OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 550/5, POŁOŻONĄ W KRAKOWIE PRZY ULICY ZAKOPIAŃSKIEJ 153, OBRĘB 0068 J.EW. PODGÓRZE, WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE, OBJETEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR1P/00145032/6

Sygn. akt VIII GU 1089/18

Autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA ŚLUFARSKA
30-110 KRAKÓW
UL. FILIPOWICZA 6/54
TEL. 662-010-835
(4714)
UPRAWNIENIA NR 4847

Kraków, dnia 04 marca 2019 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Kraków, ulica Zakopiańska 153, województwo małopolskie, działka ewidencyjna nr 550/5, obręb 68, jednostka ewidencyjna Podgórze.
Księga wieczysta	Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr KR1P/00145032/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Krakowie przy ulicy Zakopiańskiej 153, obręb ewidencyjny 0068, jednostka ewidencyjna Podgórze, województwo małopolskie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 550/5 o powierzchni 0,0762 ha, zabudowana budynkiem o funkcji usługowo - biurowej.
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest na południe od ścisłego centrum miasta Krakowa, przy ulicy Zakopiańskiej, jednostka ewidencyjna Podgórze. Nieruchomość położona jest w terenie, który cechuje głównie zabudowa mieszkaniowa i usługowo – handlowa. Położenie przedmiotowej nieruchomości jest korzystne, odległość od ścisłego centrum miasta Krakowa wynosi ok. 7 km. Dostęp do komunikacji miejskiej dobry, w pobliżu znajduje się przystanek komunikacji autobusowej. W pobliżu również wjazd na autostradę A4.
Dostęp do nieruchomości	Bezpośrednio z drogi publicznej - ulicy Zakopiańskiej. Wjazd istniejący po działce 550/6 (ustanowiono służebność gruntową).
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej w prawie własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00145032/6 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 01 lutego 2019 roku, sygn. akt VIII GU 1089/18.
Podejście, metoda wyceny	Zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto.
Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:	**WR = 4 564 000,00 zł** **słownie: cztery miliony pięćset sześćdziesiąt cztery tysiące złotych**
Wartość dla sprzedaży wymuszonej wynosi:	**WRW = 3 423 000,00 zł** **słownie: trzy miliony czterysta dwadzieścia trzy tysiące złotych**
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 04 marca 2019 roku, • według stanu na dzień 04 marca 2019 roku, • na poziomie cen na dzień 04 marca 2019 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 21 lutego 2019 roku.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA ŚLUFARSKA
30-110 KRAKÓW
UL. FILAREŃSKA 8/8A
TEL. 692-019-434
(47:14)
UPRAWNIENIA NR 4847

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY 4
2. ZAKRES WYCENY 4
3. CEL WYCENY 4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY 4
4.1. PODSTAWA FORMALNA 4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI 4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE 4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 4
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO 5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI 5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 5
6.2. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO 7
6.3. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 17
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 17
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH 19
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW) 31
10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA 32
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 32
12. ZAŁĄCZNIKI 33

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Krakowie przy ulicy Zakopiańskiej 153, obręb ewidencyjny 0068, jednostka ewidencyjna Podgórze, województwo małopolskie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 550/5 o powierzchni 0,0762 ha, zabudowana budynkiem o funkcji usługowo - biurowej.
Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr KR1P/00145032/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Zakres wyceny

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ulicy Zakopiańskiej 153, obręb ewidencyjny 0068, jednostka ewidencyjna Podgórze, województwo małopolskie, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 550/5 o powierzchni 0,0762 ha, zabudowanej budynkiem o funkcji usługowo - biurowej.

3. Cel wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej w prawie własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1P/00145032/6 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 01 lutego 2019 roku, sygn. akt VIII GU 1089/18.

4. Podstawa opracowania wyceny

4.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie dla rzeczoznawcy majątkowego na wykonanie niniejszego operatu szacunkowego.

4.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonanych czynności

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst ujednolicony (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z póź. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109),
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami,
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. Podstawy metodologiczne

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

4.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja terenowa w dniu 21-02-2019 roku,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00145032/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych dnia 04-03-2019 roku,
- Wypisy z rejestru gruntów,
- Kopia mapy ewidencyjnej,
- Rzuty budynku,
- Pozwolenia na użytkownie budynku,
- Konsultacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta Krakowa,

- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

Data sporządzenia wyceny

04 marzec 2019 rok

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

04 marzec 2019 rok

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny

04 marzec 2019 rok

Data dokonania oględzin nieruchomości

21 luty 2019 rok

6. Opis i określenie stanu nieruchomości

6.1. Stan prawny nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr KR1P/00145032/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W księdze wieczystej nr KR1P/00145032/6 widnieją następujące wpisy:

Typ księgi wieczystej: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I – O (oznaczenie nieruchomości)
Numer nieruchomości
Numer bieżący nieruchomości: 1
Położenie
Numer porządkowy: 1
Województwo: małopolskie
Powiat: M. Kraków
Gmina: Kraków M.
Miejscowość: Kraków
Dzielnica: Podgórze
Działka ewidencyjna
Numer działki: 550/5
Obręb ewidencyjny: numer obrębu ewidencyjnego: 68
Położenie: 1
Obszar: 0,0762 ha
DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)
Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu, przez działkę 550/6 całą jej szerokością i długością, od ul. Zakopiańskiej do granicy z działką numer 550/2 na rzecz każdoczesnych właścicieli działki nr 550/5
Księga powiązana: KR1P/00145034/0
DZIAŁ II (właściciel)
Właściciel
Udział
Numer udziału w prawie: 6
Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1
3Logic Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie
DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)
Wzmianki w dziale III
Numer wzmianki: DZ. KW. / KR1P / 33803 / 19 1
Opis wzmianki: wpis ogłoszenia upadłości
Chwila zamieszczenia: 2019-03-04-09.39.32.937601
DZIAŁ IV (hipoteki)
Hipoteka umowna w kwocie 16 000 000,00 zł (szesnaście milionów)
Wierzytelność: kredyt, odsetki (zarówno odsetki od kapitału, regulowane umownie stopą zmienną również w przypadku przewidzianego w w/w umowie podwyższenia marży banku jak i odsetkami za opóźnienie spłaty kapitału),koszty postępowania a także roszczenia z tytułu opłat i prowizji wskazanych bezpośrednio w umowie jak również wynikających z postanowień wskazanej w tej umowie tabeli opłat i prowizji oraz

poniesionych przez bank kosztów ustanowienia zabezpieczenia wraz z odsetkami ustawowymi od tych kosztów
Stosunek prawny: umowa kredytu nr 806/2016/00000132/00 z dnia 2016-06-17 oraz umowa wieloproduktowa nr 806/2016/00000134/00 z dnia 2016-06-17 zmieniona aneksem nr 8 z dnia 09.02.2018 r.
Pierwszeństwo: roszczenie o przeniesienie hipoteki wpisanej pod nr 5 na opróżnione miejsce przez hipotekę wpisana pod nr 4 w kwocie jedenaście milionów siedemdziesiąt tysięcy złotych
Wierzyciel hipoteczny: ING Bank Śląski z siedzibą w Katowicach
Hipoteka przymusowa w kwocie 128640,12 zł (sto dwadzieścia osiem tysięcy sześćset czterdzieści 12/100)
Wierzytelność: należność główna wraz z odsetkami na FUS, FUZ, FP i FGŚP za okres 03.2017 - 04.2017 r oraz należność w oparciu o treść art. 110' ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie z siedzibą w Warszawie

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KR1P/00145032/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.

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

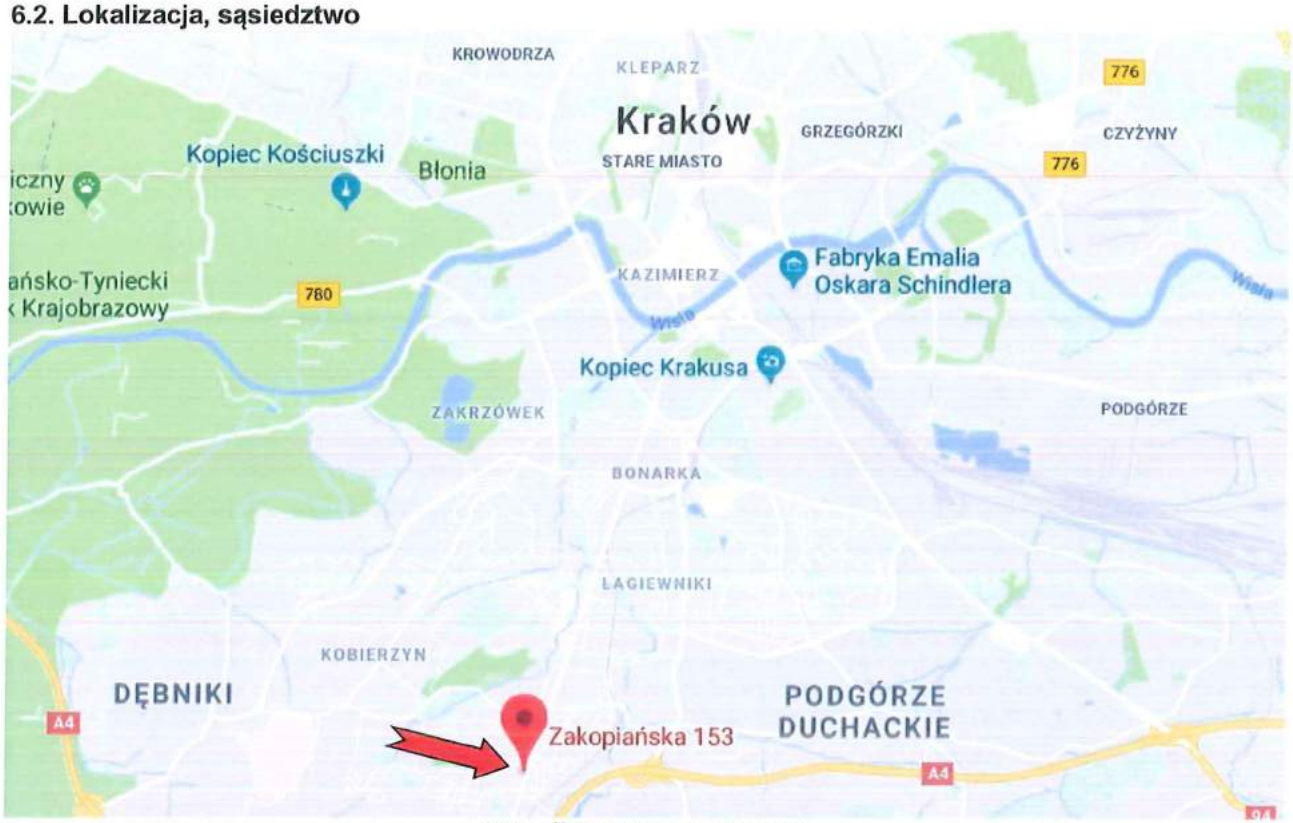
Zgodnie z zapisami zawartymi w ewidencji gruntów przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest w sposób następujący:

Województwo: małopolskie
Powiat: M. Kraków
Jednostka rejestrowa gruntów: 126104_9.0068.G654
Jednostka ewidencyjna: Podgórze
Obręb ewidencyjny: 126104_9.0068, P-68
Miejscowość: Kraków

Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Powierzchnia [ha]	Opis użytku	Użytki	
				Użytek	Powierzchnia [ha]
550/5	Zakopiańska 153	**0,0762**	Tereny mieszkaniowe	B	0,0762
Nr KW: KR1P/00145032/6					

Stwierdzono zgodność pomiędzy wpisami w ewidencji gruntów i księdze wieczystej dotyczące oznaczenia i powierzchni działki ewidencyjnej.

6.2. Lokalizacja, sąsiedztwo



https://www.google.pl/maps

https://www.google.pl/maps

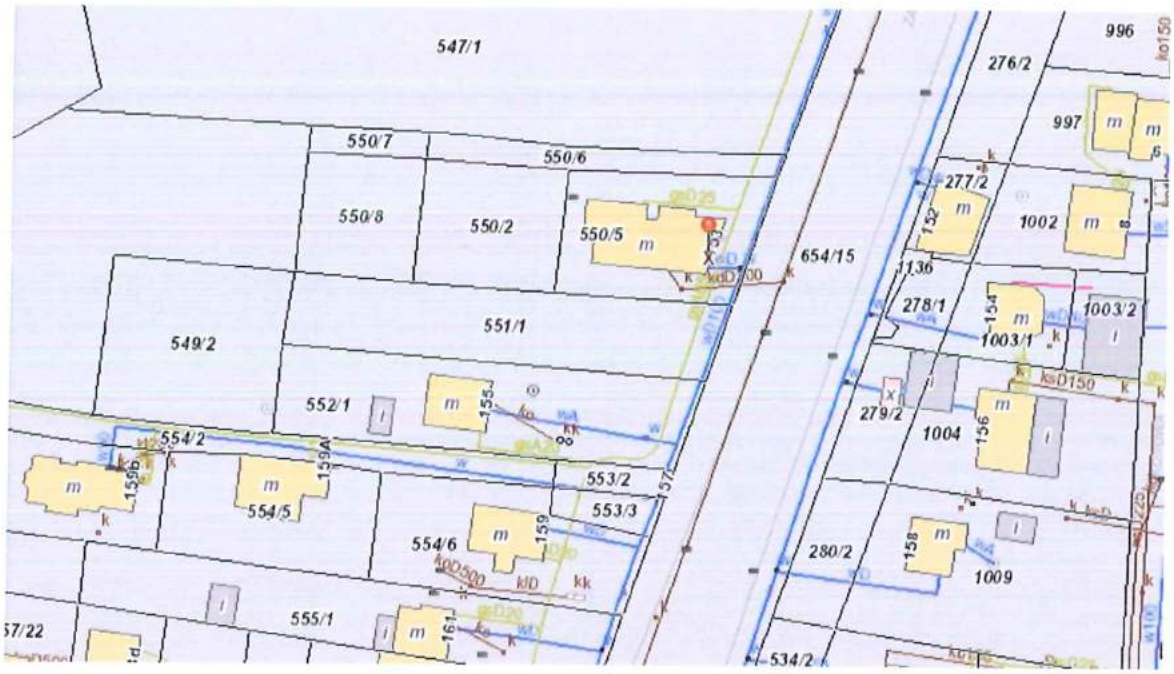
Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest na południe od ścisłego centrum miasta Krakowa, przy ulicy Zakopiańskiej, jednostka ewidencyjna Podgórze. Nieruchomość położona jest w terenie, który cechuje głównie zabudowa mieszkaniowa i usługowo – handlowa. Położenie przedmiotowej nieruchomości jest korzystne, odległość od ścisłego centrum miasta Krakowa wynosi ok. 7 km. Dostęp do komunikacji miejskiej dobry, w pobliżu znajduje się przystanek komunikacji autobusowej. W pobliżu również wjazd na autostradę A4.

