

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OBEJMUJĄCEJ DZIAŁKĘ
EWIDENCYJNĄ NR 454/1, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI ŚLEDZIEJOWICE NR
446, GMINA WIELICZKA, POWIAT WIELICKI, WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE

Sygn. akt VIII GU 529/20



KSIĘGA WIECZYSTA NIERUCHOMOŚCI NR KR11/000040810/1 PROWADZONA PRZEZ
SĄD REJONOWY W WIELICZCE, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

Autor:

mgr inż. Magdalena Ślufarska



KRAKÓW, DNIA 24 LIPCA 2020 R.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO			
ADRES			
Województwo	Powiat	Gmina	
małopolskie	wielicki	Wieliczka	
Miejscowość	Ulica	Nr budynku	
Śledziejowice	-	446	
KRÓTKI OPIS LOKALIZACJI			
Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w miejscowości Śledziejowice nr 446, gmina Wieliczka, powiat wielicki, województwo małopolskie. Nieruchomość położona jest w odległości ok. 4 km od autostrady A4, w odległości ok. 5 km od centrum Wieliczki, stanowiącej siedzibę gminy i powiatu oraz w odległości około 18 km od centrum Krakowa. Najbliższe sąsiedztwo i otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowo – usługowa oraz tereny niezagospodarowane i zieleni. Położenie przedmiotowej nieruchomości jest korzystne.			
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI			
Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem o funkcji mieszkalno - usługowej, położona w miejscowości Śledziejowice nr 446, gmina Wieliczka, powiat wielicki, województwo małopolskie, obejmująca prawo własności działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 454/1 o powierzchni 0,0900 ha. Teren ogrodzony, porośnięty roślinnością pielęgnowaną i trawiastą, częściowo utwardzony.			
OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Przeważająca forma władania	Prawo własności	Nr KW	KR11/000040810/1
Obręb	0027	Nr działki/ek w ewidencji gruntu	454/1
Przeznaczenie w MPZP	58MN.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w niewielkim fragmencie w obszarze oznaczonym symbolem 27KDL – publiczne drogi klasy lokalnej.		
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI			
Wartość nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny	WR = 1 471 000,00 zł słownie: jeden milion czterysta siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych		
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	WRW = 1 103 000,00 zł słownie: jeden milion sto trzy tysiące złotych		
DANE DOT. OPERATU			
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR11/000040810/1 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 9 lipca 2020 roku, sygn. akt VIII GU 529/20.		
Metoda wyceny	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej.		
Data sporządzenia operatu	24-07-2020 r.		
Imię i nazwisko autora operatu	Magdalena Ślufarska		
Nr uprawnień	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	4
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	5
6.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI	5
6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	14
6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	17
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	18
8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU	19
8.1. WSTĘP	19
8.2. ANALIZA SZCZEGÓŁOWA	20
8.3. STOPA KAPITALIZACJI NETTO	24
8.4. STAWKI CZYNSZU NAJMU	25
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	25
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW).....	26
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA.....	27
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28
13. ZAŁĄCZNIKI.....	28

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Śledziejowice nr 446, gmina Wieliczka, powiat wielicki, województwo małopolskie, obejmująca prawo własności działki ewidencyjnej nr 454/1 o powierzchni 0,0900 ha.

Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr KR11/000040810/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wielicze, III Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES wyceny

Zakres opracowania obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 454/1 o powierzchni 0,0900 ha, na której posadowiony jest budynek o funkcji usługowo - mieszkaniowej.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR11/000040810/1 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 9 lipca 2020 roku, sygn. akt VIII GU 529/20.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA Wyceny

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie na sporządzenie przedmiotowego opracowania.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 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 z późn. zm.).
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 roku poz. 1916,2354).
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonania niniejszego operatu szacunkowego.

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

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

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

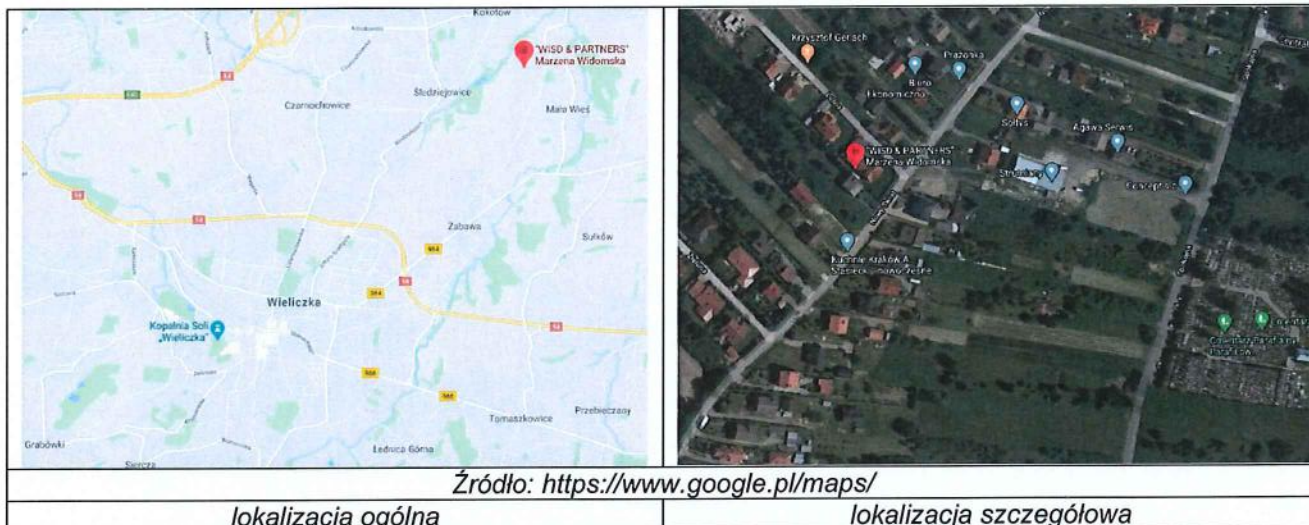
- Wizja terenowa w dniu 22-07-2020 r.,
- Badanie zapisów księgi wieczystej nr KR11/000040810/1 przeprowadzonej w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dnia 24-07-2020 roku,
- Dokumentacja architektoniczno - budowlana,
- Potwierdzenie przyjęcia budynku do użytkowania,
- Informacje 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 | 24-07-2020 r. |
| — Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 24-07-2020 r. |
| — Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 24-07-2020 r. |
| — Data dokonania oględzin nieruchomości | 22-07-2020 r. |

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SASIEDZTWO



Dojazd

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w miejscowości Śledziejowice nr 446, gmina Wieliczka, powiat wielicki, województwo małopolskie. Nieruchomość położona jest w odległości ok. 4 km od autostrady A4, w odległości ok. 5 km od centrum Wieliczki, stanowiącej siedzibę gminy i powiatu oraz w odległości około 18 km od centrum Krakowa. Najbliższe sąsiedztwo i otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowo – usługowa oraz tereny niezagospodarowane i zieleni. Położenie przedmiotowej nieruchomości jest korzystne. Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: wodą, kanalizacyjną, elektryczną, gazową, teletechniczną. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, tj. dz. ew. nr 87 poprzez służebność przechodu i przejazdu po działce ewidencyjnej nr 454/7.

6.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Zakresem wyceny objęto działkę ewidencyjną nr 454/1 o powierzchni 0,0900 ha. Teren działki o niewielkich deniwelacjach terenu, ogrodzony, porośnięty zielenią pielęgnacyjną oraz trawiastą, w części utwardzony kostką. W południowo – wschodniej części działki, przy ogrodzeniu znajduje się słup energetyczny. W południowo - zachodniej części działki posadowiony jest budynek mieszkalno - usługowy. Północno - wschodnia część działki stanowi utwardzony parking dla samochodów. W ogrodzeniu brak pręseł.



