

**POTWIERDZENIE AKTUALNOŚCI**  
**OPERATU SZACUNKOWEGO**  
**Z DNIA 26 SIERPNI 2022R.**

**Określający wartość rynkową prawa użytkowania  
wieczystego gruntu nieruchomości położonej  
w Krakowie przy Alei 3 Maja 55 oraz 57,  
KW KR1P/00171916/8 działki nr 179/2, 179/4, 179/5,  
w obrębie Krowodrza K-12 , województwo małopolskie**



Autor opracowania :

mgr Patrycja Piszczan



Wodzisław Śl. 26 sierpnia 2023 r.

---

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości  
zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5  
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### 1. Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Krakowie przy Alei 3 Maja 55 oraz 57, województwo małopolskie.

Zakres wyceny obejmuje:

- A/ prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej:  
województwo: małopolskie  
powiat: M. Kraków  
jednostka ewidencyjna: Krowodrza  
obręb: Krowodrza K-12

Lp	Numer Księgi Wieczystej	Nr działki	Symbol użytku	Powierzchnia ( m2 )
1.	KR1P/00171916/8	179/2	Bi Bz	<b>0.7948</b> <b>0.6793</b>
2	KR1P/00171916/8	179/4	Bz	<b>0.3921</b>
3	KR1P/00171916/8	179/5	Bi	<b>2.0909</b>
<b>RAZEM</b>				<b>3.9571</b>

MIEJSKI KLUB SPORTOWY "CRACOVIA"-SPORTOWA SPÓŁKA AKCYJNA jest użytkownikiem wieczystym gruntów oraz posadowionych na nich budynków i budowli.

Na mocy Umowy dzierżawy z 2014 roku cała nieruchomość została wydzierżawiona na okres 30 lat (z możliwością kolejnego przedłużenia na ten sam okres). Umowa dzierżawy z jednej strony nakłada na dzierżawcę – Spółkę Bonus Management – obowiązek dokonania modernizacji i rozbudowy istniejących budynków i zaadaptowania ich do celów sportowych, rekreacyjnych, medycznych i gastronomicznych oraz wniesienia jednego boiska piłkarskiego i dwóch kortów tenisowych, ale z drugiej strony w przypadku nieprzedłużenia umowy na kolejny okres (tj. w roku 2044 na kolejne 30 lat) przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca będzie miał prawo do wynagrodzenia za poniesione nakłady.

**W tej sytuacji tj. biorąc pod uwagę bardzo zły stan budynków i budowli w czasie podpisywania umowy (udokumentowane wyceną<sup>1</sup> z 2012 r oraz Decyzją o rozbiórce obiektów budowlanych ), ale również same zapisy umowy można stwierdzić, iż rzeczywista wartość rynkową z punktu widzenia Spółki (i jej właścicieli) mają jedynie grunty a wszelkie nakłady na nieruchomości poniósł Dzierżawca . Dlatego też dokonano oszacowania wartości jedynie prawa użytkowania wieczystego gruntów przysługującego Spółce .**

W środkach trwałych Cracovia SA znajdują się dwa obiekty zlokalizowane na nieruchomości przy Alei 3-go Maja:

<sup>1</sup> Operat szacunkowy opracowany przez B N, „Profes” panią Dorotę Włodarczyk z 27.08.2012

a/ budynek recepcji o wartości bilansowej 27 256 zł (poziom umorzenia 84,1%)  
b/ „budynek administracyjno-mieszkalny” o wartości bilansowej 121 339 zł (poziom umorzenia 53,3%). Budynki te w operacie szacunkowym opracowanym przez B N, „Profes” panią Dorotę Włodarczyk z 27.08.2012r opisane zostały jako obiekty bardzo złym stanie technicznym, nie nadającym się do użytkowania. Aktualnie po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania przez Dzierżawcę nie sposób określić jaki udział procentowy lub część obiektów stanowi udział Cracovia SA. Zakładany poziom umorzenia sprawi, iż wartość księgową tych środków na koniec trwania umowy dzierżawy będzie wynosić 0, a już obecnie o wartości tych budynków stanowią jedynie poniesione przez Dzierżawcę nakłady. Dlatego wartość tych obiektów skorygowano do wyceny do 0.