Nieruchomości ma bezpośrednio z drogi publicznej - ulicy Zakopiańskiej. Wjazd istniejący po działce 550/6 (ustanowiono służebność gruntową).

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodną, gazową, kanalizacyjną, teletechniczną.

Opis nieruchomości:

Działka ewidencyjna nr 550/5 o kształcie regularnym prostokątnym, teren płaski, ogrodzony, utwardzony, uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej. Na przedmiotowej działce w centralnej części znajduje się budynek o funkcji biurowo - usługowej, zrealizowany w 2010 roku, po przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z 2006 roku. Pozostała część stanowi parking i objazd budynku oraz część zieloną zagospodarowaną.



Zagospodarowanie terenu, otoczenie, dojazd

Opis budynku:

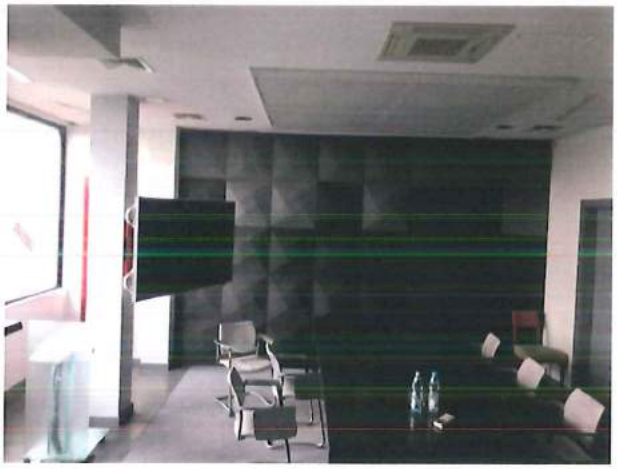
Budynek biurowo – usługowy, wolnostojący, dwupiętrowy, podpiwniczony, posadowiony w centralnej części nieruchomości. Budynek o podwyższonym standardzie, obecnie wymaga bieżącej konserwacji i odświeżenia. Stanowi budynek inteligentny, wyposażony w wysokiej jakości sprzęt oświetleniowy (ściemniane oprawy świetlne), nagłośnienie (audio – Video w tym 11 głośników sufitowych), nowoczesne rozwiązania techniczne i multimedialne w sali kinowej oraz konferencyjnej (telekonferencja, ekran projekcyjny Avers), systemy niskoprądowe do zarządzania budynkiem (sterowanie oświetleniem, roletami, dźwiękiem), system BMS SHOWROOM, WiFi, światłowód, system dystrybucji dźwięku i wizji, własna sterownia z podtrzymaniem zasilania UPS. Do wykończenia części powierzchni użyto kamień, stal nierdzewną, najwyższej klasy rolety automatyczne, nowoczesne kaloryfery. Konstrukcja budynku murowana, ściany zewnętrzne z pustaków ceramicznych, ocieplone, pokryte płytą wielowarstwową elewacyjną i kamieniem, częściowo tynk plus malowanie. Ściany wewnętrzne murowane oraz z płyt GKF na konstrukcji stalowej. Sufity podwieszane. Na podłogach płytki ceramiczne, gresowe, kamień, wykładziny, parkiet egzotyczny. Na ścianach powłoki malarskie, kamień, płytki ceramiczne, drewno, cegła, okładziny ozdobne. Stolarka okienna aluminiowa i PCV. Dach odwrócony. Drzwi wewnętrzne na wymiar z zamkami Gerda.
W budynku znajdują się pomieszczenia biurowe, dwa pomieszczenia socjalne, część handlowo – ekspozycyjna na parterze oraz część gospodarczo – garażowa z węzłem ciepłowniczym na poziomie piwnic. Na poziomie drugiego piętra znajduje się taras, na pierwszym piętrze balkon. Budynek posiada 3 wejścia.
Budynek przyjęty do użytkowania zgodnie z Decyzją nr 57/10 z dnia 28-01-2010 roku, powstał po przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego przyjętego do użytkowania w 2006 roku.
Stan techniczny budynku określa się jako bardzo dobry, do bieżącego odświeżenia.
Instalacje wewnętrzne: elektryczna, teletechniczna, centrala telefoniczna, multimedialna, alarmowa, monitoring zewnętrzny i wewnętrzny z rejestratorem, ogrzewanie c.o. z własnej kotłowni gazowej (piec z 2009 roku, 4 kaloryfery ozdobne), w części ekspozycyjnej podłogowe, wodno – kanalizacyjna (z odprowadzeniem do szamba), wentylacyjna z odzyskiem ciepła, rekuperacji, klimatyzacja (11 jednostek), p.poż.

Powierzchnia zabudowy: 238,48 m^2
Kubatura: 3432,32 m^3
Powierzchnia użytkowa budynku: 730,13 m^2
W tym:
- piwnica: 175,82 m^2
- parter: 182,16 m^2
- 1 piętro: 174,69 m^2
- 2 piętro: 197,46 m^2

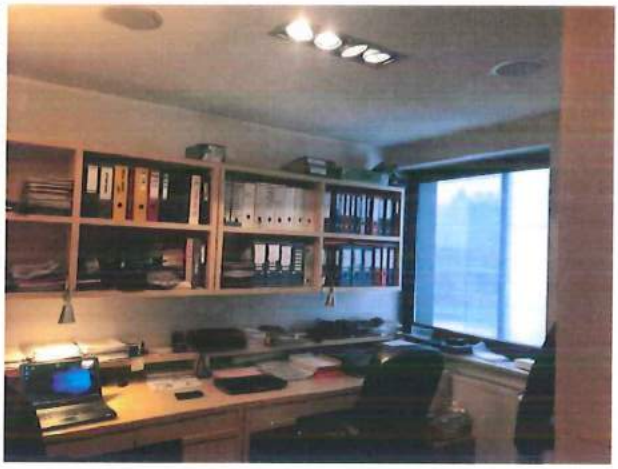
Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie rzutów architektonicznych oraz jest ona zgodna z Decyzją nr 57/10 z dnia 28-01-2010 roku pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek o funkcji usługowo – biurowej.

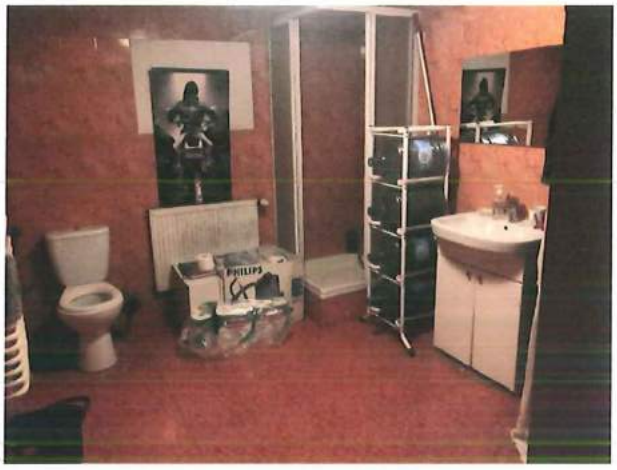
Teren wokół budynku zagospodarowany jako podjazdy i parking z kostki o podwyższonej wytrzymałości, w tym płyta ażurowa, ogrodzenie z brama wjazdową, częściowo z siatki i żelazne kute, od frontu panelowe. Od ulicy pylon reklamowy w pasie drogowym podświetlony, z wymiennymi kasetonami reklamowymi.

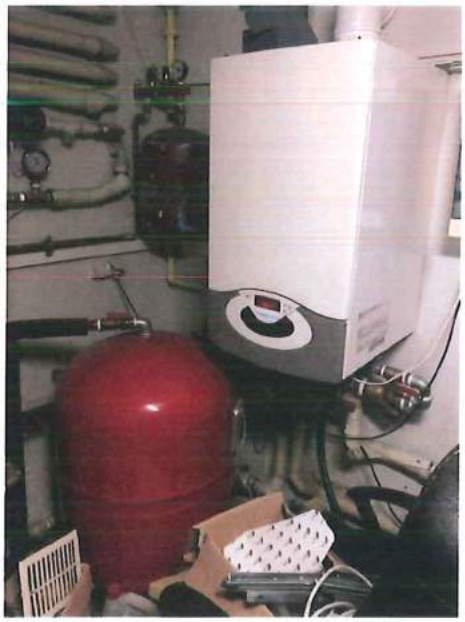
Budynek



Pedrera
Frau




PHILIPS



6.3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
Dla obszaru, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość gruntowa, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzonego uchwałą Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmienioną uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmienioną uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze oznaczonym symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. Przedstawienie sposobu wyceny

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:
- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych i stawkach czynszu najmu nieruchomości podobnych do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych, zastosowano podejście dochodowe, metodą inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

PODEJŚCIE DOCHODOWE

Ze względu na to, że nieruchomość ma charakter komercyjny i może przynosić określony na podstawie rynku stabilny dochód z czynszów, wycenę wykonano w podejściu dochodowym. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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."

Podejście dochodowe jest stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości generujących dochód bądź stwarzających możliwość osiągania dochodu, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości.

Wycena wartości nieruchomości podejściem dochodowym polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywalnego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. W podejściu dochodowym istotne jest określenie wartości (jako funkcji) na podstawie występującego lub spodziewanego dochodu z nieruchomości. Przez określenie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego, rozumie się wycenę prawa do osiągania dochodu przez właściciela z tej nieruchomości. Podejście dochodowe stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub potencjalnie mogących przynosić dochód, pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Dochodem z nieruchomości jest czynsz lub inne dochody z nieruchomości. Wartość określana przy zastosowaniu podejścia dochodowego odnosi się do całej nieruchomości, a więc również do gruntu i wszystkich jego części składowych.

W metodzie inwestycyjnej podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości, oraz wpływy pozaczynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najmem lub dzierżawę czynszów najmu lub dzierżawy, których wysokość można ustalić na podstawie kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i współczynnika kapitalizacji ($V = D \times W_k$). Współczynnik kapitalizacji (W_k) odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, wydatkowanych na zakup nieruchomości, z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości (okres zwrotu kapitału). Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku podobnych nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomości, a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości ($R = D/C$, stąd $W_k = C/D$) lub współczynnik kapitalizacji i stopę dyskontową określa się odpowiednio na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości dla, której uzasadnione jest założenie (przewidywanie), że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały ($D = const$). Jako technikę preferowaną i bardziej przejrzystą, czytelną i zrozumiałą dla odbiorcy operatu szacunkowego zastosowano technikę kapitalizacji prostej netto.

Zasady stosowania metody inwestycyjnej:

- Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika.
- Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe.
- W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązaniowymi i rzeczowymi, mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności może to dotyczyć czasu trwania umów, zasad

rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), skutki obciążenia takimi prawami należy uwzględnić w wycenie.

- Określenie wartości rynkowej wymaga analizy obciążeń wycenianej nieruchomości prawami i innymi obowiązkami, wynikającymi z zawartych umów i decyzji administracyjnych, oraz znajomości zasad i warunków zawierania tych umów na danym rynku.
- Analiza umów i decyzji administracyjnych, ma prowadzić do poznania w szczególności: wysokości stawek czynszu oraz sposobu ich ustalania, zasad indeksacji czynszu, wysokości i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez właściciela oraz najemców.

Procedura i przyjęte założenia przy podejściu dochodowym.

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- dobór danych do wyceny,
- określenie potencjalnego dochodu brutto, (PDB) jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- określenie efektywnego dochodu brutto (EDB), poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto (PDB) o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowymi dla tego rynku, poziomem pustostanów,
- określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej. Wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty dostarczania mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji. Na etapie określania dochodu operacyjnego netto nie uwzględnia się ani kosztów finansowych (odsetek do zapłacenia od zaciągniętych kredytów), ani podatku dochodowego.
- określenie dochodu operacyjnego netto (DON), jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych,
- analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z tych nieruchomości,
- ustalenie stopy kapitalizacji;
- określenie wartości nieruchomości poprzez podzielenie rocznego dochodu operacyjnego netto osiąganego przez nieruchomość przez stopę kapitalizacji netto ustaloną na podstawie porównywalnych transakcji lub pomnożenie tego dochodu przez współczynnik kapitalizacji netto.

8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych

Gospodarka (źródło Colliers International „Polska Market Insights, 2019)

Rok 2018 był dla Polski okresem utrzymania dynamicznego wzrostu gospodarczego. Produkt krajowy brutto był realnie wyższy o 5,1% r/r. Głównym motorem napędzającym PKB w dalszym ciągu pozostaje rosnąca konsumpcja prywatna stymulowana przez trwający program 500+.