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

Budynek mieszkalno - usługowy – budynek wolnostojący, niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny, ze poddaszem użytkowym. Budynek Krakowskiej Kuźni Kulinarnej, stanowiący Centrum Doszkalania Kucharzy oraz Kuchni Cateringowej. Na parterze zlokalizowano pomieszczenia: salę ćwiczeń, zaplecze sanitarne i socjalne dla uczestników kursu oraz pracowników kuchni cateringowej, kuchnię cateringową. Na poddaszu znajduje się część mieszkalna dla uczestników kursu, na strychu zaadaptowano pomieszczenia na cele biurowe. Obiekt wybudowany na podstawie decyzji pozwolenia na budowę wydanej przez Naczelnika Miasta i Gminy Wieliczka w dniu 23-10-1989 roku, znak: UAN-8381/218/89, przyjęty do użytkowania na podstawie Potwierdzenia znak: PINB-7353/W/213/06 z dnia 28-12-2006 r. W 2008 r. rozbudowany i przebudowany. Po rozbudowie i przebudowie przyjęty do użytkowania zgodnie z Decyzją nr 33/W/09 z dnia 09-07-2009 roku (pozwolenie na użytkowanie obejmuje powierzchnię 241,63 m², w procesie szacowania do powierzchni użytkowej doliczono strych zaadaptowany jako biuro). Oddany do użytkowania przez sanepid i weterynarza. Nieużytkowany od 5 lat.

Dane konstrukcyjno – materiałowe:

Fundamenty betonowe. Ściany starej części z pustaka żużlobetonowego, ocieplone styropianem. Ściany dobudowanej części z pustaka „MAX”, ocieplone styropianem. Ściany nośne wewnętrzne murowane, ściany działowe z cegły kratówki. Strop w starej części żelbetowy wzmocniony stalowymi belkami, w nowej części żelbetowy monolityczny. Dach o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką wysokiej klasy. Schody wewnętrzne i zewnętrzne żelbetowe. Stolarka okienna częściowo PCV, częściowo aluminiowa. Stolarka drzwiowa częściowo drewniana, częściowo aluminiowa. Wewnątrz ściany pokryte powłokami malarskimi, płytkami ceramicznymi. Na podłogach panele, płytki ceramiczne, posadzka przemysłowa.

W budynku instalacje: wodna, kanalizacyjna, gazowa – dwa liczniki gazowe, elektryczna (własna stacja trafo na słupie), odgromowa, wentylacja – wymuszony obieg, wentylacja pod okapy, c.o. (z pieca gazowego, w kuchni, częściowo na piętrze i w przewiązce ogrzewanie podłogowe, nagrzewnica,), p.poż., alarmowa, monitoring, odstojnik tłuszczu na działce, okablowanie.

Na działce znajduje się również altana śmietnikowa.

Zestawienie powierzchni użytkowej budynku na podstawie dokumentacji architektonicznej oraz na podstawie pomiarów w trakcie wizji lokalnej, miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian zgodnie z PN.:

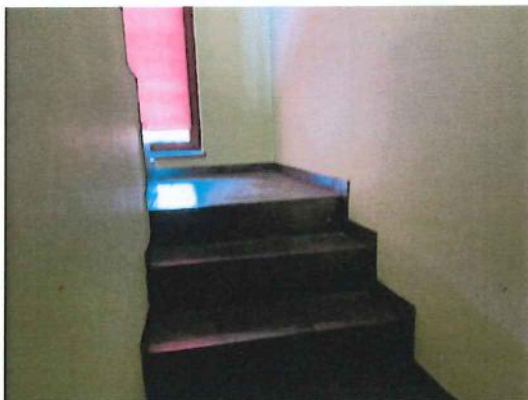
Zestawienie powierzchni użytkowej		
Parter		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m²]
1	Wiatrołap	1,63
2	Komunikacja	3,21
3	Komunikacja	18,66
4	Kuchnia	37,37
5	Kotłownia	3,01
6	WC	1,28
7	Łazienka	4,98
8	Kom. sanit.	1,80
9	Magazyn surowców	7,37
10	Aneks porządkowy	1,80
11	Pom. pod schodami	4,70
12	Szatnia	5,14
13	Pom. obr. warzyw	2,99
14	Aneks steryl. jajek	2,31
15	Pom. marynatów	4,47
16	Produkcja + ekspedycja	26,08
17	Magazyn produktów	5,69
Razem:		132,49
Poddasze		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m²]
1	Komunikacja	3,49
2	Pokój	20,08
3	Pokój	16,20
4	Łazienka	4,51
5	Korytarz	7,40
6	Pom. socjalne	20,51
7	Łazienka	3,78
8	Pokój dzienny + aneks kuchenny	24,06
9	Pokój	9,11
Razem:		109,14
Strych		
Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m²]
1	Biuro	4,04
2	Aneks kuchenny	4,37
3	Łazienka	4,29
4	Biuro	32,00
5	Schody	7,75
Razem:		52,45
Razem powierzchnia użytkowa:		294,08

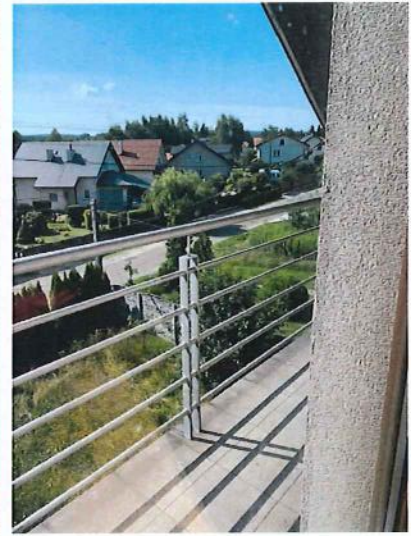
Powierzchnia użytkowa budynku wynosi: **294,08 m²**.















6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr KR11/000040810/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księga wieczysta nr **KR11/000040810/1** zawiera następujące wpisy:

Typ nieruchomości: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I – O (oznaczenie nieruchomości)

Numer nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: wielicki

Gmina: Wieliczka

Miejscowość: Śledziejowice

Działka ewidencyjna

Numer działki: 454/1

Położenie: 1

Sposób korzystania: R – grunty orne

Przyłączenie: Numer księgi: KR1I/00013666/8; Obszar: 0,0900 ha

Obszar

Obszar: 0,0900 ha

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

Spis praw związanych z własnością

Numer prawa: 1

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

Treść prawa: na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka nr 454/1 bezterminowa i bezpłatna służebność przejazdu, przechodu i przegonu całą długością i szerokością nieruchomości oznaczonej jako działka nr 454/7

Księga powiązana:

- numer księgi wieczystej: KR1I/00013666/8; kolejny numer wpisu: 3

- numer księgi wieczystej: KR1I/00055582/1; kolejny numer wpisu: 3

DZIAŁ II (własność)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Marzena Katarzyna Widomska, c. Adama i Kazimiery

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Numer wpisu

Numer wpisu: 3

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wieliczce Jana Małek pod sygnaturą akt KM 73/19

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Getin Noble Bank S.A.

Siedziba: Warszawa

REGON: 141334039

KRS: 0000304735

Numer wpisu

Numer wpisu: 4

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji administracyjnej z nieruchomości prowadzone przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Wieliczce pod Sygnaturą nr 1226-SEE.13035757.2019.

