

# OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej składającej się  
z działek ewidencyjnych nr 584, 585, 586, 587, 588 położonych  
w Krakowie, w dzielnicy Krowodrza w obrębie nr 33

Operat sporządził:

Łukasz Góralczyk  
Rzecznawca majątkowy  
Numer uprawnień: 5093

Kraków, dnia 2025-03-24

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość niezabudowana	
Rodzaj prawa:	Prawo własności	
Nr KW gruntowej:	KR1P/00333813/0,KR1P/00044315/6	
Województwo:	małopolskie	
Powiat:	M. Kraków	
Jednostka ewidencyjna	Krowodrza	
Obręb:	33	
Numery działek:	584, 585, 586, 587, 588	
Powierzchnia gruntu:	7583 m <sup>2</sup>	
Cel wyceny:	Niniejszy operat został sporządzony na potrzeby postępowania upadłościowego.	
<p>Wartość rynkowa nieruchomości wg stanu aktualnego wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>11.272.000 zł netto</b></p> <p>słownie: jedenaście milionów dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące złotych netto</p>		
Data sporządzenia operatu:	2025-03-24	
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny:	2025-03-19	
Data, na którą przyjęto stan nieruchomości:	2025-03-19	
<p><i>pieczęć oraz podpis autora operatu</i></p>		

## SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI .....	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	5
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....	16
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI .....	17
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY .....	19
10. WYNIK KOŃCOWY.....	25
11. KLAUZULE .....	26
12. ZAŁĄCZNIKI.....	26

**1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY****1.1. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr 584, 585, 586, 587, 588 położonych w Krakowie, w dzielnicy Krowodrza w obrębie nr 33. Dla przedmiotowego prawa IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze prowadzi księgi wieczyste nr KR1P/00333813/0 oraz nr KR1P/00044315/6.

Powierzchnia działki: 7583 m<sup>2</sup>.

Dane ewidencyjne nieruchomości:

<i>Województwo:</i>		<i>małopolskie</i>			
<i>Powiat:</i>		<i>M. Kraków</i>			
<i>Jednostka ewidencyjna:</i>		<i>Krowodrza</i>			
<i>Obręb ewidencyjny:</i>		<i>33</i>			
<i>Nr działki</i>	<i>Położenie</i>	<i>Powierzchnia [ha]</i>	<i>Użytek lub klasa</i>		<i>Nr KW</i>
			<i>Rodzaj</i>	<i>Pow. [ha]</i>	
584		0,0854	ŁIV	0,0854	KRIP/00333813/0
585		0,1892	W	0,0015	
			ŁIV	0,1443	
586		0,1716	ŁV	0,0434	
			W	0,0053	
			ŁIV	0,1335	
587		0,1527	ŁV	0,0328	
			W	0,0050	
588		0,1594	ŁIV	0,1142	KRIP/00044315/6
			ŁV	0,0335	
			W	0,0022	
			ŁIV	0,1179	
			ŁV	0,0393	

*Łączna pow. działek: 0,7583*

**1.2. ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr 584, 585, 586, 587, 588 położonych w Krakowie, w dzielnicy Krowodrza w obrębie nr 33 według stanu aktualnego.

**2. CEL WYCENY**

Niniejszy operat został sporządzony na potrzeby postępowania upadłościowego.

### **3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**

#### **3.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY**

Podstawę sporządzenia niniejszego operatu stanowi zlecenie złożone przez Instytut Wycen Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych w dniu 2025-03-17

#### **3.2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741) wraz z późniejszymi zmianami;  
Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832);  
Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982 Nr 19 poz. 147) wraz z późniejszymi zmianami;  
Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 Nr 16 poz. 93) wraz z późniejszymi zmianami;  
Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717) wraz z późniejszymi zmianami

#### **3.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**

- 1) treść ksiąg wieczystych nr KR1P/00333813/0, KR1P/00044315/6 według stanu na dzień 2025-03-24 ustalona na podstawie wglądu do internetowego Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (<https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html>)
- 2) Uchwała nr XCVII/2493/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "BRONOWICE - STELMACHÓW"
- 3) inspekcja nieruchomości oraz informacje uzyskane od Zlecającego
- 4) informacje na temat kształtowania się cen transakcyjnych na lokalnym rynku pozyskane zostały z bazy danych Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości
- 5) wypisy z rejestru gruntów z dnia 2023-12-05
- 6) mapa do celów projektowych (bez pieczęci) sporządzona przez geodetę uprawnionego Tomasza Wardęgę

### **4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	2025-03-24
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny:	2025-03-19
Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego:	2025-03-19
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	2025-03-19

Zgodnie z treścią ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 156. Pkt. 3:

„Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

## 5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

### 5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

- przedmiotem wyceny są działki ewidencyjne nr 584, 585, 586, 587 i 588 położone w obrębie nr 33 dzielnicy Krowodrza w Krakowie
- dla działek prowadzone są księgi wieczyste nr KR1P/00333813/0 oraz KR1P/00044315/6
- działki III i IV ksiąg wieczystych wolne są od wpisów
- nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do działki drogowej nr 1496/1 będącej we władaniu Gminy Kraków

Na dzień 2025-03-24 księga wieczysta numer KR1P/00333813/0 zawiera następujące wpisy:

#### Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Lp. 1

Numer działki	584
Identyfikator działki:	126102_9.0033.584
Obręb ewidencyjny (numer)	0033
Położenie (numer porządkowy/województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	1, małopolskie, M. Kraków, Kraków M. Kraków, Krowodrza
Sposób korzystania:	Ł – łąki trwałe
Przyłączenie (obszar)	845,0000 m <sup>2</sup>
Numer księgi dawnej:	LWH 613 Bronowice Wielkie

Lp. 2

Numer działki	585
Identyfikator działki:	126102_9.0033.585
Obręb ewidencyjny (numer)	0033
Położenie (numer porządkowy/województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	1, małopolskie, M. Kraków, Kraków M. Kraków, Krowodrza
Sposób korzystania:	Ł – łąki trwałe
Przyłączenie (obszar)	1892,0000 m <sup>2</sup>
Numer księgi dawnej:	LWH 687 Bronowice Wielkie

Lp. 3

Numer działki	587
Identyfikator działki:	126102_9.0033.587
Obręb ewidencyjny (numer)	0033
Położenie (numer porządkowy/województwo,	1, małopolskie,

powiat, gmina, miejscowość, dzielnica) M. Kraków, Kraków M. Kraków, Krowodrza  
Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe  
Przyłączenie (obszar) KR1P / 00013173 / 2, 0,1527 ha  
Numer księgi dawnej: WHL 1561

Lp. 4

Numer działki 586  
Identyfikator działki: 126102\_9.0033.586  
Obręb ewidencyjny (numer) 33  
Położenie (numer porządkowy/województwo, 1, małopolskie,  
powiat, gmina, miejscowość, dzielnica) M. Kraków, Kraków M. Kraków, Krowodrza  
Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe  
Przyłączenie (obszar) KR1P/00455090/6, 0,1716 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,5989 ha

**Dział I –SP – „Spis praw związanych z własnością”** Brak wpisów

**Dział II – „Własność”**

Lista wskazań udziałów w prawie: (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj  
wspólności) 4, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna (Nazwa, siedziba, REGON)  
Centrum Druku Spółka Jawna Adam Stachura Mariola Stachura, Kraków, 35637704500000

**Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”** Brak wpisów

**Dział IV – „Hipoteka”** Brak wpisów

Na dzień 2025-03-24 księga wieczysta nr KR1P/00044315/6 zawiera następujące wpisy:

Działki ewidencyjne:

Lp. 1

Numer działki 588  
Identyfikator działki: 126102\_9.0033.588  
Obręb ewidencyjny (numer) 0033  
Położenie (numer porządkowy/województwo, 1, małopolskie,  
powiat, gmina, miejscowość, dzielnica) M. Kraków, Kraków M. Kraków, Krowodrza  
Przyłączenie (obszar) 0,1594 ha  
Numer księgi dawnej: Lp. 1. LWH 719 Bronowice Wielkie  
Lp. 2. LWH 1417 Bronowice Wielkie

Obszar całej nieruchomości: 0,1594 ha

**Dział I –SP – „Spis praw związanych z własnością”**

Lp. 1.

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Treść prawa: z własnością i posiadaniem działek nr 16/2 i 17/2 związana jest służebność gruntowa polegająca na przeprowadzeniu przez działkę 16/1 i 17/1 instalacji wodno - kanalizacyjnych, gazowych i elektrycznych południowymi krańcami działek w sposób jak najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonych

## Dział II – „Własność”

Lista wskazań udziałów w prawie: (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj wspólności) 3, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna (Nazwa, siedziba, REGON)

Centrum Druku Spółka Jawna Adam Stachura Mariola Stachura, Kraków, 35637704500000

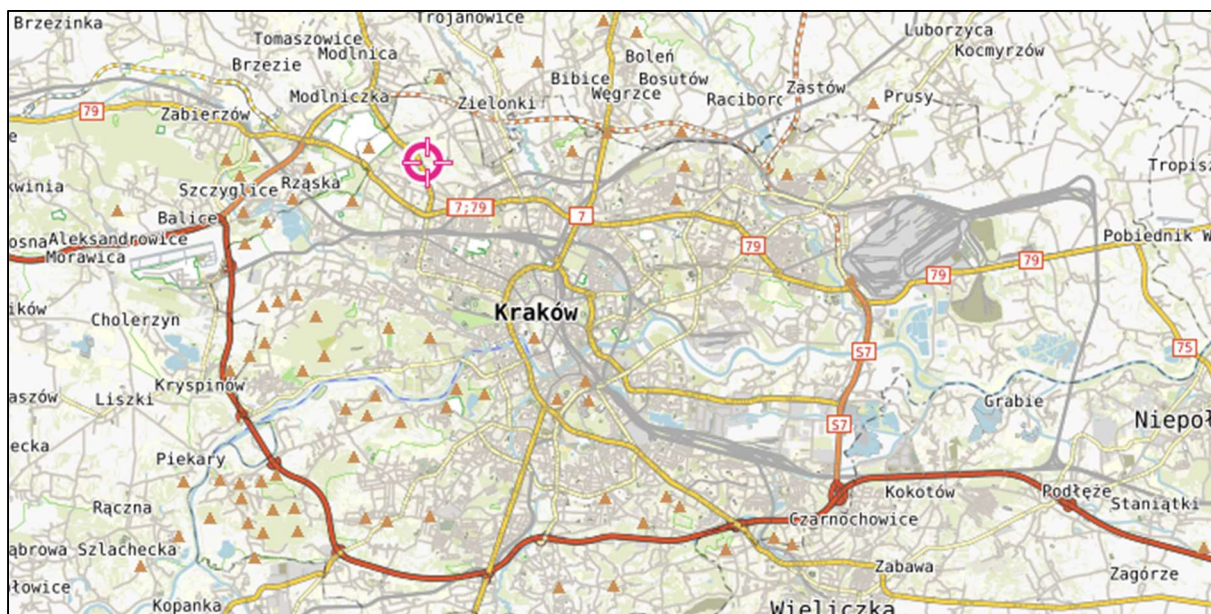
**Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”** Brak wpisów

**Dział IV – „Hipoteka”** Brak wpisów

## 5.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

### LOKALIZACJA OGÓLNA

Przedmiotowa nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych nr 584, 585, 586, 587 i 588 położona jest w jednostce ewidencyjnej Krowodrza miasta Krakowa, na terenie dzielnicy Bronowice Wielkie, w północno – zachodniej części miasta. Kompleks oddalony jest o ok. 90 m na wschód względem ulicy Jasnogórskiej, stanowiącej drogę wylotową z Krakowa w kierunku Śląska, ok. 1,5 km na północ względem Ronda Ofiar Katynia oraz ok. 5,5 km na północny – zachód względem Rynku Głównego w Krakowie.