W okresie całego roku zanotowano sukcesywny spadek bezrobocia o 0,7%. W IV kw. 2018 r. stopa bezrobocia osiągnęła poziom 5,8%. Konsumpcja prywatna zwiększyła się o 4,5 % r/r. Pozytywna sytuacja gospodarstw domowych opiera się na wzroście przeciętnych wynagrodzeń. W efekcie wskazuje to na dobre nastroje konsumentów. W zakresie inwestycji także utrzymuje się wzrost, głównie za sprawą sektora publicznego. W III kw. 2018 r. nakłady na inwestycje wzrosły o 10% r/r osiągając najwyższą stopę wzrostu od 3 lat. Jest to następstwo zwiększenia przez samorządy przedwyborczych wydatków. Na koniec roku średni poziom inflacji wyniósł 1,1% w stosunku do poziomu 2% na koniec roku 2017 roku. Rada Polityki Pieniężnej utrzymuje stopy procentowe na niezmienionym poziomie. Główna stopa referencyjna wynosi 1,5%.

PROGNOZY

Oczekuje się, że w nadchodzących kwartałach 2019 r. to sektor publiczny pozostanie zasadniczym napędem inwestycji, głównie za sprawą szczytu tych finansowych ze środków unijnych i nadchodzących wyborów. Jednak tempo wzrostu PKB w Polsce wyhamuje z ok. 5% w 2018 r. do ok. 4% w 2019 r.

Według prognoz analityków Santander Banku, 2019 będzie rokiem wzrostu inflacji. Szczyt spodziewany jest na grudzień jednak średnia powinna pozostać na poziomie poniżej 2%.

WYKRES:
TEMPO WZROSTU PKB (2011-2018 R.)

Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, Santander Bank

WYKRES:
STOPA BEZROBOCIA ORAZ INFLACJA (2011-2018 R.)

Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, Santander Bank

Analitycy Santander Banku wskazują na wysoką dynamikę wzrostu wynagrodzeń w sektorze publicznym, zbliżyły się one do wynagrodzeń wypłacanych w sektorze prywatnym. Sytuacja ta pokazuje, że w roku wyborczym utrzyma się presja wobec ustawodawcy na dalsze podwyżki płac w budżetówce a analitycy szacują, iż wzrost będzie zbliżony do 7% r/r.

Rok 2019 jest też czasem wejścia w życie przyjętej ustawy, której celem jest zatrzymanie rosnącej ceny energii, poprzez m.in. obniżenie akcyzy za prąd. Wiele wskazuje na to, że rząd ograniczy niemalże do zera przełożenie wyższych cen hurtowych na gospodarkę. Oznacza to, że dalsze podwyżki cen energii przed wyborami nie nastąpią.

ZARYS OGÓLNY

W 2018 r. na rynku nieruchomości w Polsce zainwestowano 7,2 mld EUR, co umocniło pozycję naszego kraju jako lidera CEE, z ponad 50% udziałem. Dla porównania Czechy zakończyły rok z 19%, a Węgry z 14% udziałem. Wartość inwestycji w regionie CEE-6 wzrosła o 5% r/r - z 13,1 mld EUR do 13,8 mld EUR, mimo, że całkowita wartość inwestycji na rynku europejskim zmniejszyła się. Polski rynek nieruchomości komercyjnych wyróżnia się płynnością i różnorodnością oraz dobrą podażą wysokiej jakości produktów inwestycyjnych. 7,2 mld EUR obrotów na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce to nie tylko najlepszy w historii wynik, ale również najwyższy wzrost w Europie Środkowo-Wschodniej - 40% r/r (wzrost o 2 mld EUR). W ciągu ostatnich 36 miesięcy, 70% kapitału zainwestowanego w Polsce pochodziło od inwestorów z USA, Południowej Afryki, Niemiec i Wielkiej Brytanii. Trwa napływ kapitału z Azji Południowo-Wschodniej – Singapuru (Mapletree), Malezji (EPF), Filipin (ISOC) - zarówno poprzez inwestycje bezpośrednie, jak i za pośrednictwem wyspecjalizowanych platform inwestycyjnych. Polska i Europa Środkowo-Wschodnia nadal przyciągają inwestorów europejskich. Aktywność polskiego kapitału pozostaje marginalna nie tylko w porównaniu z gospodarkami zachodnioeuropejskimi, ale także sąsiednimi krajami Europy Środkowo-Wschodniej. Do najbardziej aktywnych inwestorów w 2018 r. w Polsce należeli: Griffin Real Estate, Mapletree, Globalworth, EPP, Revetas/Goldman Sachs, Blackstone, Atrium European RE, Employees Provident Fund, Savills Investment Management, European Logistic Investment BV, Madison International, NIAM, Generali oraz GLL Real Estate Partners.

WYKRES:
POCHODZENIE INWESTORÓW W 2018 R.

Źródło: Colliers International

STOPY ZWROTU

W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy kompresję stóp kapitalizacji odnotowano na rynku biurowym oraz w niektórych sektorach rynku powierzchni handlowych. Stopy zwrotu dla najlepszych nieruchomości biurowych w centrum Warszawy obniżyły się o ok. 10 p.p. do poziomu ok. 4,7%, podczas gdy poza centrum pozostały stabilne w przedziale 7-8,5%. Rentowność budynków biurowych na rynkach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź, Katowice) utrzymała się w przedziale 5,9%-7,5% w zależności od dojrzałości rynku, jakości i lokalizacji budynków, a w szczególności długości okresu zabezpieczonych przepływów pieniężnych i jakości najemców.

Rekordowo niska 4% stopa kapitalizacji na rynku handlowym odnotowana została w Warszawie. Ceny nowoczesnych, dominujących centrów handlowych w pozostałych lokalizacjach utrzymały się w przedziale 5%-8%.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości magazynowych wynajmowanych wielu najemcom utrzymały się na poziomie około 6,5%. Długoletnie umowy najmu osiągały niższe stopy w przedziale od ponad 5% do 5,5%.

WYKRES:
NAJLEPSZE STOPY ZWROTU (2002-2018 R.)

Źródło: Colliers International

WARTOŚĆ TRANSAKCJI

W 2018 r. inwestycje na rynku nieruchomości komercyjnych zamknęły się kwotą 7,2 mld EUR, co stanowi bezprecedensowy wzrost o 2 mld EUR - 40% r/r. Rynek utrzymywał wysoką płynność. W prawie 100 transakcjach właścicieli zmieniło ponad 200 nieruchomości. Rekordowe obroty odnotowane zostały na rynku biurowym, handlowym i magazynowym. W 2018 r. 1/3 zainwestowanego kapitału w Polsce ulokowana została w Warszawie. Rynek warszawski przyciągnął 2/3 udziału w rynku inwestycji biurowych w kraju - właściciela zmieniło ponad 30 biurowców. Obroty na rynku biurowym, napędzane dużą aktywnością inwestycyjną w stolicy, osiągnęły 2,74 mld EUR, co stanowi 70% wzrost r/r. Była to najwyższa kwota zainwestowana na rynku biurowym i dała temu segmentowi 40% udziału w rynku nieruchomości komercyjnych. Obroty na rynku powierzchni handlowych wzrosły z 2 do 2,5 mld EUR (wzrost o ponad 20%) dając 35% udziału w rynku. Inwestycje na rynku nieruchomości magazynowych zamknęły się kwotą 1,84 mld EUR (udział w rynku – 25%) i potwierdziły niespotykane wcześniej zainteresowanie inwestorów tą klasą aktywów. Wzrost r/r przekroczył 60% (z 1,1 mld EUR w 2017 r.).

Prawie połowa kapitału została zainwestowana w transakcjach portfelowych i poprzez przejęcia podmiotów czy całych platform inwestycyjnych. Potwierdza to utrzymujące się duże zainteresowanie Polską paneuropejskich i globalnych inwestorów instytucjonalnych.

WYKRES:
WARTOŚĆ TRANSAKCJI (2002-2018 R.)

Źródło: Colliers International

PROGNOZY

Polska utrzymuje pozycję lidera CEE-6 z blisko 50% udziałem w rynku i cieszy się członkostwem w elitarnym klubie 25 największych i najbardziej rozwiniętych gospodarek na świecie.

Silne fundamenty gospodarcze, wysoki wzrost PKB i perspektywy makroekonomiczne przyciągają kapitał z nowych i dotychczasowych kierunków. Rośnie liczba inwestorów prezentujących różnorodne strategie odnośnie nabywania i zbywania nieruchomości.

Oczekuje się, że tendencje zanotowane w 2018 r. utrzymają się także w 2019 r. Nie mniej jednak rynek inwestycyjny jest świadomy, że tak silna dynamika wzrostu może się nie powtórzyć.

Alternatywne klasy aktywów, takie jak np. domy studenckie, będą prawdopodobnie budziły większe zainteresowanie, a rynek oczekuje pierwszych transakcji w tym segmencie.

Prognozuje się, że inwestorzy z Dalekiego Wschodu będą dalej kontynuować swoją ekspansję i zwiększą swój udział w polskim rynku w nadchodzących latach.

Ceny nieruchomości utrzymają się na stabilnym poziomie, przy nieznacznej dalszej kompresji stóp zwrotu.

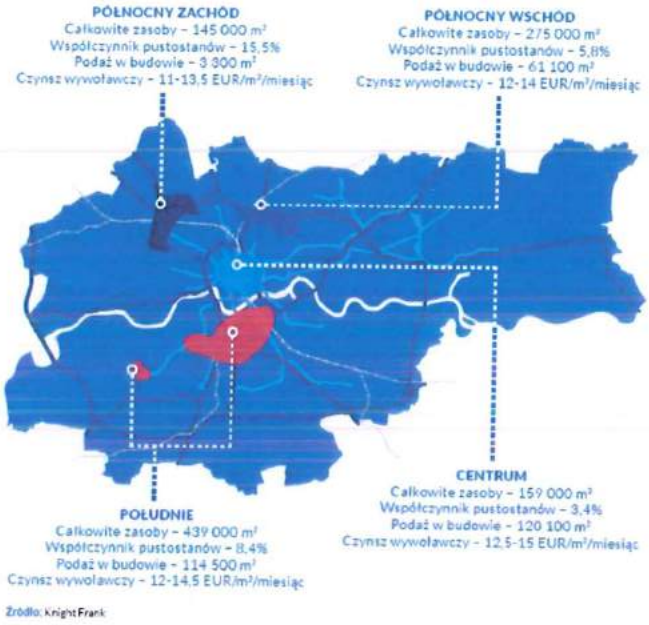
ANALIZA SZCZEGÓŁOWA

Rynek biurowy Kraków (źródło mrn.pl; Knight Frank)

Rynek biurowy w Krakowie jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się wśród rynków polskich miast. Rok 2017 przyniósł kontynuację wysokiej aktywności deweloperów i ożywienie po stronie najemców, co poskutkowało rekordowym poziomem nowej podaży i najwyższym w historii wolumenem popytu. Wzrost współczynnika pustostanów, który wydawał się nieunikniony biorąc pod uwagę tak wysoką nową podaż, był niższy niż oczekiwano, a wywoławcze stawki czynszu utrzymały się na stabilnym poziomie, co również potwierdza dobrą kondycję rynku. Kraków pozostaje liderem wśród regionalnych rynków biurowych w Polsce. Dzięki rekordowej nowej podaży sięgającej 190 000 m^2 w 20 projektach, całkowite zasoby biurowe w mieście przekroczyły w 2017 roku 1 mln m^2, a na koniec grudnia były szacowane na 1,1 mln m^2. Duże zainteresowanie najemców lokalnym rynkiem biurowym wciąż zachęca deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji. Na koniec 2017 roku w budowie pozostawało około 301 000 m^2 w 21 projektach, z czego 203 000 m^2 jest planowane do ukończenia w 2018 roku.

Znaczny poziom nowej podaży poskutkował wzrostem współczynnika pustostanów. Na koniec 2017 roku w Krakowie znajdowało się około 108 000 m^2 nowoczesnej powierzchni biurowej dostępnej do wynajęcia od zaraz, co stanowiło 9,8% całkowitych zasobów (wzrost o 2,6 p.p. r/r). Z drugiej strony, dzięki ożywionemu popytowi wzrost nie był tak wysoki, jak przewidywały prognozy. Dodatkowo współczynnik pustostanów, z wyłączeniem projektów zlokalizowanych poza granicami administracyjnymi miasta, był znacznie niższy, sięgając 7,9%. Niemniej jednak w 2018 roku spodziewany jest dalszy wzrost wskaźnika.

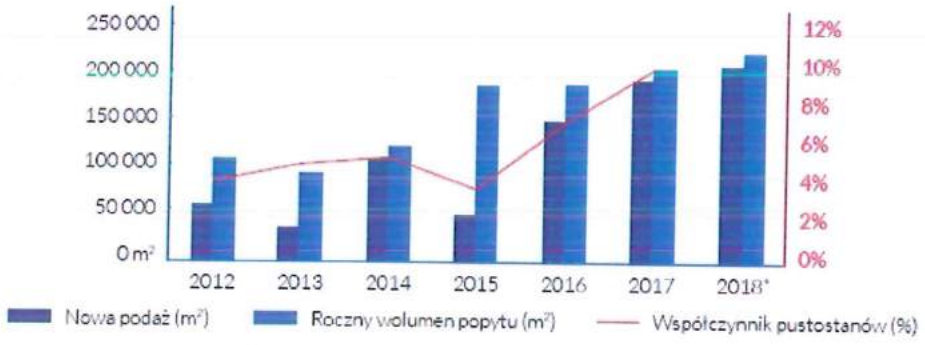
Obszary koncentracji powierzchni biurowej w Krakowie w 2017 roku



Źródło: Knight Frank

Kraków jest wiodącym ośrodkiem dla sektora nowoczesnych usług biznesowych w Polsce. Według szacunków Knight Frank, około 50% powierzchni biurowej w mieście jest zajęte przez najemców z sektora BPO/SSC i IT. Rok 2017 był również okresem rekordowego popytu. Całkowity wolumen umów najmu podpisanych w ubiegłym roku przekroczył 200 000 m², co było nieco wyższym wynikiem w porównaniu z rekordem z 2016 roku i aż o 46% wyższym w porównaniu do średniego rocznego popytu z ostatnich 5 lat.
W 2017 roku nowe umowy stanowiły 27% transakcji, 22% wynajętej powierzchni było przedmiotem umów typu pre-let, renegocjacje stanowiły 28% popytu, ekspansje objęły 14% wynajętej powierzchni, a 9% stanowiła powierzchnia na własny użytek właścicieli.
Wywoławcze stawki czynszu w Krakowie pozostały stabilne w większości projektów. Czynsze za powierzchnię biurową w budynkach klasy A wahały się między 13,5-14,5 EUR/m²/miesiąc (do 15 EUR/m²/miesiąc w wybranych budynkach w centrum miasta), zaś stawki w budynkach klasy B kształtowały się na poziomie 10-13 EUR/m²/miesiąc. Efektywne stawki czynszu były o 15-20% niższe od stawek wywoławczych.

