korzystna
- kształt działki – korzystny
- uzbrojenie działki – korzystne
- dojazd, dostęp – niekorzystny
- możliwości inwestycyjne – korzystne

**Transakcja o cenie jednostkowej maksymalnej** stanowiąca nieruchomość o powierzchni 7450 m<sup>2</sup> położoną w miejscowości Raciborsko, gm. Wieliczka.

- położenie, lokalizacja – korzystna
- powierzchnia działki – średnio korzystna
- kształt działki – korzystny
- uzbrojenie działki - korzystne
- dojazd, dostęp –korzystny
- możliwości inwestycyjne – korzystne

#### WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych określono następujące cechy rynkowe:

- położenie, lokalizacja,
- powierzchnia działki,
- kształt działki,
- uzbrojenie działki,
- dojazd, dostęp,
- możliwości inwestycyjne.

Na potrzeby wyceny przyjęto poniższe skale ocen podobieństwa cech, które zostały podane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych stanowiących działki niezabudowane oraz na podstawie dostępności danych. Podane skale podobieństwa cech rynkowych zostały wykorzystane jako pomocnicze przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości.

Cecha		OCENA	OPIS
Lokalizacja, położenie	1	korzystne:	tereny zurbanizowane, położone przy głównych szlakach komunikacyjnych, z dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej i punktów handlowo – usługowych; otoczenie stanowią tereny zagospodarowane, zurbanizowane, zabudowa mieszkaniowa
	2	średnio korzystne:	tereny średnio zurbanizowane, położone w dalszej odległości głównych szlaków komunikacyjnych, przeciętny dostęp do obiektów użyteczności publicznej i punktów handlowo – usługowych; otoczenie stanowią tereny gorzej zurbanizowane i zadbane
Dojazd, dostęp	1	korzystny:	bezpośredni dostęp z drogi publicznej
	2	średnio korzystny:	drogi wewnętrzne, pośredni dostęp do drogi publicznej

	3	niekorzystny:	brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nieregulowany prawnie, dojazd utrudniony
Powierzchnia działki	1	bardzo korzystna:	o pow. poniżej 6000 m <sup>2</sup>
	2	korzystna:	o pow. od 6000 do 7000 m <sup>2</sup>
	3	średnio korzystna:	o pow. powyżej 7000 m <sup>2</sup>
Kształt działki	1	korzystny:	kształt korzystny pod inwestycję, zbliżony do prostokąta, kwadratu, umożliwiający swobodną zabudowę
	2	średnio korzystny:	kształt średnio korzystny pod inwestycję, ograniczający swobodną zabudowę, nieregularny, działka wąska
Uzbrojenie działki	1	korzystne:	działka częściowo uzbrojona, media w sąsiedztwie
	2	średnio korzystne:	działka nieuzbrojona, media w dalszej odległości
Możliwości inwestycyjne	1	bardzo korzystne:	działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, bardzo korzystne możliwości inwestycyjne; brak ograniczeń wynikających z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	2	korzystne:	działka w przeważającej części przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, korzystne możliwości inwestycyjne; nieznaczne ograniczenia wynikające z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	3	średnio korzystne:	działka częściowo budowlana, o przeważającym przeznaczeniu rolnym lub zieleni, z średnio korzystnymi możliwościami inwestycyjnymi; znaczne ograniczenia wynikające z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

### Założenia przyjęte do analizy:

- analizę przeprowadzono z wykorzystaniem aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym,
- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki nr 244/1 – 7336 m<sup>2</sup>,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonymi na analizowanym terenie,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:  
*cena minimalna: 56,82 zł/m<sup>2</sup>,*  
*cena maksymalna: 93,29 zł/m<sup>2</sup>,*  
*cena średnia: 71,78 zł/m<sup>2</sup>,*  
*wartości brzegowe:*  
 $C_{min}/C_{sr} = 0,7916$   
 $C_{max}/C_{sr} = 1,2997$   
*położenie ceny średniej w przedziale [Cmin, Cmax] = 0,4102*
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi:

