Zlecenie: Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie
Marcin Gonet
do sygn. akt. GKm 49/24

KOMORNIK SĄDOWY
przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Nowej Huty
Marcin Gonet
Wpłynęło dnia 2025 -06- 10

OPERAT SZACUNKOWY



Dotyczący: określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w **KRAKOWIE przy ulicy GLINIK 193.**

Oznaczenie nieruchomości:	
Działki nr – jend. ewid., obręb nr	**199 – Nowa Huta, obręb nr 14**
Powierzchnia działki	**0,4543 ha**
Księga Wieczysta Nr	**KR1P/00198097/5**

Opracowany dla potrzeb: prowadzonego postępowania egzekucji z nieruchomości.

Kraków, dn. 10-06-2025 r.

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości

Opracowała:
biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Krakowie mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz

e-mail: wprzeczoznawca@op.pl

ZESTAWIENIE WYNIKU OSZACOWANIA

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot: nieruchomość gruntowa zabudowana obiektami niemieszkalnymi;
Sposób korzystania: biurowo - magazynowy;
Położenie: Kraków, ul. Glinik 193;
Oznaczenie nieruchomości: działka nr 199 o powierzchni 0,4543 ha, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, obręb nr 14;
Nr Księgi Wieczystej: KR1P/00198097/5 prowadzona przez: Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Nowa Huta Marcina Gonet, Kancelaria Komornicza nr VI, pod sygnaturą akt GKm 49/24.

3. WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY:

8 402 000 zł
słownie: osiem milionów czterysta dwa tysiące złotych.

4. OPERAT SZACUNKOWY SPORZĄDZONO WEDŁUG STANU I POZIOMU CEN: 10-06-2025 r.

5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO: 10-06-2025 r.

sporządziła:

biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 603 526 494, e-mail: arcnabiuro@op.pl

ZAWARTOŚĆ OPERATU SZACUNKOWEGO

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 4
2. CEL WYCENY 4
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 4
3.1. Podstawa formalna 4
3.2. Podstawa prawna 4
3.3. Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego 4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 5
5. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY 5
5.1. Stan prawny 5
5.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego 7
5.3. Opis nieruchomości 8
6. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI 13
6.1. Rodzaj określanej wartości 13
6.2. Przyjęte podejście i metoda wyceny 13
6.3. Charakterystyka i analiza rynku lokalnego w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny 14
6.4. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny 18
7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I UZASADNIENIE 20
8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE 21

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot: nieruchomość gruntowa zabudowana obiektami niemieszkalnymi;
Sposób korzystania: biurowo - magazynowy;
Położenie: Kraków, ul. Glinik 193;
Oznaczenie nieruchomości: działka nr 199 o powierzchni 0,4543 ha, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, obręb nr 14;
Nr Księgi Wieczystej: KR1P/00198097/5 prowadzona przez: Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Nowa Huta Marcina Gonet, Kancelaria Komornicza nr VI, pod sygnaturą akt GKm 49/24.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Postanowienie z dnia 23-04-2025 r. w sprawie powołania biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości wydane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie Marcina Gonet, Kancelaria Komornicza nr VI, pod sygnaturą akt GKm 49/24.

3.2. PODSTAWA MATERIALNO-PRAWNA

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2024.1145, ze zm.).
- ✓ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz.U.2023.1832).
- ✓ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2024.1568 ze zm.).
- ✓ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenie opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U.2016.1263, ze zmianą Dz.U.2023.2633 z dnia 2023.12.05).
- ✓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U.2024.1061 ze zm.).

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- ✓ Oględziny nieruchomości.
- ✓ Zbiór aktów notarialnych zawartych w Krakowie.
- ✓ Informacje z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Krakowie.
- ✓ Informacje z centralnej bazy Ksiąg Wieczystych (wgląd elektroniczny).
- ✓ Informacje z EGiB w Krakowie.
- ✓ Informacje portal internetowy miasta Kraków.
- ✓ Informacje z biur pośrednictwa

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- ✓ data sporządzenia wyceny: 10.06.2025 r.
- ✓ data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 10.06.2025 r.
- ✓ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 10.06.2025 r.
- ✓ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: 29.06.2025 r.

5. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

STAN WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Księga Wieczysta Nr KR1P/00198097/5, wgląd elektroniczny w dniu 02-06-2025 r.
Typ księgi: **nieruchomość gruntowa,** prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI
Numer bieżący nieruchomości: 1
Działki ewidencyjne
Lp.1. Numer działki: 199
Obręb ewidencyjny (numer): 0014
Położenie (numer porządkowy/województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica): Lp.1. 1 Małopolskie, M. Kraków, Kraków M., Kraków, Nowa Huta
Sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane
Obszar całej nieruchomości: 4542 m^2
DZIAŁ I - SP - SPIS SPRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ wolny od wpisów
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ:
Właściciele
Lp.1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): Lp.1. 4 1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON): **AXER SPORT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA**, KRAKÓW, 369690846
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
Lp.1. Numer wpisu: 3
Rodzaj wpisu: ostrzeżenie
Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie GKM 49/24 przeciwko dłużnikowi AXER SPORT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 26.06.2023r. sygn. akt X GNC 661/23 z wniosku n/w wierzyciela:
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON):
Lp.1. BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO, WARSZAWA, 000017319
Lp.2. Numer wpisu: 4
Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: przyłączenie do egzekucji z nieruchomości przeciwko dłużnikowi AXER SPORT SPÓŁKA z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, z wniosku niżej wymienionego wierzyciela:
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba, REGON): Lp.1. Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Nowa Huta, Kraków, 00102127000126
Rola instytucji: Organ reprezentujący Skarb Państwa
Lp.2. Numer wpisu: 5
Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: przyłączenie do egzekucji z nieruchomości przeciwko dłużnikowi AXER SPORT SPÓŁKA z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, z wniosku niżej wymienionego wierzyciela:
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON): Lp.1. GMINA KRAKÓW, KRAKÓW, 350508747
DZIAŁ IV – HIPOTEKA
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki):
1. DZ. KW. / KR1P / 41170 / 25 / 1 - 2025-04-30, 15:33:22 - wykreślenie hipoteki umownej łącznej
Lp.1. Numer hipoteki (roszczenia): 5
Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna
Suma (słownie), waluta: 2430000,00 (dwa miliony czterysta trzydzieści tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): Lp.1. 1 kredyt inwestycyjny wraz z odsetkami i innymi kosztami związanymi z udzieleniem, wykorzystaniem i spłatą kredytu, umowa nr FKI-PLN-ZOKK1-13-000034
Księga współobciążona: Lp.1. Nr księgi wieczystej KR1P / 00489396 / 8; Nr hipoteki 2
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Lp.1. NORDEA BANK POLSKA S.A. I ODDZIAŁ W KRAKOWIE, GDYNIA, 19002471100000
Lp.2. Numer hipoteki (roszczenia): 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta: 182716,90 (sto osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset szesnaście 90/100) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): Lp.1. 1 należność wynikająca z decyzji nr WG RWA: 180271DZPDZ19/001970, z dn.28.08.2019 r.
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Lp.1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ KRAKÓW, WARSZAWA
Lp.3. Numer hipoteki (roszczenia): 8
Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta: 391067,15 (trzysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sześćdziesiąt siedem 15/100) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): Lp.1. 1 zaległości z tytułu podatku od nieruchomości za okres od grudnia 2019 r. do października 2021 r. oraz od marca 2022 r. do sierpnia 2023 r. wraz z należnymi odsetkami, kosztami upomnień i kosztami egzekucyjnymi powiększone o kwotę nieprzekraczającą 50% zabezpieczonej wierzytelności zgodnie z art. 110(1) ustawy z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece
Wierzyciel hipoteczny
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON): Lp.1. GMINA MIEJSKA KRAKÓW, KRAKÓW, 351554353

STAN WPISÓW WG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

według stanu na dzień 29-11-2024 r. potwierdzony w UMK 29-05-2025 r., wypis - załącznik nr 1.
województwo: małopolskie, **powiat:** miasto Kraków, **jednostka ewidencyjna:** Nowa Huta, **obręb nr:** 14;
właściciel: AXER SPORT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, siedziba: Kraków; REGON 369690846
Opis nieruchomości gruntowej, tabela nr 1.
Tabela nr 1

Położenie nieruchomości	działka nr	opis użytku	oznaczenie klasoużytku	powierzchnia		Księga Wieczysta Nr
				klasoużytku [ha]	działki [ha]	
Glinik 193	199	Inne tereny zabudowane	Bi	0,4543		KR1P/00198097/5

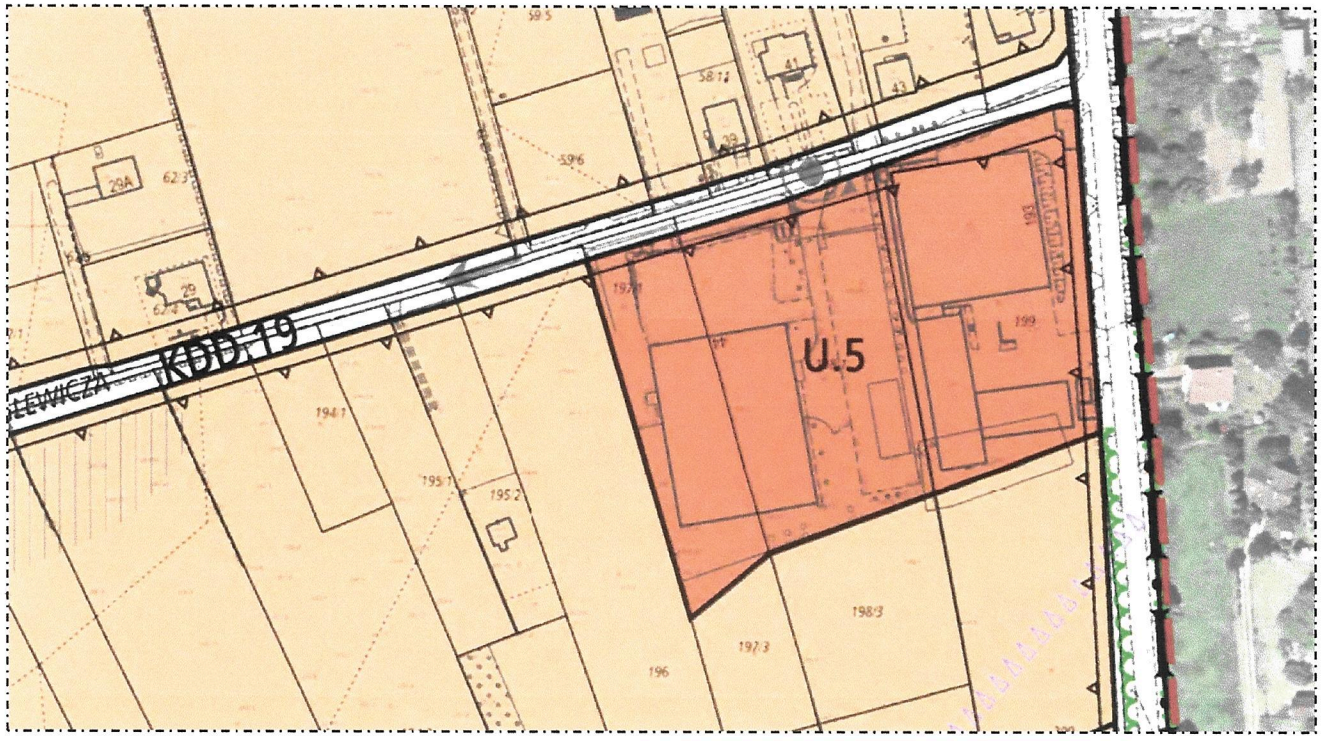
Opis budynków niestanowiących odrębnego od gruntu przedmiotu własności:
Tabela nr 2

adres	Rodzaj wg KŚT	powierzchnia użytkowa			powierzchnia zabudowy budynku [m²]	liczba kondygnacji nad/podziemnych
		lokali wyodrębnionych [m²]	lokali niewyodrębnionych [m²]	pom. przyn. [m²]		
Glinik 193	pozostałe budynki niemieszkalne				1331	1/0
	pozostałe budynki niemieszkalne				9	1/0
	pozostałe budynki niemieszkalne				482	1/0
	pozostałe budynki niemieszkalne				295	1/0
	pozostałe budynki niemieszkalne				54	1/0
	pozostałe budynki niemieszkalne				26	1/0

Stan wpisów w księgach wieczystych jest zgodny ze stanem wpisów w ewidencji gruntów i budynków.