Nowa podaż, roczny wolumen popytu i współczynnik pustostanów w Krakowie (2012–2018*)

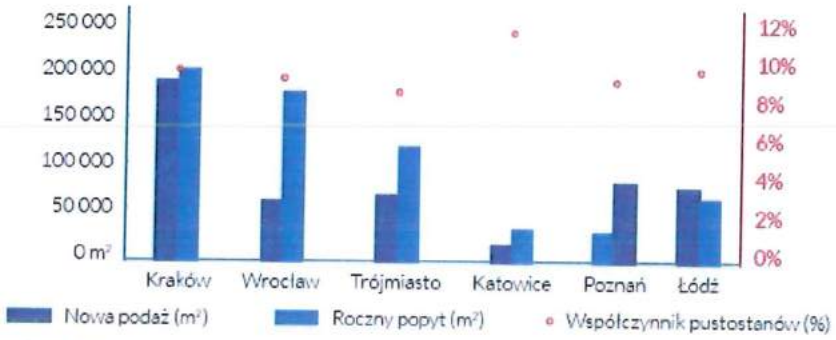


*prognoza

Źródło: Knight Frank, PORF

Kraków jako największy regionalny ośrodek biznesowy w Polsce odgrywa ważną rolę w polskim sektorze biurowym. Współczynnik pustostanów w głównych miastach regionalnych wynosi od 8,2% w Trójmieście do 11,3% w Katowicach, a Kraków utrzymuje się na porównywalnym poziomie, pomimo nienotowanej dotychczas aktywności deweloperów. Czynsze wywoławcze w mieście utrzymują się na poziomie zbliżonym do stawek z pozostałych rynków regionalnych.

Nowa podaż, roczny popyt i współczynnik pustostanów na 6 głównych rynkach regionalnych (2017)



Źródło: Knight Frank, PORF

Rynek nieruchomości biurowych (źródło e-biurowce.pl)

Na największym rynku regionalnym w Polsce w ubiegłym roku rozpoczęto lub prowadzono budowę wielu inwestycji biurowych, które wzbogacą lokalne zasoby biur łącznie o ponad 340 600 mkw.

Większość z tych projektów deweloperzy ukończą w 2017 r., co oznacza, że podaż powierzchni w Krakowie przekroczy granicę 1 mln mkw. jeszcze w tym roku.

Ubiegły rok okazał się dla stolicy Małopolski niezwykle udany — nie tylko pobito rekord oddanej powierzchni z 2014 r., ale również rozpoczęto lub prowadzono budowę wielu inwestycji biurowych, które wzbogacą krakowski rynek łącznie o niemal 340600 mkw. Większość z nich deweloperzy ukończą w 2017 r., co oznacza, że podaż powierzchni w Krakowie przekroczy granicę 1 mln mkw. jeszcze w tym roku. Wzrost aktywności deweloperów wpływa negatywnie na wskaźnik pustostanów, który w ubiegłym roku wzrósł z 5,5 do 7,5% (dane według JLL). Jednak zapotrzebowanie najemców na nowoczesną powierzchnię biurową w stolicy Małopolski nie słabnie. Świadczą o tym m.in. liczne transakcje najmu typu pre-let zawierane przez międzynarodowe firmy z szeroko pojętej branży outsourcingowej. Dotyczy to zarówno organizacji otwierających w Krakowie swój pierwszy oddział, jak i tych rozszerzających dotychczasową działalność lub potrzebujących dodatkowej przestrzeni (ze względu na dynamiczny wzrost zatrudnienia lub zamiar skonsolidowania biur). Przykładowo największa umowa podpisana w ubiegłym roku w stolicy Małopolski dotyczyła wynajmu przez firmę Aon niemal 11000 mkw. powierzchni w biurowcu E, powstającym w ramach kompleksu Enterprise Park. W nowej siedzibie najemca chce skonsolidować dwa krakowskie oddziały. Również firma ABB — ze względu na chęć stworzenia globalnego centrum usług wspólnych w Krakowie oraz związany z tym planowany wzrost zatrudnienia — zdecydowała się na przeniesienie do nowego biura. W tym celu wynajęła całą dostępną powierzchnię, czyli 20000 mkw., w biurowcu Axis. Przede wszystkim to właśnie rozwijające się w stolicy Małopolski firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu, które otwierają nowe oddziały lub poszerzają już istniejące, generują zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnie biurową. Na lokalnym rynku w dalszym ciągu przybywa również podmiotów decydujących się na stworzenie pod Wawelem pierwszej siedziby. W ubiegłym roku w Krakowie swoje biura otworzyły m.in.: linia lotnicza Cathay Pacific, szwajcarska grupa ubezpieczeniowa Zurich Insurance Group czy amerykańska firma Uber.

Kraków stanowi jeden z ważniejszych ośrodków usług biznesowych w Europie Środkowo-Wschodniej. Potwierdzają to dane Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych (ASBL), zgodnie z którymi w ubiegłym roku w mieście działało 138 centrów BPO, SSC, IT, R&D. Pracowało w nich ponad 50 tys. osób, czyli o ok. 13,6 tys. więcej niż w samej Warszawie. Silnym atutem stolicy Małopolski, przyciągającym na lokalny rynek międzynarodowe korporacje, jest wysoko wykwalifikowana kadra pracowników, posługująca się kilkoma językami obcymi. Nie bez znaczenia dla międzynarodowych korporacji pozostaje również dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej, znajdującej się w dobrze skomunikowanej części miasta oraz zapewniającej możliwość ekspansji w ramach jednej inwestycji, w miarę rozwoju biznesu. W Krakowie powstaje wiele projektów realizowanych wieloetapowo, które dają obecnym lub przyszłym najemcom szansę na wynajęcie dodatkowej przestrzeni w kolejnych etapach. Większość z nich znajduje się na obszarach cieszących się szczególnym zainteresowaniem inwestorów biurowych. Do takich miejsc z pewnością zalicza się Prądnik Czerwony, w którym pod koniec 2016 r. ruszyła budowa najnowszej inwestycji Grupy Buma — Tertium Business Park, a Echo Investment kontynuuje realizację kompleksu O3 Business Campus, jak również Podgórze, gdzie Trigranit prowadzi kolejne etapy Bonarka for Business. Coraz większe znaczenie na mapie biurowej Krakowa — ze względu na dostępność terenów inwestycyjnych oraz dobrze rozwiniętą infrastrukturę komunikacyjną — zdobywa dzielnica Czyżyny. Przykładowo na jej terenie, przy skrzyżowaniu al. Jana Pawła II i ul. Izydora Stella-Sawickiego, rozpoczęto w ubiegłym roku budowę potężnego kompleksu Podium Park. Wzmożona aktywność deweloperów widoczna jest również w obrębie ścisłego centrum miasta. Wśród inwestycji powstających na tym terenie znajduje się kompleks High Five, wznoszony obok Galerii Krakowskiej. Z kolei przy rondzie Mogilskim rozpoczęły się prace związane z przebudową krakowskiego „Szkieletora", który zamieni się w obiekt o nazwie Unity Tower. Będzie on częścią wielofunkcyjnego kompleksu Unity Center, składającego się z 5 budynków: biurowo-usługowych i mieszkalnych. Ponowne rozpoczęcie prac na placu budowy tego niedokończonego wieżowca stanowi z pewnością jedno z ważniejszych wydarzeń na krakowskim rynku inwestycji biurowych. Innym kluczowym wydarzeniem była sprzedaż przez Echo Investment budynku byłego hotelu Cracovia, w miejscu którego spółka planowała wybudowanie zespołu biurowców. Nowy właściciel — Muzeum Narodowe w Krakowie — chce w przyszłości otworzyć na terenie nieruchomości galerię designu i architektury. Obok wysoko wykwalifikowanych pracowników, dobrego klimatu inwestycyjnego oraz działalności wielu instytucji wspierających biznes (m.in. Centrum Obsługi Inwestora, Centrum Wspierania Przedsiębiorczości lub Punktu Obsługi Przedsiębiorcy), czynnikiem decydującym o atrakcyjności Krakowa są także liczne inwestycje infrastrukturalne prowadzone w mieście lub poza jego granicami. Do kluczowych należy budowa łącznicy kolejowej Kraków Zabłocie-

Kraków Krzemionki, realizowana przez PKP Polskie Linie Kolejowe, stanowiąca strategiczne przedsięwzięcie, biorąc pod uwagę rozwój Krakowa oraz transportu kolejowego w obrębie aglomeracji krakowskiej i województwa małopolskiego. Prowadzona inwestycja zakłada m.in. przebudowę układu torowego linii kolejowej Kraków Główny-Medyka, Kraków Płaszów-Oświęcim, Kraków Prokocim-Kraków Bonarka, a także budowę nowej linii poprowadzonej na estakadach pomiędzy przystankami Kraków Zabłocie-Kraków Krzemionki. Dzięki łącznicy, której budowa potrwa do jesieni 2017 r., usprawniony zostanie ruch pociągów aglomeracyjnych jadących w kierunku Zakopanego oraz Skawiny i Oświęcimia, jak również połączeń regionalnych i dalekobieżnych do Skawiny oraz do Wadowic, Suchej Beskidzkiej, Rabki i Zakopanego. Spółka PKP Polskie Linie Kolejowe rozpoczęła niedawno również inny projekt, który zapewni sprawniejszy transport w aglomeracji krakowskiej oraz krótszą podróż m.in. do Katowic — modernizację odcinka Kraków Mydlniki-Kraków Główny Towarowy. W ramach inwestycji powstanie nowy przystanek przy ul. Armii Krajowej, przebudowa obejmie 4 wiadukty przy ulicach: Armii Krajowej, Łupaszki, Godlewskiego, Zielony Most, a przy ul. Rydla wybudowany zostanie całkiem nowy. Zakończenie modernizacji linii kolejowej na odcinku Kraków Mydlniki-Kraków Główny Towarowy zaplanowano na koniec I poł. 2018 r. Prace prowadzone przez PKP Polskie Linie Kolejowe z pewnością usprawnią transport kolejowy w obrębie nie tylko aglomeracji, ale także regionu. Wiąże się to przede wszystkim z krótszym czasem podróży dla osób spoza miasta, które na co dzień dojeżdżają tutaj do pracy. Szybsze połączenia kolejowe mogą stać się również ciekawą alternatywą dla komunikacji samochodowej. Kolejną z kluczowych inwestycji, mającą wpływ na rozwój Krakowa nie tylko w wymiarze lokalnym, ale również krajowym i mię- dzynarodowym, jest zakończona w ubiegłym roku rozbudowa i modernizacja terminalu pasażerskiego na lotnisku Kraków Airport. Przedsięwzięcie, które rozpoczęło się w 2013 r., podzielono na 3 etapy. W ramach I etapu w 2015 r. oddano do użytku nowo wybudowaną część terminalu. Kolejny, ukończony w lipcu ubiegłego roku, obejmował wybudowanie fragmentu budynku łączącego stary i nowy obiekt oraz przebudowę dawnej hali odbioru bagażu. Ostatni etap zakładał natomiast modernizację hali odpraw w starym budynku terminalu. Dzięki prowadzonym pracom powierzchnia obiektu zwiększyła się czterokrotnie, do ok. 55 000 mkw., a przepustowość terminalu wyniesie nawet 8 mln pasażerów. Jednak to nie koniec inwestycji na krakowskim lotnisku. W minionym roku ogłoszono kolejną — budowę nowej drogi startowej. Realizowane projekty umożliwią dalszy dynamiczny rozwój portu lotniczego, który co roku rozbudowuje siatkę m.in. o nowe połączenia z największymi europejskimi hubami, a także systematycznie zwiększa liczbę obsłużonych pasażerów. Kraków bez wątpienia stanowi zagłębie organizacji z szeroko rozumianej branży outsourcingowej. Na rynku stale pojawiają się nowe międzynarodowe firmy, a te działające w mieście od kilku lat, powiększają swoje oddziały lub otwierają całkiem nowe. Należy pamiętać, że stolica Małopolski jest również ważnym ośrodkiem na mapie turystycznej kraju. W 2016 r. Kraków odwiedziło ponad 12,1 mln osób, czyli o prawie 21% więcej niż rok wcześniej. Duża w tym zasługa Światowych Dni Młodzieży, zorganizowanych w Małopolsce w lipcu ubiegłego roku, które zgromadziły ponad 2 mln pielgrzymów. Do tego wydarzenia miasto przygotowywało się aż 3 lata. Kraków stanowi także kluczowy ośrodek, biorąc pod uwagę organizowanie różnego rodzaju wydarzeń, w szczególności kongresów i konferencji. Jak wynika z raportu „Przemysł spotkań i wydarzeń w Polsce 2016", opracowanego przez Poland Convention Bureau Polskiej Organizacji Turystycznej, to właśnie w stolicy Małopolski w 2015 r. odbyło się najwięcej kongresów i konferencji, bo aż 3529. fot. Walter Herz Dla porównania, w Warszawie ich liczba wyniosła 3258.