## 2. Właściciel nieruchomości: **GINA KRAKÓW**

### 3. Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość:

#### **MIEJSKI KLUB SPORTOWY "CRACOVIA"-SPORTOWA SPÓŁKA AKCYJNA**

4. **Cel wyceny:** Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości - prawa użytkowania wieczystego gruntu dla potrzeb określenia majątku spółki - ustalenia wartości rynkowej akcji w celu ich prywatyzacji -sprzedaży.

### 5. **Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wycenianej nieruchomości :**

**Wuw = 35.199.000,- zł**

/ słownie : trzydzieści pięć milionów sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych /

6. Data sporządzenia operatu szacunkowego : 26 sierpnia 2022 r.

7. Data określenia stanu nieruchomości: 30 czerwca 2022 r.

#### **Klauzula potwierdzająca aktualność operatu szacunkowego :**

**Zgodnie z art. 156 pkt. 4 operat szacunkowy może zostać wykorzystany po upływie okresu 12 miesięcy po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego .**

**Na podstawie analizy rynku nieruchomości stwierdzono , że wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 26 sierpnia 2023r. Nie uległa zmianie , dlatego też operat może zostać wykorzystany dla celu dla jakiego został sporządzony .**

7. Podpis Rzecznawcy Majątkowego:

**Wodzisław Śl. Dnia 26 sierpnia 2023r.**



### **Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.**

- Okres analizy rynku : lata lipiec 2020 - lipiec 2023
- Obszar analizy rynku : Miasto Kraków
- Typ nieruchomości : gruntowe przeznaczone pod zabudowę usługową

Miejscowy rynek nieruchomości gruntowych położonych w strefie zabudowy usługowej charakteryzuje się dużą chłonnością na nieruchomości tego typu. Wyceniana nieruchomość to nieruchomość nietypowa dla rynku lokalnego pod względem przeznaczenia usługi sportu . W związku z tym , że przeznaczenie w planie zagospodarowania dopuszcza usługi handlu , gastronomii , zdrowia , turystyki do obliczeń przyjęto nieruchomości o przeznaczeniu usługowym .

Na rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę usługową na terenie miasta Krakowa miało miejsce kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na cele usługowe o dużej powierzchni.

Na podstawie analizy aktów notarialnych kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę m usługową na przełomie ostatnich dwóch lat , na rynku lokalnym miasta Krakowa stwierdzono , że rynek jest w miarę stabilny a ceny rosną . Generalnie popyt równoważy się z podażą , zaobserwowano wzrost wartości tego typu nieruchomości .

Przeciętne ceny kształtują się w zależności od lokalizacji szczegółowej , uzbrojenia nieruchomości , sąsiedztwa , stopnia zagospodarowania działki, na terenach atrakcyjnych dzielnic miasta od ok. 200 ,- zł /m<sup>2</sup> do 15.000 ,- zł/m<sup>2</sup>, z przewagą od 600,- zł do 2000,- zł za prawo własności nieruchomości gruntowej .

Analizowane transakcje dotyczyły sprzedaży nieruchomości gruntowych pomiędzy osobami fizycznymi oraz firmami .Przeanalizowano ponad 50 transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele usług na terenie rynku lokalnego miasta Krakowa .

## STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania Księgi Wieczystej

KW KR1P/00171916/8 w dniu 26.08.2023 r.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KR1P/00171916/8, STAN Z DNIA 2022-08-26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE, IV  
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KR1P

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE  
STANOWIĄCE ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

### DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2   1, 2, 3, 4

### Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	179/2	
Identyfikator działki	126102_9.0012.179/2	
Obręb ewidencyjny (numer)	0012	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.   1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, KROWODRZA   1, 2, 3, 4, 9, 14, 15, 16, 17
Ulica	ALEJA 3 MAJA 57	
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	
Przyłączenie (obszar)	1,4741 HA	

Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	179/4		
Identyfikator działki	126102_9.0012.179/4		
Obręb ewidencyjny (numer)	0012		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, KROWODRZA	1, 2, 3, 4, 9, 14, 15, 16
Ulica	ALEJA 3 MAJA		
Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE		
Przyłączenie (obszar)	0,3921 HA		

Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	179/5		
Identyfikator działki	126102_9.0012.179/5		
Obręb ewidencyjny (numer)	0012		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, KROWODRZA	1, 2, 3, 4, 9, 11, 15, 16
Ulica	ALEJA 3 MAJA 55		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (obszar)	2,0909 HA		