Rysunek 1. Lokalizacja nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Krakowie, stolicy województwa małopolskiego, drugim co do wielkości zajmowanej powierzchni (326 km<sup>2</sup>) i liczby mieszkańców mieście w Polsce. Kraków należy do najpopularniejszych ośrodków biznesowych i biurowych w Polsce, a także stanowi jeden z kluczowych węzłów drogowych i kolejowych w Polsce. W Balicach pod Krakowem znajduje się drugi co do wielkości polski port lotniczy o znaczeniu międzynarodowym. Według stanu na rok 2022 z usług krakowskiego lotniska skorzystało 7 394 176 pasażerów, co stanowi 4,3 mln więcej niż w analogicznym okresie poprzednie roku.

Według stanu w końcu 2022 roku populacja Krakowa wyniosła ok. 803,3 tys. osób, co stanowiło 23% ogólnej liczby ludności województwa małopolskiego. Na przestrzeni lat 2002 - 2022 liczba ludności Krakowa wzrosła o 6,0%. Kobiety stanowiły 53,3% populacji, a współczynnik feminizacji wyniósł 114, wobec 106 kobiet na 100 mężczyzn w województwie.

151 892 mieszkańców Krakowa jest w wieku potencjalnej nauki (3-24 lata). Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2021 roku 45,7% ludności posiada wykształcenie wyższe, 4,0% wykształcenie policealne, 13,3% średnie ogólnokształcące, a 15,4% średnie zawodowe. Wykształceniem zasadniczym zawodowym legitymuje się 11,5% mieszkańców Krakowa, gimnazjalnym 2,1%, natomiast 6,0% podstawowym ukończonym. 2,2% mieszkańców zakończyło edukację przed ukończeniem szkoły podstawowej. W porównaniu do całego województwa małopolskiego mieszkańcy Krakowa mają znacznie wyższy poziom wykształcenia. Wśród kobiet mieszkających w Krakowie największy odsetek ma wykształcenie wyższe (48,7%) oraz średnie ogólnokształcące (14,3%). Mężczyźni najczęściej mają wykształcenie wyższe (42,1%) oraz średnie zawodowe (18,4%).

Na koniec 2022r. w rejestrze REGON wpisanych było 168,2 tys. podmiotów gospodarki narodowej z siedzibą w Krakowie tj. o 5,1% więcej niż przed rokiem. Podmioty gospodarcze w głównej mierze prowadzone były przez osoby fizyczne: 105,7 tys., stanowiąc 62,8% ogółu zarejestrowanych firm prowadzących działalność gospodarczą, a ich liczba była o 5,6% większa niż rok wcześniej. W strukturze według przewidywanej liczby pracujących udział małych firm, tj. o liczbie pracujących do 9 osób, wyniósł 96,9%. Podmioty o liczbie pracujących 10-49 osób stanowiły 2,5%, a jednostki duże, tj. powyżej 50 osób – 0,6% ogółu podmiotów. Do rejestru REGON wpisanych było 47,8 tys. spółek (o 4,5% więcej niż rok wcześniej), w tym 36,0 tys. spółek handlowych (o 6,3% więcej niż w końcu grudnia 2021r.). W ogólnej liczbie spółek handlowych spółki z ograniczoną odpowiedzialnością stanowiły 84,4% (82,7% w końcu grudnia 2021r), spółki akcyjne – 1,9% (odpowiednio 1,8%), a spółki z udziałem kapitału zagranicznego – 15,2% (odpowiednio 15,4%). Pod względem rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej najczęściej podmiotów deklarowało: handel; naprawę pojazdów samochodowych – 28,2 tys. (16,8% ogółu), działalność profesjonalną, naukową i techniczną – 25,4 tys. (15,1%), oraz informacja i komunikacja – 18,2 tys. (10,8%). Spośród analizowanych sekcji spadek liczby podmiotów odnotowano jedynie w sekcjach górnictwo i wydobywanie (o 0,9%) oraz działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (o 0,5%).

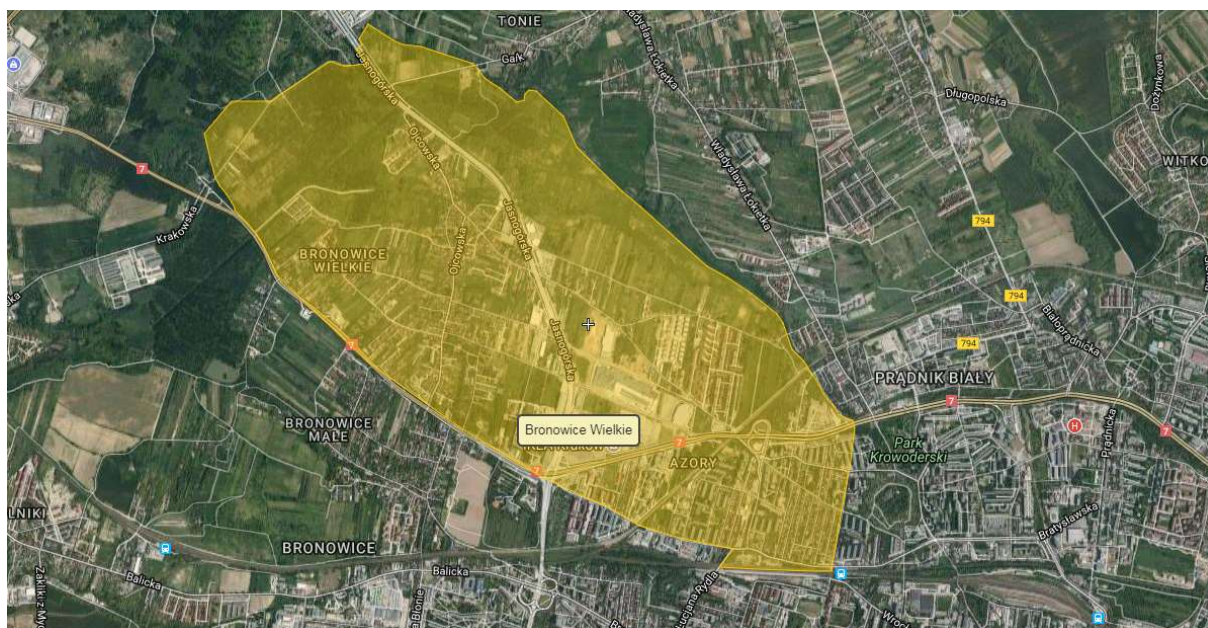
W 4 kwartale 2022 r. z turystycznych obiektów noclegowych w Krakowie skorzystało 616,1 tys. osób, tj. o 36,0% więcej niż przed rokiem. Turyści zagraniczni w liczbie 260,6 tys. stanowili 42,3% ogólnej liczby korzystających z noclegów (rok wcześniej – 32,1%), a ich liczba zwiększyła się w stosunku rocznym prawie dwukrotnie. W omawianym okresie udzielono 1274,6 tys. noclegów, co oznacza wzrost w ujęciu rocznym o 32,0%, w tym turystom z zagranicy – 619,4 tys. noclegów (o 64,3% więcej). Wśród obiektów bazy noclegowej, największą liczbę gości przyjęły hotele – 509,5 tys. osób (w tym 214,2 tys. gości z zagranicy). W hotelach udzielono 1034,3 tys. noclegów (w tym 504,5 tys. turystom zagranicznym). Średnia długość pobytu turystów w obiektach noclegowych w 4 kwartale 2022 r. wyniosła 2,1 noclegu

(podobnie rok wcześniej), przy czym turyści zagraniczni przebywali przeciętnie 2,4 noclegu (rok wcześniej – 2,6).

Według wstępnych danych w 2022 r. na terenie Krakowa oddano do użytkowania 10783 mieszkań tj., o 6,8% więcej niż rok wcześniej. W budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem liczba mieszkań przekazanych do użytkowania wyniosła 10122 (o 7,0% więcej niż w 2021r.), a w budownictwie indywidualnym 611 (wzrost o 10,9%). Mieszkania oddane do użytkowania na terenie Krakowa stanowiły 45,2% ogólnej liczby mieszkań przekazanych do użytkowania w województwie małopolskim (rok wcześniej 46,1%).

Na rok 2023 dochód budżetu miasta planowano na kwotę 6 mld 863 mln zł. Oznacza to ich wzrost o ponad 6,5 proc. w porównaniu z planem przyjętym na rok 2022 (wtedy wyjściową była kwota 6 mld 334 mln zł). Wydatki miasta ogółem w 2023 roku zaplanowano na poziomie 8 mld 022 mln zł – i jest to kwota o ponad 9,9 proc. wyższa od przyjętej na rok 2022 (7 mld 116 mln zł). Na łączną sumę dochodów miasta składają się: dochody własne gminy (ponad 2,5 mld zł), udział gminy w podatkach PIT i CIT (prawie 2,1 mld zł), subwencje i dotacje z budżetu państwa (1,9 mld zł) oraz środki ze źródeł zagranicznych (316 mln zł).