Ubiegły rok potwierdził dobrą kondycję największego rynku regionalnego, jakim jest stolica Małopolski. W Krakowie deweloperzy oddali do użytku prawie 123 000 mkw. powierzchni biurowej, bijąc tym samym rekord z 2014 r., w którym pojawiło się ponad 120 000 mkw. biur. W ostatnich 12 miesiącach w budowie pozostawało przeszło 340 600 mkw. w ramach inwestycji, których oddanie zaplanowano głównie na 2017 r. Tym samym całkowite zasoby powierzchni biurowej jeszcze w tym roku przekroczą próg 1 mln mkw. W stolicy Małopolski szczególnym zainteresowaniem deweloperów cieszą się: Prądnik Czerwony, Podgórze, Zabłocie, a także Grzegórzki. Znaczenie zyskują również inne obszary miasta, m.in. Czyżyny lub Dębniki, charakteryzujące się dość dużym odsetkiem niezagospodarowanych terenów inwestycyjnych. Na lokalizację swoich projektów deweloperzy często wybierają obszary położone przy głównych arteriach miejskich, zapewniających łatwy dostęp do autostrady lub tras wylotowych oraz dobrze skomunikowanych z resztą miasta. Do takich należą z pewnością aleje 29 Listopada i gen. Bora-Komorowskiego oraz ul. Powstańców Wielkopolskich. To właśnie przy jednej z kluczowych krakowskich ulic firma Skanska Property Poland oddała do użytku w IV kw. 2016 r. biurowiec Axis. Inwestycja oferująca ok. 19300 mkw. składa się z 9 kondygnacji nadziemnych i 3 podziemnych. W ramach projektu powstały również 173 miejsca parkingowe. Obiekt posiada precertyfikację w systemie LEED. Przy jednej z najpopularniejszych krakowskich arterii, w granicach Prądnika Czerwonego — ul. Opolskiej — spółka Echo Investment ukończyła na początku ubiegłego roku I etap kompleksu O3 Business Campus. Ten nowoczesny budynek, oferują- cy 19 000 mkw. biur klasy A, stał się siedzibą spółki ORLEN OIL, która wynajęła w nim 1700 mkw., a także firm KPMG oraz EPAM, zajmujących powierzchnie odpowiednio 1700 i 3500 mkw. Docelowo cały kompleks O3 Business Campus będzie się składał z trzech 12-kondygnacyjnych budynków o łącznej powierzchni 57 000 mkw. Warto dodać, iż inwestycja otrzymała certyfikat BREEAM Interim na poziomie Excellent. W innej części miasta, przy ul. Czerwone Maki w dzielnicy Dębniki, Grupa Buma przekazała do użytku kolejne obiekty

kompleksu DOT Office — budynki B i C — o łącznej powierzchni 14 200 mkw. Wraz z obiektem A, ukończonym w 2015 r., stanowią one I etap inwestycji, oferujący 22 000 mkw. powierzchni, który w całości wynajęła firma Shell Business Operations Kraków. W ramach tego projektu Grupa Buma buduje również kolejne biurowce: D i E. Wzbogacą one lokalny rynek o ok. 19 100 mkw. nowoczesnej powierzchni najmu. Budynki zostaną podzielone na 5 kondygnacji nadziemnych (4 piętra i parter) oraz 1 kondygnację podziemną. Dzielnica Bronowice również zyskała w ubiegłym roku nowy biurowiec — Bronowice Business Center 9 — zrealizowany przez spółkę Mix Biura. Budynek, oferujący ok. 12 000 mkw. powierzchni najmu, wchodzi w skład kompleksu Bronowice Business Center, znajdującego się w rejonie ronda Ofiar Katynia. Docelowo cała inwestycja dostarczy na krakowski rynek 26 000 mkw. przestrzeni użytkowo-biurowej. W ubiegłym roku, w niedalekiej odległości od Centrum Kongresowego ICE Kraków, lokalny deweloper 3ONE Development ukończył swoją pierwszą inwestycję biurową na krakowskim rynku — CH2M Center. Znajdujący się ul. Marii Konopnickiej 31 obiekt składa się z 7 kondygnacji nadziemnych oraz 2-kondygnacyjnego parkingu. Projekt, jeszcze przed ukończeniem, w całości wynajęła firma inżynierska CH2M, która ogłosiła, że stworzy tutaj pierwsze na świecie Globalne Centrum Inżynieryjne oraz rozwinie dotychczasowe Centrum Usług Wspólnych. W 2016 r. nowy biurowiec zyskało również krakowskie Podgórze — w ramach kompleksu Bonarka for Business firma TriGranit Development Polska Sp. z o.o. oddała do użytku 8-kondygnacyjny budynek F, oferujący 10 000 mkw. nowoczesnej powierzchni najmu. Na ulokowanie swoich biur w obiekcie zdecydowali się globalni dostawcy usług IT, np. GlobalLogic czy Luxoft, którzy wynajęli odpowiednio 2550 oraz 2500 mkw. W budowie znajduje się również kolejny biurowiec kompleksu — budynek G — którego zakończenie zaplanowano na początek 2017 r. Całą dostępną powierzchnię w obiekcie wynajęła firma Euroclear, zajmująca od 2012 r. również budynek C. Docelowo kompleks Bonarka for Business będzie składać się z 10 biurowców oferujących łącznie 95 000 mkw. powierzchni najmu. W I etapie inwestycji zrealizowano 4 budynki (A, B, C, D), natomiast II faza obejmuje 3 następne (E, F i G). Budowę ostatnich z planowanych obiektów — H, I, J — wyznaczono na kolejne lata. W gronie najemców kompleksu firmy TriGranit Development Polska Sp. z o.o. znajdują się firmy, takie jak Alexander Mann Solutions, Pega, Pure Jatomi Fitness, Herbalife i Lufthansa Global Business Services, Aterima. Kolejnym biurowcem oddanym do użytku w dzielnicy szczególnie lubianej przez deweloperów, czyli w krakowskim Podgórzu, jest budynek A wchodzący w skład inwestycji należącej do spółki Midvest — Equal Business Park. Obiekt oferuje 7850 mkw. powierzchni najmu. Ten 8-kondygnacyjny biurowiec jest siedzibą m.in. firmy Sweco, KZA oraz QVC. Docelowo kompleks znajdujący się przy ul. Wielickiej będzie składał się z 3 biurowców. Ukończenie drugiego — budynku B — zaplanowano na przełom maja i czerwca 2017 r. Dostarczy on na krakowski rynek ponad 18 730 mkw. Ostatni, największy biurowiec, który zaoferuje ponad 22 300 mkw. powierzchni najmu, pozostaje w fazie planowania. Przy ul. Walerego Sławka w ubiegłym roku zakończyła się również budowa biurowca Green Office Center. Obiekt należący do Grupy Havre oferuje 4670 mkw. powierzchni biurowej klasy A. Budynek składa się z 8 kondygnacji: 7 naziemnych i 1 podziemnej z 58 miejscami parkingowymi. Na terenie inwestycji znajduje się dodatkowe 60 stanowisk postojowych. W niedalekiej odległości od jednej z głównej arterii Krakowa, czyli Al. Trzech Wieszczów, w 2016 r. do użytku oddano także inwestycję Regent Office. Budynek został podzielony na 5 kondygnacji, oferuje ok. 5000 mkw. powierzchni, w tym ok. 500 mkw. przestrzeni handlowo-usługowej zlokalizowanej na parterze budynku. W ramach projektu utworzono również 2 kondygnacje podziemne ze 100 stanowiskami parkingowymi. W gronie najemców biurowca znajdują się m.in.: firma Zooplus, zajmująca 660 mkw. powierzchni biurowej, oraz Guidewire, która otworzyła w obiekcie 6. na świecie Regionalne Centrum Programowania.

Kraków: inwestycje w budowie

W 2016 r. przy skrzyżowaniu al. Jana Pawła II i ul. Izydora Stella-Sawickiego, czyli w dynamicznie rozwijające się dzielnicy Czyżyny, firma DECON INVESTMENT Sp. z o.o. rozpoczęła budowę kompleksu Podium Park. Inwestycja bę- dzie się składać z 3 połączonych ze sobą 11-kondygnacyjnych budynków biurowych. Biurowce dostarczą na krakowski rynek łącznie 65000 mkw. nowoczesnej powierzchni najmu. Kompleks realizowany jest zgodnie z ideą zrównoważonego budownictwa. Potwierdzenie tego ma stanowić certyfikat BREEAM na poziomie Excellent lub Outstanding. W ubiegłym roku po ponad 40 latach rozpoczęto również prace na placu budowy najsłynniejszego krakowskiego budynku, czyli niedokończonego wieżowca nazywanego potocznie „Szkieletorem". Ta niechlubna wizytówka Krakowa, szpecąca od lat krajobraz miasta, zmieni się w obiekt o nazwie Unity Tower. Będzie on czę- ścią wielofunkcyjnego kompleksu Unity Center, który zaoferuje ok. 46000 mkw. nowoczesnej powierzchni najmu brutto. W ramach inwestycji powstanie 5 budynków, w tym 4 biurowce oraz 1 apartamentowiec. Sama wieża biurowa osiągnie wysokość 102,5 m i będzie złożona z 27 kondygnacji nadziemnych. Połączona zostanie z jednym z biurowców kompleksu — University Office — wspólną kondygnacją parteru i pierwszego piętra. Łącznie budynki dostarczą 23700 mkw. powierzchni najmu brutto klasy A. Z kolei 2 kolejne obiekty biurowe — Eastern Office Building i Western Office Building — zaoferują 22400 mkw. przestrzeni do wynajęcia. Centralną część kompleksu ma stanowić Unity Square, czyli ogólnodostępny bulwar miejski z restauracjami, kawiarniami, powierzchniami ekspozycyjnymi, usługami i drobnym handlem. Na niezagospodarowanym dotąd terenie obok Dworca Głównego firma Skanska Property Poland w I kw. 2016 r. rozpoczęła budowę I etapu kompleksu High Five,

który zaoferuje ok. 23300 mkw. W tym etapie powstaną dwa 6-kondygnacyjne budynki D i E, znajdujące się między Hotelem Ibis a Galerią Krakowską, oraz 175 miejsc parkingowych. Ukończenie I fazy projektu zaplanowano na III kw. 2017 r. Docelowo cała inwestycja będzie składała się z 5 biurowców i zaoferuje 70000 mkw. powierzchni najmu. W innej części Krakowa, przy jednej z głównych ulic miasta — al. Pokoju — rozpoczęto realizację I etapu kompleksu Fabryczna Office Park — budynku B1. Obiekt, składający się z 10 kondygnacji nadziemnych i 2 podziemnych, zaoferuje 13000 mkw. nowoczesnej powierzchni najmu. Oddanie projektu do użytku zaplanowano na 2019 r. Zarówno I etap kompleksu, jak i kolejne certyfikowane będą w systemie BREAM na poziomie Excellent. Inwestycja Fabryczna Office Park, w której skład wejdą 3 budynki klasy A, stanowi część większego projektu z funkcjami mieszkaniową i usługową, a także z historyczną zabudową oraz pełną ofertą handlu, usług i rekreacji. Przy ul. Lublańskiej przez cały 2016 r. spółka Astris, należąca do Polskiej Prowincji Zakonu Pijarów, kontynuowała budowę biurowca Astris. Budynek, oferujący ok. 13000 mkw., składać się będzie z 9 kondygnacji nadziemnych i 2 podziemnych. W ramach inwestycji powstanie również parking ze 160 miejscami postojowymi. Specyfikacja techniczna kwalifikuje budynek na poziomie Gold w certyfikacji LEED. Obiekt zostanie oddany do użytku przed końcem kwietnia 2017 r. W niedalekiej odległości, bo przy ul. Lublańskiej 34, w sąsiedztwie kompleksów Rondo Business Park oraz Quattro Business Park, Grupa Buma rozpoczęła budowę I etapu swojej najnowszej inwestycji — Tertium Business Park — który dostarczy na krakowski rynek 12500 mkw. Jej zakończenie planowane jest na II kw. 2018 r. Cały kompleks zaoferuje łącznie 37500 mkw. nowoczesnej powierzchni najmu w ramach 3 budynków składających się z 11 kondygnacji nadziemnych i 2 podziemnych. Do dyspozycji najemców oddanych zostanie również 598 miejsc parkingowych. Kompleks zaprojektowano według zasad zrównoważonego budownictwa, czego potwierdzeniem będzie certyfikat w systemie BREEAM. Tertium Business Park to nie jedyna z nowych inwestycji Grupy Buma na terenie Krakowa. W rejonie Ronda Matecznego w I kw. 2017 r. inwestor rozpoczął budowę kompleksu biurowego Wadowicka 3. W ramach inwestycji powstaną trzy 7-piętrowe budynki biurowe klasy A. Łącznie kompleks Wadowicka 3 zaoferuje ponad 31000 mkw. powierzchni biurowej uzupełnionej funkcją handlowo — usługową na parterach. Kompleks biurowy realizowany będzie w trzech etapach. Pierwszy z nich dotyczy budynku u zbiegu ul. Wadowickiej i Rydlówka, a jego budowa już się rozpoczęła. W dynamicznie rozwijającej się części stolicy Małopolski, czyli na terenie Zabłocia, firma IMS Budownictwo realizuje I etap kompleksu Zabłocie Business Park — budynek A. Ten nowoczesny 7-kondygnacyjny biurowiec, oferujący 11274 mkw. powierzchni najmu, oddany zostanie do użytku w kwietniu 2017 r. W ramach inwestycji Zabłocie Business Park powstanie także drugi budynek biurowy o całkowitej powierzchni najmu 14 470 mkw. Cały projekt firmy IMS Budownictwo spełnia wymagania z zakresu zielonego budownictwa — kompleks jest w trakcie certyfikacji BREEAM na poziomie Very Good. W innej części Krakowa, przy jednej z kluczowych arterii miasta — ul. Armii Krajowej — firma Eko-Park rozpoczęła budowę biurowca Principio. Budynek składający się z dwóch części — 7-kondygnacyjnej od strony ul.Armii Krajowej i 4-kondygnacyjnej od strony ul. Odlewniczej — zaoferuje łącznie 10 500 mkw. powierzchni biurowej klasy A. W ramach projektu wyodrębnione zostaną 92 miejsca w podziemnym parkingu, a także 60 zewnętrznych stanowisk. Inwestycja uzyskała pre-certyfikat LEED Gold. Zakończenie budowy projektu zaplanowano na listopad 2017 r. Niedaleko ronda Grzegórzeckiego, w pobliżu Galerii Kazimierz, firma UBM Polska realizuje swoją najnowszą inwestycję na krakowskim rynku, czyli biurowiec Kotlarska 11. Ten 5-kondygnacyjny budynek dostarczy 9000 mkw. nowoczesnej powierzchni najmu. Ponad 1600 mkw. wynajęła już globalna firma consultingowa Chatham Financial, która otworzyła listę najemców obiektu. Budynek posiada pre-certyfikat LEED CS Platinum. W ubiegłym roku firma Lobos Nieruchomości kontynuowała budowę biurowca Lobos Office, powstającego przy ul. Medwieckiego w krakowskich Czyżynach. Budynek, który składa się z 4 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemnej, oferuje 5600 mkw. powierzchni biurowej przeznaczonej na wynajem. Lobos Office będzie spełniał wymogi certyfikatu LEED na najwyższym poziomie Platinum W ostatnich 12 miesiącach także spółka Prestige Property Group kontynuowała realizację budynku komercyjno-apartamentowego Park Club, powstającego przy al. 3 Maja w pobliżu krakowskich Błoń. Inwestycja zaoferuje ok. 6000 mkw. przestrzeni biurowej usytuowanej na czterech poziomach. Na parterze budynku znajdzie się przestrzeń komercyjna wraz z częścią gastronomiczną. Do dyspozycji użytkowników obiektu oddany zostanie również wielostanowiskowy parking podziemny. W marcu 2017 r. ma zakończyć się budowa I etapu kompleksu Porto Office — budynku B, powstającego w niedalekiej odległości od ronda Grunwaldzkiego, przy ul. gen. Bohdana Zielińskiego 22. Obiekt, składający się z 4 kondygnacji, dostarczy na lokalny rynek ok. 5500 mkw. powierzchni najmu. Budynek powstaje zgodnie z wymaganiami proekologicznego certyfikatu LEED na poziomie Gold. Inwestor kompleksu — spółka Porto Office Sp. z o.o. — planuje także budowę drugiego biurowca, jednak jego realizacja uzależniona jest od zapotrzebowania rynku. Kolejną inwestycję biurową przygotowywaną w 2016 r. w stolicy Małopolski stanowi budynek Kalwaryjska 33, wznoszony w dzielnicy Podgórze. Obiekt, składający się z 5 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemnej, zaoferuje ok. 3550 mkw. powierzchni najmu. Zakończenie realizacji inwestycji zaplanowano na kwiecień 2017 r.