Lp.	Cecha/atribut	Waga Si [%]
1	Lokalizacja, położenie	25%
2	Powierzchnia działki	20%
3	Kształt działki	5%
4	Uzbrojenie działki	20%
5	Dojazd, dostęp	20%
6	Możliwości inwestycyjne	10%
<b>SUMA:</b>		<b>100 %</b>

### Określenie wartości rynkowej niezabudowanej działki nr 244/1:

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika ui
				U <sub>min</sub>	U <sub>max</sub>	
1	Lokalizacja, położenie	korzystne	25%	0,1979	0,3249	0,3249
2	Powierzchnia działki	średnio korzystna	20%	0,1583	0,2599	0,1583
3	Kształt działki	korzystny	5%	0,0396	0,0650	0,0650
4	Uzbrojenie działki	korzystne	20%	0,1583	0,2599	0,2599
5	Dojazd, dostęp	niekorzystny	20%	0,1583	0,2599	0,1583
6	Możliwości inwestycyjne	korzystne	10%	0,0792	0,1300	0,1000
<b>RAZEM</b>			<b>100%</b>			<b>1,0664</b>

Ostateczną wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> prawa własności niezabudowanej działki obliczono jako korektę ceny średniej C<sub>sr</sub>, zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{sr} \times \sum u_i$$

$$w_x = 71,78 \text{ zł/m}^2 \times 1,0664 = 76,55 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 244/1 wynosi:

$$WR = W_x \times P$$

$$WR_{244/1} = 76,55 \text{ zł/m}^2 \times 7336 \text{ m}^2 = 561\,570,80 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR_{244/1} = 561\,571,00 \text{ zł}$$

**słownie: pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy pięćset siedemdziesiąt jeden złotych**

## 11. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW). Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określane są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0,75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r \cdot W_{ac}$$

gdzie:

*W<sub>r</sub>* - wartość rynkowa,

*W<sub>ac</sub>* - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

*W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości.*

Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości objętej księgą wieczystą **KR11/00036295/3** wynosi:

$$WRW_{244/2-50/6} = 3\,798\,849,00 \text{ zł} \times 0,75 = 2\,849\,136,75 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WRW_{244/2-50/6} = 2\,849\,136,75 \text{ zł}$$

**słownie: dwa miliony osiemset czterdzieści dziewięć tysięcy sto trzydzieści sześć złotych 75/100**

W tym:

- wartość dla sprzedaży wymuszonej działki nr 244/2 wynosi: **WRW-244/2 = 3 451 182,00 zł x 0,75 = 2 588 386,50 zł**

- wartość dla sprzedaży wymuszonej działki nr 50/6 wynosi: **WRW-50/6 = 347 667,00 zł x 0,75 = 260 750,25 zł**

Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości objętej księgą wieczystą **KR11/00037725/4** wynosi:

$$WRW_{244/1} = 561\,571,00 \text{ zł} \times 0,75 = 421\,178,25 \text{ zł}$$

Przyjęto:

**WRW<sub>244/1</sub> = 421 178,25 zł**

**słownie: czterysta dwadzieścia jeden tysięcy sto siedemdziesiąt osiem złotych 25/100**

## 12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość nieruchomości gruntowej **objętej księgą wieczystą nr KR11/00036295/3** stanowiącej działkę ewidencyjną nr 244/2 oraz nr 50/6 wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

**WR<sub>244/2-50/6</sub> = 3 798 849,00 zł**

**słownie: trzy miliony siedemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset czterdzieści dziewięć złotych**

W tym:

- wartość działki nr 244/2 zabudowanej częścią budynku o funkcji produkcyjno – magazynowo – biurowej wynosi: **W-244/2 = 3 451 182,00 zł**
- wartość działki nr 50/6 wynosi: **WRgr-50/6 = 347 667,00 zł**