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka nr 199 – położona jest na terenie oznaczonym symbolem: **U.5** -- tereny zabudowy usługowej oraz **KDD.19** - tereny komunikacji, klasy dojazdowej.
Podstawa: Uchwała NR XVI/339/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "ŁUCZANOWICE II CZĘŚCI A, B, C" – ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 03 czerwca 2019 r., poz. 4271. Plan obowiązuje od dnia 18 czerwca 2019 r.
Rysunek nr 1 – fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotu oszacowania



Fragment tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotu oszacowania

§ 23. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami **U.5**, U.6, U.7, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
1) dla Terenu U.5:
a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%,
b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 0,8,
c) maksymalną wysokość zabudowy: 9m, przy czym wysokość budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat i altan nie może przekroczyć: 5m.
2) dla Terenów U.6, U.7:
a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 50%,
b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 1,0,
c) maksymalną wysokość zabudowy: 9m, przy czym wysokość budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat i altan nie może przekroczyć: 5m.

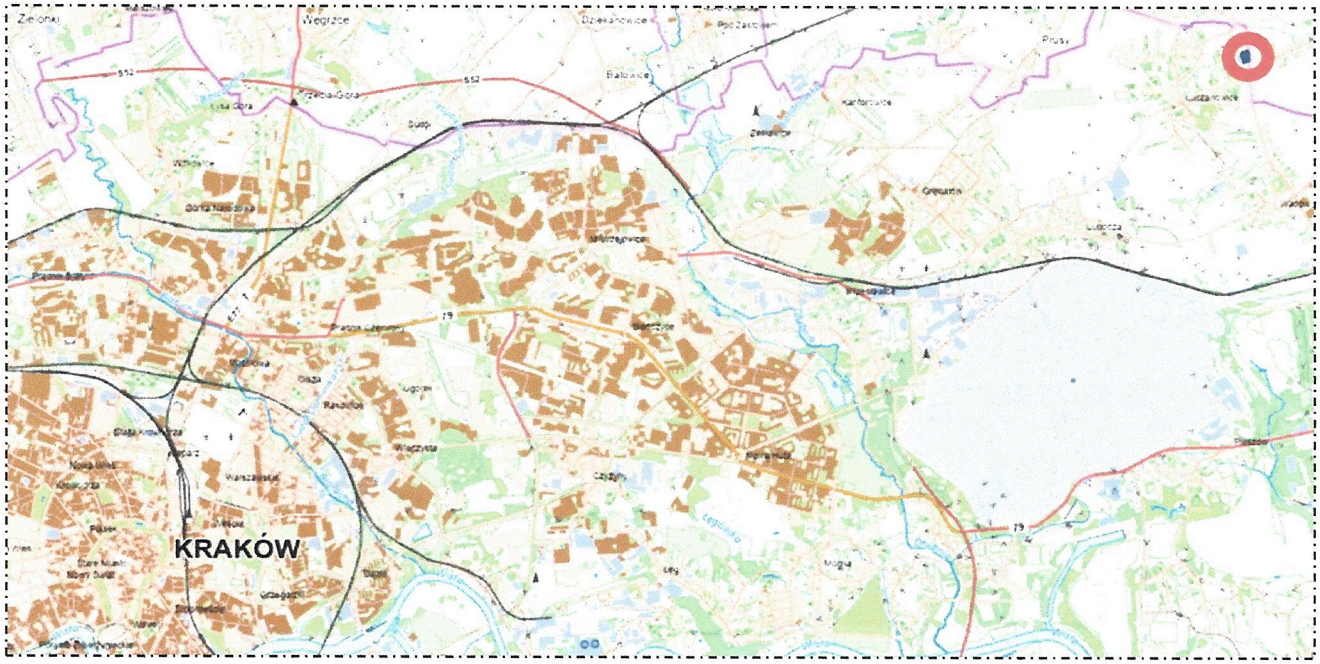
§ 27. 1. Wyznacza się **Tereny Komunikacji**, z podziałem na:
1) Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:
a) klasy zbiorczej, oznaczone symbolami KDZ.1, KDZ.2, KDZ.3,
b) klasy lokalnej, oznaczone symbolami KDL.1,KDL.2, KDL.3 ,KDL.4,
c) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5, KDD.6, KDD.7, KDD.8, KDD.9, KDD.10, KDD.11, KDD.12, KDD.13, KDD.14, KDD.15, KDD.16, KDD.17, KDD.18, **KDD.19**, KDD.20;

2) Tereny ciągów pieszych, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze, oznaczone symbolami KDX.1, KDX.2;
3) Teren drogi wewnętrznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę wewnętrzną, oznaczony symbolem KDW.1. 2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe, wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.
3. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:
1) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami, w tym urządzeń hydrotechnicznych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury przeciwpowodziowej;
2) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej.
4. W terenie KDL.4, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu ZPz.1, dopuszcza się lokalizację obiektu socjalnego dla obsługi kierowców autobusów, zintegrowanego z wiatą przystankową dla obsługi pasażerów.
5. Tereny ciągów pieszych KDX.1, KDX.2 przeznaczone są pod budowle służące obsłudze ruchu pieszego i rowerowego – wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu.
6. W terenie KDX.2 dopuszcza się dodatkowo dojazd pojazdów silnikowych do posesji zlokalizowanych wzdłuż przedmiotowego ciągu.
7. Teren drogi wewnętrznej KDW.1 jest przeznaczony pod budowle drogowe, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu.
8. W terenie drogi wewnętrznej KDW.1 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą.

5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Położenie nieruchomości

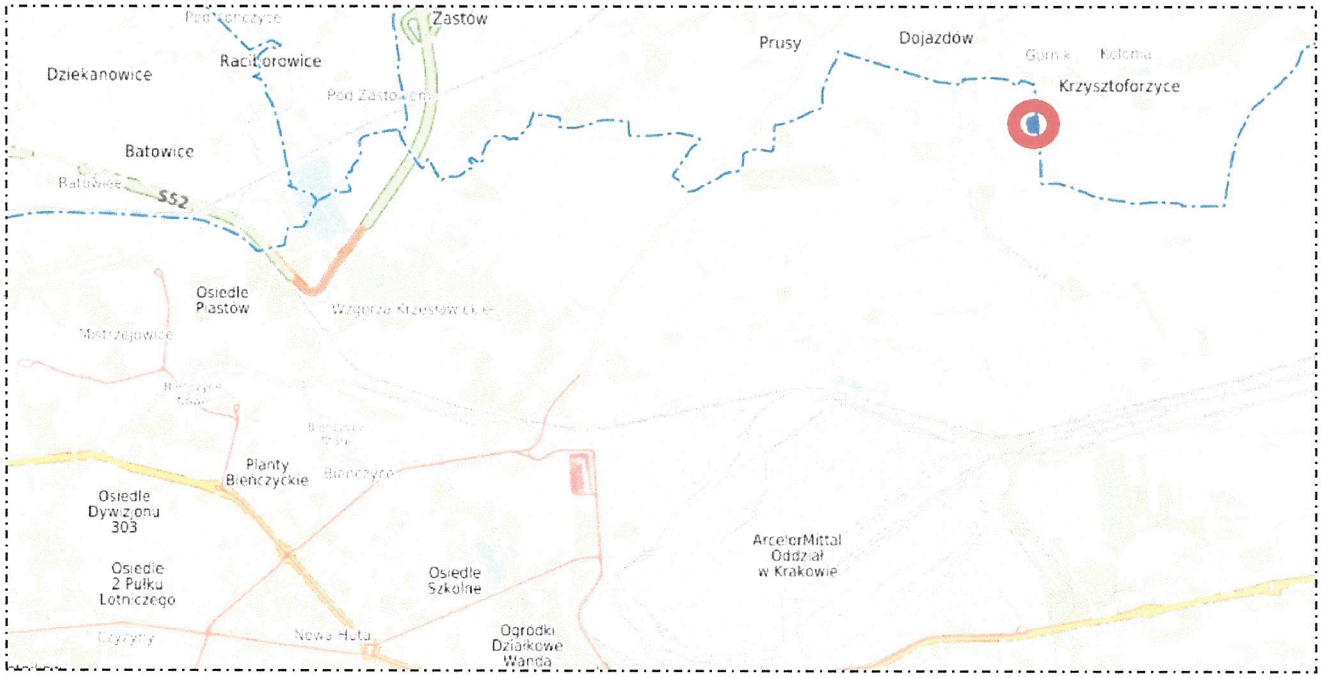
Przedmiotem oszacowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana obiektami niemieszkalnymi położona w Krakowie przy ulicy Glinik 193. Położenie przedmiotu oszacowania ogólne na tle ścisłego centrum miasta Krakowa i szczegółowe, przedstawia poniższa mapa poglądowa, mapa nr 1, nr 2 i nr 3.
Mapa poglądowa nr 1 – lokalizacja na tle ścisłego centrum miasta Krakowa