Skarb Państwa

Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Wieliczce

Siedziba: Wieliczka

Rola instytucji: Organ Reprezentujący Skarb Państwa

DZIAŁ IV (hipoteki)

Numer hipoteki (roszczenia): 3

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna kaucyjna

Suma: 2 075 021,96

Suma słownie: dwa miliony siedemdziesiąt pięć tysięcy dwadzieścia jeden 96/100

Waluta sumy: zł

Odsetki: rodzaj odsetek: zmienne; wysokość odsetek: 6,35

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- numer wierzytelności: 1

- wierzytelność: kredyt, odsetki

Termin zapłaty: 2049-02-28

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Getin Abank Spółka Akcyjna Dombank Hipoteczny Oddział w Łodzi

Siedziba: Katowice

Numer hipoteki (roszczenia): 4

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma: 60 099,00

Suma słownie: sześćdziesiąt tysięcy dziewięćdziesiąt dziewięć

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- numer wierzytelności: 1

- wierzytelność: zaległy podatek od towarów i usług za okres 2012/12

- stosunek prawny: tytuł wykonawczy nr SM 6/559/13 z dnia 19-02-2013r.

Skarb Państwa

Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego

Siedziba: Wieliczka

Rola instytucji: Organ Reprezentujący Skarb Państwa

Numer hipoteki (roszczenia): 5

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma: 54 364,00

Suma słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt cztery

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- numer wierzytelności: 1

- wierzytelność: zaległy podatek od towarów i usług za okres 2012/9

- stosunek prawny: tytuł wykonawczy nr SM 6/4085/12 z dnia 15-11-2012r.

Skarb Państwa

Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego

Siedziba: Wieliczka

Rola instytucji: Organ Reprezentujący Skarb Państwa

Numer hipoteki (roszczenia): 7

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma: 126 621,00

Suma słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy sześćset dwadzieścia jeden

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- numer wierzytelności: 1

- wierzytelność: podatek dochodowy w wys. 19% pobierany od dochodów z pozarol. dział. gos.

- stosunek prawny: tytuł wykonawczy nr SM 1/2636/13 z dnia 2013-06-21

Skarb Państwa

Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego

Siedziba: Wieliczka

Rola instytucji: Organ Reprezentujący Skarb Państwa

Numer hipoteki (roszczenia): 9

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma: 204 441,67

Suma słownie: dwieście cztery tysiące czterysta czterdzieści jeden 67/100

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- numer wierzytelności: 1
- wierzytelność: zaległe składki na FUS, FUZ, FP i FGŚP koszty upomnienia, koszty egzekucji za okres 10/2011-06/2015 i należne odsetki za zwłokę
- stosunek prawny: decyzja nr wg rwa: 180371DZPDZ16/001200 znak sprawy: 180300/71/262/2016-RKS-IV z dnia 27-09-2016 roku

Skarb Państwa

Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat Kraków-Podgórze

Siedziba: Kraków

REGON: 000017756

Rola instytucji: Organ Reprezentujący Skarb Państwa

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej w Podsystemie dostępu do centralnej bazy danych Ksiąg Wieczystych – odpis stanowi załącznik do opracowania.

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. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży.

Zgodnie z informacją uzyskana w Starostwie Powiatowym w Wydziale Geodezji i Kartografii przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest w sposób następujący:

Województwo: małopolskie

Powiat: wielicki

Gmina: Wieliczka

Obręb ewidencyjny: 121905_5.0027, Śledziejowice

Jednostka rejestrowa: G800

Numer działki: 454/1

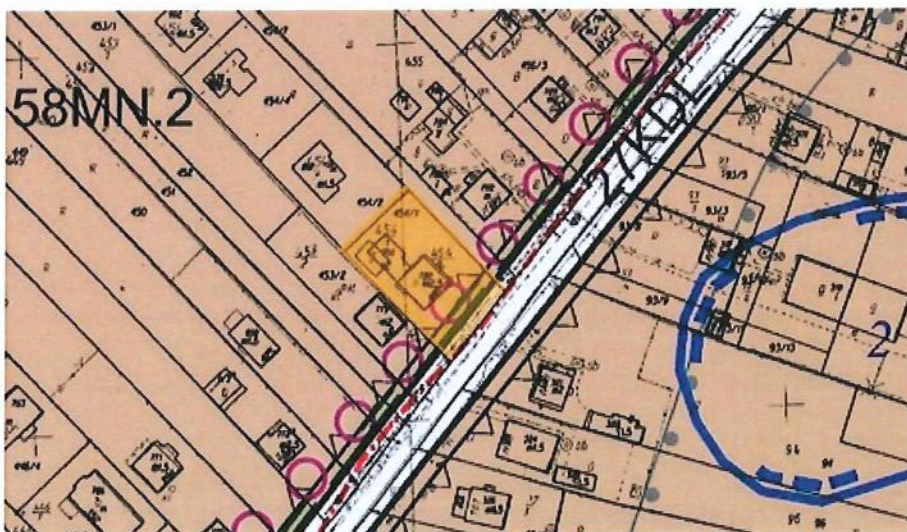
Powierzchnia działki: 0,0900 ha

6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „B”, zatwierdzonym Uchwałą nr XVII/232/2016 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 7 kwietnia 2016 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem 58MN.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w niewielkim fragmencie w obszarze oznaczonym symbolem 27KDL – publiczne drogi klasy lokalnej.

Dodatkowo działka znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego.



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

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, w treści: wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń: 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 w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście dochodowe, metodą inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

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 osiągnięcia 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 przewidywanego 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 osiągnięcia 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 objekty: 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 nieruchomość, 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 ($D = \text{const}$). 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 zobowiązaniami 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. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

8.1. WSTĘP

Powiat wielicki o powiat w Polsce (województwo małopolskie) z siedzibą w Wieliczce. Powiat wielicki liczy 411 km² i zamieszkuje go ok. 130 tys. osób. Tworzą go następujące gminy: Wieliczka, Niepołomice, Biskupice, Gdów, Kłaj. Powiat liczy 106 miejscowości. Przez powiat wielicki przebiegają ważne szlaki komunikacyjne: droga krajowa nr: 4 i 75, drogi wojewódzkie nr: 964, 966, 967. Poprzez węzeł szarowski autostrady A4 powiat ma znakomite połączenie z aglomeracją krakowską. Sieć dróg lokalnych jest bardzo dobrze rozwinięta.

Gmina Wieliczka leży na południowy - wschód od Krakowa, zajmując obszar 100,1 km². Jej strukturę administracyjną tworzą: miasto Wieliczka oraz 29 sołectw. Gmina graniczy: na północnym zachodzie z Krakowem, na zachodzie z gminami Świątniki i Siepraw, na wschodzie z gminami Biskupice i Niepołomice, na południu z gminami Dobczyce i Gdów. Siedziba gminy - miasto Wieliczka - zajmuje powierzchnię 13,4 km² granicząc bezpośrednio z obszarem miejskim Krakowa. Obszar gminy Wieliczka położony jest w

dorzeczu rzeki Raby, Wilgi i Serafy, które to rzeki wpływają do Wisły, stanowiącej północną granicę gminy. Ukształtowanie terenu gminy jest urozmaicone. Część południowa ma bardzo zróżnicowaną rzeźbę terenu, natomiast północna, położona w pradolinie Wisły, jest raczej nizinna. Wieliczka posiada dogodne położenie komunikacyjne. Przez obszar miasta przebiega główna magistrala kołowa Kraków - Przemyśl (droga krajowa nr 4 i europejska trasa E40). Miasto pełni funkcję lokalnego węzła komunikacji drogowej; krzyżują się tutaj szlaki komunikacyjne łączące Wieliczkę z Krakowem, Niepołomicami, Gdowem i Dobczycami.