Kraków: inwestycje planowane

Aktywność deweloperów na krakowskim rynku biurowym w nachodzących latach nie ulegnie osłabieniu. Świadczy o tym m.in. skala inwestycji, które w dalszym ciągu pozostają w planach. Większość z nich stanowią projekty będące kontynuacją istniejących lub budowanych kompleksów, takich jak np. Bonarka for Business, O3 Business Campus, Podium Park, Unity Center lub Tertium Business Park. Ich realizacja przyczyni się do tego, że w kolejnych latach utrzymany zostanie stabilny przyrost powierzchni biurowej w stolicy Małopolski. Wśród planowanych projektów na krakowskim rynku biurowym znajduje się wspólna inwestycja firmy GD&K Investment oraz spółki Xcity Investment — Kraków Bosacka, która ma powstać na terenie o powierzchni 1,4 ha, w bezpośrednim są- siedztwie dworca Kraków Główny. W ramach przedsięwzięcia przewidziano realizację nowoczesnej zabudowy biurowej, a także rewitalizację 3 zabytkowych budynków: drukarni kolejowej, lokomotywowni i wieży ciśnień. Całkowita powierzchnia najmu, która zostanie dostarczona na lokalny rynek, wyniesie 21 000 mkw. Szacunkowa wartość projektu to 55 mln euro. Budynki biurowe powstaną również w ramach kompleksu Mieszkaj w mieście, realizowanego w dzielnicy Bronowice, u zbiegu ulic Radzikowskiego i Armii Krajowej. Sam projekt zakłada budowę obiektów mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, a także biurowych, rozłożoną na 12 etapów. Wzniesienie biurowców zaplanowano w fazie IV oraz XI inwestycji. Również firma Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG planuje na terenie Krakowa budowę dwóch projektów biurowych. Pierwszym z nich jest biurowiec Chopin Office, który ma powstać tuż obok Hotelu Chopin, znajdującego się w bliskim sąsiedztwie ronda Mogilskiego. Inwestycja zaoferuje ok. 19 625 mkw. powierzchni najmu. W ramach projektu zaplanowano również parking podziemny z 234 miejscami postojowymi. Drugim z biurowców jest budynek Mogilska Office, który zostanie wzniesiony przy ul. Mogilskiej oraz dostarczy na lokalny rynek 12 000 mkw. powierzchni najmu. W fazie planowania pozostaje także biurowiec AQUARIUS — drugi z zespołu obiektów biurowo-usługowych NAUTILUS-AQUARIUS, powstają- cych na terenie Krakowskiego Parku Technologicznego, przy ul. prof. Michała Życzkowskiego w specjalnej strefie ekonomicznej Kraków-Czyżyny. Innym planowanym projektem jest inwestycja firmy Olsza Nieruchomości, która powstanie przy ul. Sokołowskiego 19 w samym centrum Krakowa. W ramach przedsięwzięcia inwestor zamierza przekształcić starą stajnię i wozownię, znajdującą się na terenie kilkuhektarowego ogrodu, w kameralną przestrzeń biurową. Nowa Stajnia, bo to o tej inwestycji mowa, dostarczy na rynek ok. 750 mkw. powierzchni biurowej do wynajęcia. Inspirację dla projektu stanowią zespoły gospodarcze brytyjskich rezydencji, które przekształcane są w centra biznesowe znane jako „office courtyard".

STOPA KAPITALIZACJI NETTO

Stopa kapitalizacji powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

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

Wk = 1/R, gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

R = rb + rr + ro

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

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

ro – premia ryzyka operacyjnego

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

r_b = **(1 + *i*)/(1 + inflacja) - 1**

gdzie:

r_b – realna stopa procentowa

i – nominalna stopa procentowa

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

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko (rynkowe i operacyjne) dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście gospodarki kraju i świata	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do rynku nieruchomości podobnych oraz najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
2,70%	1,60%	1,08%	3,50%	4,00%
Stopa kapitalizacji				**8,58%**

Stopę oprocentowania obligacji przyjęto wg Listu emisyjnego nr 13/2019 Ministra Finansów z dnia 22 lutego 2019 roku w sprawie emisji emerytalnych 10 letnich oszczędnościowych obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej. Stopa procentowa wynosi 2,70 % w skali roku w pierwszym okresie odsetkowym. Dla szacowanej przyjęto stopę **kapitalizacji netto** na poziomie **8,58%.**
Poziom stopy kapitalizacji przyjęty do dalszych obliczeń odzwierciedla aktualny stan rynku oraz stan nieruchomości (w szczególności położenie, jej wielkość, stan techniczny i użytkowy).

STAWKI CZYNSZU NAJMU
Analiza transakcji wykazała, że na rynku lokalnym nie odnotowano transakcji nieruchomościami porównywalnymi do nieruchomości wycenianych. Z uwagi na ten fakt w niniejszej wycenie zrezygnowano z zastosowania podejścia porównawczego. Oszacowania wartości nieruchomości dokonano podejściem dochodowym na bazie czynszów możliwych do uzyskania z wynajmu nieruchomości oraz stopy kapitalizacji określonej dla nieruchomości. Stąd poniżej przedstawiono charakterystykę czynszów najmu płaconych za powierzchnie biurowo - usługowe.
W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej objętej zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. W kontekście cech charakteryzujących nieruchomość przedmiotową głównie ze względu na przeznaczenie oraz na jej bezpośrednie sąsiedztwo należy rozważyć lokalny rynek nieruchomości pełniących funkcje biurowe i usługowe. Rynek wynajmu powierzchni komercyjnych jest dobrze rozwinięty. Z uwagi na lokalizację dla potrzeb niniejszego opracowania analizie poddano lokalny rynek nieruchomości położonych na terenie Krakowa dla lokalizacji o podobnej atrakcyjności.
Przeprowadzone badanie rynku oraz informacje uzyskane od zarządców nieruchomości i agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwalają określić, że największy wpływ na wysokość stawki czynszowej ma położenie nieruchomości (dojazd, sąsiedztwo). Ponadto na wysokość stawki czynszu mają wpływ równie istotny inne cechy takie jak wielkość powierzchni użytkowej, standard, stan techniczny budynku oraz dostępność komunikacyjna.
Dla celów analizy przyjęto stawki czynszu z umów najmu jakie zostały zrealizowane i podpisane od 2016 roku oraz oparto się o analizy firm specjalistycznych jak Cushman & Wakefield, opracowanie Top Office Buildings in Poland oraz rynek ofertowy. Ponadto wykorzystano informacje uzyskane od Właścicieli obiektów podobnych i Zarządców nieruchomości. Do stawki czynszu ustalonego pomiędzy stronami najemca dopłaca tzw. „opłatę eksploatacyjną" za media (woda, energia elektryczna, kanalizacja, gaz) wywóz śmieci i inne.
Poniżej przytoczono przykłady stawek czynszów dla powierzchni biurowo - usługowych:

Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa [m²]	Stawka czynszu najmu [zł/m²]
Bobrzyńskiego	340	50,00
Czerwone Maki	283	55,90
Dekerta	347	60,33
Dekerta	1011	52,12
Christo Botewa	800	40,00
Zamknięta	132	55,00
Rogozińskiego	400	62,00
Zakopiańska	510	45,00
Na Zjeździe	934	48,00
Na Zjeździe	287	55,00

Po przeprowadzonej analizie rynku lokalnego oraz rynków podobnych, przy uwzględnieniu popytu i podaży, lokalizacji oraz stanu i standardu, do dalszych obliczeń przyjęto jako najbardziej odpowiednią wartość rynkową stawki czynszu najmu netto: 55,00 zł/m².

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI
Założenia przyjęte do analizy:
- w obliczeniach nie uwzględniono podatku VAT,
- przedmiotem najmu jest budynek posadowiony na nieruchomości,
- źródłem przychodów jest czynsz za najem odniesiony do powierzchni użytkowej budynku,
- stawki czynszu określono na podstawie umów na nieruchomości podobne, badając je pod kontem realności na rynku na podstawie danych rynkowych – analizy przeprowadzonej powyżej,
- analizę przeprowadzono według wartości realnych, a nie nominalnych,
- stopa kapitalizacji określona na podstawie analizy rynku nieruchomości wynosi 8,58%,
- najemca płaci czynsz netto i pokrywa koszty eksploatacyjne, natomiast właściciel nieruchomości pokrywa koszty związane z podatkiem od nieruchomości, ubezpieczeniem, kosztami zarządzania nieruchomością itp.,

- miesięczny dochód z tytułu wynajmu nieruchomości wynosi:

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia użytkowa [m²]	Przyjęta stawka czynszu [zł/m²]	Miesięczny dochód [zł]
biurowo - usługowa	730,13	55,00	40 157,15 zł

- potencjalny dochód brutto roczny dla omawianej nieruchomości wynosi:
481 885,80 zł
- efektywny dochód brutto to potencjalny dochód brutto pomniejszony o straty spowodowane zaległościami czynszowymi i poziomem pustostanów, biorąc pod uwagę stan techniczny, funkcjonalność, lokalizację przyjęto na poziomie 90% potencjalnego dochodu brutto (poziom pustostanów i zaległości czynszowej na poziomie 10% ustalono w oparciu o publikacje profesjonalnych firm, tj. Colliers International, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, King Sturge):
481 885,80 zł x 90% = 433 697,22 zł
- wydatki operacyjne związane z funkcjonowaniem nieruchomości w ujęciu rocznym przedstawiają się następująco:
- roczną opłatę z tytułu ubezpieczenia nieruchomości określono na podstawie stawek firm ubezpieczeniowych:
2 000,00 zł
- opłata z tytułu podatku od nieruchomości (na podstawie stawek podatkowych za 2019 rok):
18 422,26 zł
- wydatki z tytułu konserwacji i napraw bieżących – określono na podstawie stawek firm zarządzających uwzględniając wielkość powierzchni stan techniczny i standard – przyjęto jako 3% EDB:
13 010,92 zł
- koszty zarządzania i ochrony - przyjęto jako 2% EDB:
8 673,94 zł

Razem wydatki operacyjne w ujęciu rocznym wynoszą: **42 107,12 zł.**

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Lp.	Pozycja	Wartości [zł]
1	Efektywny dochód brutto	433 697,22
2	Wydatki operacyjne	42 107,12
3	Dochód netto	391 590,10
4	Stopa kapitalizacji	8,58%
5	Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	4 563 987,18

Wartość rynkową nieruchomości w stanie na dzień wyceny, przyjęto:

WR = 4 564 000,00 zł

słownie: cztery miliony pięćset sześćdziesiąt cztery tysiące złotych

9. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW)

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszanej (WRW).
Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać np. z egzekucji w postępowaniu komorniczym lub innym. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu komorniczym następuje na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego Biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego). Operat szacunkowy jest sporządzony na dzień, w którym komornik wydał postanowienie wyznaczając termin wizji lokalnej. W postępowaniu komorniczym przy założeniu, że nieruchomość zostanie sprzedana w trakcie pierwszej licytacji, oszacowana wartość nieruchomości zostaje na wstępie obniżona o 25% w stosunku do wartości rynkowej oszacowanej w operacie szacunkowym sporządzonym do celów sprzedaży w trybie egzekucji komorniczej. Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla komorników można przyjąć przy założeniu, że od dnia udzielenia

kredytu nastąpi wzrost wartości nieruchomości, który to wzrost pokryje koszty komornicze, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0.75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku Kredytobiorca sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem egzekucji komorniczej, czyli przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. W tym przypadku sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

WRW = Wr * Wac

gdzie:
Wr - wartość rynkowa,
Wac - współczynnik ogólnej atrakcyjności, współczynnik zachęty ceną wywoławczą.
Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami.
Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.
Tak oszacowana WRW będzie zbliżona, jeżeli nie tożsama z wartością rynkową oszacowaną jako podstawę dla sprzedaży nieruchomości w trybie egzekucji komorniczej.
W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości uwzględniając lokalizację, stan techniczny, powierzchnię oraz obrót nieruchomościami o podobnym charakterze.