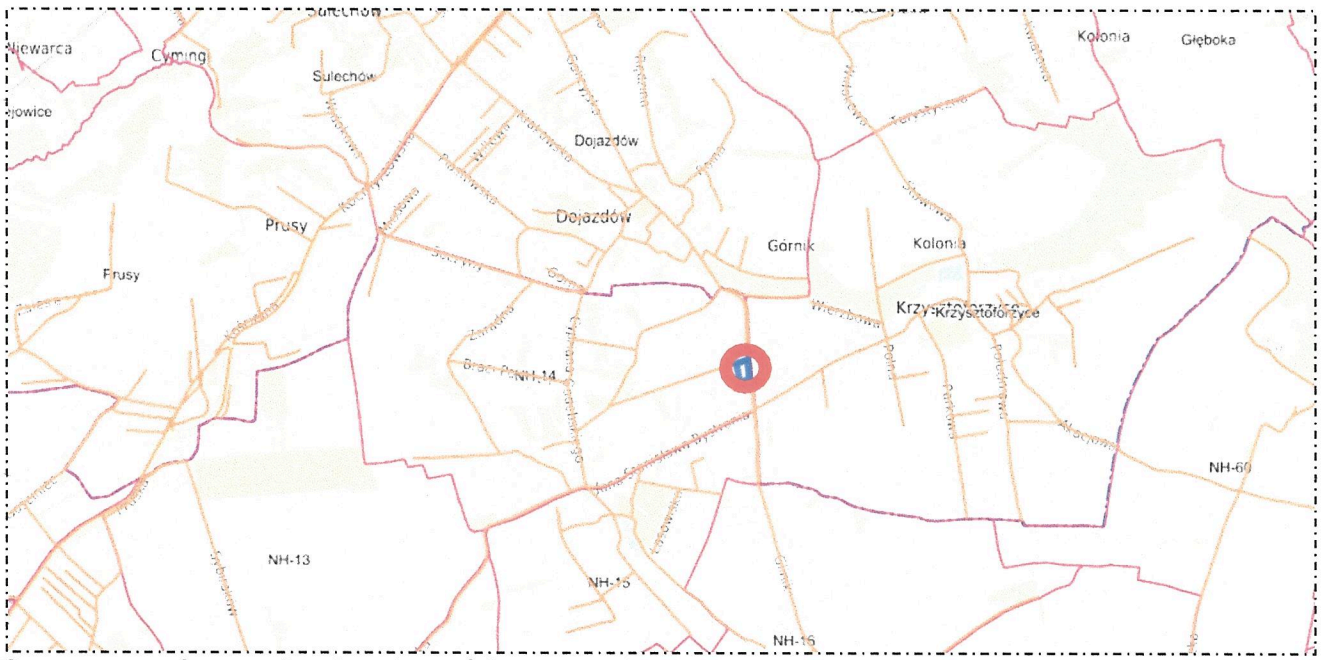
Nieruchomość położona jest w północno-wschodniej części miasta Krakowa na terenie osiedla Łuczanowice, które to wchodzi w skład dzielnicy XVII Wzgórza Krzesławickie. Obszar od północy graniczy z miejscowością Dojazdów, od południowego - wschodu z osiedlem Wadów (wchodzącym w skład dzielnicy XVII), od zachodu z Luboczą (wchodzącą w skład dzielnicy XVII), a od wschodu z miejscowością Krzysztoforzyce.
Na obszarze dzielnicy znajduje się fragment terenu przemysłowego kombinatu metalurgicznego Huty im. Lenina (obecnie T. Sendzimira), Cegielnia Zesławice oraz Zajezdnia Tramwajowa.

Nieruchomość położona jest w odległości około 16 km od ścisłego centrum miasta oraz w odległości około 7 km drogi ekspresowej S7.

Mapa poglądowa nr 2 – lokalizacja szczegółowa



Mapa poglądowa nr 3 – lokalizacja szczegółowa na tle dróg



Stan zagospodarowania nieruchomości gruntowej

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem biurowym, dwiema halami (mała i duża), przewiązką pomiędzy budynkiem biurowym a halą dużą, wiatą garażową oraz blaszakiem, mapa ewidencyjna – załącznik nr 2.

Łączna liczba wejść do całego kompleksu (budynek biurowy oraz dwie hale) wynosi 7 (w tym bramy, drzwi).

Budynek biurowy posadowiony jest wzdłuż zachodniej granicy działki, od strony wschodniej prostopadle dobudowana jest mała hala. Od strony północnej znajduje się duża hala połączona przewiązką z budynkiem biurowym. W północno-wschodnim rogu działki znajduje się wiata garażowa obudowana.

Blaszak znajduje się od strony południowo-wschodniej. Teren działki utwardzony głównie kostką betonową (parking) oraz częściowo płytami betonowymi (droga dojazdowa wewnątrz działki przy wschodniej granicy), niewielki teren poza budynkami od strony zachodniej porośnięty trawą, od strony północnej częściowo porośnięty trawą oraz wyłożony płytami betonowymi do bramy wjazdowej w hali dużej, od strony

południowej porośnięty trawą oraz wysypany w części kamieniem. Od strony wschodniej wzdłuż hali dużej trawnik z drzewkami. Nieruchomość posiada trzy bramy wjazdowe od strony ulicy Glinik (dwie) oraz od strony Księdza Kazimierza Figlewicza (jedną).

Działka ogrodzona jest ze wszystkich stron przy czym od strony zachodniej jest ogrodzenie z siatki od pozostałych stron z blachy. Od frontu ogrodzenie (blacha w górnej części siatka) z daszkiem ochronnym z blachy na samochody wzdłuż granicy działki (od strony ulicy Glinik tj. granica wschodnia).

Teren równy z niewielkim zróżnicowaniem wysokości powierzchni (budynek biurowy znajduje się nieco powyżej parkingu – niewielka skarpa z murkiem). Nieruchomość jest monitorowana.

Mapa poglądowa nr 4, działka nr 199 – poglądowe oznaczenie granic kolorem niebieskim



Stan techniczno-użytkowy zabudowy

a/ budynek biurowy z przewiązką do hali dużej

Obiekt z 1980 r., zrealizowany w technologii tradycyjnej, parterowy, częściowo podpiwniczony. Wykorzystywany na cele biurowe, handlowo-usługowe. Obiekt posadowiony na ławach betonowych, konstrukcja nośna żelbetowa słupowo-ryglowa, wypełnienie ścian z pustaków, stropy żelbetowe, więźba dachowa drewniana dwuspadowa, dach kryty blachodachówką. Okna PCV (brązowe), drzwi wewnętrzne typowe, zewnętrzne przeszklone z profili. Ściany: tynkowane, malowane, płytki ceramiczne (pomieszczenia sanitarne, socjalne), panele ścienne. Posadzki mieszane: płytki ceramiczne, panele, lastryko, wykładzina (jedno pomieszczenie). Grzejniki panelowe. Elewacja tynkowana, cokolik z płytek klinkierowych. Obiekt posiada pomieszczenia biurowe, sanitarne, socjalne, komunikację, kotłownię w piwnicy. Kotłownia i pomieszczenie gospodarcze (magazyn) o powierzchni łącznej około 20,50 m^2 (piwnica), według pomiaru z dnia oględzin.

Instalacje: wodno-kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, ogrzewanie gazowe, odgromowa.

Powierzchnia zabudowy: 482 m^2 (około 40 m x 12 m) + przewiązka 26 m^2 + 9 m^2 za EGiB.

Powierzchnia użytkowa: 457,1 m^2 (według danych udostępnionych przez właściciela)

Kubatura: 2128 m^3 (według danych udostępnionych przez właściciela)

b/ hala duża

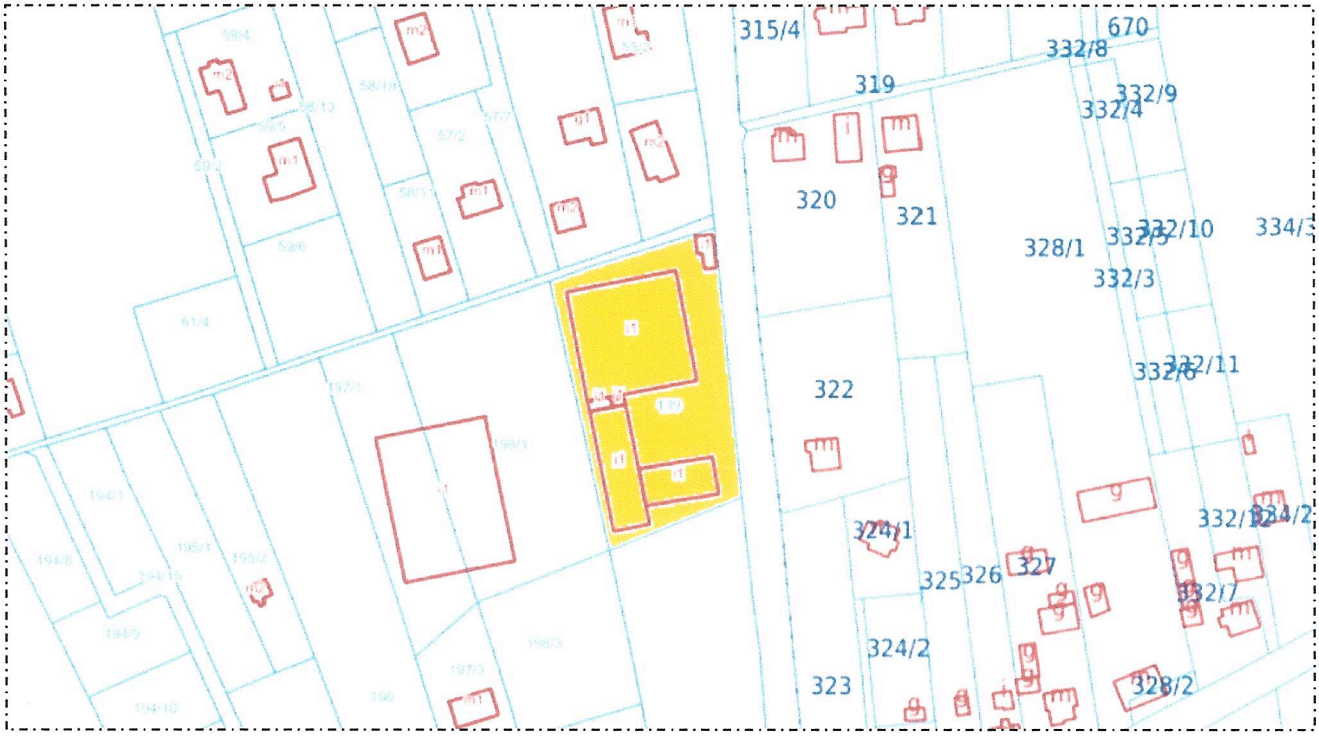
Obiekt z 1984 r., jednokondygnacyjny. Hala trzynawowa o konstrukcji stalowej słupowo-płytowej, ściany osłonowe z płyt warstwowych (blacha-ocieplenie-blacha), dach kryty blachą trapezową. Bramy (dwie dwuskrzydłowa i segmentowa) i okna – stalowe. Posadzka: beton utwardzony (posadzka techniczna) i lastryko. Hala podzielona wewnątrz pod potrzeby najemców. Instalacje: wodno-kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, odgromowa.

Powierzchnia zabudowy 1331 m^2 (około 36,5m x 36,5 m) za EGiB.

Powierzchnia użytkowa: 1325 m^2 (według danych udostępnionych przez właściciela)
Kubatura: 5695 m^3 (według danych udostępnionych przez właściciela)
c/ hala mała
Obiekt z 1987 r., jednokondygnacyjny. Hala jednonawowa o konstrukcji stalowej słupowo-płytowej, ściany osłonowe z płyt warstwowych (blacha-ocieplenie-blacha), dach kryty blachą i papą. Brama stalowa. Posadzka: beton utwardzony (posadzka techniczna). Instalacje: elektryczna, odgromowa. Dociągnięty gaz, właściciel nie korzysta.
Powierzchnia zabudowy 295 m^2 (około 24 m x 12 m) za EGiB.
Powierzchnia użytkowa: 240 m^2 (według danych udostępnionych przez właściciela)
Kubatura: 1194 m^3 (według danych udostępnionych przez właściciela)
d/ wiata garażowa
Obiekt z 1987 r., jednokondygnacyjny o konstrukcji stalowej słupowo-ryglowej, obudowana blachą trapezowa. Bramy (dwie dwuskrzydłowe) i drzwi - blacha. Posadzka: beton. Instalacje: elektryczna.
Brak dostępu.
Powierzchnia zabudowy 54 m^2 (około 6 mx 6 m; 5 m x 4 m) za EGiB.
e/ blaszak o powierzchni około 20 m^2 położony w rogu działki od strony południowo-wschodniej.
Brak dokumentacji dla obiektów (szczątkowa), część pomieszczeń nieudostępniona.
Ogólnie stan techniczny zabudowy średni. Rzuty zabudowy, załącznik nr 3.