Kraków, według raportu inwestycyjnego Konferencji ds. Handlu i Rozwoju ONZ (UNCTAD) z 2011 roku jest najlepszym miejscem na świecie do lokowania centrów usług dla biznesu. Miasto to zaliczono do Top 10 Dużych Miast Europejskich – Przyjaznych dla biznesu, w rankingu 2018/19 raportu „Financial Timesa” European Cities & Regions of the Future, natomiast w Polskim Rankingu Miast Przyjaznych dla Biznesu w 2021 zdobył tytuł lidera, w kategorii miast od 300 tys. do 999 tys. mieszkańców. Ponadto miasto pozostaje liderem pod względem zatrudnienia w centrach usług biznesowych w Polsce; pracuje w nich co czwarta osoba, czyli ok. 82,6 tys. osób. Na podstawie rankingu Europejskich Miast i Regionów Przyszłości FDI 2022/23 Kraków znalazł się w pierwszej piątce dużych miast w Europie, a oceniany był najlepiej jako najbardziej przyjazny dla biznesu i obdarzony największym kapitałem ludzkim. W 2022 roku amerykański magazyn „Travel + Leisure”, w ramach World's Best Awards, na podstawie ocen czytelników umieścił Kraków na dziewiątym miejscu najlepszych miast w Europie.



Rysunek 3. Położenie osiedla Bronowice Wielkie

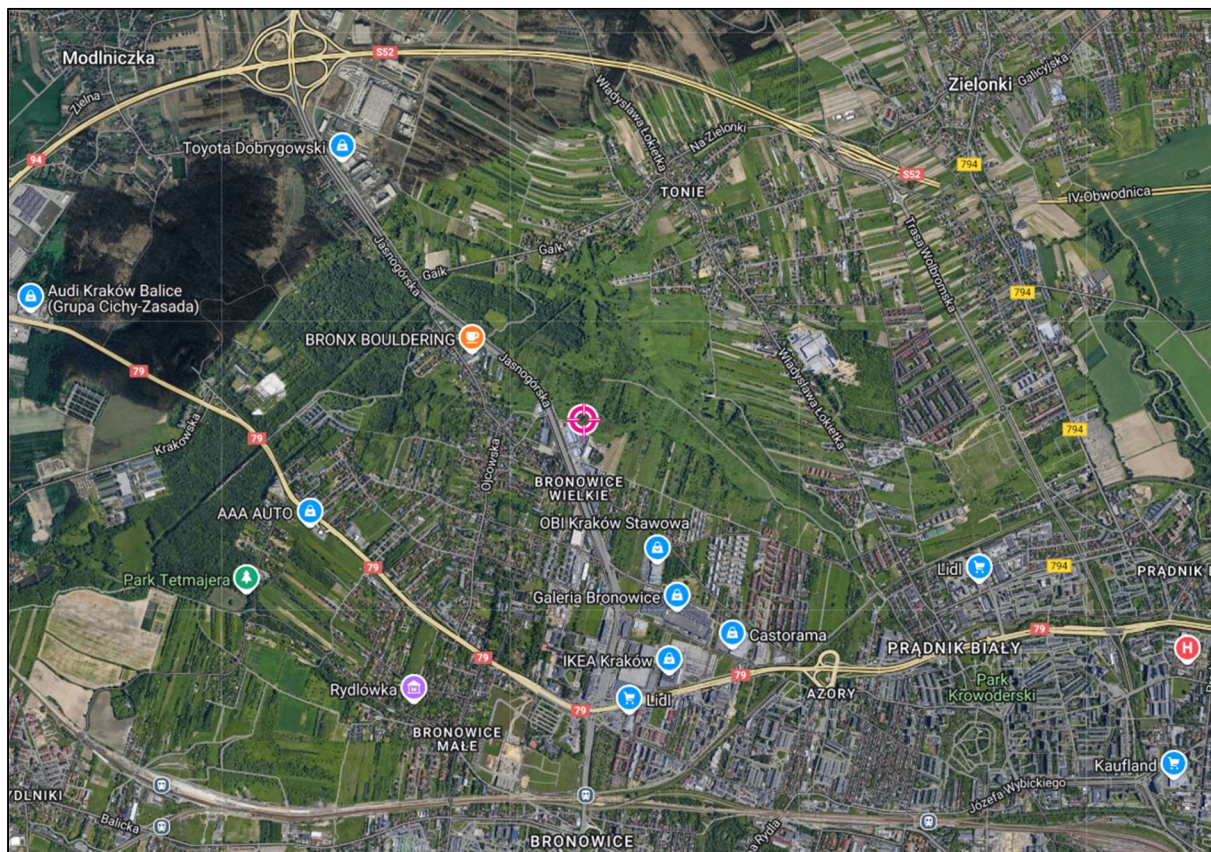
Bronowice Wielkie to część Krakowa położona w jego północno – zachodniej części. Od północy graniczą z Toniami (granica biegnie potokiem Sudół), od wschodu z Krowodrzą (granica biegnie dzisiejszą ul. Stachewicza), od południa z Łobzowem i Bronowicami Małymi

(granica biegnie dzisiejszą ul. Radzikowskiego), od zachodu z Modlniczką. Główne ulice to: ul. Ojcowska, ul. Chełmońskiego, ul. Na Polach, ul. Stawowa.

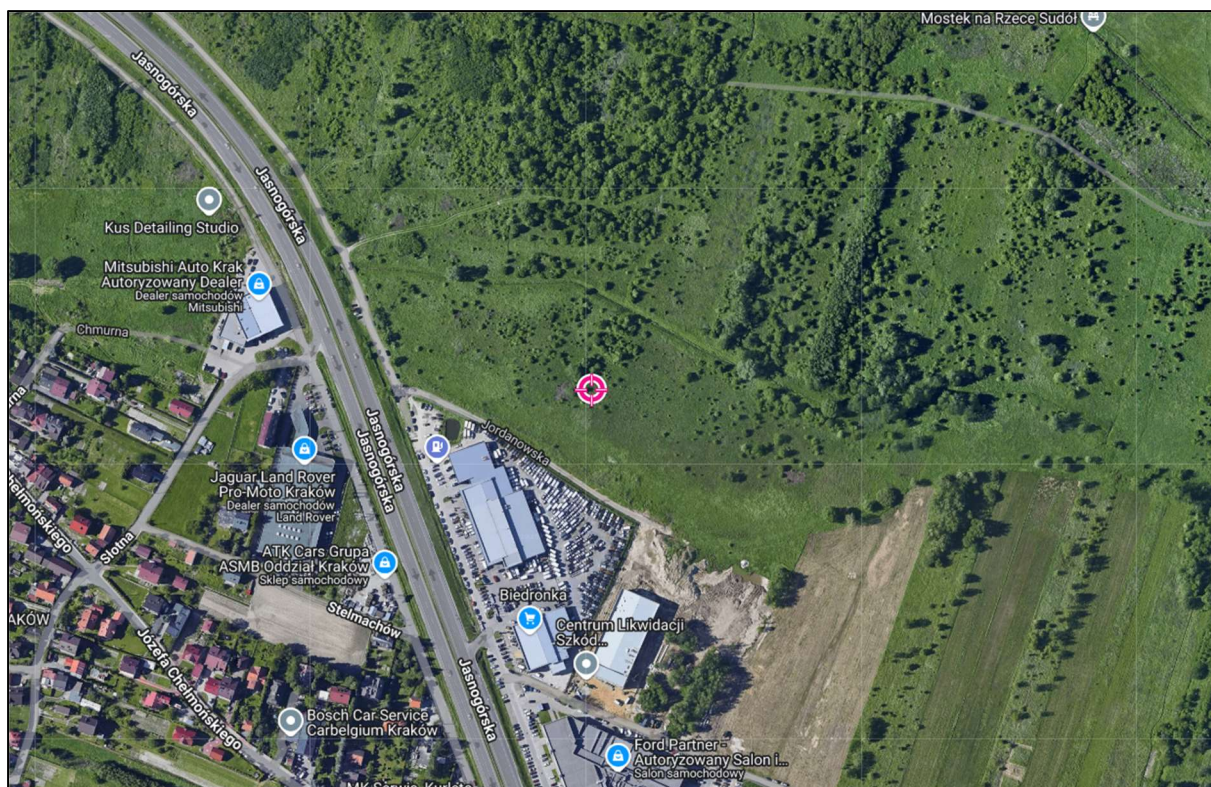
Bronowice Wielkie założono na Wróżnej Górze na północny - zachód od centrum Krakowa. Była to wieś przy drodze przez Zabierzów na Śląsk, która pierwotnie należała do klasztoru benedyktynów w Tyńcu. W 1274 opat tyński Kosma za zgodą Bolesława V Wstydliwego zezwolił mieszczanom krakowskim Henrykowi i Gerardowi lokować wieś na prawie średzkim oraz nadał ją kościołowi św. Jerzego na Wawelu. Wieś przyłączono do Krakowa 19 października 1910 jako XXXVI dzielnicę katastralną. Kościół rozbudowano w latach 1976-1980. W pobliżu kościoła w 1989 r. powstało Wyższe Seminarium Duchowne Zakonu Braci Mniejszych Franciszkanów. W 1954 r. w urbanizujących się Bronowicach zlokalizowano Zakład Farmakologii PAN, a w latach 1955-57 wniesiono zespół budynków Instytutu Fizyki Jądrowej. Historyczna część znajduje się w obszarze ulic: Jasnogórska, Radzikowskiego – Pasternik, a poligonem wojskowym Pasternik. Od kilku lat dzielnica systematycznie rozbudowuje się (nowe ulice: Hoża, Dzielna, Pejzażowa, Waleczna), ze względu na atrakcyjne położenie: bliski dojazd do centrum, Nowej Huty, obok dróg do Katowic i Wrocławia, Olkusza i Bytomia oraz na lotnisko w Balicach, łatwy dojazd do centrów handlowych (Galeria Bronowice z Auchan, wielkopowierzchniowych sklepów (Castorama, Ikea, Makro, Obi, Witek`s), jak również ze względu na takie walory jak: bezpieczeństwo, cisze, duże obszary terenów zielonych (Tenczyński Park Krajobrazowy, poligon wojskowy Pasternik).

Osiedle Bronowice Wielkie nie posiada jednolitej zabudowy. Na jego terenie znajdują się zarówno domu jednorodzinne (np. przy ul. Ojcowskiej) jak i nowoczesne osiedla apartamentowców (np. przy ul. Na Pola, Sosnowieckiej)..

### LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI



Rysunek 3. Położenie nieruchomości



Rysunek 3. Otoczenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest po wschodniej stronie ulicy Jasnogórskiej, w drugiej linii zabudowy. Do działki prowadzi wewnętrzna droga dojazdowa (ul. Jordanowska). Od południa z nieruchomością sąsiadują obiekty usługowe: głównie salony samochodowe z placami manewrowymi oraz warsztaty samochodowe, które ciągną się w kierunku południowym aż do ulicy Chelmońskiego. W jednym z dawnych salonów aktualnie znajduje się market Biedronka. Działki położone są w pasie niezabudowanych działek o przeznaczeniu budowlanym (usługi), na dzień wyceny stanowiące rezerwę inwestycyjną. Bezpośrednio od północy, poprzez przebiegający wzdłuż północnej granicy kompleksu rów melioracyjny, z działką sąsiadują tereny niezabudowane, przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod obszary zielone i rolne.

Po zachodniej stronie ulicy Jasnogórskiej znajduje się zabudowa o funkcji mieszanej: usługowa oraz mieszkalna.

### **DOŚTĘPNOŚĆ USŁUG, OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ**

Mieszkańcy osiedla Bronowice Wielkie, posiadają dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów usługowo – handlowych.

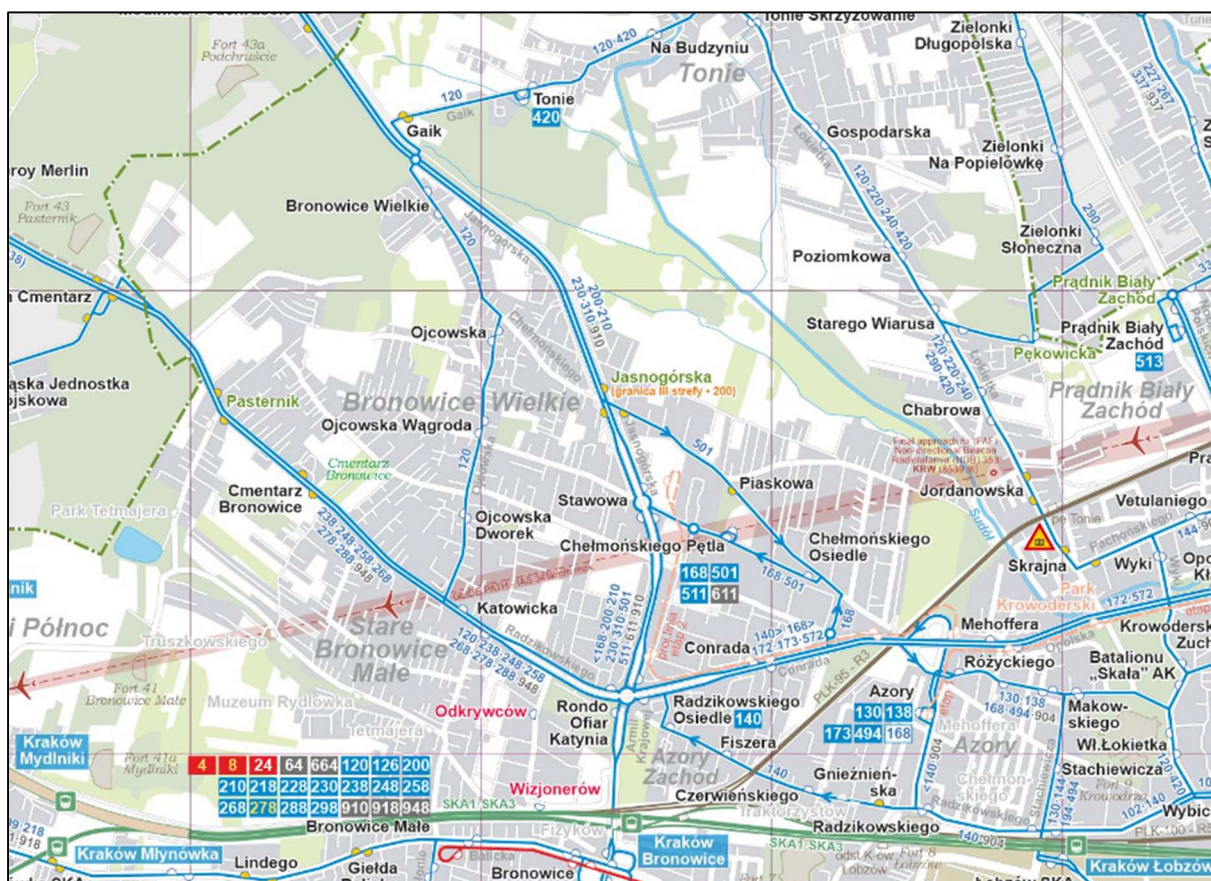
Na terenie osiedla znajdują się między innymi Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 53, Szkoła Podstawowa nr 51 im. Stanisława Wyspiańskiego, Prywatne Przedszkole św. Franciszka, Krowoderska Biblioteka Publiczna filia nr 17.

W 2013 roku została otwarta Galeria Bronowicka, drugie co do wielkości centrum handlowo –usługowe w Krakowie, przystosowane do potrzeb mieszkańców nowo wybudowanych osiedli. W galerii, oprócz licznych punktów handlowych, znajdują się także między innymi sklep Auchan, oddział poczty polskiej, filia Urzędu Miasta Krakowa, siłownia Fitness Platinum, kino Mikro, przestrzeń co-workingowa oraz kompleks restauracyjny. Ponadto w okolicy znajdują się inne sklepy wielkopowierzchniowe takie jak Ikea, Makro

Cash&Carry, Castorama Bronowice oraz restauracje McDonald, KFC oraz Fresh Cafe Lunch Smak.

Ulica Jasnogórska jest sukcesywnie zabudowywana nowoczesnymi centrami biurowymi, w których siedziby mają takie spółki jak Can-Pack S.A., BP Europa SE Oddział w Polsce, Tauron Dystrybucja S.A., Accenture Services Sp. z o.o.

## DOŚPIĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA



Rysunek 5. Dostępność komunikacyjna

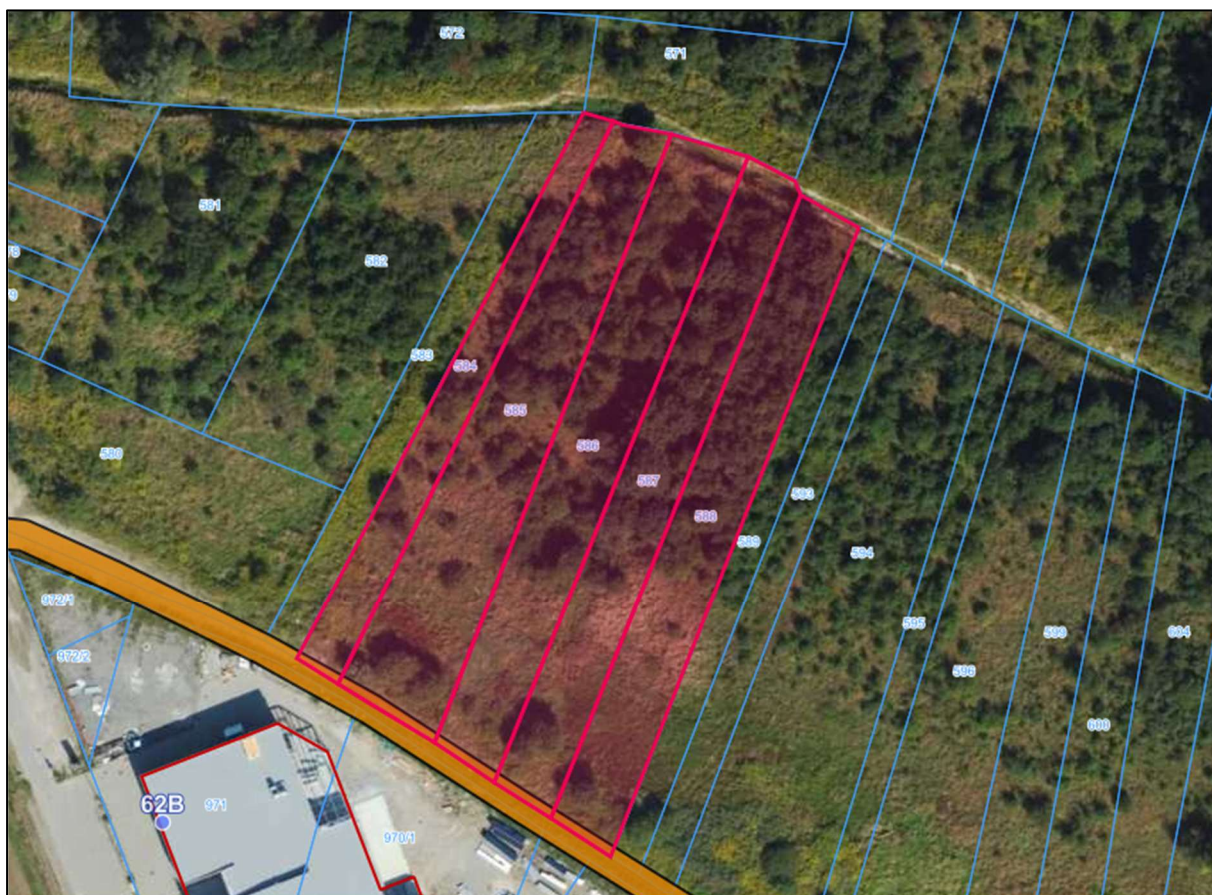
Osiedle Bronowice Wielkie cechują się dość dobrą dostępnością komunikacyjną. Transport publiczny obsługiwany jest przez kilkanaście linii autobusowych MPK. Główny ruch autobusowy odbywa się głównymi ulicami tj. ul. Pasternik, ul. Jasnogórską (autobusy podmiejskie kursujące do pobliskich miejscowości) oraz ul. Conrada. Pojedyncze linie kursują również wzdłuż ul. Ojcowskiej oraz ul. Chełmońskiego i ul. Stawowej, umożliwiając dojazd zarówno mieszkańcom osiedla, jak i przyjezdnym odwiedzającym kompleks handlowy Kraków - Bronowice.