8.2. ANALIZA SZCZEGÓŁOWA

Gospodarka (źródło Colliers International)

Pierwsza połowa roku 2019 w Polsce była optymistyczna pod względem wzrostu PKB – wskaźnik osiągnął poziom 4,6% r/r. Jednak w IV kw. ub.r. gospodarka znacząco wyhamowała, co spowodowało niższy niż zakładano wskaźnik PKB wynoszący 4% r/r. Rada Polityki Pieniężnej mimo wzrastającej inflacji w dalszym ciągu utrzymuje poziom stóp procentowych na niezmiennym poziomie. Główna stopa referencyjna wyniosła 1,5% na koniec grudnia 2019 r.

Konsumpcja prywatna wyhamowała i w ostatnim kwartale minionego roku odnotowała przyrost jedynie o 3,5% r/r. Sytuacja polskich gospodarstw domowych jest wspierana przez wzrost płac i dodatkowe świadczenia socjalne. Inwestycje osiągnęły najwyższy poziom w I półroczu 2019 r. Wówczas nakłady inwestycyjne przedsiębiorstw badanych przez GUS wyniosły 65 mld PLN, co stanowiło wzrost o 19% r/r. Po trzech latach trendu rosnącego inwestycji w 2020 r. spodziewamy się spowolnienia, głównie z powodu cięć w wydatkach samorządów i stagnacji w projektach infrastrukturalnych. Na koniec roku średni poziom inflacji wyniósł 3,4%, co stanowi znaczący wzrost w stosunku do poziomu 1,1% na koniec roku 2018. W okresie całego roku odnotowano kolejny spadek stopy bezrobocia o 0,6% do rekordowo niskiego współczynnika wynoszącego 5,2% w IV kw. 2019 r.

WYKRES:
TEMPO
WZROSTU PKB
(2011-2019 R.)



Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, Santander Bank

PROGNOZY

Analitycy wskazują, że konsumpcja prywatna pozostanie główną siłą napędową wzrostu PKB. Jednak tempo wzrostu gospodarczego może spaść do poziomu 3% w roku 2020 (-1 p.p r/r). Według prognoz Santander Banku I kw. 2020 r. będzie okresem szczytowego wzrostu inflacji do poziomu 4% r/r, m.in. za sprawą podwyżek cen prądu. W dalszej części roku nastąpi spowolnienie wzrostu inflacji. Analizy Santander Banku wskazują, że spowolnienie gospodarki wpłynie na spadek dynamiki zatrudnienia. Stopa bezrobocia będzie utrzymywała się na niskim poziomie, natomiast wzrost wynagrodzeń pozostanie na stabilnym poziomie 6% r/r. Prawdopodobnie w okresie przed wyborami prezydenckimi przypadającymi na 10 maja br. nie należy spodziewać się zwiększenia wydatków budżetowych oraz nowych decyzji mogących mieć wpływ na politykę fiskalną i socjalną. Scenariusz bazowy Santander Bank zakłada również, że NBP i RPP nie wprowadzi podwyżek stóp procentowych w 2020 r. To przekłada się na pozytywną sytuację obecnych, jak i przyszłych kredytobiorców.

**WYKRES:
STOPA BEZROBOCIA
ORAZ INFLACJA
(2011-2019 R.)**

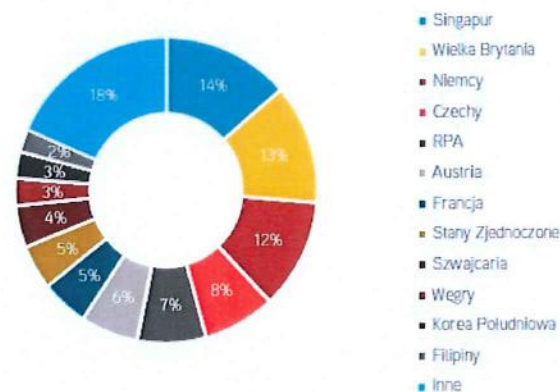


Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, Santander Bank

ZARYS OGÓLNY

Obroty na europejskim rynku nieruchomości komercyjnych (biura, projekty handlowe, magazyny, hotele) w 2019 r. osiągnęły 275 mld EUR, co stanowi spadek o 2% r/r. Wartość transakcji na rynku sześciu krajów Europy Środkowej (CEE6) osiągnęła 13,8 mld EUR utrzymując poziom odnotowany w rekordowym roku 2018 i 5% udziału w rynku europejskim. Polski rynek inwestycyjny jest największym w Europie Środkowej (z udziałem 56% w CEE6) oraz ósmym największym rynkiem w Europie. Udział Czech w CEE6 wyniósł 20%, a Węgier 14%. Obroty polskimi aktywami inwestycyjnymi osiągnęły rekordową wartość 7,7 mld EUR, co stanowi wzrost o 6% r/r. Rynek zdominowały transakcje w sektorze biurowym. Wysoki popyt odnotowano także w pozostałych głównych sektorach aktywów. Zakupy w Polsce kontynuują zarządcy aktywów z Europy Zachodniej (z Wielkiej Brytanii i Niemiec). Jedną czwartą obrotów na rynku zapewnili inwestorzy z Dalekiego Wschodu (ponad 1 mld EUR kapitału z Singapuru). Około 10% udziału w rynku odnotował kapitał z CEE. Do najbardziej aktywnych graczy zaliczyć można takie firmy jak Cromwell, CPI Property Group, Immofinanz, Globalworth, Credit Suisse, ECE oraz GLL. Pierwsze inwestycje w Polsce, pośrednio lub bezpośrednio, odnotowali nowi gracze: KanAm (Niemcy), Mapletree (Singapur), Henderson Park (Wielka Brytania), Mirae oraz IGIS (Korea Południowa), Wing (Węgry).

**WYKRES:
INWESTORZY WG
KRAJU POCHODZENIA
W 2019 R.**

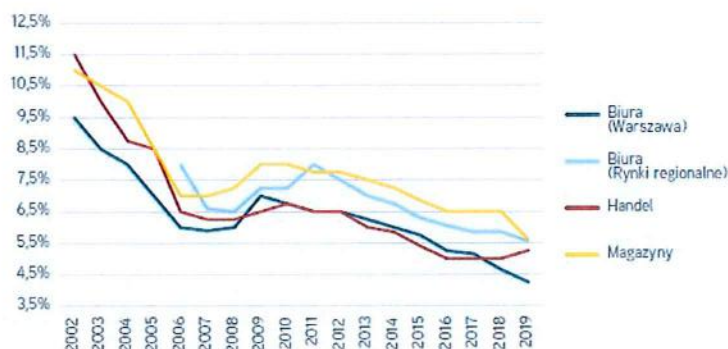


Źródło: Colliers International

STOPY ZWROTU

Silny popyt na aktywa inwestycyjne spowodował spadek stóp kapitalizacji w sektorze biurowym i magazynowym. Stopy kapitalizacji dla najlepszych budynków biurowych w centrum Warszawy spadły w ciągu roku z 5,2% do 4,25%, a na głównych rynkach regionalnych z 5,9% do 5,5%. Z uwagi na mniejszą liczbę inwestorów, stopy zwrotu dla najlepszych nieruchomości handlowych nieznacznie wzrosły i obecnie wynoszą ok. 5,25%. Najlepsze nieruchomości magazynowe typu BTS, z długimi umowami najmu oraz najlepszymi najemcami, wyceniane są przy stopie kapitalizacji 4,25%. Magazyny tradycyjne z wieloma najemcami oraz umowami najmu na 3-4 lata kupowane są przy stopie zwrotu 5,6% (100 punktów bazowych mniej niż rok temu).