Stan techniczno-użytkowy gruntu

Działka nr 199 o powierzchni 0,4543 ha. Kształt działki zbliżony do trapezu. O szerokości frontu około 88 m i głębokości od około 46 m do 56 m (przeciwległe boki). Właściciel podaje, że od strony północnej przesunięcie ogrodzenia na korzyść działki przyległej.
Mapa poglądowa nr 5, działka nr 199



Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada uzbrojenie w sieci ogólno-miejskie: sieć wodociągowo-kanalizacyjna, gazowa i elektroenergetyczna. Przebieg sieci uzbrojenia, mapa zasadnicza - załącznik nr 4.

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada dogodny dostęp do drogi publicznej.

Stan otoczenia nieruchomości

Od strony północnej działka graniczy z ulicą Księdza Kazimierza Figlewicza, od strony wschodniej z ulicą Glinik, od strony południowej z zabudową mieszkaniową oraz od strony zachodniej z zabudową niemieszkaniową o podobnej funkcji co przedmiot wyceny. Charakter otoczenia dominująca zabudowa mieszkaniowa. Przy czym na obszarze powstają nowe obiekty komercyjne.

Mapa poglądowa nr 6



Dokumentację fotograficzną zawiera załącznik nr 5.

Stan otoczenia nieruchomości – miasto, dzielnica

Kraków – miasto na prawach powiatu. Powierzchnia 327 km^2. Podstawowe dane statystyczne według GUS i UMK miasta Krakowa (I kwartał 2025 r.), zawiera poniższa tabela nr 3.

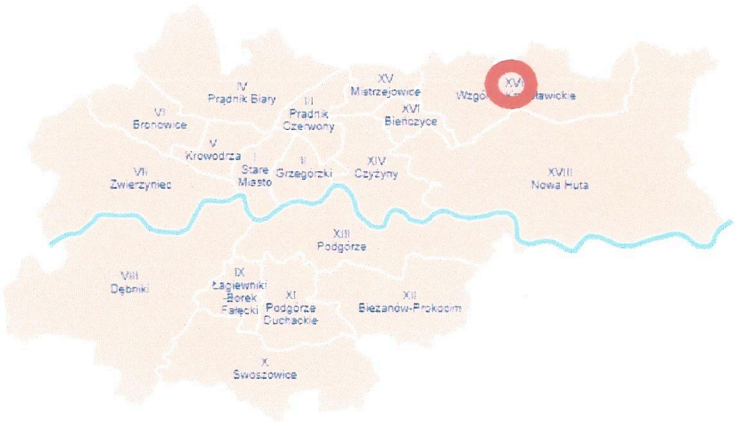
Tabela nr 3

Wyszczególnienie	Gdańsk	Kraków	Łódź	Poznań	Warszawa	Wrocław
Ludność ogółem w tys. (stan w dniu 31 grudnia 2024 r.)	488,7 (6)	809,2 (2)	645,7 (4)	536,2 (5)	1863,8 (1)	672,9 (3)
Przyrost naturalny na 1000 ludności[a]	-2,2 (4)	-0,6 (1)	-7,8 (6)	-3,1 (5)	-1,3 (2)	-1,9 (3)
Stopa bezrobocia rejestrowanego w % (stan w dniu 31 marca)	2,7 (5)	2,2 (1)	4,8 (6)	1,2 (1)	1,4 (2)	1,8 (3)
Liczba bezrobotnych na 1 ofertę pracy (stan w dniu 31 marca)	9 (3)	5 (1)	20 (6)	11 (4)	14 (5)	8 (2)
Przeciętne zatrudnienie[b] w tys.	117,0 (6)	248,1 (2)	132,1 (5)	171,1 (4)	1118,7 (1)	194,4 (3)
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto[b] w zł	10530,79 (3)	11390,87 (1)	8290,98 (6)	10027,43 (4)	10781,43 (2)	9612,03 (5)
Mieszkania oddane do użytkowania	1127 (4)	1287 (3)	1062 (5)	810 (6)	4161 (1)	1902 (2)
w tym na sprzedaż lub wynajem	1089 (4)	1146 (3)	955 (5)	754 (6)	3917 (1)	1849 (2)
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w m^2	61,0 (4)	67,9 (1)	65,9 (2)	65,0 (3)	59,9 (5)	57,4 (6)
Podmioty gospodarki narodowej w tys. (stan w dniu 31 marca)	101,1 (6)	187,5 (2)	106,7 (5)	135,1 (4)	582,7 (1)	156,3 (3)
Wskaźnik poziomu kosztów[b] w %	94,8 (4)	92,7 (1)	94,5 (2)	94,7 (3)	95,8 (6)	95,6 (5)
Wskaźnik rentowności obrotu brutto[b] w %	5,2 (4)	7,3 (1)	5,5 (2)	5,3 (3)	4,2 (6)	4,4 (5)
Wskaźnik rentowności obrotu netto[b] w %	3,8 (4)	5,9 (1)	4,4 (2)	4,2 (3)	3,2 (6)	3,5 (5)

a W okresie styczeń–grudzień 2024 r. b W sektorze przedsiębiorstw.

Przedmiot oszacowania położony jest w Krakowie w dzielnicy XVII Wzgórza Krzesławickie.
Położenie dzielnicy na tle dzielnic miasta Krakowa przedstawia poniższa mapa poglądowa nr 7.

Mapa poglądowa nr 7



6. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

6.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Wartość przedmiotu wyceny została określona w niniejszym operacie jako wartość rynkowa.
Za ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
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.

6.2. PRZYJĘTE PODEJŚCIE I METODA WYCENY

Określenie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.
Wycenie podlega prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej obiektami niemieszkalnymi.
W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.
W zakresie uwarunkowań prawnych wzięto m.in. pod uwagę w szczególności cytowane na wstępie:

- ✓ ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Art. 152. 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.
3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.
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.
Art. 154. 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, stan nieruchomości 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.

✓ rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości

§ 7. [Metody stosowane w podejściu porównawczym]

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. [Dane wykorzystywane przy metodzie porównywania parami, metodzie korygowania ceny średniej oraz metodzie analizy statystycznej]

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.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej wyceny dokonano przy uwzględnianiu aktualnie kształtujących się cen na rynku lokalnym. W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano przepisy działu IV rozdziału 1 cytowanej na wstępie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Do szacowania nieruchomości z uwagi na dostępność danych i rodzaj szacowanej nieruchomości, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, stosując następujący schemat postępowania:

- analiza rozkładu cen i tendencji rynkowych w obrocie nieruchomościami dla danego segmentu nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem miejsca przedmiotu wyceny;
- ustalenie zmian poziomu cen wskutek upływu czasu;
- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych;
- ustalenie rodzaju, liczby i wielkości cech rynkowych w tym skali ocen wpływających na poziom cen na rynku lokalnym w oparciu o przepisy prawa, preferencje potencjalnych nabywców oraz przy zastosowaniu analiz danych w przyjętym zbiorze;
- przedział górny i dolny współczynników korygujących ustalono na podstawie badania cen jako rozkład średniej próby z populacji normalnej tj. średnia (x) ± σ (odchylenie standardowe). Co oznacza rozpiętość cen obejmujących 47,5% cen znajdujących się poniżej ceny średniej i 47,5% znajdujących się powyżej ceny średniej, co stanowi 95% rozpiętości próby.
- wybór nieruchomości porównawczych z utworzonego zbioru nieruchomości podobnych;
- obliczenie wartości rynkowej przyjętej jednostki szacowanej przedmiotu oszacowania jako średniej arytmetycznej cen skorygowanych oraz obliczenie wartości rynkowej nieruchomości jako iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

6.3. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

Mając na względzie dyspozycję *§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości (..).* rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości - badaniem i analizą objęto:

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe zabudowane;

Obszar: miasto Kraków, ze szczególnym uwzględnieniem dzielnicy Nowa Huta w części obejmującej miejsce przedmiotu oszacowania i teren bezpośrednio przylegający;

Okres badania cen: styczeń 2022 r. do czerwiec 2025 r.;

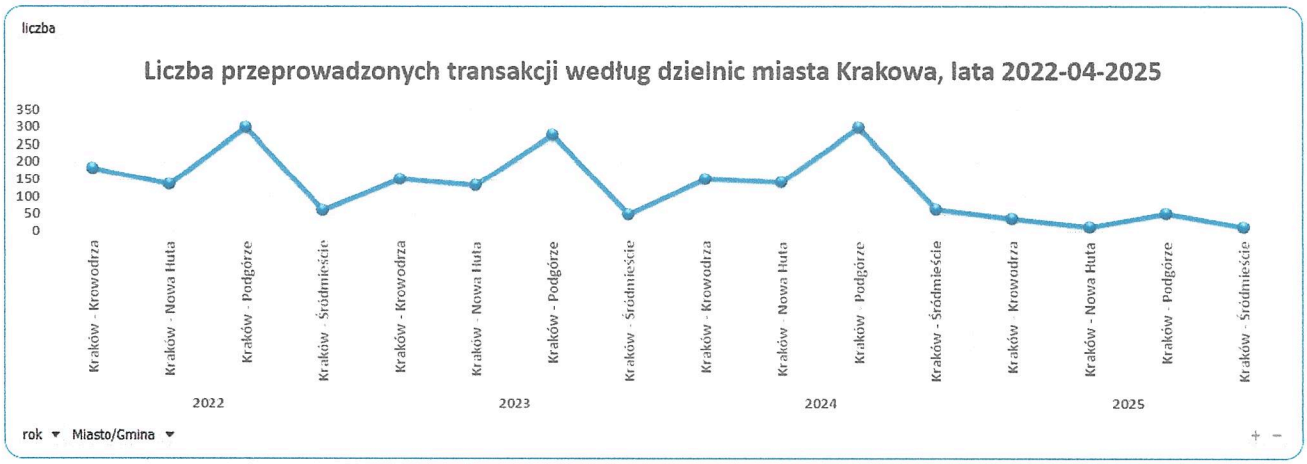
Jednostka porównawcza: 1 m^2 powierzchni obiektu/gruntu;

Źródło informacji: akty notarialne.

Analizie poddano ceny transakcyjne umów sprzedaży zawartych w formie aktów notarialnych nieruchomości gruntowych zabudowanych z terenu miasta Krakowa. Po wyeliminowaniu transakcji w których nastąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji oraz nie spełniające kryteriów ceny rynkowej stwierdzono, że:

- najwięcej zawartych transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi odbyło się w dzielnicy Podgórze, najmniej w dzielnicy Śródmieście. Liczba przeprowadzonych transakcji w badanym okresie czasu, według dzielnic miasta Krakowa przedstawia poniższy wykres nr 1.