Ulice Radzikowskiego, Pasternik i Conrada stanowią część kilkupasmowej drogi krajowej nr 7 umożliwiającej dojazd do północno – wschodnich części Krakowa, a także wyjazd z miasta w kierunku Modlniczki i Zabierzowa. Ul. Jasnogórska również stanowi główny szlak wyjazdowy z Krakowa na północ w kierunku Olkusza (węzeł Modlnica, dalej DK nr 94). W godzinach szczytu możliwe spore utrudnienia w ruchu, głównie na odcinku od Ronda Ofiar Katynia w kierunku wschodnim, stanowiącym część tzw. III obwodnicy Krakowa.

Dostęp do komunikacji publicznej na terenie osiedla ma ulec znacznej poprawie za sprawą planowanej linii tramwajowej, która ma stanowić kontynuację nieistniejącej jeszcze

linii z pętli Krowodrza Górka do pętli Azory (rejon ul. Weissa). Przedłużenie linii jest planowane do Bronowic, w okolice rejonu ul. Chełmońskiego. Trasa będzie przebiegać wzdłuż ul. Conrada (po północnej stronie ulicy) i dalej wzdłuż ul. Jasnogórskiej (po stronie wschodniej). Przy końcowym przystanku trasy ma powstać parking park&ride na 200 samochodów oraz terminal autobusowy.

## OPIS DZIAŁEK



Rysunek 6. Przedmiotowy kompleks na tle ortofotomapy

Przedmiotowe działki stanowią zwarty kompleks gruntu o kształcie zbliżonym do trapezu, o podstawach szerokości ok. 68-69 m (południowa) oraz ok. 56 m (północna) i długości ok. 115-120 m.

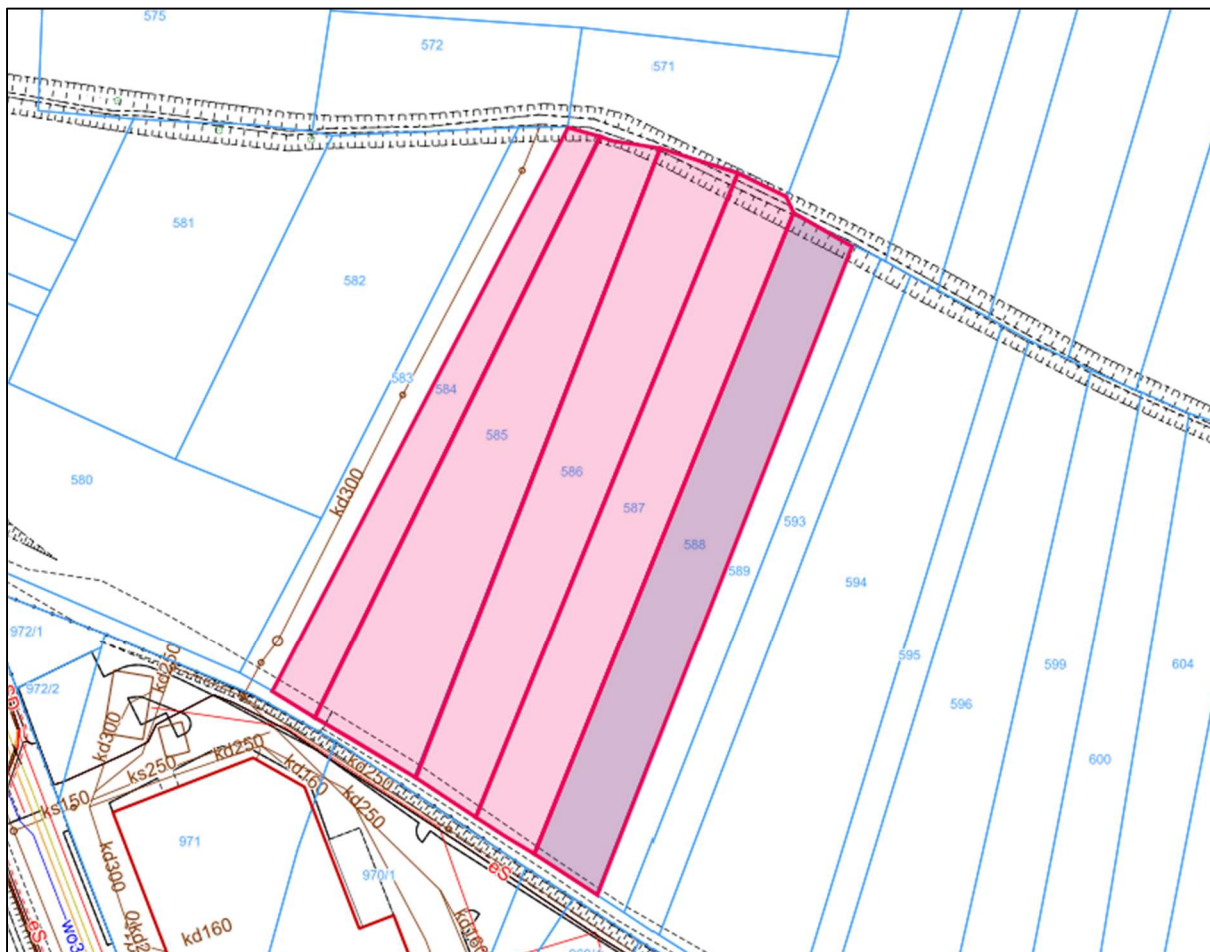
Działka od południa sąsiaduje z działką nr 1496/1 będącą w zarządzie Gminy Kraków. Działka pełniąc docelowo funkcję drogi dojazdowej cechuje się szerokością ok. 2- 3 m. W planie miejscowym położona jest jednak w pasie gruntu przeznaczonym pod drogę publiczną klasy dojazdowej. Na dzień wyceny droga nieurządzona.

Wzdłuż zachodniej granicy kompleksu przebiega sieć kanalizacyjna, wzdłuż południowej elektroenergetyczna. Sieci elektroenergetyczna, gazowa oraz wodociągowa przeprowadzone są wzdłuż ulicy Jasnogórskiej (po jej wschodniej stronie) i oddalone są od nieruchomości o ok. 55-65 m. W zasięgu działki sieć światłowodowa.

Działka stosunkowo płaska, z różnicą poziomów między najniższym (ok. 226,6 m) i najwyższym (229,1 m) punktem wynosi 2,5m. Przy czym ponad połowa działki cechuje się

nachyleniem mniejszym niż 2%, a kolejne niespełna 40 % powierzchni nachyleniem mniejszym niż 5%. Niewielkie skarpy przebiegają wzdłuż południowej granicy kompleksu. Teren stabilny, nieosiadający.

Aktualnie działka niezagospodarowana, porośnięta roślinnością niską oraz średniej wielkości krzewami i młodymi drzewami. Wzdłuż północnej granicy działek biegnie rów melioracyjny.



Rysunek 7. Przedmiotowy kompleks

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z artykułem nr 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*
2. *W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*

3. *W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.*

Zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr XCVII/2493/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "BRONOWICE - STELMACHÓW" przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolami:

**U.2 – tereny zabudowy usługowej**

**KDD.2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.**

§ 20.

1. Wyznacza się Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami U.1 - U.6, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.
2. Część wyznaczonych Terenów znajduje się w wyznaczonej strefie powiązań ekologicznych i przewietrzania oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia określone w §8 ust. 4.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
    - a) w Terenach U.1, U.2, U.6: 40%,
    - b) w Terenach U.3 – U.4 : 20%; z zastrzeżeniem pkt 4,
    - c) w Terenie U.5: 30%;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 1,5;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) w Terenach U.1 – U.5 : 13m,
    - b) w Terenie U.6: 9m;
  - 4) w wyznaczonej strefie powiązań ekologicznych i przewietrzania ustala się minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%

**Ponadto działki znajdują się w strefie powiązań ekologicznych i przewietrzania:.**

- b) ustalenie minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego: 60%, a w Terenach zabudowy usługowej: 40%,
- c) ustalenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy: 25%,

Północna część kompleksu znajduje się w **strefie hydrogenicznej**, czyli w pasie terenu wzdłuż brzegów cieków i zbiorników wodnych oraz otwartych rowów melioracyjnych, wyznaczony w celu zachowania ich otuliny biologicznej i ciągłości ekologicznej.

## **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU**

Na potrzeby niniejszego opracowania przeprowadzono analizę rynku lokalnego o następujących parametrach:

- rodzaj rynku: rynek transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową
- obszar rynku: Kraków – dzielnica Krowodrza
- okres badania rynku: 2 lata poprzedzające datę wyceny.

Dla potrzeb określonego celu niniejszego opracowania przeprowadzono analizę kształtowania się poziomu cen transakcyjnych porównywalnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, będących w w/w przedziale czasowym przedmiotem obrotu.

Do analizy przyjęto nieruchomości, które pod względem swoich cech, najbardziej odpowiadały nieruchomości wycenianej.

Rynek gruntów przeznaczonych pod usługi na terenie miasta Krakowa jest rynkiem dobrze rozwiniętym. W całym 2023 i 2024 roku na terenie miasta odnotowano około 170 transakcji gruntami w całości lub przeważającej części przeznaczone pod zabudowę usługową. Warto jednak zaznaczyć, że w tym zbiorze znajdują się również grunty dopuszczające częściowo inny rodzaj zabudowy. Oczywiście największy popyt jest na działki, na których oprócz zabudowy usługowej plan miejscowy zezwala na realizację funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, co przekłada się na ceny jednostkowe.

Najwięcej tego typu transakcji (ok. 40%) odnotowano na terenie dzielnicy Nowa Huta. Następne w kolejności były dzielnice Podgórze i Krowodrza (odpowiednio 27% i 23%), a najmniej tego typu umów odnotowano na obszarze dzielnicy Śródmieście (10%).

Rozrzut ceny jednostkowych był bardzo zróżnicowany, co wynika z wielu czynników. Najniższe ceny za 1 m<sup>2</sup> gruntów usługowych rozpoczynały się od ok. 100 zł i sięgały do kilku tysięcy zł/m<sup>2</sup>. Najwyższa odnotowana cena jednostkowa (ok. 13.000 zł/m<sup>2</sup>) dotyczyła nieruchomości przy ul. Pawiej, w bezpośrednim sąsiedztwie Galerii Krakowskiej. Maksymalne ceny osiągają grunty o dużym potencjale inwestycyjnym, niejednokrotnie dopuszczające zabudowę wielorodzinną.