WRW = 4 564 000,00 zł x 0,75 = 3 423 000,00 zł

Przyjęto:

WRW = 3 423 000,00 zł

słownie: trzy miliony czterysta dwadzieścia trzy tysiące złotych

10. Wynik końcowy – wnioski i uzasadnienia

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ulicy Zakopiańskiej 153, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 550/5 o powierzchni 0,0762, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00145032/6, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

WR = 4 564 000,00 zł

słownie: cztery miliony pięćset sześćdziesiąt cztery tysiące złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej:

WRW = 3 423 000,00 zł

słownie: trzy miliony czterysta dwadzieścia trzy tysiące złotych

Przedstawiona powyżej wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.
Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, działa z rozeznaniem i postępuje rozważnie oraz nie znajduje się w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię użytkową, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

11. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3.
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach.
- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,

- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określanej wartości nieruchomości.
- W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności.
- W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych.
- Ocena stanu technicznego wycenianego budynku zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

Operat sporządził i podpisał:

mgr inż. Magdalena Ślufarska
Rzeczoznawca majątkowy

12. Załączniki

- Dokumentacja fotograficzna,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Kopia mapy ewidencyjnej,
- Pozwolenia na użytkowanie,
- Kopia polis OC,
- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości.

Wypis z rejestru gruntów

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA GD-10-6642. 3515 201.9	Województwo: małopolskie Powiat: M. KRAKÓW Jednostka ewidencyjna: Podgórze Obręb ewidencyjny: **126104_9.0068, P-68** Miejscowość: KRAKÓW

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2019-02-26 11:18:30

Jednostka rejestrowa gruntów: **126104_9.0068.G654**

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: **1/1**

charakter stanu władania: **własność**

grupa rejestrowa: 15.1

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:

3LOGIC SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 356781361

Siedziba: KRAKÓW ul. Zakopiańska 153

Łącznie udziały własności: 1.0000000000

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewiden-cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Nr KW
	550/5	ul. Zakopiańska 153	Tereny mieszkaniowe	B	0.0762	**0.0762**	KR1P/00145032/6

Identyfikator działki: 126104_9.0068.550/5

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0762

W dniu: 26.02.2019 (Id raportu: M/7958803)

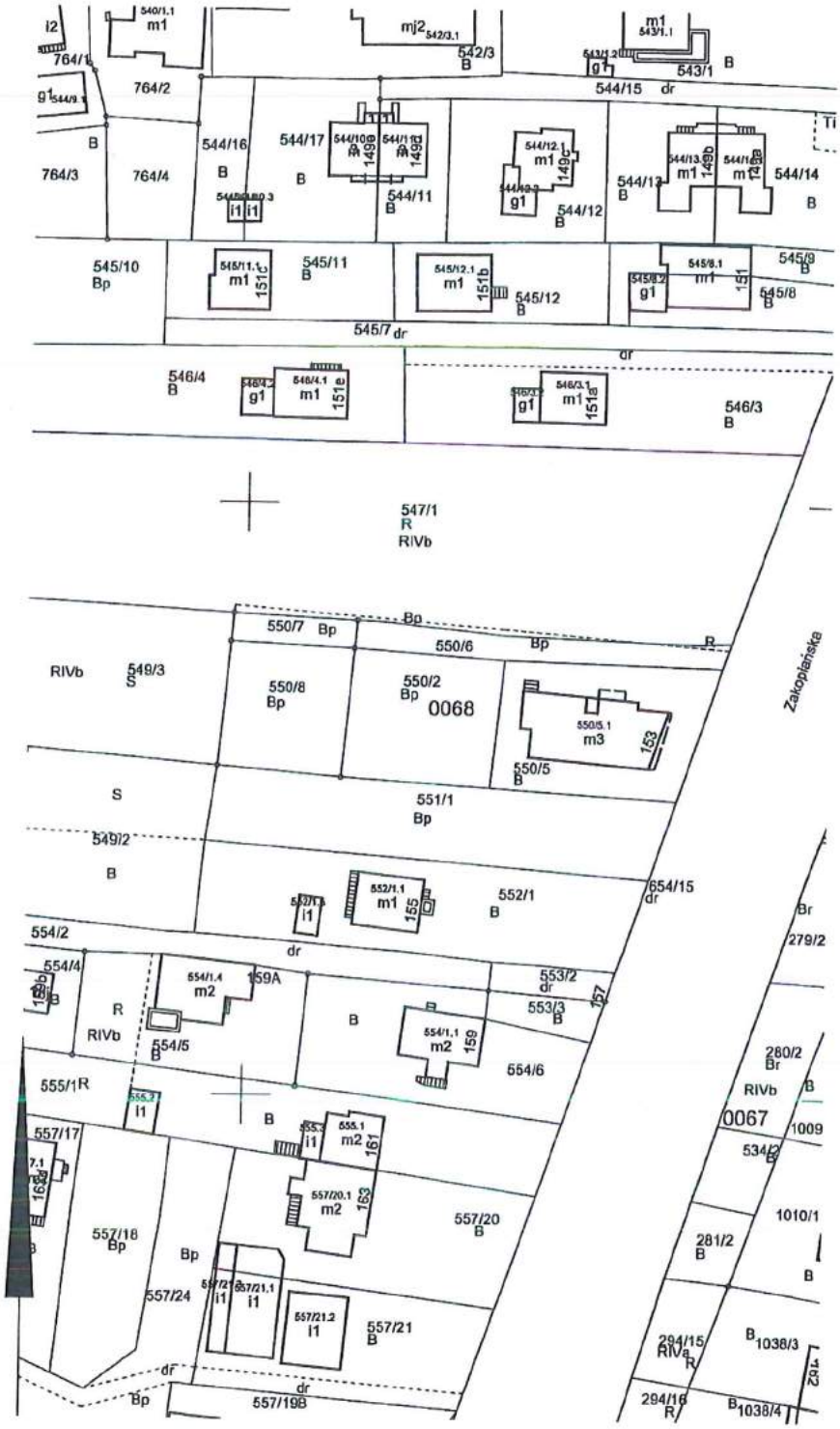
dokument sporządzony przez: Bogdan Tuczyński

.....
(podpis)

Z ... MIASTA
Bogdan Tuczyński

.....
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

Kopia mapy ewidencyjnej



MAPA EWIDENCYJNA

województwo: małopolskie
powiat: M.Kraków
jedn. ewid.: Podgórze
obręb: 0068
nr działki: 550/5
sekcja: 7.124.11.17.4, 7.124.11.22.2
arkusz mapy w KUL:
skala: 1:1000
układ współrzędnych: 2000
stan na dzień: 26-02-2019
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 ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	3546/356/2011
Data wykonania kopii	26-02-2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Niniejsza mapa ewidencyjna jest wydrukiem z bazy danych powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, które powstała na podstawie pomiaru bezpośredniego oraz digitalizacji mapy ewidencyjnej

Pozwolenie na użytkowanie

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W KRAKOWIE
POWIAT GRODZKI

ROiK.II.BMA-7353-587/09 Kraków dn. 28. 01. 2010

DECYZJA nr 57 /10

Na podstawie art.59 ust.1 w związku z art.55 pkt.1, art. 80 ust.2 pkt.1 i art.83 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane / tekst jednolity :Dz. U. z 2006r Nr 156 poz.1118 z późniejszymi zmianami / i art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego / tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz.1071 z późniejszymi zmianami/

Po rozpatrzeniu wniosku inwestora
Pana Wojciecha Belina, 43-443 Dzięgiełów, ul. Ks.L. Kulisza 19
Pana Jacek Szul,37-100 Łańcut, ul. Wojska Polskiego 22
Pana Grzegorza Augustyn, 37-450 Stalowa Wola, ul. Jana Pawła II 8/11
z dnia 20.11.2009r.,o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie tj: *„przebudowy , rozbudowy i nadbudowy – oraz zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego, jednorodzinnego na budynek o funkcji usługowo- biurowej, wraz z przebudowa instalacji wewnątrz budynku wod- kan, elektrycznej, c.o." zlokalizowanego na działce nr 550/5 obr.68 Podgórze przy ul. Zakopiańskiej 153 w Krakowie.*

Udziela się

Inwestorowi :
Pana Wojciecha Belina, 43-443 Dzięgiełów, ul. Ks.L. Kulisza 19
Pana Jacek Szul,37-100 Łańcut, ul. Wojska Polskiego 22
Pana Grzegorza Augustyn, 37-450 Stalowa Wola, ul. Jana Pawła II 8/11

pozwolenia na użytkowanie

obiektu budowlanego pn.: **przebudowa , rozbudowa i nadbudowa –oraz zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego, jednorodzinnego na budynek o funkcji usługowo- biurowej, wraz z przebudową instalacji wewnątrz budynku wod- kan, elektrycznej, c.o." zlokalizowanego na działce nr 550/5 obr.68 Podgórze przy ul. Zakopiańskiej 153 w Krakowie,**
zrealizowanego na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29.04.2009r, nr 830/09, znak: AU-01-2-EJA.73532-242/09 o pozwoleniu na budowę.
Obiekt zaliczany do kategorii XVI

Dane techniczne obiektu:

- powierzchnia zabudowy	238,48 m^2
- powierzchnia użytkowa budynku	730,13 m^2
- kubatura	3432,32 m^3
- powierzchnia użytkowa lokali	196,23 m^2
- ilość lokali użytkowych	4
- ilość kondygnacji	4 / w tym 1 poddziemna/

Obiekt wyposażony w instalacje : wod. – kan, elektryczną , wentylację mechaniczną, c.o.

POWIATOWY INSPEKTORAT NADZORU BUDOWLANEGO W KRAKOWIE POWIAT GRODZKI
Kraków , ul. Wielicka 28A , tel.(012) 616 56 40 fax (012) 616 56 41

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie , Powiat Grodzki
Kraków , ul. Wielicka 28A , tel.(012) 616 56 40 fax (012) 616 56 41

UZASADNIENIE

Inwestor wypełniając dyspozycję art.55 pkt.1 ustawy Prawo budowlane w dniu 20.11.2009 r złożył wniosek o pozwolenie na użytkowanie ,, *„przebudowy , rozbudowy i nadbudowy –oraz zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego, jednorodzinnego na budynek o funkcji usługowo- biurowej, wraz z przebudowa instalacji wewnątrz budynku wod- kan, elektrycznej, c.o." zlokalizowanego na działce nr 550/5 obr.68 Podgórze przy ul. Zakopiańskiej 153 w Krakowie* , zrealizowanej na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Krakowa o pozwoleniu na budowę z dnia 29.04.2009r, nr 830/09, znak: AU-01-2-EJA.73532-242/09.

Do wniosku inwestor dołączył dokumenty wymagane art. 57 ustawy Prawo budowlane tj:

1. dziennik budowy
2. oświadczenie kierownika budowy
3. protokoły badań i sprawdzeń
4. decyzję pozwolenia na budowę
5. Inwentaryzację geodezyjną powykonawczą
6. potwierdzenie o zawiadomieniu organów zgodnie z art.56 ustawy powołanej na wstępie.
7. oświadczenie inwestora o braku sprzeciwu o barku sprzeciwu lub uwag organów zawiadomionych zgodnie z art.56 ustawy powołanej powyżej
8. świadectwo charakterystyki energetycznej z dnia 09.11.2009r
9. Inne dokumenty niezbędne do wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego

W wyniku sprawdzenia wyżej wymienionych dokumentów stwierdzono, że są one kompletne i nie posiadają braków ani nieścisłości. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego organ nadzoru budowlanego stwierdził, że zostały spełnione wymagania określone w art.57 ust.1-4 ustawy Prawo budowlane.

Obiekt należy do XVI kategorii obiektów budowlanych

Przepis art.55 pkt.1 ustawy – Prawo budowlane stanowi, że jeżeli na wzniesienie obiektu budowlanego wymagane jest pozwolenie na budowę i jest zaliczany do kategorii V, IX-XVIII, XX, XXII, XXVII, XXVIII i XXX o których mowa w załączniku do ustawy, przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać ostateczną decyzje o pozwoleniu na użytkowanie.