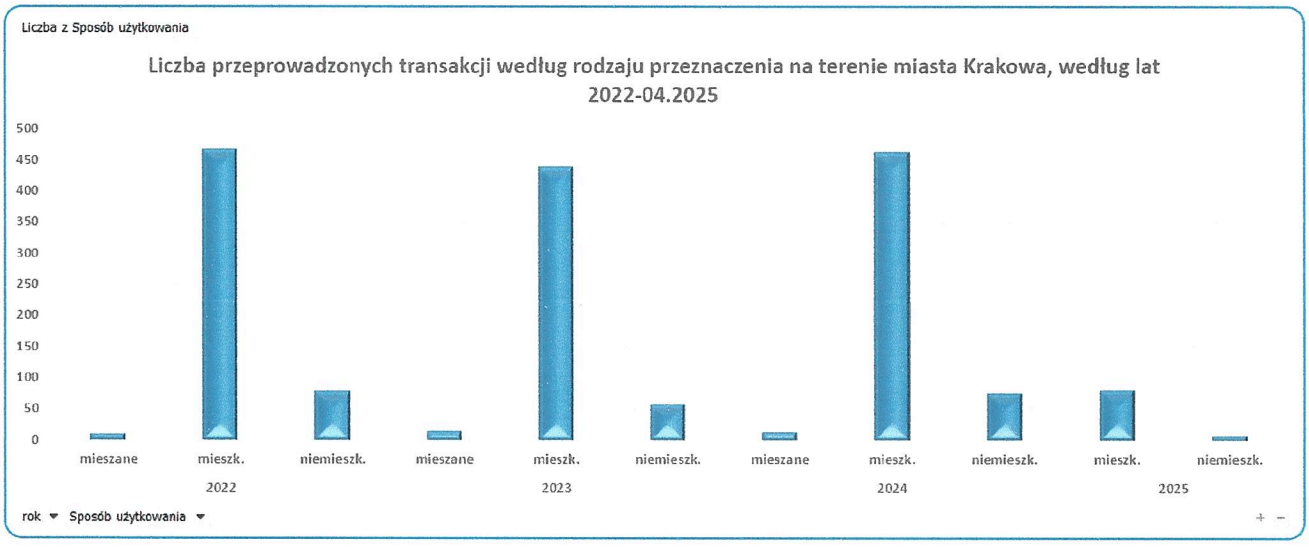
Wykres nr 1



Źródło: opracowanie własne

- największy obrót nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi posiadają nieruchomości mieszkaniowe, następnie niemieszkalne, najmniejszy obrót odnotowuje się dla funkcji mieszkaniowej z komercyjną. Poziom odnotowanej liczby sprzedaży w latach 2022-04.2025 utrzymuje się na zbliżonym poziomie, co przedstawia poniższy wykres nr 2.

Wykres nr 2



Źródło: opracowanie własne

- współczynnik zróżnicowania cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych niemieszkalnych w badanym okresie czasu na terenie całego miasta Krakowa jest bardzo wysoki (bardzo zróżnicowany) w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni obiektów. Bardzo duże zróżnicowanie wynika głównie z atrakcyjności lokalizacji, stanu technicznego zabudowy, a także potencjału inwestycyjnego gruntu.
- najwięcej zawartych transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi obiektami niemieszkalnymi na badanym terenie miasta Krakowa w badanym okresie czasu, odbyło się w cenach od 3000 zł/1m^2 do 6000 zł/1m^2 powierzchni budynku, co stanowiło 32,3% zawartych transakcji kupna – sprzedaży. Budynki w bardzo dobrym stanie technicznym, nowe znajdują się w cenach powyżej 10000 zł/1m^2 powierzchni

budynku. Dominująca sprzedaż obejmuje nieruchomości gruntowe zabudowane obiektami starymi, do kapitalnych remontów.

Najwięcej zawartych transakcji odbyło się o powierzchniach użytkowych budynków do 2500 m^2, co stanowiło 72,1% zawartych transakcji. Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych w liczbach przeprowadzonych transakcji w zależności od ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku przedstawia tabela nr 4, w zależności od wielkości powierzchni użytkowej budynku niemieszkalnego, przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 4

przedziały cen nieruchomości zabudowanych [zł/1m^2 powierzchni użytkowej budynku]	liczba zawartych transakcji kupna-sprzedaży [%]
do 1000	2,4%
od 1000 do 2000	5,5%
od 2000 do 3000	5,5%
od 3000 do 4000	10,2%
od 4000 do 5000	7,9%
od 5000 do 6000	14,2%
od 6000 do 7000	5,5%
od 7000 do 8000	7,9%
od 8000 do 9000	6,3%
od 9000 do 10000	5,5%
od 10000 do 15000	15,0%
od 15000 do 20000	8,7%
powyżej 20000	5,5%

Źródło: opracowanie własne

Tabela nr 5

przedziały powierzchni użytkowej budynku [1m^2]	liczba zawartych transakcji kupna-sprzedaży [%]
do 50	5,9%
od 50 do 250	14,7%
od 250 do 500	14,0%
od 500 do 1000	14,0%
od 1000 do 1500	8,8%
od 1500 do 2000	8,1%
od 2000 do 2500	6,6%
od 2500 do 3000	1,5%
od 3000 do 3500	5,1%
od 3500 do 4000	2,2%
od 4000 do 4500	0,7%
od 4500 do 5000	1,5%
od 5000 do 10000	11,8%
powyżej 10000	5,1%

Źródło: opracowanie własne

- nie odnotowano sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami niemieszkalnymi na terenie obrębu nr 14 dzielnicy Nowa Huta (miejsce przedmiotu oszacowania).
- cena średnia cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych obiektami o funkcji mieszanej biurowo-składowo-magazynowo-produkcjno-usługowej na terenie miasta Krakowa w różnym m.in. stanie technicznym i standardzie wykończenia, atrakcyjności lokalizacji, wyniosła 5254 zł/1 m^2 powierzchni obiektu. Przedział dla ceny średniej przy założonym poziomie istotności 95% zawierał się w cenach od 3914 zł/1m^2 do 6594 zł/1m^2 powierzchni obiektu. Przeprowadzona analiza statystyczna na badanym terenie wykazała, że 50% najbardziej typowych obserwacji znajduje się pomiędzy 2710 zł/1 m^2, a 5935 zł/1 m^2 powierzchni obiektu. Analizę utrudnia brak podstawowych informacji o parametrach obiektów w zawartych umowach sprzedaży.
- zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu, obliczono przy pomocy regresji liniowej. Obliczenia zawiera tabela nr 6.

Tabela nr 6

Rozstęp czasowy	od styczeń 2022 r. do marzec 2025 r.
Nachylenie równania trendu	1,63671
Rzędna równania trendu	-66 940
Współczynnik determinacji (R^2)	4,9%
Wymiar względny trendu (%)/rok	9,0%

Źródło: opracowanie własne

- do dalszej analizy przyjęto następujące nieruchomości gruntowe zabudowane obiektami niemieszkalnymi charakteryzujące się podobnymi lub najbardziej zbliżonymi cechami do przedmiotu oszacowania, zestawienie zawiera poniższa tabela nr 7.

Tabela nr 7

Lp.	data transakcji	ulica	wielkość obiektu [m^2]	powierzchnia gruntu [m^2]	cena transakcyjna [zł/1m^2 wielkość obiektu]	cena transakcyjna zakt. [zł/1m^2 wielkość obiektu]
1	2024.12.20	Sendzimira	2176	3790	1644,90	1712,41
2	2024.07.16	Nadbrzezie	3066	6921	2856,36	3080,61
3	2024.06.17	Rzepakowa	742	4995	5801,89	6297,54
4	2024.03.13	Ciepłownicza	738	1912	4539,30	5031,07
5	2024.01.08	Ciepłownicza	471	1575	11229,30	12620,04
6	2023.12.28	Makuszyńskiego Kornela	3553	43134	7214,59	8127,05
7	2023.03.30	Pysocice	1025	3352	1560,98	1860,09
8	2022.05.30	Ciepłownicza	3795	10489	6158,10	7784,85
9	2022.05.26	Ciepłownicza	5020	12150	4165,34	5269,65
10	2022.04.13	Igołomska	1024	9667	4972,85	6342,27

Źródło: akty notarialne

(*) – wielkość liczona jako powierzchnia zabudowy x liczba kondygnacji

Podstawowe parametry danej próby, zawiera tabela nr 8.

Tabela nr 8

Dane do wyceny:	
średnia cena zaktualizowana [zł/1m^2]	5812,56
mediana cen zaktualizowana [zł/1m^2]	5783,59
odchylenie standardowe [zł/1m^2]	3281,37
górna granica ceny średniej [zł/1m^2]	9093,93
dolna granica ceny średniej [zł/1m^2]	2531,19
rozstęp cenowy - różnica pomiędzy ceną maksymalną a minimalną [zł/1m^2]	6562,74

Źródło: opracowanie własne

Do wyceny przyjęto następujące obiekty porównawcze, tabela nr 9.

Tabela nr 9, Zestawienie nieruchomości porównawczych dla oszacowania wartości nieruchomości

Lp.	położenie	powierzchnia zabudowy [m^2]	powierzchnia gruntu [m^2]	opis
3	Rzepakowa	742	4995	Nieruchomość zabudowana halą biurowo-magazynowo-warsztatową. Obiekt w dobrym stanie technicznym, zrealizowany po 2000r. Nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przeznaczona pod tereny usług. Objęta prawem własności. Teren utwardzony. Posiada dostęp do drogi.
8	Ciepłownicza	3795	10489	Nieruchomość zabudowana halą magazynową z częścią biurowo-socjalną. Obiekt w dobrym stanie technicznym.. Nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przeznaczona pod tereny usług. Objęta prawem własności.. Teren utwardzony i ogrodzony. Posiada dostęp do drogi
10	Igołomska	1024	9667	Nieruchomość zabudowana halą biurowo-magazynową. Obiekt w dobrym stanie technicznym, zrealizowany po 2000r.. Nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przeznaczona pod tereny usług. Objęta prawem własności. Teren utwardzony i ogrodzony. Posiada dostęp do drogi

Źródło: akty notarialne

- na podstawie analiz cen transakcyjnych (w tym badań rynku, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców) i cech w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny, ustalono główne cechy posiadające wpływ na cenę przedmiotu oszacowania.

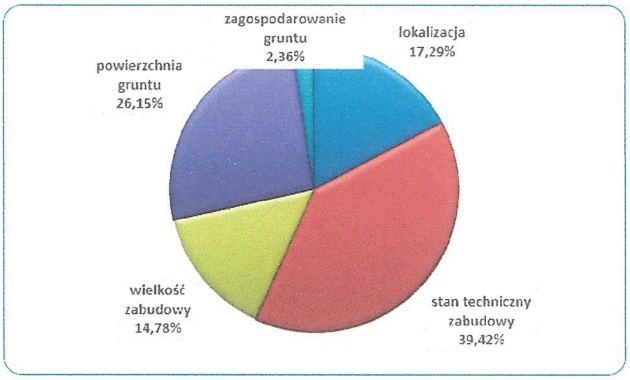
  Opis skali ocen dla wyodrębnionych cech rynkowych:

  - ✓ lokalizacja: od (1) do (3) – atrakcyjność lokalizacji położenie na tle miasta, stan otoczenia;
  - ✓ stan techniczny zabudowy: dobry (1), średni (2), słaby (3);
  - ✓ wielkość zabudowy: do 1000 m^2 (1), od 1000 m^2 do 2000 m^2 (2), od 2000 m^2 do 3000 m^2 (3), od 3000 m^2 do 4000 m^2 (4), powyżej 4000 m^2 (5);
  - ✓ powierzchnia gruntu: powyżej 1, 0 ha (1), od 1 ,0 ha do 0,5 ha (2), poniżej 0,5 ha (3);

- ✓ zagospodarowanie gruntu: teren ogrodzony, utwardzony w dobrym stanie (1), teren utwardzony, ogrodzony w średnim stanie lub częściowo (2);

Oznaczenie: (1), (2) ...– stopień danej cechy, przy czym gradacja cech jako najlepszej zaczyna się od (1).
Rodzaj i wielkość poszczególnych cech rynkowych, przedstawia wykres nr 3.