*\*UWAGA - powyższe działki nr 244/2 i 50/6 jako samodzielne nie mogą być na dzień wyceny przedmiotem sprzedaży wolnorynkowej, gdyż wraz z sąsiednią działką nr 50/2 stanowią jedną funkcjonalną całość zabudowaną jednym budynkiem o funkcji produkcyjno – magazynowo – biurowej, którego fizycznie nie da się podzielić. Wynika to z przebiegających w budynku instalacji, ścian wewnętrznych, ciągów komunikacyjnych. Działka nr 50/6 zapewnia niezbędny plac manewrowy, parkingowy oraz komunikację (dojazd/wjazd-wyjazd/załadunek do budynku usługowego samochodów ciężarowych, dostawczych).*

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej **objętej księgą wieczystą nr KR11/00037725/4** stanowiącej działkę ewidencyjną nr 244/1, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

**WR-244/1 = 561 571,00 zł**

**słownie: pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy pięćset siedemdziesiąt jeden złotych**

## 13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ✓ Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3.
- ✓ Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ✓ Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ✓ Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
- ✓ Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
- ✓ Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną.
- ✓ Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości.
- ✓ W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych.
- ✓ Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk, oraz imion osób, od których uzyskano informacje poprzez wywiady niezbędne do sporządzenia przedmiotowego operatu.
- ✓ Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania Rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostarczonych materiałów dokumentacji technicznej.
- ✓ Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- ✓ W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją

dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności.

- ✓ Przedmiotowa wycena nie uwzględnia maszyn i urządzeń specjalistycznych przeznaczonych do celów produkcyjnych.
- ✓ Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

**Operat sporządził i podpisał:**

**mgr inż. Magdalena Ślufarska**

Rzecznawca majątkowy  
Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości

#### 14. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Wypisy z rejestru gruntów.
3. Kopia mapy ewidencyjnej.
4. Pozwolenie na użytkowanie.
5. Postanowienie o upadłości.
6. Kopia polis OC.



**Dokumentacja fotograficzna  
Działka nr 244/1**



**Budynek o funkcji produkcyjno – magazynowo - biurowej na dz. nr 244/2 i 50/2  
oraz działka nr 244/2**













Działka nr 50/6



## Wypis z rejestru gruntów

Znak sprawy: GK.6621.3.3802.2023

Starosta Wielicki  
Rynek Górny 2  
32-020 Wieliczka

Województwo: małopolskie  
Powiat: wielicki  
Jednostka ewidencyjna: 121901\_2, Biskupice  
Obręb ewidencyjny: 0011, Tomaszkowice

(nazwa organu wydającego dokument)

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 03-11-2023 09:22:10

Nr jednostki rejestrowej: G277

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Majka Marcin Szymon (Jerzy, Grażyna) adres: Tomaszkowice 412, 32-020 Tomaszkowice

Działki ewidencyjne: 3

UWAGA: Liczba wszystkich działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: 4

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
50/6 121901_2.0011.50/6		0.1354	Bi	0.1354	KR11/00036295/3
Uwagi: Służebność przechodu, przejazdu i przegonu przez d. 50/1 i 50/2 na rzecz łączących właścicieli dz. 50/8, 50/9 i 50/6					
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 324.					
244/1 121901_2.0011.244/1		0.7336	RIIIb RIVa ŁIII ŁIV	0.3999 0.0807 0.0779 0.1751	KR11/00037725/4
244/2 121901_2.0011.244/2		0.6044	RIIIb RIVa ŁIII ŁIV Bi	0.1564 0.0744 0.1430 0.1194 0.1112	KR11/00037725/4

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 323.

Razem powierzchnia działek [ha]:	1.4734	ha
Słownie:	jeden hektar cztery tysiące siedemset trzydzieści cztery metry kwadratowe	

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: 1.6034 (jeden hektar szesc tysięcy trzydzieści cztery metry kwadratowe)

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane
ŁIII - Łąki trwałe
ŁIV - Łąki trwałe
RIIIb - Grunty orne
RIVa - Grunty orne

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

UWAGA: Liczba wszystkich budynków dla tej jednostki rejestrowej wynosi: 3

Identyfikator	121901_2.0011.323_BUD	Kondygnacje nadziemne: 3
Działka	121901_2.0011.50/2, 121901_2.0011.244/2	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 956
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Uwagi: Ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe		
UWAGA: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 121901_2.0011.G255		