Ok. 22% transakcji dotyczyło gruntów o powierzchni poniżej 5 arów, a w przedziale od 5 do 15 arów znalazło się 28% działek. 16% z nich to grunty o pow. od 15 do 30 arów, a 10% grunty o pow. od 30 do 50 arów. 16% sprzedanych działek miało areal przekraczający 5 arów, ale mniejszy niż 1 hektar. 8% działek miało powierzchnię powyżej 1 ha.

Ceny całkowite cechowały się bardzo dużym rozstrzałem. Na ich wysokość oprócz lokalizacji i dopuszczalnego przeznaczenia wpływ miała oczywiście wielkość nabywanych gruntów. Za najdroższą działkę usługową zapłacono 43.000.000 zł netto (grunt przy ul. Cystersów, a więc w centrum miasta).

Na potrzeby przedmiotowej wyceny obszar analizy ograniczono do dzielnicy Krowodrza. Wzięto pod uwagę transakcje działkami o powierzchniach powyżej 10 arów, zawarte od kwietnia 2023 roku. Ceny jednostkowe przekraczające poziom 3.000 zł/m<sup>2</sup> osiągnęły wyłącznie pojedyncze transakcje z obrębów nr 5, w rejonie ul. Armii Krajowej, Przybyszewskiego.

Ostatecznie do bazy przyjęto cztery transakcje dotyczące gruntów położonych na terenie obrębów 2, 11, 33 i 34. Najniższa cena transakcyjna wyniosła 2.200.000 zł netto, natomiast najwyższa 13.000.000 zł netto, przy cenach jednostkowych z przedziału od 1.268,74 zł/m<sup>2</sup> do 2.664,54 zł/m<sup>2</sup>. W oparciu o przeprowadzoną analizę ceny jednostkowe zaktualizowano na datę wyceny, przy zastosowaniu trendu na poziomie 8% w skali roku.

## **8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI**

### **8.1. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY**

Zgodnie z art. 150 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w niniejszy operacie zostaje określona wartość rynkowa nieruchomości.

*Art. 150 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:*

2. *Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.*

*Art. 151.*

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

Biorąc pod uwagę cel sporządzenia operatu oraz analizując dostępne informacje o rynku nieruchomości, do określenia wartości nieruchomości według stanu aktualnego wybrano **metodę porównywania parami** mieszczącą się w podejściu porównawczym.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami

Art. 153. 1. *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Według rozporządzenia z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

*§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.*

Zgodnie z „Notą Interpretacyjną Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” procedura szacowania przy zastosowaniu metody porównywania parami przebiega następująco:

4. Metoda porównywania parami
  - 4.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.
  - 4.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

- 4.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- 4.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 4.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 4.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 4.2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- 4.2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 4.2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- 4.2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 4.2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 4.2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## **8.2. WSKAZANIE RODZAJU WARTOŚCI RYNKOWEJ**

Wartość rynkowa nieruchomości zostanie oszacowana dla aktualnego sposobu użytkowania.

## **9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY**

### **9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY WEDŁUG STANU AKTUALNEGO**

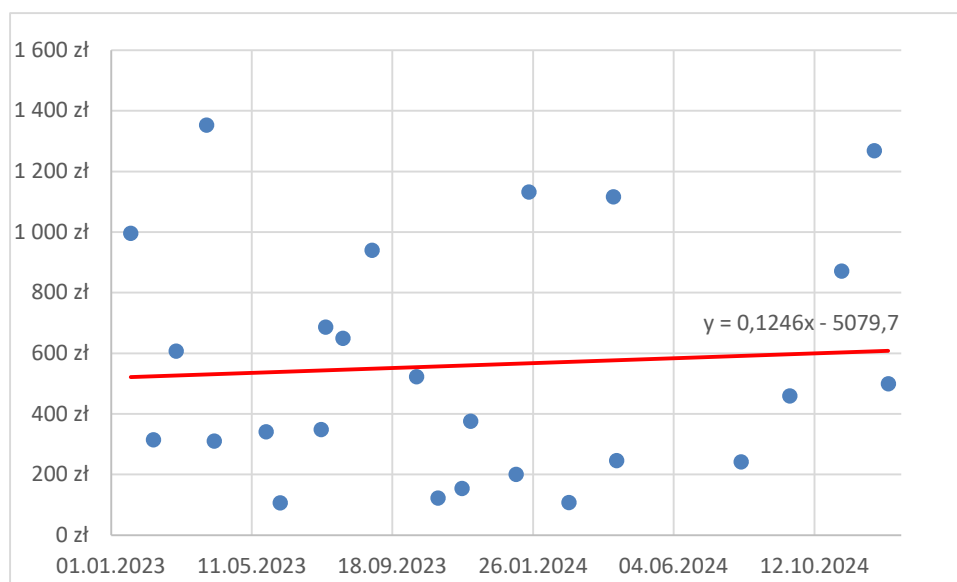
*Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny*

Na potrzeby niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową zawarte na lokalnym rynku (obejmującym jednostkę ewidencyjną Krowodrza w Krakowie), od kwietnia 2023 roku.

Do dalszych rozważań przyjęto nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej, zestawione w tabeli na kolejnej stronie:

Lp.	Nr Rep.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	Cena [netto]	Cena jednostkowa [netto]	Cena jednostkowa zaktualizowana [netto]
1	16985/24	06.12.2024	K-11	Królowej Jadwigi	1734	2 200 000 zł	1 268,74 zł	1 294,11 zł
2	7050/24	13.06.2024	K-33	Sosnowiecka	4053	8 420 000 zł	2 077,47 zł	2 202,12 zł
3	11378/23	10.10.2023	K-2	Stańczyka	3753	10 000 000 zł	2 664,54 zł	2 966,52 zł
4	4500/23	27.04.2023	K-34	Jasnogórska	8531	13 000 000 zł	1 523,85 zł	1 757,51 zł

### Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny



Na podstawie danych rynkowych obejmujących informacje o transakcjach gruntami o przeznaczeniu usługowym i towarzyszącym na terenie dzielnicy Krowodrza stwierdzono występowanie trendu wzrostowego w zakresie cen tego typu nieruchomości w analizowanym okresie. Na podstawie obliczeń przeprowadzonych w oparciu o model regresji liniowej wyznaczono wielkość trendu w wysokości **8% w skali roku**. Jednostkowe ceny transakcyjne zaktualizowano na datę wyceny.

W związku z powyższym otrzymano zbiór danych o następujących parametrach:

$$\begin{aligned} \text{jednostkowa cena minimalna: } C_{\min} &= 1\,294,11 \text{ zł/m}^2 \\ \text{delta: } \Delta C &= 1\,672,41 \text{ zł/m}^2 \\ \text{jednostkowa cena maksymalna: } C_{\max} &= 2\,966,52 \text{ zł/m}^2 \end{aligned}$$

*Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości*

Na podstawie dostępnej bazy danych transakcyjnych, ofertowych oraz informacji uzyskanych od pośredników w obrocie nieruchomościami na lokalnym rynku jako cechy istotne dla wartości rynkowej nieruchomości przyjęto:

Cecha	Opis cechy
Lokalizacja i otoczenie	atrybut ocenia atrakcyjność lokalizacji (wpływającą na poziom cen w okolicy) oraz stan i sposób zagospodarowania najbliższego otoczenia, mającego wpływ na jakość korzystania z nieruchomości
Dostęp do drogi	atrybut odnoszący się do kwestii prawnego zapewnienie dostępu nieruchomości do drogi publicznej, a także rodzaju, szerokości oraz stanu nawierzchni drogi dojazdowej, odległość do najbliższej drogi asfaltowej
Możliwości inwestycyjne	możliwości zagospodarowania działki wynikające zarówno z przepisów prawa (w tym planu miejscowego, wydanych pozwoleń), jak i warunków topograficznych działki
Infrastruktura techniczna	dostęp do sieci infrastruktury technicznej
Topografia działki	atrybut ocenia cechy fizyczne działki takie jak kształt, regularność granic, ukształtowanie terenu wpływające na jakość korzystania z nieruchomości
Powierzchnia działki	wielkość działki
Rodzaj prawa do gruntu	preferowane prawo własności, jako gorsze oceniane prawo wieczystego użytkowania
Ograniczenia	występujące fizyczne lub prawne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości

*Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych*

Wagi cech określają w jakim stopniu zmiana wartości danej cechy wpływa na zmianę wartości nieruchomości. Ustala się je jako procentowy udział w przedziale  $\Delta c = c_{\max} - c_{\min}$ , to jest w różnicy między najwyższą i najniższą ceną jednostkową zaobserwowaną na analizowanym rynku. W niniejszym operacie wagi cech określono przy uwzględnieniu preferencji potencjalnych nabywców podobnych nieruchomości oraz analizy ofert sprzedaży, w których cechy postrzegane na rynku jako najatrakcyjniejsze są szczególnie eksponowane. Zakres skal ocen dla poszczególnych atrybutów ustalono przy uwzględnieniu danych transakcyjnych dostępnych na analizowanym rynku.