Wykres nr 3



Źródło: opracowanie własne

6.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

- **założenia przyjęte do wyceny**

Okresem badania cen transakcyjnych nieruchomości objęto dostępne transakcje kupna – sprzedaży zawarte w okresie dłuższym niż 2 lata z uwagi na liczbę przeprowadzonych transakcji, rodzaj przedmiotu oszacowania, a także dla lepszego odzwierciedlenia rynku lokalnego oraz zbadania tendencji rozwojowej rynku (wzrostowej/spadkowej/równowagi), gdzie zachodzi konieczność objęcia badaniem minimum dwa pełne okresy (lata) dla wychwycenia tendencji rozwojowej danego rynku.

- **obliczenie wartości rynkowej nieruchomości**

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, zawiera poniższa tabela nr 10.

Tabela nr 10

WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Położenie przedmiotu wyceny: Kraków ul. Glinik 193

Działka nr 199, NH-14

Łączna powierzchnia zabudowy: **2197 m²**

I. Cechy rynkowe nieruchomości na rynku lokalnym

L.P.	RODZAJ CECHY	Procentowy wpływ rodzaju cechy na cenę	Kwotowy wpływ cechy	Liczba ocen cechy	Wartość kwotowa jednej oceny
1.	Lokalizacja	17,29%	1 134,70 zł	3	567,35 zł
2.	Stan techniczny zabudowy	39,42%	2 587,03 zł	3	1 293,52 zł
3.	Wielkość zabudowy	14,78%	969,97 zł	5	242,49 zł
4.	Powierzchnia gruntu	26,15%	1 716,16 zł	3	858,08 zł
5.	Zagospodarowanie gruntu	2,36%	154,88 zł	2	154,88 zł
	S U M A :	100,00%	6 562,74 zł		

II. Charakterystyka przyjętych obiektów porównawczych w zakresie cech rynkowych

Rodzaj cechy - opis skali ocen

L.P.	Nieruchomość nr	cecha 1	cecha 2	cecha 3	cecha 4	cecha 5
1.	3	2	1	1	3	2
2.	8	1	1	4	1	1
3.	10	3	1	2	2	1
	wyceniana	3	2	3	3	2

Rodzaj cechy - wpływ kwotowy

L.P.	Nieruchomość nr	cecha 1	cecha 2	cecha 3	cecha 4	cecha 5
1.	1	-567,35 zł	-1 293,52 zł	-484,99 zł	0,00 zł	0,00 zł
2.	8	-1 134,70 zł	-1 293,52 zł	242,49 zł	-1 716,16 zł	-154,88 zł
3.	10	0,00 zł	-1 293,52 zł	-242,49 zł	-858,08 zł	-154,88 zł

L.P.	Nieruchomość nr	cena zaktualizowana [zł/1m²]	suma poprawek	cena skorygowana [zł/1mkw]
1.	1	6 297,54 zł	-2 345,85 zł	3 951,69 zł
2.	8	7 784,85 zł	-4 056,76 zł	3 728,09 zł
3.	10	6 342,27 zł	-2 548,97 zł	3 793,30 zł

Wartość 1 m² wielkości 3 824,36 zł

Wartość rynkowa przedmiotu oszacowania 8 402 118 zł **Przyjęto:** **8 402 000 zł**

7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I UZASADNIENIE

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w **Krakowie** przy **ulicy Glinik 193**, oznaczonej jako **działka nr 199** opisana w Księdze Wieczystej Nr **KR1P/00198097/5,** według stanu i poziomu cen na datę sporządzenia niniejszej wyceny określono w wysokości:

8 402 000 zł
słownie: osiem milionów czterysta dwa tysiące złotych.

Uzasadnienie:
Wynik szacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny określony został na podstawie podejścia porównawczego i mieści się w zakresie cen funkcjonujących na rynku lokalnym w badanym okresie czasu. Określona wartość obrazuje poziom cen transakcyjnych na w/w prawo, która uzależniona jest od relacji popytu – podaży na lokalnym rynku oraz od sytuacji gospodarczej regionu. Analiza rynku lokalnego znajduje się w pkt. 6.3. niniejszej wyceny.

Kraków, dn. 10-06-2025 r.

sporządziła:

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 603 626 494, e-mail: aronablur@o

8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do innego celu niż podany w opracowaniu. Nie może być kopiowany poza prowadzonym postępowaniem, nie może być publikowany bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji (dane wrażliwe);
- **w zakresie podatku VAT** - stosownie do z art. 106e ust. 7 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 r. poz. 931, ze zm.) powołanym w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 01 grudnia 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości, w przypadku egzekucji z nieruchomości (będącej w swej istocie odpłatną dostawą towarów), **na etapie opisu i oszacowania należy przyjąć, że wartość sprzedaży brutto jest ustalona w operacie szacunkowym jako wartość brutto nieruchomości.** Ponieważ wbrew potocznemu mniemaniu podatku VAT nie dodaje się do „wartości nieruchomości", która jest miernikiem obiektywnym, opartym na warunkach rynkowych, lecz podstawą opodatkowania jest wartość sprzedaży brutto (należny podatek liczony jest metodą „w stu", a nie „od sta");
- biegła nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu oszacowania mające wpływ na jego wartość, które były niemożliwe do ustalenia podczas oględzin oraz nieujawnione w toku prowadzonych czynności biegłego. Zakłada się, że właściciel udzielił prawdziwych informacji na temat nieruchomości, m.in. szczątkowa dokumentacja, brak dostępu do części pomieszczeń;
- biegła w dobrej wierze przyjmuje udostępnioną powierzchnię obiektów (fragment książki obiektu, brak powierzchni na udostępnionych rzutach);
- nie jest wiadome by nieruchomość była zanieczyszczona substancjami szkodliwymi dla zdrowia lub środowiska, które stosownie do obowiązujących przepisów podlegałaby usunięciu lub unieszkodliwieniu, ani nie jest wiadome, by istniały na nieruchomości zagrożenia dla zdrowia i środowiska niedopuszczalne przez obowiązujące przepisy;
- oszacowaniu podlegało prawo ujawnione w Księdze Wieczystej; W toku prowadzonych czynności nie stwierdzono i nie zgłoszono innych ewentualnych praw ograniczonych nie ujawnionych w Księdze Wieczystej, które podlegałby wycenie i które posiadałyby wpływ na wartość przedmiotu oszacowania.
- obliczenia wartości przeprowadzono w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel. Ewentualne drobne nieścisłości w obliczeniach są pozorne i wynikają z zaokrągleń wartości dokonanych przez arkusz;
- 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 inne istotne czynniki mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie wyżej wskazanego okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez biegłą - rzeczoznawcę majątkowego, który niniejszy operat sporządził. Z uwagi na niepewność na rynku nieruchomości spowodowanej inflacją przeprowadzone analizy w dłuższym okresie czasu mogą nie odzwierciedlać w pełni aktualnych zmieniających się procesów rynkowych.
- operat szacunkowy został wykonany w trzech oryginalnych egzemplarzach.

Operat szacunkowy zawiera 42 spiętych i ponumerowanych stron z załącznikami.

Kraków, dn. 10-06-2025 r.

sporządziła:
biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz

Załączniki:

1. Wypis z EGiB
2. Kopia mapy ewidencyjnej
3. Rzut zabudowy 2 szt.
4. Kopia mapa zasadniczej
5. Dokumentacja fotograficzna

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 603 626 494, e-mail: aronabiuro@op.pl

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

3D-10.6642.200.2.2024

Województwo: małopolskie
Powiat: M. KRAKÓW
Jednostka ewidencyjna: Nowa Huta
Obręb ewidencyjny: **126103_9.0014, NH-14**
Miejscowość: KRAKÓW (idTERYT: 0950463)

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2024-11-29 13:21:47

Jednostka rejestrowa gruntów: 126103_9.0014.G161
grupa rejestrowa: 15

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: **1/1** charakter stanu władania: **własność**

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:

AXER SPORT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA REGON: 369690846

Adres siedziby: 31-990 KRAKÓW GLINIK 193

Łącznie udziały własności: 1.0000000000

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

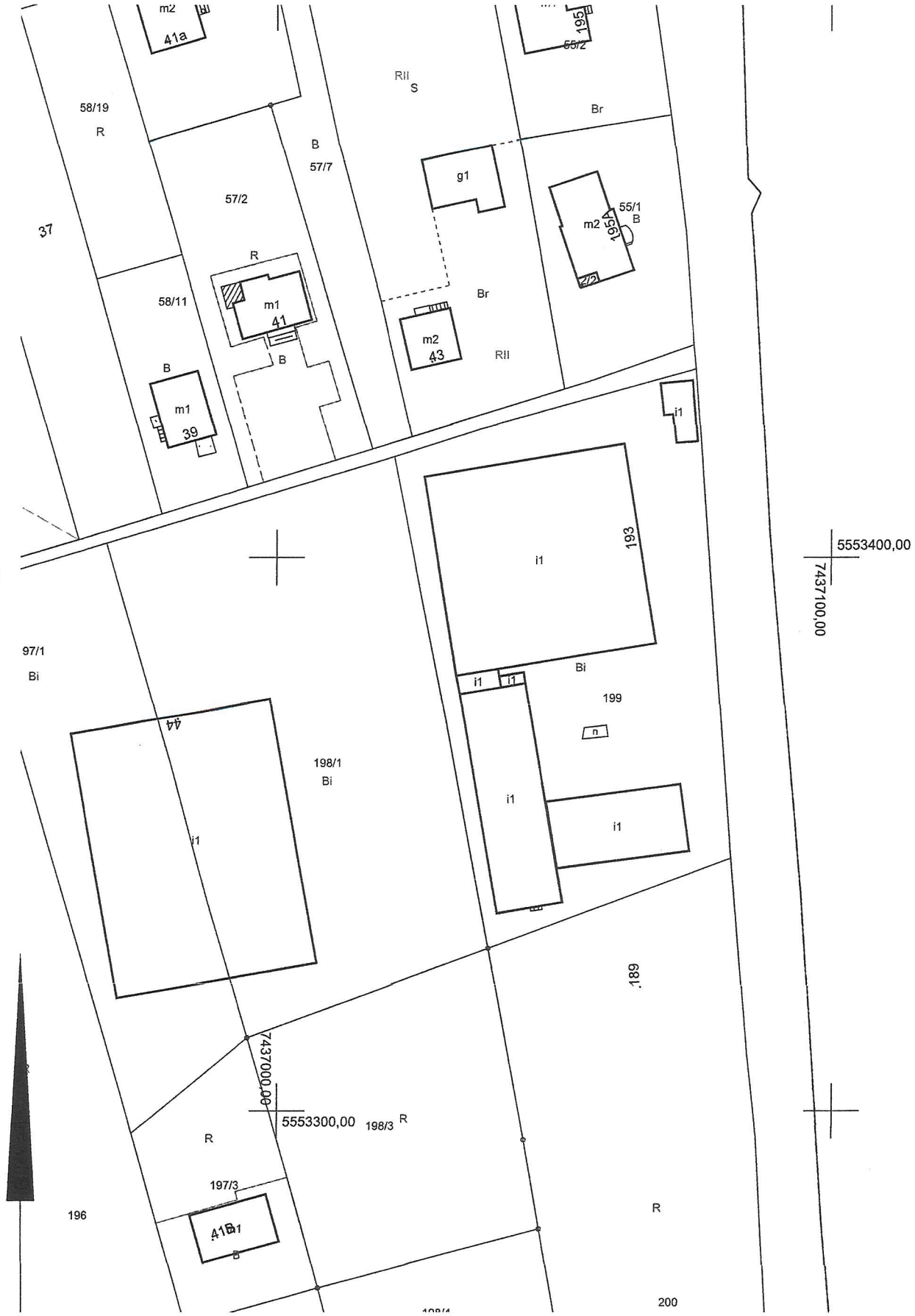
Ark. mapy	Numer działki ewiden -cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso-użytku [ha]	działki [ha]	
	199	GLINIK 193	Inne tereny zabudowane	Bi	0.4543	**0.4543**	KR1P/00198097/5