Kopia mapy ewidencyjnej

Punkty danych w tym zakresie nie są przedmiotem niniejszego dokumentu	
Najnowszy stan ewidencji: 30 PAZ 2023	
Województwo: małopolskie	Powiat: wielicki
Powiat: wielicki	Jednostka ewidencyjna: 12190L_2, Biskupice, 12190S_5, Wieliczka - G, 12190S_5, Wieliczka - G
Powiat: wielicki	Obszar: 0011, Tomaszkowice, 0016, Lednica Górna, 0025, Sulków
Powiat: wielicki	Nie jest to dokument objęty licencją nr GD.6642.1.1615.2023.12.19.CL2
Powiat: wielicki	Data: 30 PAZ 2023
Powiat: wielicki	z up. STAROSTY

Starosta Wielicki  
ul. Rynek Górny 2  
32-020 WIELICZKA

Województwo: małopolskie  
Powiat: wielicki  
Jednostka ewidencyjna: 12190L\_2, Biskupice, 12190S\_5, Wieliczka - G, 12190S\_5, Wieliczka - G  
Obszar: 0011, Tomaszkowice, 0016, Lednica Górna, 0025, Sulków  
Nie jest to dokument objęty licencją nr GD.6642.1.1615.2023.12.19.CL2  
Data: 30 PAZ 2023 z up. STAROSTY

### MAPA EWIDENCYJNA

SKALA 1:2000

Sporządził(a) wydruk: Michał Tomera

## Pozwolenie na użytkowanie



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
w Wieliczce  
33-010 Wieliczka, ul. Liniarskiego 11  
tel./fax: (031) 266-04-66

PINB - 7353/B/09/07

Wieliczka, dnia 22.08.2007 r.

### DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1 w związku z art. 55 ust. 1 pkt.1 oraz ust. 2, art. 60 ust. 2 pkt. 1 i art. 83 ust. 1 ustawy z dn. 07.07.1994 r. - Prawo budowlane ( Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1115 z póź. zm.) oraz art. 104 i ustawy z 14.6.1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego ( Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku

inwestorów: P.P. Grażyna, Jerzego i Marcina Majki z daty wpływu do tut. Inspektoratu 24.07.2007r. o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Zakładu P.P.H. Wytwórnia Makaronów: hali produkcyjno - magazynowej, budynku gospodarczego wraz z infrastrukturą, na działce nr 50/1,50/2,50/6,50/7,45/6 w Tomaszkowicach.

#### udzielałam pozwolenia na użytkowanie

Zakładu P.P.H. Wytwórnia Makaronów: hali produkcyjno - magazynowej, budynku gospodarczego wraz z infrastrukturą w Tomaszkowicach, dz. nr 50/1,50/2,50/6,50/7,45/6

wybudowanego

na podstawie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę Starosty Powiatu Wielickiego nr GGN-7351/B-174/05 z dn. 05.05.2005r., zmienionej decyzją Starosty Powiatu Wielickiego nr GGN-5351/ZD/B-78/06 z dnia 02.02.2007r.

#### Dane techniczne hali produkcyjno-magazynowej:

wg. parametrów wymienionych w otwarczeniu kierownika budowy załączonych do wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie z dnia 24.07.2007 r.

Powierzchnia zabudowy :	985,20 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa :	1800,00 m <sup>2</sup>
Kubatura :	7557,00 m <sup>3</sup>

#### Dane techniczne budynku gospodarczego :

wg. parametrów wykazanych w zatwierdzonym projekcie zamiennym

Powierzchnia zabudowy :	57,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa :	30,55 m <sup>2</sup>
Kubatura :	258,00 m <sup>3</sup>

### UZASADNIENIE

W dniu 24.07.2007 r. inwestor P.P. Grażyna, Jerzy i Marcin Majka złożyli wniosek do tut. Inspektoratu o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu zrealizowanego p.n. „Zakład P.P.H. Wytwórnia Makaronów”, dz. nr 50/1,50/2,50/6,50/7,45/6 w Tomaszkowicach. Z przedłożonej dokumentacji

wynika, że przedmiotowy obiekt został wykonany na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę Starosty Powiatu Wielickiego nr GGN-7301B-17406 z dn. 05.05.2006r., zmienionej decyzją Starosty Powiatu Wielickiego nr GGN-5351ZD/B-7806 z dnia 02.02.2007r.