Atrybut	Skala wartości atrybutu	Waga atrybutu
Lokalizacja i otoczenie	bardzo dobre, dobre	20%
Dostęp do drogi	lepszy, gorszy	15%
Możliwości inwestycyjne	bardzo dobre, ponad dobre, dobre	25%
Infrastruktura techniczna	na działce, w sąsiedztwie, w zasięgu	10%
Topografia działki	korzystna, średnio korzystna	15%
Powierzchnia działki	< 5000 m <sup>2</sup> , > 5000 m <sup>2</sup>	5%
Rodzaj prawa do gruntu	własność, użytkowanie wieczyste	5%
Ograniczenia	nie, tak	5%

*Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką*

Nieruchomość	Data	Pow. dz.	Cena	Cena jednostkowa
A	27.04.2023	8531	13 000 000 zł	1 757,51 zł
Jasnogórska	<p>Nieruchomość składająca się z 5 działek tworzących zwarty kompleks położony po zachodniej stronie ulicy Jasnogórskiej, w niedalekim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości. Działki z bezpośrednim dostępem do drogi zbiorczej. Media oddalone. Działka o przeznaczeniu usługowym, z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności w zachodniej części kompleksu. W otoczeniu zabudowa usługowa oraz ruchliwa ulica Jasnogórska. Teren płaski, częściowo porośnięty drzewami. Prawo własności.</p>			
B	13.06.2024	4053	8 420 000 zł	2 202,12 zł
Sosnowiecka	<p>Bronowice Wielkie, rejon ul. Sosnowieckiej, na wschód względem ul. Jasnogórskiej. W sąsiedztwie obiekty handlowo-usługowe m. in. Galeria Bronowice, IKEA, Makro, salony meblowe i wyposażenia wnętrz. Dojazd drogą wewnętrzną asfaltową. W sąsiedztwie przebiegać będzie planowana linia tramwajowa. Działka o pow. 4053 m<sup>2</sup>, foremna, płaska. Media w sąsiedztwie. W planie miejscowym tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub zabudowy usługowej (wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 - 5,6). Wydane pozwolenie na budowę dla budynku usługowego o funkcji przechowywania.</p>			
C	10.10.2023	3753	10 000 000 zł	2 966,52 zł
Staćzyka	<p>Bronowice, rejon ul. Stańczyka. W sąsiedztwie przewaga zabudowy mieszkaniowej, głównie nowe budynki wielorodzinne, ale także bloki starsze i domy. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, utwardzonej. Kompleks działek o łącznej powierzchni 3753 m<sup>2</sup>, o lekko nieregularnym kształcie, płaski. Trzy działki w użytkowaniu wieczystym (wyjątkiem jest działka o pow. 111 m<sup>2</sup> stanowiąca przedmiot prawa własności). Stacja transformatorowa, boksy garażowe i część infrastruktury technicznej do rozbiórki. Wydane pozwolenie na budowę budynku zamieszkania zbiorowego (hotelu) z garażem podziemnym. Media na działce.</p>			

*Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych*

	Cecha	Opis	Wartość cechy
	Lokalizacja i otoczenie	Bronowice, rejon ulicy Jasnogórskiej. W otoczeniu zabudowa usługowa oraz tereny stanowiące rezerwę inwestycyjną.	dobre
	Dostęp do drogi	Bezpośredni dostęp do drogi stanowiącej własność gminy Kraków, o szer. ok. 2-3 m; droga nieurządzona.	gorszy
	Możliwości inwestycyjne	Dobre możliwości inwestycyjne: zabudowa usługowa, dopuszczalna powierzchnia zabudowy 25%.	dobre
	Infrastruktura techniczna	Sieć kanalizacyjna i energetyczna w sąsiedztwie, sieć wodna i gazowa w oddaleniu.	w sąsiedztwie
	Topografia działki	Działki płaskie, o zwartym przebiegu granic.	korzystna
	Powierzchnia działki	Kompleks działek o powierzchni 0,7583 ha	> 5000 m2
	Rodzaj prawa do gruntu	Prawo własności.	własność
	Ograniczenia	Brak ograniczeń.	nie

*Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań*

Porównanie z nieruchomością A

L.p.	Cecha	Waga cechy	Kwotowy udział cechy	Ilość przedziałów	Nieruchomość wyceniana	Jasnogórska	Poprawka
						1 757,51 zł	
1	Lokalizacja i otoczenie	20%	334,48 zł	1	dobre	dobre	0,00 zł
2	Dostęp do drogi	15%	250,86 zł	1	gorszy	lepszy	-250,86 zł
3	Możliwości inwestycyjne	25%	418,10 zł	2	dobre	ponad dobre	-209,05 zł
4	Infrastruktura techniczna	10%	167,24 zł	2	w sąsiedztwie	w zasięgu	83,62 zł
5	Topografia działki	15%	250,86 zł	1	korzystna	korzystna	0,00 zł
6	Powierzchnia działki	5%	83,62 zł	1	> 5000 m2	> 5000 m2	0,00 zł
7	Rodzaj prawa do gruntu	5%	83,62 zł	1	własność	własność	0,00 zł
8	Ograniczenia	5%	83,62 zł	1	nie	nie	0,00 zł

suma poprawek: -376,29 zł

Porównanie z nieruchomością B

L.p.	Cecha	Waga cechy	Kwotowy udział cechy	Ilość przedziałów	Nieruchomość wyceniana	Sosnowiecka	Poprawka
						2 202,12 zł	
1	Lokalizacja i otoczenie	20%	334,48 zł	1	dobre	bardzo dobre	-334,48 zł
2	Dostęp do drogi	15%	250,86 zł	1	gorszy	lepszy	-250,86 zł
3	Możliwości inwestycyjne	25%	418,10 zł	2	dobre	bardzo dobre	-418,10 zł
4	Infrastruktura techniczna	10%	167,24 zł	2	w sąsiedztwie	w sąsiedztwie	0,00 zł
5	Topografia działki	15%	250,86 zł	1	korzystna	korzystna	0,00 zł
6	Powierzchnia działki	5%	83,62 zł	1	> 5000 m2	< 5000 m2	-83,62 zł
7	Rodzaj prawa do gruntu	5%	83,62 zł	1	własność	własność	0,00 zł
8	Ograniczenia	5%	83,62 zł	1	nie	nie	0,00 zł

suma poprawek: -1 087,06 zł

## Porównanie z nieruchomością C

L.p.	Cecha	Waga cechy	Kwotowy udział cechy	Ilość przedziałów	Nieruchomość wyceniana	Stańczyka	Poprawka
						2 966,52 zł	
1	Lokalizacja i otoczenie	20%	334,48 zł	1	dobre	bardzo dobre	-334,48 zł
2	Dostęp do drogi	15%	250,86 zł	1	gorszy	lepszy	-250,86 zł
3	Możliwości inwestycyjne	25%	418,10 zł	2	dobre	bardzo dobre	-418,10 zł
4	Infrastruktura techniczna	10%	167,24 zł	2	w sąsiedztwie	na działce	-83,62 zł
5	Topografia działki	15%	250,86 zł	1	korzystna	korzystna	0,00 zł
6	Powierzchnia działki	5%	83,62 zł	1	> 5000 m <sup>2</sup>	< 5000 m <sup>2</sup>	-83,62 zł
7	Rodzaj prawa do gruntu	5%	83,62 zł	1	własność	użytkowanie wieczyste	83,62 zł
8	Ograniczenia	5%	83,62 zł	1	nie	tak	83,62 zł

suma poprawek: -1 003,44 zł

*Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek oraz wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach*

Nieruchomość porównawcza	Cena jednostkowa	Poprawka	Cena skorygowana
A Jasnogórska	1 757,51 zł	- 376,29 zł	= 1 381,22 zł
B Sosnowiecka	2 202,12 zł	- 1 087,06 zł	= 1 115,05 zł
C Stańczyka	2 966,52 zł	- 1 003,44 zł	= 1 963,08 zł
	średnia:		1 486,45 zł

*Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych:*

$$W = 7583 \text{ m}^2 \times 1.486,45 \text{ zł/m}^2 = 11.271.750,35 \text{ zł} \approx 11.272.000 \text{ zł (netto)}$$

Na podstawie wyceny przeprowadzonej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami można postawić wniosek, że rynkowa wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$W = 11.272.000 \text{ zł netto}$$

słownie: jedenaście milionów dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące złotych netto

## 9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Zarówno w polskich standardach wyceny jak i w międzynarodowych nie przytacza się procedur czy metod określenia wartości dla wymuszonej sprzedaży. Co do metodologii dojścia do wartości można korzystać z podejść i metod stosowanych do określenia każdej innej wartości. Trudność natomiast stanowią założenia (okres i okoliczności przymusu) oraz dane z rynku, z których można by skorzystać szacując poziom wartości dla wymuszonej sprzedaży. W Polsce nie ma bazy danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informacje o przeprowadzonych transakcjach „wymuszonych” oraz o warunkach zawarcia takich transakcji. W bazach prowadzonych przez rzeczoznawców majątkowych informacje te są szczątkowe, jeśli w ogóle wprowadzane. W związku z powyższym brak przejrzystych danych o takich transakcjach. Sporządzenie zatem wyceny w oparciu o transakcje „wymuszone” jest bardzo utrudnione. Dodatkowo są to transakcje historyczne, a wynik takich transakcji, tak jak transakcji rynkowej zależy od czynników, popytowych, podażowych oraz generalnych trendów rynkowych w segmencie rynku nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość jest częścią dobrze rozbudowanego segmentu rynku. Na lokalnym rynku dochodzi do zawarcia sporej liczby transakcji. Przedmiotowa nieruchomość cechuje się dobrą lokalizacją i dobrą dostępnością komunikacyjną, a na warunki lokalnego rynku także sporą powierzchnią. W takich przypadkach zachęta cenowa potrzebna do szybkiego zbycia nieruchomości nie musi być duża. W związku z powyższym wartość przedmiotowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży określam na poziomie 90% wartości rynkowej nieruchomości, tj. po zaokrągleniu **10.000.000 zł** (dziesięć milionów złotych).

## 10. WYNIK KOŃCOWY

Na podstawie analizy rynku nieruchomości podobnych do wycenianej oraz na podstawie oszacowania przeprowadzonego w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami stwierdzono, że rynkowa wartość przedmiotowego prawa do nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych nr 584, 585, 586, 587, 588 położonych w Krakowie, w dzielnicy Krowodrza w obrębie nr 33 według stanu aktualnego wynosi:

**W = 11.272.000 zł netto**

słownie: jedenaście milionów dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące złotych netto

Uzyskana w toku powyższej analizy wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości mieści się w zakresie cenowym za 1m<sup>2</sup> powierzchni działek o analogicznym przeznaczeniu obserwowanym na lokalnym rynku. Wyznaczona wartość wydaje się być słuszną i możliwą do uzyskania w przypadku ewentualnej odsprzedaży osobie trzeciej przy odpowiednio długim, typowym dla analizowanego segmentu rynku lokalnego, okresie ekspozycji nieruchomości.

## 11. KLAUZULE

1. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
2. Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do innych celów niż określono w punkcie 2 niniejszego opracowania.
3. Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części bez zgody autora operatu.
4. Ustalona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości nie zawiera podatku od towarów i usług ani innych opłat ponoszonych przy przenoszeniu prawa własności (prawa użytkowania wieczystego) do nieruchomości.
5. Przyjęta ocena stanu technicznego budynku nie stanowi jego ekspertyzy technicznej, a autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady wycenianego obiektu, których nie mógł stwierdzić podczas oględzin nieruchomości oraz na podstawie uzyskanej dokumentacji.
6. Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu określonego w punkcie 2 przez 12 miesięcy od dnia sporządzenia operatu, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami..