Identyfikator działki: 126103_9.0014.199

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.4543

BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:

Adres budynku	Rodzaj wg KŚT	Powierzchnia użytkowa			Pow. zabudowy budynku [m²]	Liczba kondyg. nad/pod-ziemnych
		lokali wyodręb-nionych[m²]	lokali niewyodręb-nionych[m²]	pom. przyn. [m²]		
GLINIK 193	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				1331	1/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0014.199.1_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 126103_9.0014.199						
INFORMACJE DODATKOWE: Liczba kondygnacji podziemnych wymaga weryfikacji						
	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				9	1/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0014.199.11_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 126103_9.0014.199						
INFORMACJE DODATKOWE: Liczba kondygnacji podziemnych wymaga weryfikacji						
	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				482	1/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0014.199.2_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 126103_9.0014.199						
INFORMACJE DODATKOWE: Liczba kondygnacji podziemnych wymaga weryfikacji						
	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				295	1/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0014.199.3_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 126103_9.0014.199						
INFORMACJE DODATKOWE: Liczba kondygnacji podziemnych wymaga weryfikacji						
	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				54	1/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0014.199.4_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 126103_9.0014.199						
INFORMACJE DODATKOWE: Liczba kondygnacji podziemnych wymaga weryfikacji						
	pozostałe budynki niemieszkalne (109)				26	1/0
Identyfikator budynku: 126103_9.0014.199.5_BUD						



MAPA EWIDENCYJNA

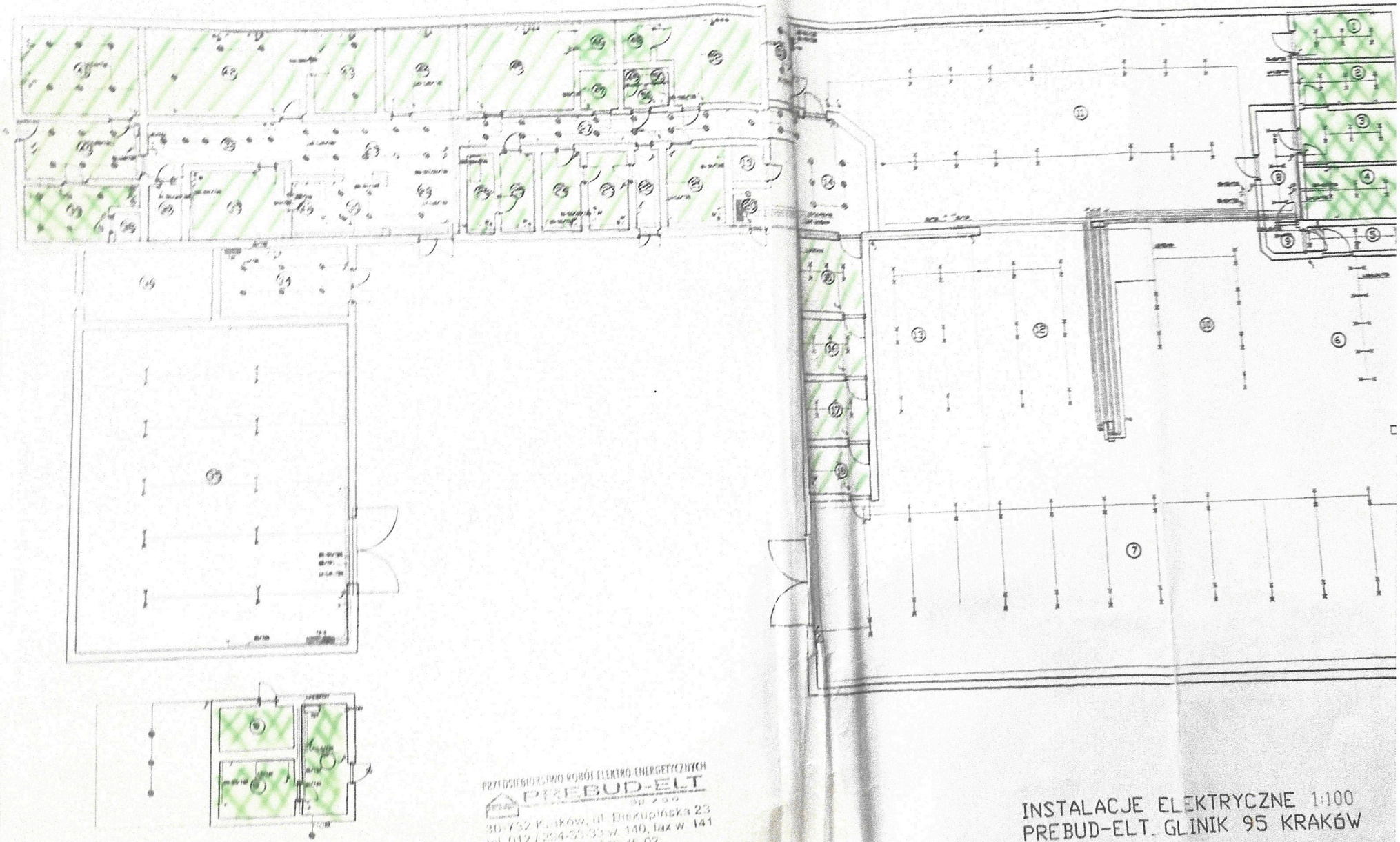
województwo: małopolskie
powiat: M.Kraków
jedn. ewid.: Nowa Huta
obręb: 0014
nr działki: 199
sekcja: 7.126.13.06.4
arkusz mapy w KUL:
skala: 1:1000
układ współrzędnych: 2000

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Nazwa materiału zasobu	*mapa ewidencyjna*
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Data wykonania kopii	*29-11-2024*



You are using ZWCAD 2011 Trial
Version Please Contact
WWW.ZWCAD.ORG for more
information

Inwestor: LUPUS SP. z o.o. 30-732 Kraków, ul. Bałuckiego 23	Biuro Inżynierskie "RUSZCZAK" Projekty Nadzory Doradztwo 30-094 Kraków, ul. Wjazdowa 6a tel. 696-019-810; 691-729-086 e-mail: biuro@ruszczak.home.pl
Lokalizacja inwestycji: Kraków, ul. Glinik 95	
Nazwa inwestycji: Zespół budynków administracyjno-magazynowych	autor: mgr inż. Magdalena Garbiec-Ruszczak podpis autora:
Nazwa rysunku: Inwentaryzacja.	Faza: INWENTARYZACJA Data: listopad 2011r. Skala: 1:200 Nr rysunku: KRK_GL/01



PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT ELEKTRO-ENERGETYCZNYCH
PREBUD-ELT
Sp. z o.o.
30-732 Kraków, ul. Piekupińska 23
tel. 012 / 294-55-33 w. 140, fax w. 141
NIP 679-008-46-02

2008 -01- 18

INSTALACJE ELEKTRYCZNE 1:100
PREBUD-ELT. GLINIK 95 KRAKÓW



MAPA ZASADNICZA

województwo: małopolskie
powiat: M.Kraków
jedn. ewid.: Nowa Huta
obręb: 0014
nr działki: 199

sekcja: 7.126.13.06.4.1

skala: 1:500
układ współrzędnych: 2000
układ odniesienia: PL-EVRF2007-NH

wykonano przez: Bogdan Tuczyński

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Nazwa materiału zasobu	*mapa zasadnicza*
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Data wykonania kopii	*29-11-2024*

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**
Strona 1/16

Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**

Strona 2/16

Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**

Strona 3/16

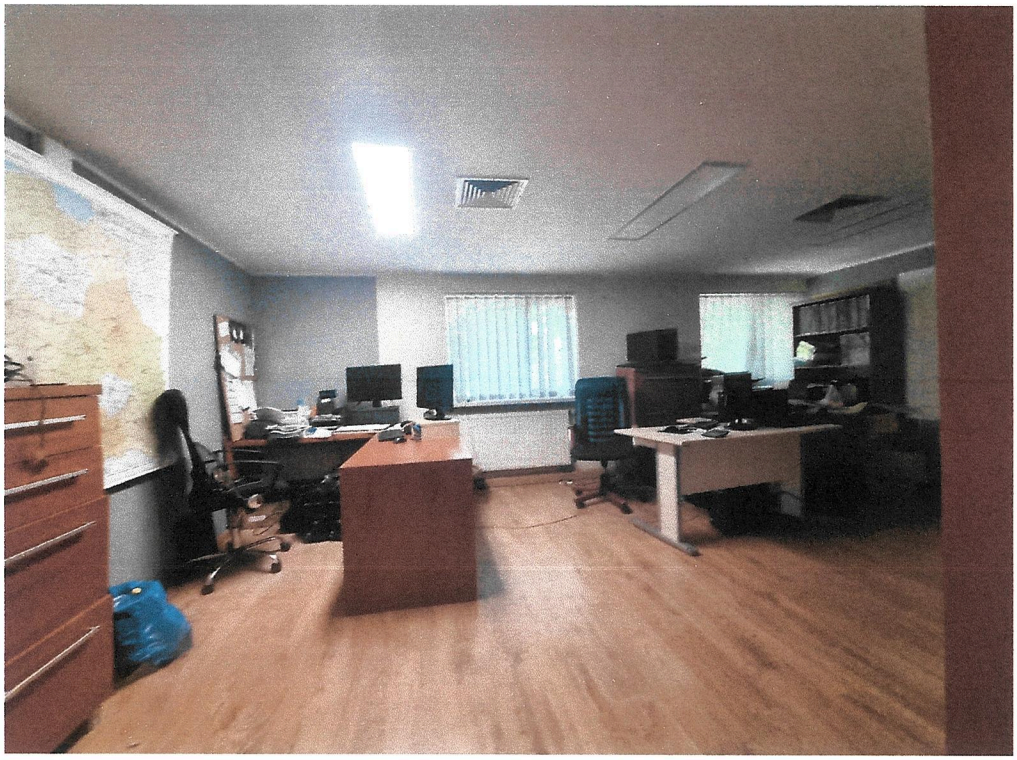
Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14