WYKRES:
NAJWYŻSZE
STOPY ZWROTU
(2002-2019 R.)



Źródło: Colliers International

WARTOŚĆ TRANSAKCJI

Polski rynek inwestycyjny pozostaje kluczowym i dominującym rynkiem Europy Środkowej pod względem wartości odnotowanych transakcji inwestycyjnych. Wartość transakcji na rynku inwestycyjnym w Polsce wyniosła 7,7 mld EUR i przekroczyła rekordowe wyniki z 2018 roku. Polski rynek cieszył się najwyższą w historii płynnością. W prawie 150 transakcjach w zeszłym roku kupionych zostało ponad 220 nieruchomości. Rekordowe obroty w wysokości 3,8 mld EUR odnotowano w sektorze biurowym. Dało to 50% udziału w rynku i wzrost o 1 mld EUR (39%) r/r.

Na rynku powierzchni handlowych zainwestowane zostało 1,9 mld EUR. Wartość transakcji była podobna jak w latach 2016 – 2017, jednak o 20% niższa niż w roku 2018. Rynek magazynowy i logistyczny zakończył rok z obrotami sięgającymi 1,5 mld EUR (20% udziału w rynku w 2019r.) co stanowi spadek o 20% r/r. Trzykrotnie - z poziomu 130 mln EUR w 2018 r. do 400 mln EUR w 2019 r. - wzrosła wartość transakcji na rynku pozostałych aktywów t.j. nieruchomości wielofunkcyjne, hotele, mieszkania na wynajem (PRC), domy studenckie itd. Warszawa umocniła swoją pozycję kluczowego rynku w Europie Środkowej przyciągając kapitał z regionu CEE, Europy Zachodniej oraz z poza kontynentu. Z osiągniętym poziomem 2,9 mld EUR obrotów, stolica Polski stała się 14-tym największym rynkiem inwestycyjnym w Europie wyprzedzając takie miasta jak Kolonia, Oslo czy Bruksela. Rekordową aktywność inwestorów w sektorze biurowym odnotowano w największych miastach regionalnych, gdzie zainwestowane zostało 1,4 mld EUR. Jest to wzrost o 50% r/r i blisko 1 mld EUR więcej niż średnia z ostatnich 10 lat. W IV kw. 2019 r. zamknięto transakcje o wartości 3,1 mld EUR. Stanowi to ponad 40% rocznej wartości inwestycji.

WYKRES:
WARTOŚĆ
TRANSAKCJI
(2002-2019 R.)



Źródło: Colliers International

GŁÓWNE WSKAŹNIKI INWESTYCYJNE

Wartość transakcji	7,7 mld EUR
STOPY ZWROTU Z NAJLEPSZYCH NIERUCHOMOŚCI	
Biura - Warszawa	4,3% ▼
Biura - Miasta Regionalne	5,6% ▼
Obiekty handlowe	5,2% ▶
Magazyny	5,6% ▼

KLUCZOWE TRANSAKCJE

W 2019 r. w Polsce sprzedano ponad 80 budynków biurowych. Do najważniejszych transakcji zaliczyć można:

- Nabycie wieży w kompleksie Warsaw Spire przez Immofinanz za 386 mln EUR. Była to największa transakcja dotycząca pojedynczego aktywa w Polsce w zeszłym roku.
- Kupno Warsaw Financial Center przez CPI Property Group, najbardziej aktywnego inwestora w Polsce w zeszłym roku, za kwotę 275 mln EUR. CPI Property Group kupiło także m.in. kompleks biurowy Eurocentrum w Warszawie za 255 mln EUR.
- Największą transakcją biurową w miastach regionalnych była sprzedaż za 95 mln EUR pierwszej fazy kompleksu Business Garden we Wrocławiu. Park biurowy został kupiony od Vastint przez ISOC Holding z Filipin.
- Vastint sprzedał również pierwszy etap kompleksu Business Garden w Poznaniu. Został od kupiony przez singapurski fundusz inwestycyjny Cromwell European REIT za 89 mln EUR.
- Najniższa stopa zwrotu dla transakcji biurowych na rynkach regionalnych została osiągnięta przy sprzedaży wrocławskiego biurowca Nowy Targ przez dewelopera Skanska na rzecz Credit Suisse przy stopie kapitalizacji 5,5%.
- Przejęcie przez Cromwell Polish Retail Fund (CPRF), notowanego na giełdzie w Singapurze, portfela 7 centrów handlowych o wartości 600 mln EUR była największą transakcją na rynku nieruchomości handlowych stanowiąc prawie jedną trzecią obrotów w tym sektorze.
- Największą transakcją na rynku magazynowym był zakup portfela logistycznego BARN przez GLL Real Estate Partners od 7R Logistics i Hillwood. Cena sprzedaży wyniosła 175 mln EUR.
- Rok 2019 przyniósł także pierwszą w CEE transakcję inwestycyjną na rynku akademików. Kajima, instytucjonalny inwestor z Japonii nabył od Oaktree pakiet większościowy w spółce Student Depot, spółki oferującej 2 tys. miejsc w domach studenckich w pięciu miastach Polski.

PROGNOZY

Różnica pomiędzy oprocentowaniem obligacji skarbowych oraz poziomem stóp kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości w Polsce pozostaje wysoka; w połączeniu ze wzrostem cen za podobne aktywa w Niemczech i Francji pozostawiają przestrzeń na dalszą obniżkę stóp kapitalizacji.

Oczekuje się, że ceny nieruchomości komercyjnych pozostaną stabilne, przy dalszej kompresji stóp dla najlepszych budynków biurowych w centrum Warszawy i centrach miast regionalnych, takich jak Wrocław, Kraków, Poznań, Gdańsk i Łódź oraz na rynku powierzchni magazynowych.

Rok 2020 przyniesie dużą aktywność inwestorów globalnych w Polsce, także tych z poza Europy. Szereg transakcji jest obecnie w trakcie negocjacji lub w procesie due diligence, w szczególności w sektorze biurowym.

Rynek oczekuje większej liczby transakcji w sektorze aktywów alternatywnych tj. domy studenckie, mieszkania na wynajem (PRS).

„Przewidujemy dalszy wzrost inwestycji w sektorze aktywów alternatywnych, takich jak domy studenckie czy mieszkania na wynajem, i to zarówno w stolicy, jak i w innych aglomeracjach. Oczekujemy, że na wysokim poziomie utrzyma się aktywność inwestorów globalnych, zwłaszcza w sektorze biurowym.”

Transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalno-usługowymi i usługowymi podobnych do nieruchomości wycenianej (pod względem powierzchni, ekspozycji, lokalizacji) nie wystąpiły, poniżej zestawiono transakcje obiektów mniej podobnych, odnotowanych na lokalnym rynku:

Data transakcji	Ulica	P.u. budynku /m ² /	Cena [zł]	Cena 1 mkw pu	Funkcja budynku
07.10.2019	Igołomia	180,00	750 000,00	4 166,67	mieszkalno-usługowy
30.09.2019	Kokotów	510,00	3 198 000,00	6 270,59	usługowo-handlowy
06.05.2019	Zakrzów	433,06	1 920 000,00	4 433,57	produkcyjny
03.10.2018	Bibice	550,20	2 690 000,00	4 889,13	mieszkalno-usługowy
18.04.2018	Głogoczów	457,17	1 803 165,00	3 944,19	usługowo-handlowy

Analiza transakcji wykazała, że na rynku lokalnym oraz w innych porównywalnych lokalizacjach nie odnotowano transakcji nieruchomościami porównywalnymi do nieruchomości wycenianej. 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 usługowe, natomiast w kolejnym punkcie przedstawiono charakterystykę stopy kapitalizacji.

Cena sprzedaży typu obiektu uzależniona jest w przede wszystkim od lokalizacji, stanu technicznego budynku oraz od wielkości powierzchni użytkowej. Duży wpływ na poziom cen ma także najbliższe otoczenie nieruchomości – sąsiedztwo.

8.3. 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

$$R = r_b + r_r + r_o$$

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

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

r_o – premia ryzyka operacyjnego

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

$$r_b = (1 + i)/(1 + \text{inflacja}) - 1$$

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
1,70%	2,30%	-0,59%	4,50%	5,00%
Stopa kapitalizacji				8,91 %
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				9,00 %

Stopę oprocentowania obligacji przyjęto wg Listu emisyjnego nr 51/2020 Ministra Finansów z dnia 22 czerwca 2020 roku w sprawie emisji emerytalnych 10 letnich oszczędnościowych obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej. Stopa procentowa wynosi 1,70 % w skali roku w pierwszym okresie odsetkowym. Poziom stopy kapitalizacji przyjęty do dalszych obliczeń odzwierciedla aktualny stan rynku oraz stan nieruchomości (w szczególności położenie, jej wielkość, stan techniczny i użytkowy).

8.4. STAWKI CZYN SZU NAJMU

Analiza transakcji wykazała, że na rynku lokalnym oraz w innych porównywalnych lokalizacjach nie odnotowano transakcji nieruchomościami porównywalnymi do nieruchomości wycenianej. 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 usługowe i place, natomiast w kolejnym punkcie przedstawiono charakterystykę stopy kapitalizacji.

W celu określenia wartości nieruchomości gruntowych objętych zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. W kontekście cech charakteryzujących nieruchomości przedmiotową głównie ze względu na przeznaczenie oraz na jej bezpośrednie sąsiedztwo należy rozważyć lokalny rynek nieruchomości pełniących funkcje usługowe i mieszkaniowo - usługowe. Rynek wynajmu powierzchni użytkowych jest dobrze rozwinięty. Z uwagi na lokalizację dla potrzeb niniejszego opracowania analizie poddano lokalny rynek nieruchomości położonych w gminie Wieliczka oraz na rynkach podobnych i równoległych.

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 (ulica - sąsiedztwo). Ponadto na wysokość stawki czynszu mają wpływ równie istotny inne cechy takie jak wielkość powierzchni użytkowej, standard, stan techniczny budynku oraz dostępność komunikacyjna. Zestawiono kilkanaście danych na temat cen wynajmu oraz ofertowych cen wynajmu powierzchni mieszkalno - usługowych.

Dla celów analizy przyjęto stawki czynszu z umów najmu jakie zostały zrealizowane i podpisane od 2017 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:

Położenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Jednostkowa stawka najmu [zł/m ²]	Sposób użytkowania
Brzegi	110	50,00	usługowy
Wieliczka	185	55,00	usługowy
Zakrzów	220	40,00	usługowy
Siercza	150	60,00	usługowy
Śledziejowice	140	57,14	usługowy
Brzegi	80	55,00	biurowy
Brzegi	50	58,00	biurowy
Niepołomice	60	53,00	biurowy
Mała Wieś	100	30,00	mieszkalny
Węgrzce Wielkie	87	34,48	mieszkalny
Strumiany	122	28,69	mieszkalny
Śledziejowice	120	30,00	mieszkalny

Po przeprowadzonej analizie rynku lokalnego, ogólnopolskiego oraz rynków podobnych, przy uwzględnieniu popytu i podaży, lokalizacji, stanu technicznego i standardu, do dalszych obliczeń przyjęto jako najbardziej odpowiednią wartość rynkową stawki czynszu najmu netto:

- wartość rynkowa stawki czynszu najmu powierzchni usługowej i biurowej – 55,00 zł/m²
- wartość rynkowa stawki czynszu najmu powierzchni mieszkalnej – 30,00 zł/m².

9. OSZACOWANIE 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 9%,

- 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 [m ²]	Przyjęta stawka czynszu [zł/m ²]
usługowa	132,49	55,00
mieszkalna	109,14	30,00
biurowa	52,45	55,00

- potencjalny dochód brutto roczny dla omawianej nieruchomości wynosi:
161 350,80 zł
- efektywny dochód brutto to potencjalny dochód brutto pomniejszony o straty spowodowane zaległościami czynszowymi i poziomem pustostanów, stan techniczny, funkcjonalność i 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) oraz przy uwzględnieniu podpisanych umów najmu:
161 350,80 zł x 90% = 145 215,72 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:
1 600,00 zł
 - opłata z tytułu podatku od nieruchomości (na podstawie stawki podatku na 2020 rok tj. 22,86 zł/m² p.u. budynku, 0,95 zł/m² gruntu dla celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz 0,81 zł/m² p.u. budynku, 0,38 zł/m² gruntu dla celów mieszkalnych, 2% dla budowli):
5 380,76 zł
 - wydatki z tytułu konserwacji i napraw bieżących – określono na podstawie stawek firm zarządzających uwzględniając wielkość powierzchni stan techniczny obiektów i standard (dla nowego obiektu 2% EDB):
2 904,31 zł
 - koszty zarządzania i ochrony (jako 2% EDB):
2 904,31 zł

Razem wydatki operacyjne w ujęciu rocznym wynoszą: **12 789,38 zł.**

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

Lp.	Pozycja	Wartości [zł]
1	Efektywny dochód brutto	145 215,72
2	Wydatki operacyjne	12 789,38
3	Dochód netto	132 426,34
4	Stopa kapitalizacji	9%
5	Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	1 471 403,78

Wartość rynkowa nieruchomości objętych zakresem szacowania wg stanu na dzień wyceny przyjęto:

W_R = 1 471 000,00 zł

słownie: jeden milion czterysta siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW). Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to 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 szacunkowym.

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:

$$WRW = W_r * W_{ac}$$

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, 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.

Ze względu na charakter nieruchomości, przeznaczenie, specjalistyczną funkcję budynku, oraz iż budynek jest w dobrym stanie technicznym i korzystnym standardzie wykończenia WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości.

$$WRW = 1\,471\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 1\,103\,250,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WRW = 1\,103\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion sto trzy tysiące złotych

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr: KR11/000040810/1, wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$W_R = 1\,471\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion czterysta siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych

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.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- 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 określonej wartości nieruchomości,
- W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianego obiektu,
- Ocena stanu technicznego zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- W procesie wyceny nie otrzymano dodatkowych dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych obciążających wycenianą nieruchomość. Przyjęto założenie, iż nie istnieją dokumenty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości w szczególności dotyczące nieujawnionych w księdze wieczystej praw obciążających nieruchomość z mocy prawa lub służebności,
- 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.

13. ZAŁĄCZNIKI

- Badanie księgi wieczystej,
- Pozwolenie na użytkowanie,
- Postanowienie o ogłoszeniu upadłości,
- Kopie polis ubezpieczeniowych.



BADANIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr KR11/000040810/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księga wieczysta nr **KR11/000040810/1** zawiera następujące wpisy:

Typ nieruchomości: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I – O (oznaczenie nieruchomości)

Numer nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 1

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: małopolskie

Powiat: wielicki

Gmina: Wieliczka

Miejscowość: Śledziejowice

Działka ewidencyjna

Numer działki: 454/1

Położenie: 1

Sposób korzystania: R – grunty orne

Przyłączenie: Numer księgi: KR11/00013666/8; Obszar: 0,0900 ha

Obszar

Obszar: 0,0900 ha

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

Spis praw związanych z własnością

Numer prawa: 1

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

Treść prawa: na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka nr 454/1 bezterminowa i bezpłatna służebność przejazdu, przechodu i przegonu całą długością i szerokością nieruchomości oznaczonej jako działka nr 454/7

Księga powiązana:

- numer księgi wieczystej: KR11/00013666/8; kolejny numer wpisu: 3

- numer księgi wieczystej: KR11/00055582/1; kolejny numer wpisu: 3

DZIAŁ II (własność)

Właściciel

Udział

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału (licznik/mianownik): 1/1

Osoba fizyczna

Lista wskazań udziałów w prawie: 1

Marzena Katarzyna Widomska, c. Adama i Kazimierzy

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

Numer wpisu

Numer wpisu: 3

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wieliczce Jana Małek pod sygnaturą akt KM 73/19

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Getin Noble Bank S.A.

Siedziba: Warszawa

REGON: 141334039

KRS: 0000304735

Numer wpisu

Numer wpisu: 4

Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji administracyjnej z nieruchomości prowadzone przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Wieliczce pod Sygnaturą nr 1226-SEE.13035757.2019.

Skarb Państwa

Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Wieliczce
Siedziba: Wieliczka
Rola instytucji: Organ Reprezentujący Skarb Państwa

DZIAŁ IV (hipoteki)

Numer hipoteki (roszczenia): 3

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna kaucyjna
Suma: 2 075 021,96

Suma słownie: dwa miliony siedemdziesiąt pięć tysięcy dwadzieścia jeden 96/100

Waluta sumy: zł

Odsetki: rodzaj odsetek: zmienne; wysokość odsetek: 6,35

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- numer wierzytelności: 1
- wierzytelność: kredyt, odsetki

Termin zapłaty: 2049-02-28

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Getin Abank Spółka Akcyjna Dombank Hipoteczny Oddział w Łodzi

Siedziba: Katowice

Numer hipoteki (roszczenia): 4

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma: 60 099,00

Suma słownie: sześćdziesiąt tysięcy dziewięćdziesiąt dziewięć

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- numer wierzytelności: 1
- wierzytelność: zaległy podatek od towarów i usług za okres 2012/12
- stosunek prawny: tytuł wykonawczy nr SM 6/559/13 z dnia 19-02-2013r.

Skarb Państwa

Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego

Siedziba: Wieliczka

Rola instytucji: Organ Reprezentujący Skarb Państwa

Numer hipoteki (roszczenia): 5

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma: 54 364,00

Suma słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt cztery

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- numer wierzytelności: 1
- wierzytelność: zaległy podatek od towarów i usług za okres 2012/9
- stosunek prawny: tytuł wykonawczy nr SM 6/4085/12 z dnia 15-11-2012r.

Skarb Państwa

Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego

Siedziba: Wieliczka

Rola instytucji: Organ Reprezentujący Skarb Państwa

Numer hipoteki (roszczenia): 7

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma: 126 621,00

Suma słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy sześćset dwadzieścia jeden

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- numer wierzytelności: 1
- wierzytelność: podatek dochodowy w wys. 19% pobierany od dochodów z pozarol. dział. gos.
- stosunek prawny: tytuł wykonawczy nr SM 1/2636/13 z dnia 2013-06-21

Skarb Państwa

Nazwa: Naczelnik Urzędu Skarbowego

Siedziba: Wieliczka

Rola instytucji: Organ Reprezentujący Skarb Państwa

Numer hipoteki (roszczenia): 9

Treść hipoteki (roszczenia)

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma: 204 441,67

Suma słownie: dwieście cztery tysiące czterysta czterdzieści jeden 67/100

Waluta sumy: zł

Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego:

- numer wierzytelności: 1

- wierzytelność: zaległe składki na FUS, FUZ, FP i FGŚP koszty upomnienia, koszty egzekucji za okres 10/2011-06/2015 i należne odsetki za zwłokę

- stosunek prawny: decyzja nr wg rwa: 180371DZPDZ16/001200 znak sprawy: 180300/71/262/2016-RKS-IV z dnia 27-09-2016 roku

Skarb Państwa

Nazwa: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat Kraków-Podgórze

Siedziba: Kraków

REGON: 000017756

Rola instytucji: Organ Reprezentujący Skarb Państwa

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej w Podsystemie dostępu do centralnej bazy danych Ksiąg Wieczystych – odpis stanowi załącznik do opracowania.



POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Wieliczce
32-020 Wieliczka, ul. Limanowskiego 11
tel./fax: (0...12) 288-04-88

Znak PINB-7353/W/213/06

Wieliczka, dnia 28-12-2006

POTWIERDZENIE przyjęcia obiektu budowlanego do użytkowania.

Po przyjęciu zawiadomienia z dnia 17-09-2006 r. (data wpływu do organu 04-12-2006 r.) o zakończeniu budowy *budynku mieszkalnego jednorodzinnego* - zrealizowanej na podstawie decyzji pozwolenia na budowę wydanej przez Naczelnika Miasta i Gminy Wieliczka w dniu 23-10-1989 r. znak: UAN-8381/218/89 w miejscowości Śledziejowice na działce nr 454/1 przez Inwestora: Ryszard Zajęc - Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wieliczce na podstawie art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z Dz. U. z 2003 roku Nr 207 poz. 2016 z późn.zm.) nie zgłasza sprzeciwu do w/w zawiadomienia – przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wieliczce

Z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego w Wieliczce
Ekspert Nadzoru Budowlanego
(podpis i pieczęć Inspektora PINB)

POUCZENIE:

- stosownie do art. 62 Prawa budowlanego obiekty powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę okresowej kontroli,
- stosownie do art. 63 Prawa budowlanego właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą oraz inne dokumenty dotyczące obiektu
- obiekt budowlany należy użytkować zgodnie z jego przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym,
- zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego bez zgody właściwego organu pociąga za sobą odpowiedzialność karną z art. 93 Prawa budowlanego.
- zgodnie z art. 57, ust. 1 ustawy Prawo budowlane: Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:

- 1) oryginał dziennika budowy;
 - 2) oświadczenie kierownika budowy:
 - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
 - 3) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
 - 4) protokoły badań i sprawdzeń;
 - 5) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;
 - 6) potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy.
- Ust. 8 w/w artykułu: Po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego albo udzieleniu pozwolenia na użytkowanie, właściwy organ zwraca bezzwłocznie inwestorowi dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 4 i 5.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Wieliczce przypomina, że w okresie zimowym należy systematycznie usuwać śnieg z dachu, likwidując dodatkowe obciążenie, które może stanowić zagrożenie bezpieczeństwa.

Wobec powyższego potwierdzam poniższym podpisem odbiór dokumentów wraz z potwierdzeniem o braku sprzeciwu wobec przystąpienia do użytkowania obiektu objętego zgłoszeniem:

Data i czytelny podpis



Powiatowy Inspektorat
Nadzoru Budowlanego
w Wieliczce
32-020 Wieliczka, ul. Stroma 11
tel./fax: (0...12) 288-04-88

Wieliczka, dnia 09.07.2009

PINB – 7353/W101/09

DECYZJA

Nr 33/W/09

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 07.07.1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami) i art. 104 ustawy z 14.6.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku

Inwestora : P. Marzena Kozik zam. 30-301 Kraków, ul. Zamkowa 10/3
w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu: rozbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego na mieszkalno usługowy, oraz zjazd z drogi gminnej na działce nr 454/1 w miejscowości Śledziejowice.

oraz po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli obiektów przez organ nadzoru budowlanego w dniu 21.05.2009r.