## 12. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 2025-03-19
2. Protokół z badania KW nr KR1P/00333813/0
3. wypisy z rejestru gruntów z dnia 2023-12-05
4. mapa do celów projektowych (bez pieczęci) sporządzona przez geodetę uprawnionego Tomasza Wardęgę
5. polisa OC

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA Z DNIA 2025-03-19



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ



DROGA, OTOCZENIE



DROGA, OTOCZENIE



DROGA, OTOCZENIE



DROGA, OTOCZENIE



OTOCZENIE



OTOCZENIE



OTOCZENIE



OTOCZENIE



OTOCZENIE



OTOCZENIE

## PROTOKÓŁ Z BADANIA TREŚCI KSIĘGI WIECZYTEJ

Na dzień 2025-03-24 księga wieczysta numer KR1P/00333813/0 zawiera następujące wpisy:

### Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Lp. 1

Numer działki 584  
Identyfikator działki: 126102\_9.0033.584  
Obręb ewidencyjny (numer) 0033  
Położenie (numer porządkowy/województwo, 1, małopolskie,  
powiat, gmina, miejscowość, dzielnica) M. Kraków, Kraków M. Kraków, Krowodrza  
Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe  
Przyłączenie (obszar) 845,0000 m<sup>2</sup>  
Numer księgi dawnej: LWH 613 Bronowice Wielkie

Lp. 2

Numer działki 585  
Identyfikator działki: 126102\_9.0033.585  
Obręb ewidencyjny (numer) 0033  
Położenie (numer porządkowy/województwo, 1, małopolskie,  
powiat, gmina, miejscowość, dzielnica) M. Kraków, Kraków M. Kraków, Krowodrza  
Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe  
Przyłączenie (obszar) 1892,0000 m<sup>2</sup>  
Numer księgi dawnej: LWH 687 Bronowice Wielkie

Lp. 3

Numer działki 587  
Identyfikator działki: 126102\_9.0033.587  
Obręb ewidencyjny (numer) 0033  
Położenie (numer porządkowy/województwo, 1, małopolskie,  
powiat, gmina, miejscowość, dzielnica) M. Kraków, Kraków M. Kraków, Krowodrza  
Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe  
Przyłączenie (obszar) KR1P / 00013173 / 2, 0,1527 ha  
Numer księgi dawnej: WHL 1561

Lp. 4

Numer działki 586  
Identyfikator działki: 126102\_9.0033.586  
Obręb ewidencyjny (numer) 33  
Położenie (numer porządkowy/województwo, 1, małopolskie,  
powiat, gmina, miejscowość, dzielnica) M. Kraków, Kraków M. Kraków, Krowodrza  
Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe  
Przyłączenie (obszar) KR1P/00455090/6, 0,1716 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,5989 ha

**Dział I –SP – „Spis praw związanych z własnością”** Brak wpisów

## **Dział II – „Własność”**

Lista wskazań udziałów w prawie: *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj wspólności)* 4, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna (Nazwa, siedziba, REGON)

Centrum Druku Spółka Jawna Adam Stachura Mariola Stachura, Kraków, 35637704500000

**Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”** Brak wpisów

**Dział IV – „Hipoteka”** Brak wpisów

Na dzień 2025-03-24 księga wieczysta nr KR1P/00044315/6 zawiera następujące wpisy:

Działki ewidencyjne:

Lp. 1

Numer działki	588
Identyfikator działki:	126102_9.0033.588
Obręb ewidencyjny <i>(numer)</i>	0033
Położenie <i>(numer porządkowy/województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)</i>	1, małopolskie, M. Kraków, Kraków M. Kraków, Krowodrza
Przyłączenie <i>(obszar)</i>	0,1594 ha
Numer księgi dawnej:	Lp. 1. LWH 719 Bronowice Wielkie Lp. 2. LWH 1417 Bronowice Wielkie
Obszar całej nieruchomości:	0,1594 ha

## **Dział I –SP – „Spis praw związanych z własnością”**

Lp. 1.

Numer prawa:	1
Rodzaj prawa:	uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
Treść prawa:	z własnością i posiadaniem działek nr 16/2 i 17/2 związana jest służebność gruntowa polegająca na przeprowadzeniu przez działkę 16/1 i 17/1 instalacji wodno - kanalizacyjnych, gazowych i elektrycznych południowymi krańcami działek w sposób jak najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonych

## **Dział II – „Własność”**

Lista wskazań udziałów w prawie: *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj wspólności)* 3, 1/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna (Nazwa, siedziba, REGON)

Centrum Druku Spółka Jawna Adam Stachura Mariola Stachura, Kraków, 35637704500000

**Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”** Brak wpisów

**Dział IV – „Hipoteka”** Brak wpisów

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

GD-10.6642.17908.202.3

Województwo: małopolskie  
Powiat: M. KRAKÓW  
Jednostka ewidencyjna: Krowodrza  
Obręb ewidencyjny: 126102\_9.0033, K-33  
Miejscowość: KRAKÓW (idTERYT: 0950463)

**Uproszczony wypis z rejestru gruntów**

według stanu na dzień: 2023-12-05 13:15:04

Jednostka rejestrowa gruntów: 126102\_9.0033.G1503  
grupa rejestrowa: 15

**WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:**

UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność  
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:  
**CENTRUM DRUKU SPÓŁKA JAWNA ADAM STACHURA MARIOLA STACHURA REGON: 356377045**  
Siedziba: 30-049 KRAKÓW CZARNOWIEJSKA 43

Łącznie udziały własności: 1.0000000000

**DZIAŁKI EWIDENCYJNE:**

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso-użytku [ha]	działki [ha]	
	584		Łąki trwałe	ŁIV	0.0854	0.0854	KR1P/00333813/0
Identyfikator działki: 126102_9.0033.584							
	585		Grunty pod rowami Łąki trwałe Łąki trwałe	W ŁIV ŁV	0.0015 0.1443 0.0434	0.1892	KR1P/00333813/0
Identyfikator działki: 126102_9.0033.585							
	586		Grunty pod rowami Łąki trwałe Łąki trwałe	W ŁIV ŁV	0.0053 0.1335 0.0328	0.1716	KR1P/00333813/0
Identyfikator działki: 126102_9.0033.586							
	587		Grunty pod rowami Łąki trwałe Łąki trwałe	W ŁIV ŁV	0.0050 0.1142 0.0335	0.1527	KR1P/00333813/0
Identyfikator działki: 126102_9.0033.587							
<b>Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.5989</b>							

W dniu: 05.12.2023

dokument sporządzony przez: Bogdan Tuczyński

(podpis)

z upr. PREZYDENTA MIASTA

Bogdan Tuczyński  
Starszy Inspektor

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

GD-10.6642.754-8.202.3

Województwo: małopolskie  
Powiat: M. KRAKÓW  
Jednostka ewidencyjna: Krowdrza  
Obręb ewidencyjny: 126102\_9.0033, K-33  
Miejscowość: KRAKÓW (IdTERYT: 0950463)

**Uproszczony wypis z rejestru gruntów**

według stanu na dzień: 2023-12-05 13:15:04

Jednostka rejestrowa gruntów: 126102\_9.0033.G560  
grupa rejestrowa: 7

**WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:**

UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność  
NOWIŃSKA KRYSZYNA BARBARA rodzice: STANISŁAW, ANIELA PESEL: 61092506047  
Zam. 31-353 KRAKÓW WŁADYSŁAWA ŻELEŃSKIEGO 53

Łącznie udziały własności: 1.0000000000

**DZIAŁKI EWIDENCYJNE:**

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso-użytku [ha]	działki [ha]	
	588		Grunty pod rowami Łąki trwałe Łąki trwałe	W ŁIV ŁV	0.0022 0.1179 0.0393	0.1594	KR1P/00044315/6

Identyfikator działki: 126102\_9.0033.588

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.1594

W dniu: 05.12.2023

dokument sporządzony przez: Bogdan Tuczyński

(podpis)

Bogdan Tuczyński  
Burmistrz

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)





**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
Numer polisy 1021023685

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 30.06.2024 r. do 29.06.2025 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: ŁUKASZ GÓRALCZYK WYCENA NIERUCHOMOŚCI</b> Adres siedziby: DOMOWA 1, 30-395 KRAKÓW E-mail: LUKASZGORALCZYK@WYCENA-GORALCZYK.PL	REGION: 122515741 Telefon: +48663830120
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: ŁUKASZ GÓRALCZYK WYCENA NIERUCHOMOŚCI</b> Adres siedziby: DOMOWA 1, 30-395 KRAKÓW E-mail: LUKASZGORALCZYK@WYCENA-GORALCZYK.PL	REGION: 122515741 Telefon: +48663830120
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR   25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 134,10 PLN</b> Kwota w PLN Termin płatności	Jednorazowo 134,10 05.07.2024
<b>6</b>	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 82 1240 6960 3014 0110 0362 9857 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021023685	

**7 Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:  
1.) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych; Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

**8 Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3.  \* 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).

4.  \* 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).

5.  \* Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

6.  \* 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 mierzące do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

7.  \* Wyrażam zgodę na przesyłanie 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 wnioskowaną 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 mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

9. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo 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.

\*  w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:  
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Topuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1021023685/pc:100000568151423/BE20 PIN: 3356





## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

**Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.**

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu 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 ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

### Potwierdzam dane kontaktowe

ŁUKASZ GÓRALCZYK WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
 E-mail: LUKASZGORALCZYK@WYCENA-GORALCZYK.PL  
 Telefon: +48663830120

### Dodatkowych informacji udzieli:

Kancelaria Doradztwa i Ubezpieczeń Ergoubezpieczenia.com Spółka z Ograniczoną  
 Odpowiedzialnością  
 ul. RAKOWICKA 61/2, 31-521 KRAKÓW

Data zawarcia umowy: 21.06.2024 r.


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

  
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ŁUKASZ GÓRALCZYK WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
 Ubezpieczający

  
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

[ergoubezpieczenia.com](http://ergoubezpieczenia.com)  
 Anna Kłazur  
 Pośrednik ubezpieczeniowy nr 1123200000/P  
 31-521 Kraków, ul. Rakowicka 61/lok. 2  
 tel. 12 2941237, tel. kom. +48 669 999 340  
[www.ergoubezpieczenia.com](http://www.ergoubezpieczenia.com)  
 Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1021023685/pc:100000568151423/BE20 PIN: 3356

**801 102 102** pzu.pl