Wg oświadczenia inwestora z dnia 10.07.2007 r. organ taki jak: Inspekcja Ochrony Środowiska, nie zajęła w ustawowym terminie stanowiska w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym. Inspekcja Sanitarna, Państwowa Inspekcja Pracy i Państwowa Straż Pożarna nie wniosły sprzeciwu i uwag do inwentycji będącej przedmiotem odbioru. Inwestor przedłożył inwentaryzację geodezyjną powykonawczą obiektu wraz z zagospodarowaniem, która została zarejestrowana przez P.O.D.G i K Starostwa Powiatowego w Wieliczce pod nr 3511/291/07 w dniu 27.05.2007r.

W dniu 21.08.2007 r. lut. Inspektorat przeprowadził obowiązkową kontrolę zgodnie z art. 59b ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, do użytkowania których można przystąpić po przeprowadzeniu przez właściwy organ obowiązkowej kontroli i po przedłożeniu dokumentów oraz oświadczenia kierownika budowy sznał, że obiekt ten nadaje się do użytkowania i spełnia wymogi art. 57 Prawa budowlanego. Decyzja zgodnie z art.130 § 4 KPA podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, ponieważ jest zgodna z żądaniem wszystkich stron.

Zgodnie z Ustawą o opłacie skarbowej ( Dz. U. Nr 225 z 16.11.2006 r., poz. 1635) od poleceń na użytkowanie jednego obiektu budowlanego przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej ewa jut rolnicza i inna pobiera się opłata skarbową (za każdy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 1 zł, lecz nie więcej niż 134,75 zł.), co po wyliczeniu 25% x 1zł x 1830,55 daje kwotę 458,0 zł. ( słownie : czterysta pięćdziesiąt osiem złotych )

Opłata skarbową w wysokości 134,75 zł ( słownie : sto trzydzieści cztery złote siedemdziesiąt pięć groszy ) winna być uiszczona na konto Urzędu Miasta i Gminy - Wieliczka nr : 20 85100006 0010 0200 4705 0002 Bank Spółdzielczy w Wieliczce, lub w kasie przy ul. Lemańskiego 32 w Wieliczce, a potwierczenie wpłaty przedłożone do lut. Inspektoratu.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wieliczce w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Otrzymał:

Inwestor

1x a/s

Do wiadomości:

1x Wójt Gminy Biskupice

1x Starosta Powiatu Wielickiego

Z Up. Powiatowego Inspektora  
Nadzoru Budowlanego w Wieliczce  
Inspektor Nadzoru Budowlanego  
*[Podpis]*  
Grzegorz Zajączkowski

#### POUCZENIE:

Art.61. Prawa budowlanego Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami o których mowa w art. 5 ust.2 PrBud.  
Art.5 ust.2 stanowi : „ obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami o których mowa w ust.1 pkt.1-7” cytowanego artykułu.

## Postanowienie o upadłości

sygn. akt KR1S/GU/81/2023

### Postanowienie

Dnia 21 marca 2023 r.

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych,

w składzie:

Przewodniczący:  
sędzia Maciej REJZEREWICZ

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2023 r. w Krakowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Marcin Majka,

#### postanawia

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Marcin Majka, PESEL 84082208237, NIP 6831911552, miejsce zamieszkania: Tomaszkowice, adres Tomaszkowice 412, 32-020 Tomaszkowice, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Ul. Wenecja 3/2, 31-117 Kraków;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: Ul. Wenecja 3/2, 31-117 Kraków;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Marzena Pawełczyk (numer licencji 1550);



5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 2 Prawa upadłościowego;
6. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił referendarz;
7. stwierdzić, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił referendarz;
8. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
9. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Marzena Pawełczyk (numer licencji 1550) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 66 1050 1445 1000 0092 8928 1942.