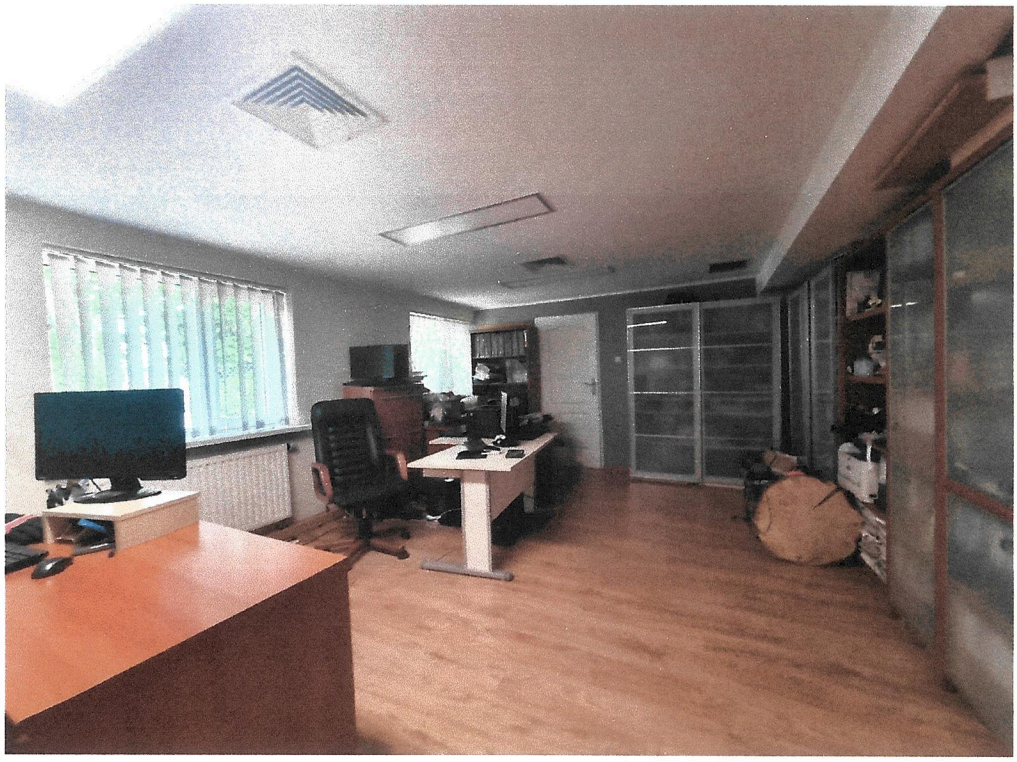




DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**
Strona 4/16

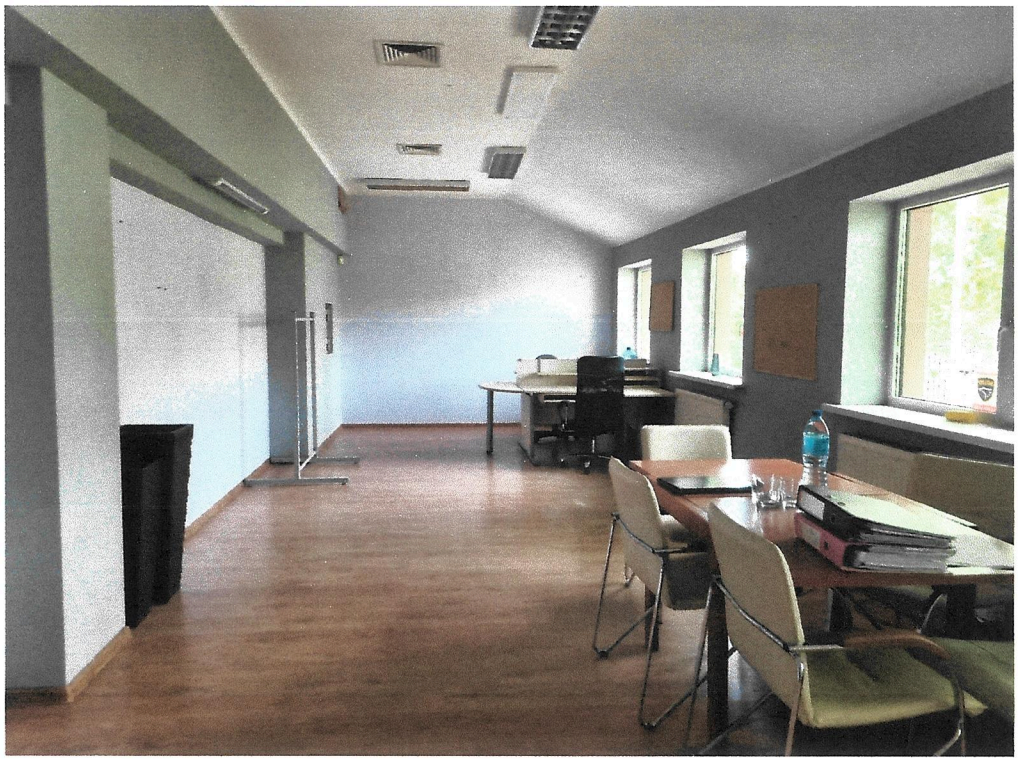
Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14

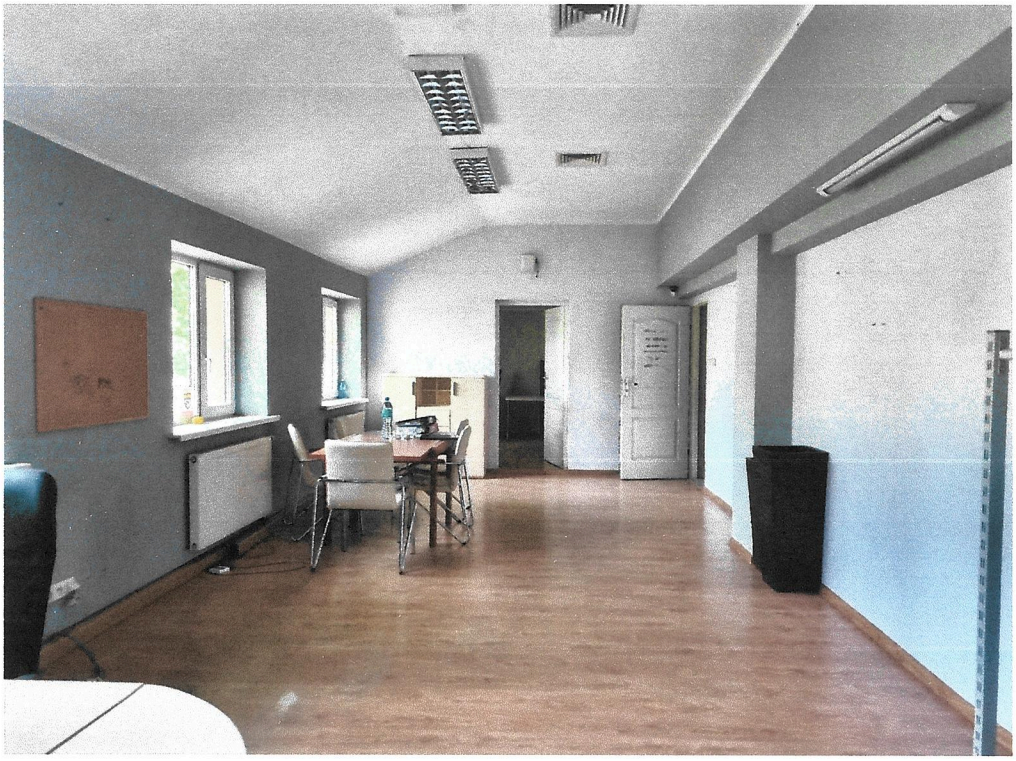




DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**
Strona 5/16

Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**

Strona 6/16

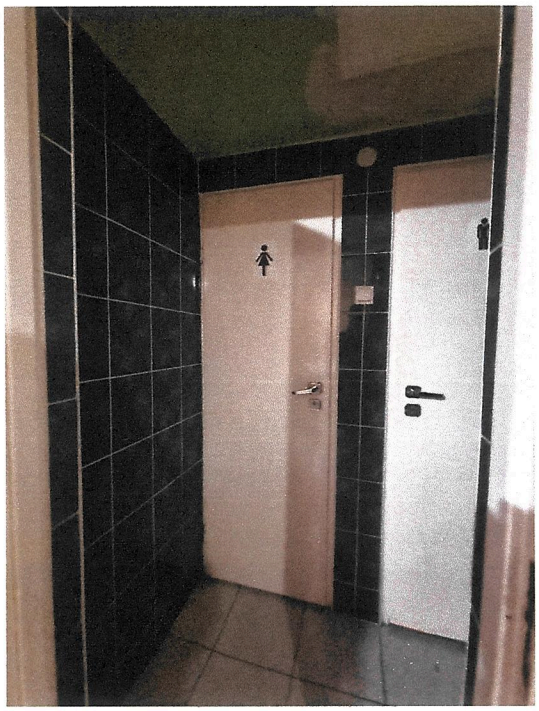
Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**
Strona 7/16

Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14





piwnica



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**
Strona 8/16

Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14

Mała hala





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**
Strona 9/16

Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14



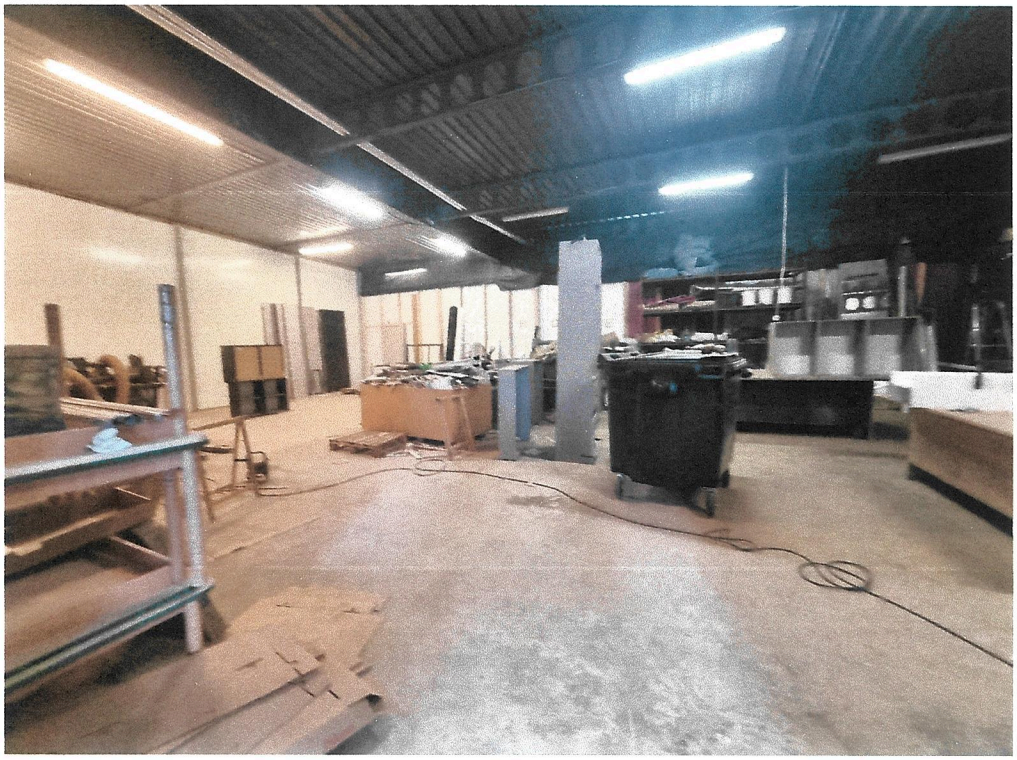
Duża hala



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**
Strona 10/16

Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**
Strona 11/16

Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**
Strona 12/16

Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**

Strona 13/16

Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**
Strona 14/16

Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**
Strona 15/16

Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 5**
Strona 16/16

Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kraków, ul. Glinik 193, działka nr 199, obręb NH-14