Rozpatrując wniosek inwestora o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestycji obejmującej : *„przebudowę , rozbudowę i nadbudowę –oraz zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego, jednorodzinnego na budynek o funkcji usługowo- biurowej, wraz z przebudowa instalacji wewnątrz budynku wod- kan, elektrycznej, c.o." zlokalizowanego na działce nr 550/5 obr.68 Podgórze przy ul. Zakopiańskiej 153 w Krakowie"*,Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki na podstawie art.59a ust.1 w związku z art.55 pkt.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane / Dz.U. z 2006r nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zmianami / w dniu 19.01.2010r przeprowadził obowiązkową kontrolę, w trakcie której po dokonaniu – w zakresie o którym mowa w art.59a ust.2 – sprawdzenia zgodności przedmiotowej inwestycji z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę, nie stwierdził nieprawidłowości. *Wprowadzone zmiany w zakresie rezygnacji z szybu windowego, wyposażenie trzech pomieszczeń o wentylację mechaniczną, wprowadzenie dodatkowych ścianek działowe w pom. 2.1, zmiana podziału okien na elewacji południowej oraz podziału głównych drzwi wejściowych, likwidacja jednego biegu schodów wewnętrznych na parterze oraz zamurowanie otworu w ścianie działowej, w myśl art.36a pkt.5 ustawy z dnia 7.07.1994r Prawo budowlane / Dz.U. z 2006r nr 156 poz.1118 z późniejszymi zmianami / projektant zakwalifikował do zmian nieistotnych w stosunku do dokumentacji projektowej i niewymagających* decyzji o zmianie pozwolenia na budowę .

W związku z powyższym zachodzą przesłanki do zastosowania art.59 ust.1 tj. wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przebudowy , rozbudowy i nadbudowy –oraz zmiany

sposobu użytkowania budynku mieszkalnego, jednorodzinnego na budynek o funkcji usługowo- biurowej, wraz z przebudową instalacji wewnątrz budynku wod- kan, elektrycznej, c.o." zlokalizowanego na działce nr 550/5 obr.68 Podgórze przy ul. Zakopiańskiej 153 w Krakowie.

Jednocześnie informuje się inwestora, że zgodnie z art. 61 ustawy Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie, Kraków ul. Przy Rondzie 6 za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r o opłacie skarbowej/ Dz.U. z 2006, nr 225, poz.1635/ decyzja niniejsza podlega opłacie skarbowej w wysokości 539,00 x 0,25= 135zł / sto trzydzieści pięć złotych / płatne w kasie Urzędu Miasta Krakowa Rynek Podgórski 1 w Krakowie, Plac wszystkich Świętych ¾ w Krakowie, ul. Wielicka 28a, Wydział Finansowy UMK Al. Powstania Warszawskiego 10 w Krakowie lub przelewem: PBK S.A. v.031060007600003310000255O3/ na przelewie winno być zaznaczone opłata skarbowa tyt. przyjęcia do użytkowania .
Dowód zapłaty załączono do akt sprawy.

Z upoważnienia Powiatowego
Inspektora Nadzoru Budowlanego
w Krakowie - Powiat Grodzki
mgr inż. Krystyna Mildner
Inspektor Nadzoru Budowlanego

Otrzymują:
1. Pana Wojciecha Belina, 43-443 Dzięgiełów, ul. Ks.L. Kulisza 19
   Pana Jacek Szul,37-100 Łańcut, ul. Wojska Polskiego 22
   Pana Grzegorza Augustyn, 37-450 Stalowa Wola, ul. Jana Pawła II 8/11 działałający przez pełnomocnika Pana Adama Kellermana, zam. Kraków ul. Parkowa 9/2
2. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK , Rynek Podgórski 1, Kraków
3. Wydział Podatków i Opłat, ul. Wielicka 28a Kraków
4. PINB a/a x 2

POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO
W KRAKOWIE POWIAT GRODZKI
30-552 Kraków, ul. Wielicka 28A
STARSZY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO
W KRAKOWIE
POWIAT GRODZKI

ROiK.II.BMA-7353-587/09 Kraków, dnia 28.02.2011r

Zaświadczenie

Na podstawie art. 217 § 1 i 2 art. 218 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity- Dz. U. z 2000 r nr 98 poz. 1071, z późniejszymi zmianami) oraz art. 80 ust. 2 pkt. 1 i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. nr 243 poz. 1623 z późniejszymi zmianami)

z a ś w i a d c z a s i ę

że wobec niewniesienia odwołania w terminie, w trybie przewidzianym ustawowo, od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki nr **57/10** z dnia **28.01.2010r**, znak: **ROiK.II.BMA-7353-587/09**, udzielającej pozwolenia na użytkowanie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek o funkcji usługowo- biurowej zlokalizowanego na działce nr 550/5 obr.68 Podgórze przy ul. Zakopiańskiej 153 w Krakowie - **decyzja ta stała się ostateczna z dniem 12.02.2010r.**

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.u. z 2006r. nr 225 poz.1635) niniejsze zaświadczenie podlega opłacie skarbowej w wysokości 17 zł. Opłatę skarbową dokonuje się na rachunek bankowy Urzędu Miasta Krakowa nr 04 1240 2092 9462 3005 0000 0000 lub bez ponoszenia dodatkowych opłat w placówkach Pekao S.A. na terenie Krakowa i kasach Urzędu Miasta Krakowa (Wydział Podatków i Opłat Al. Powstania Warszawskiego 10 – centrum Administracyjne i os. Zgody 2 od poniedziałku i piątku od godz. 8.00-18.00 a także kasach Wydziału Finansowego przy ul. Pl. Wszystkich Świętych 3-4 w poniedziałki od godz.9.00-16.30, od wtorku – piątku od godz. 8.00-15.00)

z up. Powiatowego
Inspektora Nadzoru Budowlanego
w Krakowie - Powiat Grodzki
inż. Zygmunta Mars
Starszy Inspektor Nadzoru Budowlanego

Otrzymują :
1. Pan Wojciech Belina , ul. Zakopiańska 153, 30-345 Kraków
2. PINB aa x 2

Kopia polis OC

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1029027868
Umowa Generalna PZU nr: 379606

1 **Okres ubezpieczenia: od 28.03.2018 r. do 27.03.2019 r.**

2 **Ubezpieczający: ŚLUFARSKA MAGDALENA KANCELARIA NIERUCHOMOŚCI**
Adres siedziby: FILARECKA 6 m. 5A, 30-110 KRAKÓW
E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm Telefon: +48662019835 REGON: 260139328

3 **Ubezpieczony: ŚLUFARSKA MAGDALENA KANCELARIA NIERUCHOMOŚCI**
Adres siedziby: FILARECKA 6 m. 5A, 30-110 KRAKÓW
E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm Telefon: +48662019835 REGON: 260139328

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	250 000 EUR	250 000 EUR

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 **Składka łączna: 731,50 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	731,50
Termin płatności	27.03.2018

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
25 1020 1026 2681 0110 1961 7937
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1029027868

7 **Warunki ubezpieczenia**
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
   1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620),
   2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Postanowienia dodatkowe**
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
2. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w celach marketingowych przez PZU SA z siedzibą przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, w przypadku, gdy umowa ubezpieczenia nie zostanie zawarta lub zostanie rozwiązana.
3. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości sms lub e-mail, informacji dotyczących zawartych oraz proponowanych umów ubezpieczenia przez PZU SA z siedzibą przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa. Zobowiązuję się do aktualnienia danych wykorzystywanych do otrzymywania informacji za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
4. Administratorem danych osobowych podanych w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy ubezpieczenia jest PZU SA z siedzibą przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa. Osoba, której dane dotyczą ma prawo dostępu do treści swoich danych osobowych i ich poprawiania. Celem przetwarzania tych danych jest zawarcie i wykonywanie umowy ubezpieczenia. Podanie powyższych danych jest obowiązkowe.
5. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie mi za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej informacji handlowych przez: PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, których siedziba znajduje się przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, PZU Centrum Operacji SA z siedzibą przy ul. Postępu 18 b, 02-676 Warszawa oraz inne podmioty powiązane kapitałowo z PZU SA.
6. ☑ * Zgadzam się na udostępnianie w celach marketingowych moich danych osobowych spółkom: PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, których siedziba znajduje się przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, PZU Centrum Operacji SA z siedzibą przy ul. Postępu 18b, 02-676 Warszawa, Linkt TU SA z siedzibą przy ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa oraz innym podmiotom powiązanym kapitałowo z PZU SA. Mam prawo dostępu do treści i poprawiania moich danych osobowych.

* ☑ w polu oznacza zgodę

DSP/P/1029027868/9555/pc:100000143959341/BE20 ID UG: 379606

ID:dsp_policy_oc_zawodowe/v51_001/2018-03-13 14:01:02/prod/ppu02-69057457.3/PL.E

10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

1. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługuje prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo sformułowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez PZU SA.
2. Reklamację składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
3. Reklamacja może być złożona w formie:
   1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe;
   2) ustnej – telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2;
   3) elektronicznej - wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
4. PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji.
6. Odpowiedź PZU SA na reklamację zostanie doręczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby.
7. Klientowi, o którym mowa w ust. 1, 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.
8. Skargę lub zażalenie, następcze reklamacją, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA.
9. Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określoną w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA.
10. PZU SA udziela odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:
   Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. 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.

Potwierdzam dane kontaktowe
MAGDALENA ŚLUFARSKA
E-mail: magdalena.slufarska@poczta.fm
Telefon: +48 662019835

Data zawarcia umowy: 13.03.2018 r.

Kancelaria Nieruchomości
Magdalena Ślufarska
30-410 Kraków, ul. Filarecka 6/5 a
NIP 943-159-44-81 REGON 369139329

Konrad Mirosławski
SPECJALISTA DS. UBEZPIECZEŃ
HANZA CONSULTING Sp. z o.o.
tel. kom. 602 [illegible]
(22) 828 33 02

ŚLUFARSKA MAGDALENA KANCELARIA NIERUCHOMOŚCI		
Ubezpieczający	Podpis ubezpieczającego	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)

DSP/P/1029027868/9555/pc:10000014395934 1/BE20

Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego sądowego

POLISO-WNIOSEK NR SRM0006561

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49, wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY	UBEZPIECZONY
Magdalena Ślufarska	**Magdalena Ślufarska**
Filarecka 6/5A 30-110 Kraków	Filarecka 6/5A 30-110 Kraków
PESEL: 82100406867	PESEL: 82100406867
Telefon: 662019835	Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia od dnia: **03/12/2018** do dnia: **02/12/2019**

Zakres terytorialny Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia

Ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu:

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe wskutek wykonywania osobiście czynności rzeczoznawstwa w związku z powołaniem na biegłego sądowego.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie OC Biegłego Sądowego	**250 000 PLN**
Rozszerzenia zakresu	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	**20 000 PLN**

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty **450.00 PLN**

słownie złotych: czterysta pięćdziesiąt

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **81 2490 0005 0000 4600 9302 7012**

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy - to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie: **225.00 PLN** – w terminie do dnia: **09/12/2018**

oraz kolejne raty – w kwocie: **225.00 PLN** – w terminach do: **28/05/2019**

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia poliso-wniosku **29/11/2018**

Data wystawienia poliso-wniosku **29/11/2018**

Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych".

Wnioskowane ubezpieczenie zawierane jest na podstawie:
- Ogólnych warunków ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą dodatkową.

Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia zapoznałem(am) się z powyższymi warunkami oraz oświadczam, że ich treść jest mi znana, akceptuję je oraz zobowiązuję się do poinformowania o ich treści osoby ubezpieczone.

Klauzula dotycząca osób fizycznych
Nie wyrażam zgody na udostępnienie moich danych osobowych, podanych w związku z zawarciem i wykonywaniem umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej, w celach marketingowych PZU Życie SA z siedzibą 00-133 Warszawa, al. Jana Pawła II 24, TFI PZU SA z siedzibą 00-133 Warszawa, al. Jana Pawła II 24, oraz spółki z Grupy PZU, oferujące usługi finansowe. Powyższe dane podaję dobrowolnie. Oświadczam, że zostałem(am) poinformowany(a) o prawie dostępu do treści danych oraz ich poprawienia.

Klauzula dotycząca podmiotów instytucjonalnych
Nie wyrażam zgody na udostępnienie innym spółkom z Grupy PZU informacji podanych w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia w celach marketingowych.

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 18e, 02-676 Warszawa.

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY: Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenie OC w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 lub (+48)22 566 55 55 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

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

Bartłomiej Miłkowski
Specjalista ds. ubezpieczeń

Sygn. akt: VIII GU 1089/18

POSTANOWIENIE

Dnia 1 lutego 2019 roku

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

Przewodniczący: SSR Aleksandra Machowska - sprawozdawca
Sędziowie: SSR Barbara Fela
SSR Bartosz Suchmiel

po rozpoznaniu w dniu 1 lutego 2019 roku w Krakowie
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z uproszczonego wniosku dłużnika
3LOGIC Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Krakowie

o ogłoszenie upadłości

postanawia:

I. ogłosić upadłość 3LOGIC Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, przy ul. Zakopiańskiej 153, 30-435 Kraków (KRS 0000364467);

II. wezwać wierzycieli upadłego do zgłaszania swych wierzytelności na ręce Sędziego- komisarza w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;

III. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;

IV. wyznaczyć Sędziego- komisarza w osobie Sędziego Sądu Rejonowego dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie Aleksandry Machowskiej;

V. wyznaczyć zastępcę Sędziego-komisarza w osobie Sędziego Sądu Rejonowego dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie Janusza Płocha;

VI. wyznaczyć syndyka w osobie Lesława Kolczyńskiego – numer licencji 409,

VII. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądu polskiego jest art. 382 ustawy - Prawo upadłościowe;

VIII. określić, że postępowanie niniejsze w świetle przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego ma charakter postępowania głównego.

Na oryginale właściwe podpisy
Zgodność z oryginałem stwierdza
Danuta Komońska
Starszy sekretarz sądowy