---		Nr podstawy wpisu
-----	--	-------------------

Obszar całej nieruchomości | 3,9571 HA |

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp.		Nr podstawy wpisu
1.	---	
Numer prawa	1	7, 8, 10
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z PRAWEM UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI	
Treść prawa	SPÓSÓB KORZYSTANIA Z GRUNTU, POLEGAJĄCY NA: 1) ZAGOSPODAROWANIU TERENU NA CELE SPORTOWE I REKREACYJNE POPRZEZ WZNIESIENIE PRZEZ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO: A) JEDNEGO PEŁNOWYMIAROWEGO BOISKA PIŁKARSKIEGO, B) ODKRYTYCH LUB ZAKRYTYCH KORTÓW TENISOWYCH, 2) MODERNIZACJI I ROZBUDOWIE DOTYCHCZAS POŁOŻONYCH NA GRUNCIE BUDYNKÓW ORAZ ZAADAPTOWANIU ICH NA CELE SPORTOWE, REKREACYJNE I GASTRONOMICZNE ORAZ WZNIESIENIU NOWYCH BUDYNKÓW I ZAADAPTOWANIU ICH NA CELE SPORTOWE, REKREACYJNE I GASTRONOMICZNE ZGODNIE Z KONCEPCJĄ ZAGOSPODAROWANIA TERENU ODZWIERCIEDLAJĄCĄ LOKALIZACJĘ POSZCZEGÓLNYCH OBIEKTÓW NA NIERUCHOMOŚCI ODDANEJ W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE STANOWIĄCĄ ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO ZARZĄDZENIA NR 1041/2018 PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA Z DNIA 24 KWIECZNIA 2018 ROKU ORAZ DO PROTOKOŁU Z ROKOWAŃ Z DNIA 7 MAJA 2018 ROKU, NR GS-01.6871.2.5.2017,	



3) NA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI ODDANEJ W UŻYTKOWANIE WIECZYSTEJ URZĄDZONE ZOSTANĄ 103 MIEJSCA PARKINGOWE NIEZBĘDNE DO ZAPEWNIENIA KORZYSTANIA Z PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI ORAZ POŁOŻONYCH NA NIEJ OBIEKTÓW ZGODNIE Z KONCEPCJĄ ZAGOSPODAROWANIA TERENU STANOWIĄCĄ ZAŁĄCZNIK DO OPISANEGO WYŻEJ ZARZĄDZENIA ORAZ DO OPISANEGO WYŻEJ PROTOKOŁU Z ROKOWAŃ.

Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 1.11.1.4 DOKONANO ZMIANY SPOSOBU KORZYSTANIA Z GRUNTU
	Lp. 2.	W POLU 1.11.1.4 DOKONANO ZMIANY SPOSOBU KORZYSTANIA Z GRUNTU

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2050-02-18	
Sposób korzystania	DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM NA 50 LAT.	5

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1. 1   1 / 1   ---	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) ( <i>Nazwa</i> )	GMINA KRAKÓW	6

Użytkownicy wieczysti

		Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	5

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
--------	-----	-------------------

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---
--	--------	---	-------	-----

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	MIEJSKI KLUB SPORTOWY "CRACOVIA"-SPORTOWA SPÓŁKA AKCYJNA, KRAKÓW	5
--	--	---

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
--------	-----	-------------------

Numer wpisu	2	12, 13
-------------	---	--------

Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
--------------	----------------------------

Treść wpisu	ODPŁATNA JEDNORAZOWO, NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBOŚĆ PRZESYŁU DLA URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH TJ. URZĄDZEŃ STACJI TRANSFORMATOROWEJ ORAZ LINII SN I NN ( W PASIE DŁUGOŚCI 15 M I SZEROKOŚCI 3 M WZDŁUŻ GRANICY DZIAŁKI 179/5 Z DZIAŁKĄ
-------------	--