#### UZASADNIENIE

Dłużnik złożył wniosek o ogłoszenie upadłości jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Analiza wniosku i załączników wskazuje, że jest on osobą niewypłacalną a jednocześnie nie prowadzi działalności gospodarczej. Miejsce zamieszkania dłużnika, (miejsce zwykłego pobytu w rozumieniu art. 19 ust. 1c ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020, poz. 1228 z późn. zm., dalej jako: p.u.) oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego), uzasadnia jurysdykcję w niniejszej sprawie sądu polskiego. Zgodnie z treścią art. 382 p.u., a postępowanie to jest postępowaniem głównym.

Podpis:

Signed by / Podpisane przez:  
Maciej Paweł Pawełczyk  
Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w  
Krakowie  
Date / Data: 2023-02-21 22:54

Kopia polis OC



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena  
Ślufarska**

**30-102 Kraków, Kazimierza Morawskiego 5 / 325**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0014389**

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: 28/03/2023 - 27/03/2024**

**na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR**

**słownie: jeden milion euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN**



**iExpert.pl Spółka Akcyjna**  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437830  
MIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel. 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100 000 zł, opłacony w całości.



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
NR 1076509153

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 03.12.2022 r. do 02.12.2023 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: MAGDALENA ŚLUFARSKA</b> Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm	PESEL: 82100406867
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: MAGDALENA ŚLUFARSKA</b> Adres zamieszkania: FILARECKA 6 m. 54, 30-110 KRAKÓW E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm	PESEL: 82100406867
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia dobrowolnego</b> Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy: 500 000 PLN Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe: 500 000 PLN
	<b>Postanowienia dodatkowe</b> Klauzula zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów (klauzula nr 61)	Podlimit: 20 000 PLN
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 676,50 PLN</b> Termin płatności: 23.11.22, 23.05.23 Kwota w PLN: 338,50, 338,00	<b>6</b> Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 85 1240 6960 3014 0110 1780 3637 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1076509153
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/21.1/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/21.5/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.	
<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b> <b>Ubezpieczenie dobrowolne</b> Klauzula Nr 61 Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczający, strony postanowiły rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną ze szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu albo utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia. 2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody w dokumentach o charakterze kolekcyjnym, zabytkowym lub unikatowym. 3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odtworzenie dokumentów. Klauzula Nr 72	Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 §b Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przeliczenia waluty.
<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania im treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 5. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zniekształcające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienie odpowiedniej oferty. 6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskową lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres e-mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank	SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumentacji informacja o Administracyjne danych osobowych. 9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można wycofać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  * <input type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Policki Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1076509153/pc:10000443284125/BE20 PŁN: 9667

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) OS/OCZ/21611\_02/20221109:1527/proddp07-218854811.3/FIL/pc:10500443284125



1/2



10

**Postanowienia dodatkowe lub odmiennie:**

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:  
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest dotrzeć Ubezpieczonego OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres odnowy ubezpieczeniowej

rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być dołączone Ubezpieczonemu przed objęciem go odnową ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z listem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzane dane kontaktowe  
MAGDALENA ŚLUFARSKA  
E-mail: [magdalena.slufarska@poczta.fm](mailto:magdalena.slufarska@poczta.fm)  
Telefon: Klient odmówił

Dodatkowych informacji udzielił:  
Szkoła Ewa  
08-110 SIEDLCE  
E-mail: [ewa.szkoła@asf.com.pl](mailto:ewa.szkoła@asf.com.pl)  
tel.: +48 506134317

Data zawarcia umowy: 09.11.2022 r.

Obwiedzam, 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/skonna zapłacić.

\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MAGDALENA ŚLUFARSKA  
Ubezpieczający

\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

\_\_\_\_\_  
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

Biuro Obsługi  
Klientów w Siedlcach  
PZU SA  
ul. Siedlecka 10  
08-110 SIEDLCE  
KOD pocztowy 08-110  
REGON 141902000  
NIP 525-200-0000

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

1076509153/pc:10000443284125/BE20 PIN: 9657

**801 102 102** pzu.pl