UDZIELAM

Inwestorowi: P. Marzena Kozik zam. 30-301 Kraków, ul. Zamkowa 10/3

POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE

obiektu budowlanego – rozbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego na mieszkalno usługowy, oraz zjazd z drogi gminnej na działce nr 454/1 w miejscowości Śledziejowice na podstawie:

- ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę wydanej przez Starostę Wielickiego z dnia 14.04.2008r
znak: BGN.7351/W-354/08

Dane techniczne obiektu według parametrów podanych we wniosku z dnia 28.06.2009r:

Powierzchnia zabudowy : 179,92 m²
Powierzchnia użytkowa : 241,63 m²
Kubatura: 936,44 m³

UZASADNIENIE

Inwestor: P. Marzena Kozik zam. 30-301 Kraków, ul. Zamkowa 10/3 pismem z daty wpływu do PINB 29.06.2009r. zwrócił się o wydanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego – rozbudowa i przebudowa budynku mieszkalnego na mieszkalno usługowy, oraz zjazd z drogi gminnej na działce nr 454/1 w miejscowości Śledziejowice.

Wg oświadczenia Inwestora ustalono, że organy takie jak Powiatowa Inspekcja Sanitarna, Państwowa Inspekcja Pracy w Krakowie, Państwowa Straż Pożarna w Wieliczce nie wniosły sprzeciwu i uwag do inwestycji będącej przedmiotem odbioru.

Kierownik budowy w oświadczeniu dołączonym do wniosku oświadczył że powyższy obiekt został wykonany na podstawie decyzji o pozwoleniu budowę znak: BGN.7351/W-354/08 wydanej przez Starostę Wielickiego.

Inwestor przedłożył mapę inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej, która została zaewidencjonowana przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Wieliczce pod nr 3611/1059/08 w dniu 09.10.2008r.

Protokoly badań i sprawdzeń załączone do wniosku stanowią o możliwości bezpiecznego użytkowania obiektu. W dniu 21.05.2009r Inspektorzy Inspektoratu przeprowadzili obowiązkową kontrolę obiektu i uznali, że obiekt nadaje się do użytkowania i spełnia wymogi art. 57 Prawa budowlanego. **Art.59 ust.7 obowiązującej ustawy Prawo budowlane „stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor”**
Zgodnie z ustawą z 14.6.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) Art.130 § 4. (...) decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania , gdy jest zgodna z żądaniem wszystkich stron „

Zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej (Dz.U.Nr 225 poz 1635 z 16 listopada 2006) od pozwoleń na użytkowanie jednego obiektu budowlanego przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej inna niż rolnicza i leśna pobiera się opłatę skarbową (25 % z kwoty) za każdy m² powierzchni użytkowej 1 zł, lecz nie więcej niż 539 zł (25 % tj. 134,75 zł) określonej w części III ust. 10 załącznika do ustawy o opłacie skarbowej, co po wyliczeniu 25 % x 1zł x PU m² daje kwotę 60,40 zł. Opłata w wysokości 60,40 zł winna być uiszczona na konto Urzędu Miasta i Gminy Wieliczka nr : 20 86190006 0010 0200 4705 0002 Bank Spółdzielczy w Wieliczce, lub w kasie przy ul. Limanowskiego 32 w Wieliczce, a potwierdzenie wpłaty przedłożone do tut. Inspektoratu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

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

Otrzymują:

Inwestor

1x a/a

Do wiadomości :

1x Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka

Z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego w Wieliczce

Inspektor
Jozefina Job

potwierdzam odbiór decyzji wraz z kompletem
złożonych dokumentów wym. W art. 57 ust. 1 pkt 1, 4 i 5

10.07.2009r. *Stanisław Nisłowski*
data czytelnym podpisem

POUCZENIE:

Art. 61 ustawy Prawo Budowlane : Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;
- 2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Art. 62. 1. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;

POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI

Sygn. akt VIII GU 529/20

POSTANOWIENIE

Dnia 9 lipca 2020 roku

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

Przewodniczący: Sędzia Katarzyna Nowakowska – Miśta

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2020 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku dłużniczki Marzeny Widomskiej

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

- I. ogłosić upadłość Marzeny Widomskiej (PESEL: 77013105866, NIP: 9441545443) zamieszkałej w Śledziejowicach 446 (32-020), jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- II. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 prawa upadłościowego (w brzmieniu nadanym ustawą z 30.08.2019 r. - Dz.U. z 2019 r, poz. 1802);
- III. wskazać, że funkcję sędziego komisarza oraz zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił sędzia;
- IV. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Michała Kolczyńskiego – numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 582;
- V. wezwać wierzycieli upadłej do zgłaszania swoich wierzytelności syndykowi na adres jego biura: 30-504 Kraków, ul. Kalwaryjska 67/3, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- VI. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłej, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej do ich zgłoszenia sędziemu komisarzowi na adres Sądu Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych: 31-547 Kraków ul. Przy Rondzie 7, 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;
- VII. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 382 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20.05.2015r. w sprawie postępowania upadłościowego;
- VIII. przyznać syndykowi zaliczkę w kwocie 4.000,00 zł. (cztery tysiące złotych) na pokrycie przewidywalnych aktualnie kosztów postępowania oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, na rachunek bankowy wskazany przez syndyka, zobowiązując jednocześnie syndyka do zwrotu Skarbowi Państwa wypłaconej kwoty niezwłocznie (bez wezwania) w razie wpływu do masy upadłości funduszy wystarczających na pokrycie kosztów postępowania (art. 491⁷ ust. 1, ust. 3 zd. 1 i ust. 4 Prawa upadłościowego).



Na oryginale wiążące podpisy
Zgodność z oryginałem stwierdza

Beata Zemanek
Protokolant sądowy

Zemanek

KOPIE POLIS UBEZPIECZENIOWYCH



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Nieruchomości Magdalena
Ślufarska**

30-110 Kraków, Filarecka 6 / 5A

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0008927

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

na okres: 28/03/2020 - 27/03/2021

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 2 904.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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



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

POLISO-WNIOSEK NR **SRM0007982**

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

Magdalena Ślufarska

Filarecka 6/5A
30-110 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

UBEZPIECZONY

Magdalena Ślufarska

Filarecka 6/5A
30-110 Kraków

PESEL: 82100406867

Telefon: 662019835

Okres ubezpieczenia od dnia: **03/12/2019** do dnia: **02/12/2020**

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	500 000 PLN
Rozszerzenia zakresu	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	20 000 PLN

PLATNOŚĆ

Składka do zapłaty 650.00 PLN
słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt

Platność 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)

1 rata – w kwocie: 325.00 PLN – w terminie do dnia: 15/11/2019

oraz kolejne raty – w kwocie: 325.00 PLN – w terminach do: 03/05/2020

OŚWIADCZENIA

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

Data zawarcia poliso-wniosku 05/11/2019

Data wystawienia poliso-wniosku 05/11/2019

Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałam/ferm 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 zapoznałam(am) się z powyższymi warunkami oraz oświadczam, że ich treść jest mi znana, akceptuję je oraz zobowiązuje się do poinformowania o ich treści osoby ubezpieczonej.

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, TF 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 zostałam(am) poinformowany(z) 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 18a, 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 140437650, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Listwy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencji 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 140437650
NIP 525-235-52-48

Bartłomiej Miłkowski
Specjalista ds. Ubezpieczeń