196/2 ORAZ PASIE DŁUGOŚCI 24 M I SZEROKOŚCI 2 M WZDŁUŻ GRANICY DZIAŁKI 179/5 Z DZIAŁKĄ 208/5), POLEGAJĄCA NA: A) PRAWIE POSADOWIENIA, FUNKCJONOWANIA, EKSPLOATACJI, REMONTÓW, BUDOWY, PRZEBUDOWY I KORZYSTANIA Z W/W URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH ORAZ ICH LIKWIDACJI, W TYM OBEJMUJĄCEJ TAKŻE PRAWO KORZYSTANIA Z POMOCZCZENIA/POMIESZCZEŃ PRZEZNACZONYCH DLA URZĄDZEŃ STACJI TRANSFORMATOWEJ O POW. ŁĄCZNEJ OKOŁO 25,65 M<sup>2</sup>, KTÓRE ZNAJDOWAĆ SIĘ BĘDĄ W ODRĘBNYM BUDYNKU PRZEZNACZONYM TYLKO DLA URZĄDZEŃ STACJI TRANSFORMATOWEJ, B) PRAWIE DOKONYWANIA PRZEZ TAURON DYSTRYBUCJA S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE LUB OSOBY DZIAŁAJĄCE W IMIENIU CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ PRAWA OKREŚLONYCH W PUNKCIE A, POLEGAJĄCYCH W SZCZEGÓLNOŚCI, NA DOKONYWANIU OGLEDZIN, PRZEGLĄDÓW, KONTROLI, POMIARÓW, NAPRAW, KONSERWACJI, MODERNIZACJI, DEMONTAŻU, ROZBIÓRKI, WYMIANY, ODBUDOWY, PRZEBUDOWY, USUWANIA AWARII I JEJ SKUTKÓW ORAZ WYDRZEWIEŃ I WYKRZEWIEŃ, A TAKŻE INNYCH NIEZBĘDNYCH PRAC ( W TYM WYKONYWANIA NOWYCH PRZYŁĄCZY I WPROWADZANIEM NOWYCH OBWODÓW ELEKTROENERGETYCZNYCH ZE STACJI) C) PRAWIE CAŁODOBOWEGO NIEUTRUDNIONEGO DOSTĘPU (WEJŚCIA, WJAZDU, PRZECHODU, PRZEJAZDU, DOJŚCIA, DOJAZDU) PRACOWNIKÓW TAURON DYSTRYBUCJA S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE ORAZ OSÓB I PODMIOTÓW DZIAŁAJĄCYCH Z UPOWAŻNIENIA TAURON DYSTRYBUCJA S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE WRAZ Z NIEZBĘDNYM SPRZĘTEM DO PRZEDMIOTOWYCH URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH, D) POWSTRZYMANIU SIĘ PRZEZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH, POSIADACZY I UŻYTKOWNIKÓW NIERUCHOMOŚCI OD DZIAŁAŃ, KTÓRE

UTRUDNIŁYBY LUB UNIEMOŻLIWIŁY DOSTĘP DO WYŻEJ WYMIENIONYCH URZĄDZEŃ ORAZ DOKONYWANIA NASADZEŃ DRZEW I KRZEWÓW, UMIESZCZANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ INNEGO ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI, ZAGRAŻAJĄCEGO FUNKCJONOWANIU URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH, A TAKŻE OD INNYCH DZIAŁAŃ W JAKIKOLWIEK SPOSÓB POZOSTAJĄCYCH W SPRZECZNOŚCI Z FUNKCJONOWANIEM TYCH URZĄDZEŃ LUB DOSTĘPEM DO NICH.

Przedmiot wykonywania | SŁUŻEBNOŚĆ OGRANICZONA DO DZIAŁKI  
179/5

Inna osoba prawna  
lub jednostka  
organizacyjna  
niebędąca osobą  
prawną (nazwa,  
siedziba, REGON,  
KRS)

Lp. | 1. | TAURON DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA,  
KRAKÓW, 230179216, 0000073321

#### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

Nr podstawy  
wpisu

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej

2

Księga Wieczysta prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Krakowie  
Wydział Ksiąg Wieczystych.

## NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości  
zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5

KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Krakowie, w jednostce ewidencyjnej Krowodrza. Przedmiotowe działki nr 179/2, 179/4 oraz 179/5 o łącznej powierzchni 3,9571 m<sup>2</sup>, zlokalizowane są w Krakowie przy Alei 3 Maja 55 oraz 57. Na działkach znajduje się aktualnie kompleks rekreacyjno sportowy - Błonia Sport oraz Błonia Bistro . Działki zlokalizowane są pośród zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, usługowej oraz terenów niezabudowanych. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio od strony Alei 3 Maja – utwardzonej. Działki posiadają razem kształt zbliżony do jednostronnego trapezu. Cały teren ogrodzony. Działki częściowo zadrzewiona i zakrzewiona. Uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej – nieruchomość posiada uzbrojenie – media: sieć energetyczna + sieć wodna + sieć kanalizacyjna na działkach, sieć gazowa w sąsiedztwie. Lokalizacja atrakcyjna, otoczenie korzystne.





### OZNACZENIE DZIAŁEK GRUNTU ZGODNIE Z EWIDENCJĄ GRUNTÓW:

Ewidencja gruntów prowadzona jest przez Urząd Miasta Kraków.

- województwo: małopolskie
- powiat: M. Kraków
- jednostka ewidencyjna: Krowodrza
- obręb: Krowodrza K-12

Lp	Numer Księgi Wieczystej	Nr działki	Symbol użytku	Powierzchnia ( m <sup>2</sup> )
1.	KR1P/00171916/8	179/2	Bi Bz	<b>0.7948</b> <b>0.6793</b>
2	KR1P/00171916/8	179/4	Bz	<b>0.3921</b>
3	KR1P/00171916/8	179/5	Bi	<b>2.0909</b>
<b>RAZEM</b>				<b>3.9571</b>

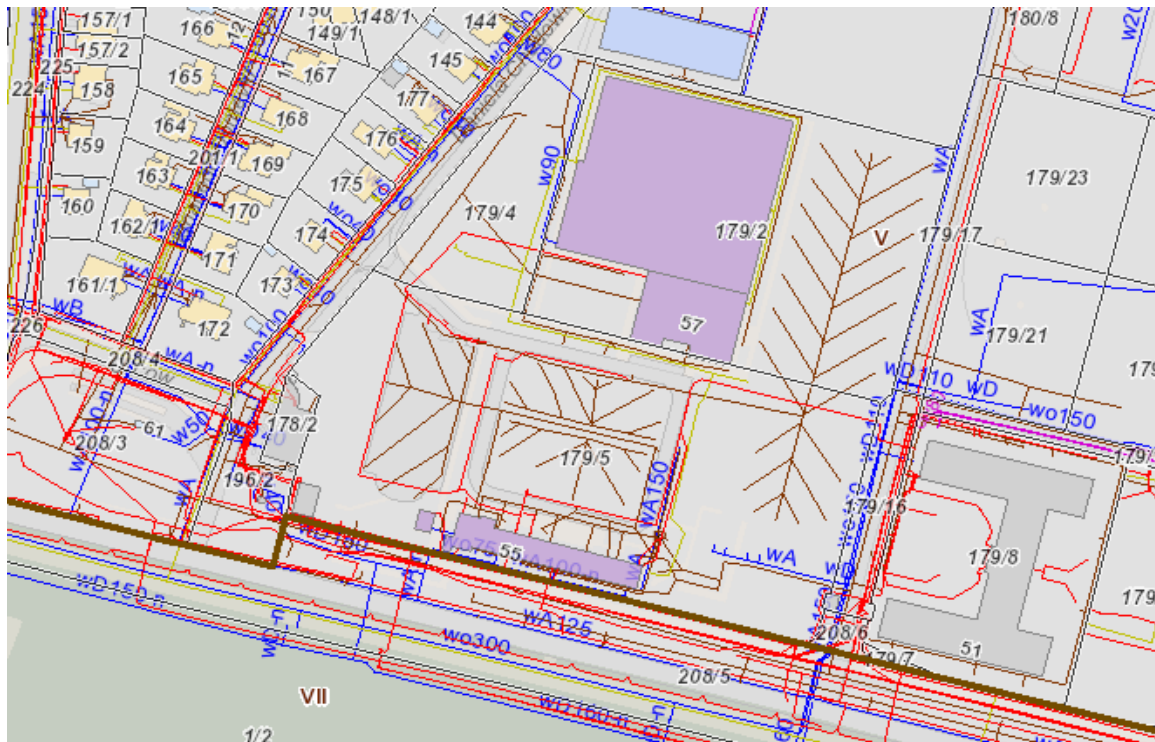
---

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5

KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie



Mapa uzbrojenia terenu :



## **Oznaczenie w planie zagospodarowania miasta Kraków.**

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego obszaru "TS Wisła" zatwierdzonym uchwałą nr LX/776/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 17.12.2008r. Według w/w planu wyceniana nieruchomość znajduje się w terenach sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem:

**1. UCHWAŁA NR XXIII/292/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia ZMIANY miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "TS WISŁA" - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO NR 461, poz. 4424 z dnia 29 września 2011 r.**

- **US.5: z podstawowym przeznaczeniem terenu pod obiekty sportowe i rekreacyjne z niezbędnym zapleczem administracyjno-socjalnym.**

§ 10

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
  - 1) Odpowiednie proporcje między zabudowaną a niezabudowaną częścią terenu - wg parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów;
  - 2) Obowiązek realizacji szpaleru drzew jako pasa zieleni o charakterze izolacyjnym w terenach **US.4** i **US.5** wzdłuż linii rozgraniczającej od strony ul. Chodowieckiego;
  - 3) Obowiązek równoczesnego lub wyprzedzającego wyposażenia terenów w sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w ramach realizacji poszczególnych inwestycji z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
  - 4) W przypadku nie korzystania z miejskiej sieci ciepłowniczej obowiązek stosowania dla pokrycia potrzeb cieplnych obiektów i innych potrzeb technologicznych, energii elektrycznej lub paliw „ekologicznie czystych” (np. gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywnych źródeł energii (energia słoneczna, geotermalna);



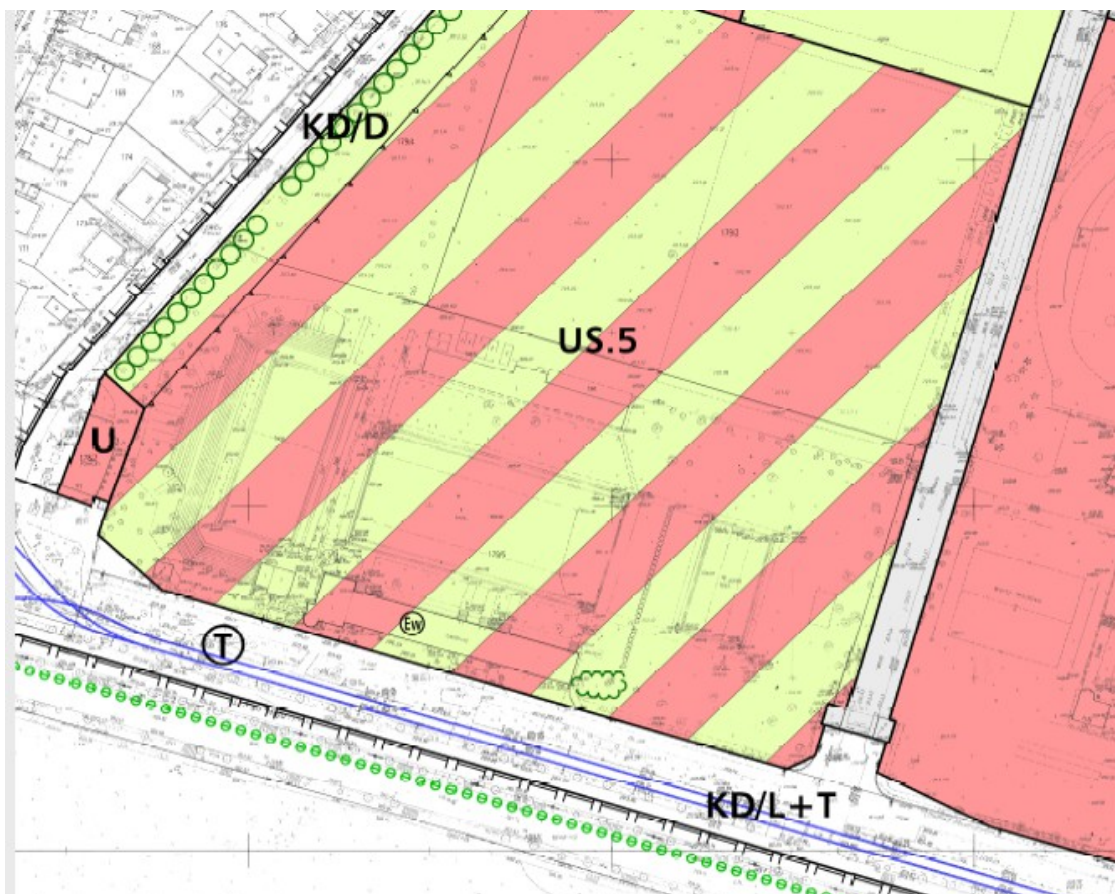
6. Tereny **US.1, US.2, US.3, US.4, US.5, UT.1, UT.2, UT.3, ZS** mogą być wykorzystywane dla organizacji imprez masowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 27

1. Wyznacza się **Tereny Sportu i Rekreacji** oznaczone symbolem **US.2, US.3, US.4 i US.5**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu są obiekty sportowe i rekreacyjne z niezbędnym zapleczem administracyjno-socjalnym.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) usług z zakresu handlu, gastronomii, ochrony zdrowia i medycyny;
  - 2) obiektów usług z zakresu turystyki (w tym hotele) z niezbędnym zapleczem gastronomiczno-handlowym i konferencyjnym – wyłącznie w terenie **US.5**;
  - 3) obiektów małej architektury;
- 4) dla terenu **US.5**:
  - a) usługi, o których mowa w ust. 3 pkt 1 należy lokalizować jako wbudowane w obiekty przeznaczenia podstawowego w formie lokali o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej **40 %** powierzchni użytkowej obiektu; dopuszcza się odrębny obiekt usługowy z zakresu gastronomii pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy tego obiektu nie przekroczy **5 %** powierzchni terenu,
  - b) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, określonym w ust. 3 pkt 2, nie może przekroczyć **15 %** powierzchni terenu,
  - c) maksymalny udział powierzchni zainwestowanej obiektami i urządzeniami, o których mowa w ust. 3 pkt 3-6 nie może przekroczyć **30 %** powierzchni terenu,
  - d) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – **min. 40 %**,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy – **max. 30 %**,
  - f) wysokość zabudowy – **max. 15 m**; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości, lecz nie więcej niż o **10 %** ustalonego gabarytu wysokości, pod warunkiem, że względy technologiczne uzasadniają konieczność tego przekroczenia;

- 4) nie wyznaczonych na Rysunku Planu urządzonych ciągów pieszych, dojazdów oraz podjazdów do budynków;
  - 5) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) obiektów i urządzeń – służących obsłudze terenów i obiektów budowlanych – w tym dojazdy, zatoki postojowe i parkingi.
4. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie zasad jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
- 5) warunek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla obiektów budowlanych zgodnie z wskaźnikami określonymi w § 15 ust. 2.





---

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości  
zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5  
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

**Określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej.**

Przeanalizowano ponad 50 transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele usługowe . Wyceny dokonano przy zastosowaniu metody porównywania parami.

**Wartość rynkowa prawa własności wycenianych działek gruntu  
nr 179/2 , 179/4 , 179/5 o powierzchni 39571 m<sup>2</sup> zgodnie z załączonymi poniżej  
obliczeniami wynosi :**

$$W_{gm2} = 1437,- \text{ zł/m}^2$$

$$W_{g1} = 39571 \text{ m}^2 \times 1437,- \text{ zł/m}^2 = 56.863.527,- \text{ zł}$$

przyjęto :

$$\underline{\underline{W = 56.863.527,- \text{ zł}}}$$

/ słownie: pięćdziesiąt sześć milionów osiemset sześćdziesiąt trzy tysiące pięćset  
dwadzieścia siedem złotych /

**Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości  
gruntowej .**

Wartość prawa użytkowania wieczystego określono zgodnie z & 30.3. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r tj. jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności oraz współczynnika korygującego policzonego wg wzoru :

$$W_k = \left( 1 - R \times \frac{T}{S_r} \right) + 0,25 \times T$$

Gdzie :

Wk = współczynnik korygujący

Sr – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 1%

**R – stopa przyjęta 11 %**

t – liczba lat niewykorzystanego prawa użytkowania wieczystego

T- liczba lat na które ustanowiono prawo użytkowania wieczystego.

$$\text{Wk} = \frac{(1 - R) \times T + 0,25 \times T}{Sr \quad t \quad T - t}$$

$$1\% \quad 28 \quad 50 - 28$$

$$\text{Wk} = (1 - 11\%) \times 50 + 0,25 \times 50$$

**Wk = 0,6190**

**Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi :**

$$\text{Wuw} = 56.863.527,- \text{ zł} \times 0,6190 = 35.198.523,21 \text{ zł}$$

Przyjęto :

**Wuw = 35.199.000,- zł**

/ słownie : trzydzieści pięć milionów sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych /





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego  
RENOMA Patrycja Piszczań**  
44-300 Wodzisław Śląski, Wałowa 47

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014658

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

na okres: 04/06/2023 - 03/06/2024  
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR  
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro  
składka za ubezpieczenie wynosi: 207.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426330, REGON 140437880  
NIP 525-235-53-46

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

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426330  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości  
zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5

KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie