

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ WIĄZKI PRAW:
PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU
ORAZ PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I BUDOWLI POSADOWIONYCH NA
NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W TENCZYNKU PRZY UL. TENCZYŃSKIEJ.**

Lokalizacja: woj. małopolskie, powiat krakowski, gm. Krzeszowice, obręb 0016,
Tenczynek
Działki nr: 893/11, 893/12, 893/14, 893/15, 893/17, 893/22, 893/24
Księga wieczysta: KR2K/00030302/3

Przygotowany na zlecenie:

Syndyk Masy Upadłości Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A w upadłości
ul. Kalwaryjska 67/3
30-504 Kraków

Autor opracowania:

Stanisław Kubiak
rzecznznawca majątkowy, nr uprawnień 4258



Spis treści

1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	6
1.1.	Przedmiot wyceny	6
1.2.	Zakres wyceny	6
2.	Cel wyceny	6
3.	Podstawy opracowania	6
3.1.	Podstawa formalna	6
3.2.	Podstawy prawne wyceny	7
3.3.	Podstawy metodologiczne	7
3.4.	Źródła danych merytorycznych o przedmiocie wyceny	7
3.5.	Źródła danych merytorycznych o rynku nieruchomości	8
4.	Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	8
5.	Stan przedmiotu wyceny	8
5.1.	Stan prawny – księga wieczysta	8
5.2.	Stan prawny – ewidencja gruntów	12
5.3.	Stan prawno-administracyjny	12
5.4.	Stan przedmiotu wyceny na dzień 10.12.2024 r.	13
5.5.	Lokalizacja nieruchomości oraz stan otoczenia	14
5.6.	Stan zagospodarowania i techniczno-użytkowy nieruchomości	15
5.6.1.	Opis gruntów	15
5.6.2.	Opis składnika budowlanego	16
5.6.2.1.	Budynek browaru	17
5.6.2.2.	Budynek rozlewni	23
5.6.2.3.	Budynek warsztatu	24
5.6.2.4.	Budynek stacji transformatorowej	25
5.6.2.5.	Wiata przy budynku rozlewni	25
5.6.2.6.	Pozostałe składniki budowlane	26
5.7.	Dokumentacja fotograficzna	26
6.	Przeznaczenie planistyczne	30
7.	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	33
7.1.	Charakterystyka rynku i założenia ogólne	33
7.3.	Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych	34
7.3.	Analiza rynku nieruchomości gruntowych, niezabudowanych	35
7.4.	Analiza rynku nieruchomości komercyjnych	37
8.	Zastosowane podejście, metoda i technika wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	48
9.	Określenie wartości przedmiotu wyceny	51

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w podejściu dochodowym.....	51
9.2. Określenie / wyodrębnienie wartości gruntu, jako niezabudowanego	55
9.3. Łączna wartość przedmiotu wyceny	57
10. Zestawienie i wnioski końcowe	57
11. Uwagi, klauzule i zastrzeżenia.....	58
12. Wykaz załączników	60

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem budynków i budowli browaru Tenczynek, położonej w województwie małopolskim, powiecie krakowskim, gm. Krzeszowice, obręb 0016 Tenczynek, przy ulicy Tenczyńskiej. Przedmiot wyceny obejmuje: • Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych 893/11, 893/12, 893/14, 893/15, 893/17, 893/22 i 893/24 o łącznej powierzchni wynoszącej 4,2209 ha (tj. 42 209,0 m²), dla której w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta nr KR2K/00030302/3. • Prawo własności budynków i budowli posadowionych na wskazanym gruncie i trwale z nim związanych, tj.: ○ Budynek administracyjny i warzelnia o pow. użytkowej 772,62 m² (dz. 893/22) ○ Budynek fermentowni, kotłowni i sklep o pow. użytkowej 758,61 m² (dz. 893/22) ○ Budynek leżakowni, magazynu, restauracji i destylacji o pow. użytkowej 2430,07 m² (dz. 893/22) ○ Budynek leżakowni, magazynu, degustacji i bednarni o pow. użytkowej 1645,26 m² (dz. 893/22) ○ Budynek rozlewni o pow. użytkowej 1719,26 m² + wiata o pow. użytkowej 108,95 m² (dz. 893/12) ○ Budynek warsztatu o pow. użytkowej 59,47 m² (dz. 893/22) ○ Budynek stacji TRAFO o pow. zabudowy 30,01 m² (dz. 893/15) ○ Wiata o pow. użytkowej 128,47 m² (dz. 893/12) ○ budowle (obiekty towarzyszącej infrastruktury), posadowione na wskazanym gruncie i trwale z nim związane w tym komin kotła, ogrodzenie, separator wód opadowych, drogi i place, silosy stalowe, stacja gazowa (szafa wolnostojąca) Właścicielem przedmiotowego gruntu jest Skarb Państwa (wielkość udziału w prawie – 1/1), a użytkownikiem wieczystym do dnia 05-12-2089 r. oraz właścicielem posadowionych na nim składników budowlanych jest Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości (wielkość udziału w prawie – 1/1).
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej wiązki praw do nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem budynków i budowli browaru Tenczynek.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu oszacowania, zgodnie z zakresem wyceny, dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego.
Wartość przedmiotu oszacowania	Wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem budynków i budowli browaru Tenczynek, składającej się z działek ewidencyjnych nr 893/11, 893/12, 893/14, 893/15, 893/17, 893/22 i 893/24 o łącznej powierzchni wynoszącej 4,2202 ha (tj. 42 202,0 m²), położonej w województwie małopolskim, powiecie krakowskim, gm. Krzeszowice, obrębie 0016 Tenczynek, przy ulicy Tenczyńskiej, objętej KW nr KR2K/00030302/3, dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego, bez podatku VAT (wartość netto), określono na: 13 391 000,00 zł <i>Słownie: trzynaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych.</i>

Stanisław Kubiak
Rzecznawca
majątkowy,
nr uprawnień 4258



Data sporządzenia
operatu
szacunkowego

03.09.2025 r.

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem budynków i budowli browaru Tenczynek, położonej w województwie małopolskim, powiecie krakowskim, gm. Krzeszowice, obręb 0016 Tenczynek, przy ulicy Tenczyńskiej.

Przedmiot wyceny obejmuje:

- Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych 893/11, 893/12, 893/14, 893/15, 893/17, 893/22 i 893/24 o łącznej powierzchni wynoszącej 4,2209 ha (tj. 42 209,0 m²), dla której w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta nr KR2K/00030302/3.
- Prawo własności budynków i budowli posadowionych na wskazanym gruncie i trwale z nim związanych, tj.:
 - Budynek administracyjny i warzelnia o pow. użytkowej **772,62 m²** (dz. 893/22)
 - Budynek fermentowni, kotłowni i sklep o pow. użytkowej **758,61 m²** (dz. 893/22)
 - Budynek leżakowni, magazynu, restauracji i destylacji o pow. użytkowej **2430,07 m²** (dz. 893/22)
 - Budynek leżakowni, magazynu, degustacji i bednarni o pow. użytkowej **1645,26 m²** (dz. 893/22)
 - Budynek rozlewni o pow. użytkowej **1719,26 m²** (dz. 893/12)
 - Budynek warsztatu o pow. użytkowej **59,47 m²** (dz. 893/22)
 - Budynek stacji TRAFO o pow. zabudowy **30,01 m²** (dz. 893/15)
 - Wiata o pow. użytkowej **128,47 m²** (dz. 893/12)
 - budowle (obiekty towarzyszącej infrastruktury), posadowione na wskazanym gruncie i trwale z nim związane w tym komin kotła, ogrodzenie, separator wód opadowych, drogi i place, silosy stalowe, stacja gazowa (szafa wolnostojąca)

Właścicielem przedmiotowego gruntu jest Skarb Państwa (wielkość udziału w prawie – 1/1), a użytkownikiem wieczystym do dnia 05-12-2089 r. oraz właścicielem posadowionych na nim składników budowlanych jest Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości (wielkość udziału w prawie – 1/1).

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej wiązki praw do nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem budynków i budowli browaru Tenczynek.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu oszacowania, zgodnie z zakresem wyceny, dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania jest umowa z dnia 30.04.2025 r. zawartej pomiędzy KDR Doradztwo i Restrukturyzacja Sp. z o.o. Syndyk Masy Upadłości Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości,

ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków, a przedsiębiorstwem BUDOSERWIS Z.U.H. Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Kościuszki 31, 41-500 Chorzów.

3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz. U. z 2024 r., poz. 1145, tekst jednolity z późniejszymi zmianami*).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (*Dz. U. z 2023 r., poz. 1832, tekst jednolity*).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (*Dz.U. z 2024 r., poz. 1061, tekst jednolity, z późniejszymi zmianami*).

3.3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), obejmujące Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP), Krajowe Standardy Wyceny – Specjalistyczne (KSWS), Noty interpretacyjne (NI) oraz Tymczasowe noty interpretacyjne (TNI) – zgodnie ze stanem prawnym obowiązującym na dzień wyceny.
- M. Prystupa, Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Omówienie standardu wraz z przykładami zadań, wyd. PFSRM, Warszawa.
- Mieczysław Prystupa, Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym, wydanie 2, Wydawnictwo Naukowe FREL, Warszawa.
- R. Cymerman, A. Hopfer, System szacowania nieruchomości, wyd. ZCO, Olsztyn – Zielona Góra.
- E. Kucharska-Stasiak, Nieruchomość a rynek, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, Ile jest warta nieruchomość, wyd. POLTEXT, Warszawa.
- Mirosław Żak, Wycena nieruchomości, 2 wydanie, Warszawa.
- Szacowanie nieruchomości, p.z. pod red. J. Dydenko, DW ABC, Warszawa.
- Wycena nieruchomości, p.z. pod red. E. Kucharska-Stasiak, PFSRM, Warszawa.
- Wydawnictwa techniczne, specjalistyczne i branżowe.
- Materiały szkoleniowe.

3.4. Źródła danych merytorycznych o przedmiocie wyceny

- Dane i informacje uzyskane w Urzędzie Miejskim w Krzeszowicach i Starostwie Powiatowym w Krakowie:
 - Wypis z rejestru gruntów oraz kopia mapy zasadniczej
 - Uchwała nr XLIV/572/2018 Rady Miejskiej W Krzeszowicach z dnia 28 czerwca 2018 roku w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice z późn. zmianami.
- Dane i informacje uzyskane w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych (w tym za pośrednictwem portalu internetowego Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych – <http://www.ekw.ms.gov.pl>).
- Dane i informacje uzyskane od Zleceńodawcy / właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości.
- Informacje, dane, raporty, analizy oraz inne dane zamieszczone w Internecie (w tym na portalach mapowych).
- Baza informacji własnych.
- Ogłędziny przedmiotu wyceny, które zostały przeprowadzone w dniu 28.05.2025 r.

3.5. Źródła danych merytorycznych o rynku nieruchomości

- Analiza lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości – dane z biur nieruchomości, prasy fachowej, opracowań, raportów i analiz branżowych.
- Informacje o cenach rynkowych oraz czynszach rynkowych z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości, będące w posiadaniu autora opracowania.
- Informacje, dane, analizy będące w posiadaniu autora opracowania.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- Data dokonania oględzin nieruchomości: 28.05.2025 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 10.12.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 10.12.2024 r.
- Data sporządzenia wyceny: 03.09.2025 r.

5. Stan przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny – księga wieczysta

Dla przedmiotu wyceny, w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta nr KR1K/0030302/3.

Stan prawny nieruchomości określono w oparciu o badanie aktualnej treści księgi wieczystej, wykonane za pośrednictwem portalu internetowego Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych – www.Ekw.ms.gov.pl.

Poniżej przedstawiono najważniejsze informacje zawarte w księdze wieczystej. Szczegółowe zapisy zawiera wydruk elektroniczny księgi wieczystej, który stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

Badanie treści w/w księgi wieczystej przeprowadzono dnia 29.05.2025 r. – stan prawny nieruchomości ustalono na dzień 28.05.2025 r.

Księga Wieczysta KW Nr KR2K/00030302/3.

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość

DZIAŁ I-O: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

Lp. 1

Numer działki: 893/11 (Identyfikator działki: 120606_5.0016.893/11)

Obręb ewidencyjny: 0016, Tenczynek

Położenie: woj. małopolskie, pow. krakowski, gm. Krzeszowice, miejscowość Tenczynek

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe

Lp. 2

Numer działki: 893/12 (Identyfikator działki: 120606_5.0016.893/12)

Obręb ewidencyjny: 0016, Tenczynek

Położenie: woj. małopolskie, pow. krakowski, gm. Krzeszowice, miejscowość Tenczynek

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe

Lp. 3

Numer działki:	893/14 (Identyfikator działki: 120606_5.0016.893/14)
Obręb ewidencyjny:	0016, Tenczynek
Położenie	woj. małopolskie, pow. krakowski, gm. Krzeszowice, miejscowość Tenczynek
Sposób korzystania:	Ba – tereny przemysłowe
Lp. 4	
Numer działki:	893/15 (Identyfikator działki: 120606_5.0016.893/15)
Obręb ewidencyjny:	0016, Tenczynek
Położenie	woj. małopolskie, pow. krakowski, gm. Krzeszowice, miejscowość Tenczynek
Sposób korzystania:	Ba – tereny przemysłowe
Lp. 5	
Numer działki:	893/17 (Identyfikator działki: 120606_5.0016.893/17)
Obręb ewidencyjny:	0016, Tenczynek
Położenie	woj. małopolskie, pow. krakowski, gm. Krzeszowice, miejscowość Tenczynek
Sposób korzystania:	Ba – tereny przemysłowe
Lp. 6	
Numer działki:	893/22 (Identyfikator działki: 120606_5.0016.893/22)
Obręb ewidencyjny:	0016, Tenczynek
Położenie	woj. małopolskie, pow. krakowski, gm. Krzeszowice, miejscowość Tenczynek
Sposób korzystania:	Ba – tereny przemysłowe
Lp. 7	
Numer działki:	893/24 (Identyfikator działki: 120606_5.0016.893/24)
Obręb ewidencyjny:	0016, Tenczynek
Położenie	woj. małopolskie, pow. krakowski, gm. Krzeszowice, miejscowość Tenczynek
Sposób korzystania:	Ba – tereny przemysłowe
Obszar całej nieruchomości:	4,2229 ha

Budynki:

W księdze wieczystej ujawnionych zostało 19 budynków, których wpisy znajdują się w załączonym do operatu szacunkowego wydruku księgi wieczystej.

Urządzenia:

Lp. 1	
Opis:	komin kotła o powierzchni 6,25 m ² .
Lp. 2	
Opis:	ogrodzenie zakładu 79 mb
Lp. 3	
Opis:	wiata metalowa przy rozlewie 211,00 m ² .
Lp. 4	
Opis:	seperator wód opadowych 2,00 m ² .
Lp. 5	

Opis: stacja trafo 33,00 m².
Lp. 6
Opis: drogi i place składowe 2666,00 m².
Lp. 7
Opis: silos żelbetowy 150,00 m³.

DZIAŁ I-SP: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego:

1. Okres użytkowania: 2089-12-05
2. Sposób korzystania: działki oddane w użytkowanie wieczyste oraz stanowiące odrębną nieruchomość budynku i urządzenia

DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ

Właściciel: Skarb Państwa (udział: 1/1)
Użytkownik wieczysty: Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.

DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

1. Rodzaj wpisu: ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością. Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 230/24 z wniosku wierzyciela: PS zabezpieczenia Sp. z o.o. w Warszawie przeciwko dłużnikowi: Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w Lublinie, na podstawie tytułu wykonawczego: akt notarialny sporządzony przed zastępcą notarialnym Anitą Karczmarczyk z dnia 13 lipca 2022 roku Rep. A nr 1663/2022 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 17 czerwca 2024 roku.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: PS Zabezpieczenia Sp. z o.o.
2. Rodzaj wpisu: ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością. Treść wpisu: wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 230/24 z wniosku wierzyciela: PS zabezpieczenia Sp. z o.o. w Warszawie przeciwko dłużnikowi: Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w Lublinie, na podstawie tytułu wykonawczego: akt notarialny sporządzony przed zastępcą notarialnym Anitą Karczmarczyk z dnia 13 lipca 2022 roku Rep. A nr 1663/2022 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 17 czerwca 2024 roku.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: PS Zabezpieczenia Sp. z o.o.
3. Rodzaj wpisu: ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością. Treść wpisu: przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 385/24 z wniosku wierzyciela: Andrzej Horn przeciwko dłużnikowi: Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w Tenczynku, na podstawie tytułu wykonawczego: akt notarialny sporządzony dnia 13 września 2023 roku przed notariuszem Krzysztofem Kopczyńskim, Rep. A nr 8917/2023, opatrzonej klauzulą wykonalności nadaną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny, sygn. akt i co 1603/24/k, postanowieniem z dnia 6 września 2024 roku.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Andrzej Horn.
4. Rodzaj wpisu: ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością. Treść wpisu: przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 374/24 z wniosku wierzyciela: Monika Gonder przeciwko dłużnikowi: Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w Tenczynku, na podstawie tytułu wykonawczego: akt notarialny sporządzony dnia 14 lipca 2023 roku przed notariuszem Mateuszem Szczepaniakiem,

Rep. A nr 2278/2023, opatrzony klauzulą wykonalności nadaną przez Sąd Rejonowy Dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, sygn. akt VI Co 1910/24, postanowieniem z dnia 19 września 2024 roku. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Monika Gonder.

5. Rodzaj wpisu: ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością. Treść wpisu: przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie km 383/24 z wniosku wierzyciela: Monika Gonder przeciwko dłużnikowi: Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w Tenczynku, na podstawie tytułu wykonawczego: akt notarialny sporządzony dnia 17 lipca 2023 roku przed notariuszem Mateuszem Szczepaniakiem, Rep. A nr 2340/2023, opatrzony klauzulą wykonalności nadaną przez sąd rejonowy dla warszawy-śródmieścia w warszawie, sygn. akt VI Co 1938/24, postanowieniem z dnia 26 września 2024 roku Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Monika Gonder.
6. Rodzaj wpisu: inny wpis. Treść wpisu: Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie VIII wydział gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 11 grudnia 2024 roku sygn. akt KR1S/GU/1088/2024 ogłoszono upadłość dłużnika, którym jest Manufaktura Piwa Wódki i Wina Spółka Akcyjna, KRS: 0000635590, NIP: 9462662680, siedziba; warszawa, adres: ul. Chmielna 2/31, 00-020 Warszawa.

DZIAŁ IV: HIPOTEKA

1. Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna. Suma: 5 586 000,00 zł. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: PS Zabezpieczenia Sp. z o.o.
2. Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna. Suma: 6 780 000,00 zł. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: PS Zabezpieczenia Sp. z o.o.
3. Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna. Suma: 8 173 500,00 zł. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: PS Zabezpieczenia Sp. z o.o.
4. Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna. Suma: 7 500 000,00 zł. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: PS Zabezpieczenia Sp. z o.o.
5. Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna. Suma: 1 305 000,00 zł. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: PS Zabezpieczenia Sp. z o.o.
6. Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna. Suma: 3 513 000,00 zł. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: PS Zabezpieczenia Sp. z o.o.
7. Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa. Suma: 800 947,03 zł. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Tauron Sprzedaż Sp. z o.o.
8. Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa. Suma: 503 996,31 zł. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Blue Sky Travel Sp. z o.o.
9. Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa. Suma: 320 506,50 zł. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Gmina Krzeszowice.
10. Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa. Suma: 143 308,50 zł. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Gmina Krzeszowice.
11. Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa. Suma: 340 000,00 zł. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Andrzej Horn.

UWAGI:

- i. W dziale IV – Hipoteka, opisanej powyżej księgi wieczystej ujawniono wpis hipotek umownych i przymusowych, obciążających nieruchomość. Wskazane wpisy nie mają wpływu na przedmiot, zakres i cel niniejszego opracowania, ani na wartość nieruchomości. Hipoteka jest szczególnym ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości, które zabezpiecza interes wierzyciela. Uprawniony z tytułu hipoteki może dochodzić zabezpieczonej wierzytelności z nieruchomości obciążonej bez względu na to, do kogo ta nieruchomość należy. Hipoteka ciąży na nieruchomości, ale nie obniża jej wartości.

Obciążenie nieruchomości hipoteką / hipotekami może jedynie wpływać na wysokość ceny uzyskanej w transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości. Stąd w niniejszym opracowaniu nie uwzględniono hipotek.

5.2. Stan prawny – ewidencja gruntów

Stan prawny nieruchomości gruntowej – oznaczenie w operacie ewidencji gruntów, przedstawiono w ujęciu tabelarycznym:

Województwo:	małopolskie						
Powiat:	krakowski						
Gmina:	Krzeszowice						
Jednostka ewidencyjna:	120606_5, Krzeszowice						
Obręb ewidencyjny:	0016, Tenczynek						
Właściciel:	Skarb Państwa (wielkość udziału w prawie – 1/1)						
Użytkownik wieczysty	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. (wielkość udziału w prawie – 1/1)						
Lp.	AM	Nr działki	Położenie	Powierzchnia		Użytek	Nr KW
				Działki [ha]	Użytku [ha]		
1.		893/11	-	0,6842	0,3546	PsIV	KR2K/00030302/3
					0,3296	Ba	
2.		893/12	-	1,0047	1,0047	Ba	
3.		893/14	-	0,1778	0,1778	Ba	
4.		893/15	-	0,0218	0,0218	Ba	
5.		893/17	-	0,0034	0,0034	Ba	
6.		893/22	-	1,5914	1,5914	Ba	
7.		893/24	-	0,7396	0,7396	Ba	
Razem:				4,2229	4,2229		

Ba - tereny przemysłowe.

Ps- pastwiska trwałe

UWAGI:

Brak.

5.3. Stan prawno-administracyjny

Zgodnie z § 34 ust 1-4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: „Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości.”.

Zgodnie z postanowieniami Noty Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości” (wchodzącej w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny – PKZW), 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.

Zgodnie z dokumentami, informacjami, danymi i wyjaśnieniami przekazanymi przez właściciela / użytkownika wieczystego, jak również zgodnie z ustaleniami poczynionymi podczas oględzin nieruchomości objętej przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania ustalono, że na dzień oszacowania, wskazana nieruchomość **nie jest obciążona żadnym prawem zobowiązaniowym (umową najmu / dzierżawy) na rzecz podmiotu powiązanego, ani zewnętrznego – nieruchomość zajmowana przez jej właściciela.**

Na dzień oszacowania przedmiot niniejszego opracowania jest użytkowany zgodnie ze swoim przeznaczeniem.

Zgodnie z przepisem art. 39 ust. 3 Prawa budowlanego, pozwolenie na budowę i rozbiórkę: „W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.”.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespół browaru posadowiony na działkach nr 893/12, 893/14, 893/22 przy ul. Tenczyńskiej 1 **wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków.** Zespół browaru nie jest wpisany do rejestru zabytków.

Brak dokumentów, danych lub informacji o występowaniu jakichkolwiek skażeń przedmiotowego gruntu. Przy szacowaniu wartości rynkowej przyjęto założenie, że nieruchomość objęta przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, jest wolna od jakichkolwiek zanieczyszczeń (w tym: chemicznych, biologicznych lub innych, które mogą stanowić naruszenie obowiązujących przepisów prawa, norm i przepisów technicznych, albo które mogą stanowić zagrożenie dla życia, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz środowiska naturalnego).

Przyjęto również, że brak obowiązku przeprowadzenia rekultywacji nieruchomości, w oparciu o przepisy prawa ochrony środowiska.

Ewentualne koszty usunięcia ukrytych zanieczyszczeń gruntu powinien oszacować specjalista do spraw związanych z ochroną środowiska.

5.4. Stan przedmiotu wyceny na dzień 10.12.2024 r.

Oględzin przedmiotu wyceny dokonano dnia 28-05-2025 r.

Ustalenia stanu prawnego przedmiotu wyceny dokonano na dzień 10-12-2024 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa), na podstawie:

- 1) dokumentów pozyskanych we właściwym sądzie rejonowym, tj. w oparciu o badanie zupełnej treści księgi wieczystej,
- 2) badania wypisu z rejestru gruntów,
- 3) badanie zapisów i postanowień zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia stanu faktycznego przedmiotu wyceny dokonano na dzień 10-12-2024 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa), na podstawie:

- 1) oględzin nieruchomości,

- 2) dokumentacji prawnej, administracyjnej, technicznej i księgowo-finansowej, przekazanej przez Zleceniodawcę,
- 3) innych dokumentów, informacji, wyjaśnień i oświadczeń przekazanych przez Zleceniodawcę,
- 4) ustaleń własnych.

Zgodnie z poczynionymi ustaleniami stan przedmiotu wyceny, opisany we wcześniejszych punktach niniejszego opracowania, był obowiązujący w dacie, na którą szacowana jest wartość praw do nieruchomości, tj. na dzień 10-12-2024 r.

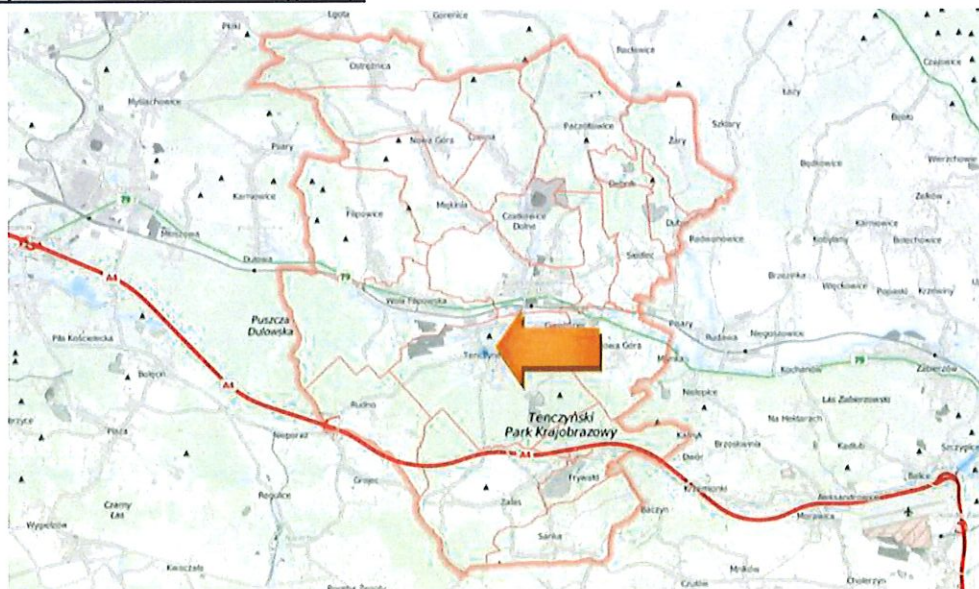
5.5. Lokalizacja nieruchomości oraz stan otoczenia

Nieruchomość będąca przedmiotem opracowania położona jest w województwie małopolskim, powiecie krakowskim, gm. Krzeszowice, obręb 0016 Tenczynek, przy ulicy Tenczyńskiej, w środkowo-południowej części gminy, w bliskiej odległości (w linii prostej) około 2,3 km od centrum gminy Krzeszowice. Nieruchomość objęta przedmiotem wyceny położona jest w odległości ok 15,0 km w linii prostej od granicy z miastem Kraków.

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, punkty handlowo-usługowe oraz tereny leśne. W dalszym otoczeniu nieruchomości przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, punkty handlowo-usługowe, obiekty użyteczności publicznej, tereny produkcyjne, a także rozległe tereny role i leśne.

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Tenczyńskiej, przy której jest bezpośrednio usytuowana, która jest utwardzona asfaltobetonem i charakteryzuje się małym natężeniem ruchu kołowego. Wskazana droga zapewnia połączenie z ważniejszymi ciągami komunikacyjnymi – drogą krajową nr 79 i autostradą A4. Nieruchomość położona jest w linii prostej, w odległości około 6,0 km od najbliższego wjazdu na A4.

Lokalizacja nieruchomości na tle gminy:



Źródło: <https://www.sip.gison.pl/krzeszowice>

Otoczenie nieruchomości:



Źródło: <https://krakowski.e-mapa.net/>

5.6. Stan zagospodarowania i techniczno-użytkowy nieruchomości

5.6.1. Opis gruntów

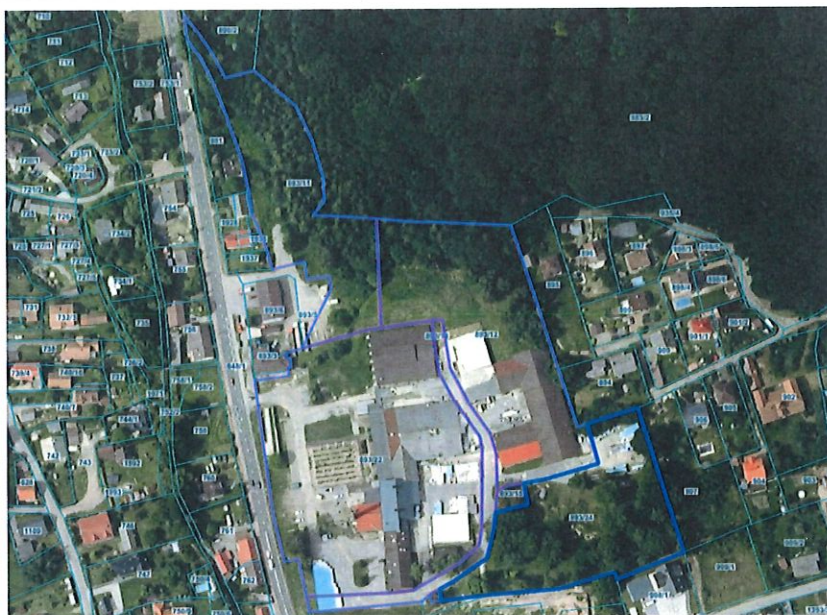
Teren przedmiotowej nieruchomości stanowi grunty zabudowane i grunty niezabudowane o łącznej powierzchni 4,2209 ha (tj. 42 209,0 m²). Na nieruchomości gruntowe składają się działki gruntu o numerach ewidencyjnych:

- 893/11 o powierzchni wynoszącej 0,6832 ha (tj. 6832,0 m²) - grunt niezabudowany, porośnięty zielenią niską i wysoką,
- 893/12 o powierzchni wynoszącej 1,0051 ha (tj. 10 051,0 m²) - w południowej części grunt zabudowany budynkiem rozlewni oraz wiatą, część przed budynkiem stanowi utwardzony plac, w pozostałej części teren porośnięty zielenią niską i wysoką,
- 893/14 o powierzchni wynoszącej 0,1778 ha (tj. 1778,0 m²) – grunt niezabudowany, stanowiący drogę wewnętrzną, stanowi wąski pas gruntu,
- 893/15 o powierzchni wynoszącej 0,0218 ha (tj. 218,0 m²) – grunt zabudowany budynkiem stacji trafo, w pozostałej części porośnięty zielenią niską i wysoką,
- 893/17 o powierzchni wynoszącej 0,0034 ha (tj. 34,0 m²) – grunt niezabudowany, na którym znajduje się studnia, porośnięty zielenią niską,
- 893/22 o powierzchni wynoszącej 1,5908 ha (tj. 15 908,0 m²)- grunt zabudowany zespołem budynków browaru:
 - budynkiem administracyjnym z warzelnią,
 - budynkiem fermentowni, kotłowni i sklepu,
 - budynkiem leżakowni, magazynu, degustacji i bednarni,
 - budynkiem warsztatu,

W obrębie budynków znajduje się utwardzenie stanowiące place i drogi dojazdowe. Od przodu budynków zlokalizowany jest nieczynny murowany komin zlikwidowanej kotłowni oraz stacja gazowa (szafa wolnostojąca). Z tyłu zabudowań – budynku fermentowni, kotłowni i sklepu zlokalizowane są dwa stalowe silosy.

- 893/24 o powierzchni wynoszącej 0,7381 ha (tj. 7381,0 m²) - grunt niezabudowany, w części północno-wschodniej znajduje się część utwardzonego placu, w pozostałej części teren porośnięty zielenią niską i wysoką.

Przedmiotowa nieruchomość:



Źródło: <https://krakowski.e-mapa.net/>

Działki stanowią zwarty kompleks o nieregularnym kształcie, ale zapewniającym zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem.

Ukształtowanie terenu wskazanych nieruchomości - teren nie wykazuje większych zmian rzędnych wysokości – teren płaski, w części północnej na działkach nr 893/11 i 893/12 nachylenie terenu wzrasta w kierunku północnym.

Teren nieruchomości jest w całości ogrodzony, głównie ogrodzenie z siatki na słupkach stalowych. Od strony zachodniej tj. ul. Tenczyńskiej pozostała część ogrodzenia z muru z cegły, a także wykonano nowe ogrodzenie z przęseł z kątowników na podmurówce betonowej. Wjazd na nieruchomość od strony ul. Tenczyńskiej przez bramę przesuwaną stalową, kutą.

Teren przedmiotowych nieruchomości jest uzbrojony w podstawowe sieci uzbrojenia terenu, tj. sieci: energetyczną, wodociagową, kanalizacyjną, gazową (średniego ciśnienia) oraz teletechniczną.

5.6.2. Opis składowa budowlanego

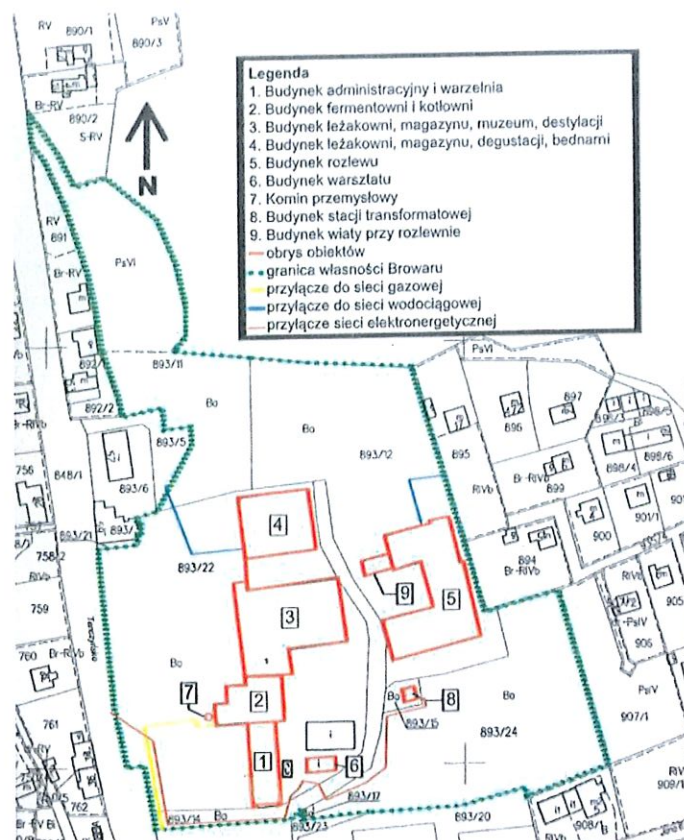
Przedstawione poniżej dane i opis techniczny pochodzą z najbardziej aktualnych dokumentów - dokumentacji techniczno-budowlanej (książki obiektów budowlanych, inwentaryzacja budynków) udostępnionej przez właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości, z uwzględnieniem informacji i ustaleń zebranych podczas oględzin przedmiotowych nieruchomości oraz w trakcie czynności szacowania.

Zleceniodawca / właściciel / użytkownik wieczysty szacowanej nieruchomości udostępnił również dokumenty prawne i administracyjne, odnoszące się do przedmiotu wyceny.

Nie była wykonywana odrębna inwentaryzacja budowlana, gdyż nie stanowiło to przedmiotu zlecenia. Ocena stanu przedmiotu wyceny nie stanowi jego ekspertyzy.

UWAGA: Dane powierzchniowe, w zakresie powierzchni użytkowej budynku zostały przedstawione na podstawie dokumentacji uzyskanej od Zleceniodawcy.

Plan sytuacyjny przedmiotu opracowania:



5.6.2.1. Budynek browaru

Na działce gruntu nr 893/22 znajduje się główny budynek całego browaru na który składają się cztery budynki tworzące zwarty kompleks:

- budynek administracyjny i warzelnia
- budynek fermentowni, kotłowni i sklep
- budynek leżakowni, magazynu, restauracji i destylacji
- budynek leżakowni, magazynu, degustacji i bednarni

Szczegółowy opis obiektów przedstawiono w formie tabelarycznej:

1) Budynek administracyjny i warzelnia

Funkcja obiektu	Produkcyjna z częścią biurową, magazynowa
Rodzaj zabudowy	Budynek w zabudowie zwartej przylegający do sąsiednich części budynku, stroną północną – dwu kondygnacyjny z poddaszem nie użytkowym przylega do fermentowni i kotłowni , od strony wschodniej podpiwniczony, od strony zachodniej poziom parteru (wejście do części administracyjnej i socjalnej)
Powierzchnia zabudowy [m ²]	322,24 + wiata nr 1 – brak danych
Powierzchnia użytkowa [m ²]	772,62 + 64,40 (wiata nr 1)
Konstrukcja budynku	<u>Fundamenty i mury fundamentowe:</u> kamienne <u>Ściany:</u> mury wykonane metodą tradycyjną z kamienia wapiennego i cegły na zaprawie wapiennej, gr. od 80 do 120 cm <u>Stropy:</u> nad piwnicą , parterem i piętrem sklepienia kolebkowe, krzyżowe i typu kleina na dźwigarach stalowych oraz żelbetowe <u>Dach:</u> konstrukcja dachu drewniana na łątach, na krokwiach ułożono folię wstępnego krycia
Tynki wewnętrzne i okładzin y ścienne	Zaprawa cementowo-wapienna, tynki kat. III, okładziny z płytek w pomieszczeniach sanitarnych i technologicznych

Podłogi i posadzki	Piwnice: posadzki przemysłowe. Pomieszczenia parteru i pięter: podłogi z wykładziny przemysłowej, pomieszczenia sanitarne- płytki, korytarze, klatki schodowe i schody – okładzina z płytek typu „gres”, pomieszczenia socjalne - panele
Elewacje zewnętrzne	Elewacja zachodnia – tynk cementowy nakrapiany, malowany farbą akrylową zewnętrzną
Kominy	Murowane z cegły pełnej, otynkowane
Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie	Wykonane z blachy stalowej ocynkowanej gr. 0,7 mm
Klatka schodowa	W części administracyjnej dwubiegowa o konstrukcji żelbetowej obłożona płytkami typu „gres”, pozostałe konstrukcji stalowej ze stopnicami stalowymi
Stolarka okienna	Z tworzyw sztucznych
Stolarka drzwiowa	Drzwi zewnętrzne wraz z ościeżnicą drewniane, drzwi wewnętrzne drewniane, z aluminium i z tworzyw sztucznych
Schody	Zewnętrzne: kamienne i betonowe
Instalacje	Budynek wyposażony jest w instalacje: wodna (rury stalowe ocynkowane, częściowo z tworzyw sztucznych), kanalizacyjna (rury kamionkowe i z tworzyw sztucznych), c.o. (przewody z rur stalowych ocynkowanych, grzejniki żeliwne, panelowe i radiatorowe), elektryczna
Stan techniczny	Stan budynku dobry. Zgodnie z protokołem okresowej „rocznej” kontroli pokrycie dachu (stwierdzono przecieki i braki pokrycia dachowego) i obróbki blacharskie - stan zły, rynny i rury spustowe – stan niezadawalający.

2) Budynek fermentowni, kotłowni i sklep

Funkcja obiektu	Produkcyjna, magazynowa
Rodzaj zabudowy	Budynek dwukondygnacyjny w zabudowie zwartej przylegający do sąsiednich części budynku. Od strony północnej przylega do warzelni, a od strony południowej do leżakowni, muzeum (restauracji), magazynu i destylatorni. Od strony zachodniej posadowiony jest na poziomie terenu, a od strony wschodniej jest podpiwniczony.
Powierzchnia zabudowy [m ²]	592,25 + wiata nr 2 – brak danych
Powierzchnia użytkowa [m ²]	758,61 + 70,77 (wiata nr 2)
Konstrukcja budynku	<u>Fundamenty i mury fundamentowe</u> : kamienne <u>Ściany</u> : mury wykonane metodą tradycyjną z kamienia wapiennego na zaprawie i cegły na zaprawie cementowo- wapiennej, gr. od 80 do 120 cm. Kotłownia i część fermentowni została dobudowana później jako budynek jednokondygnacyjny. Ściany gr. 57 cm. <u>Stropy</u> : nad piwnicą , parterem i piętrem sklepienia kolebkowe, krzyżowe i typu kleina na dźwigarach stalowych oraz żelbetowe, nad kotłownią strop gęstożebrowy typu „DMS” <u>Dach</u> : konstrukcja dachu drewniana o pełnym deskowaniu, kryty płytami bitumicznymi „onduline”. Nad kotłownią i częścią fermentowni dach płaski o konstrukcji drewnianej i kryty jak wyżej.
Tynki wewnętrzne i okładzin y ściennie	Zaprawa cementowo-wapienna, tynki kat. III, okładziny z płytek w pomieszczeniach sanitarnych i technologicznych
Podłogi i posadzki	Piwnice: posadzki przemysłowe. Pomieszczenia parteru i pięter: podłogi z wykładziny przemysłowej, pomieszczenia sanitarne- płytki typu „gres”. Kotłownia – posadzka cementowa
Elewacje zewnętrzne	Elewacja zachodnia – tynk cementowy nakrapiany, malowany farbą akrylową zewnętrzną

Kominy	Murowane z cegły pełnej, spoinowane i z blachy aluminiowej w części fermentacyjnej.
Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie	Wykonane z blachy stalowej ocynkowanej gr. 0,7 mm
Stolarka okienna	Z tworzyw sztucznych
Stolarka drzwiowa	Drzwi zewnętrzne wraz z ościeżnicą drewniane, drzwi wewnętrzne drewniane, z aluminium i z tworzyw sztucznych
Schody	W konstrukcji stalowej ze stopnicami stalowymi
Instalacje	Budynek wyposażony jest w instalacje: wodna (rury stalowe ocynkowane, częściowo z tworzyw sztucznych), kanalizacyjna (rury kamionkowe i z tworzyw sztucznych), c.o. (przewody z rur stalowych ocynkowanych, grzejniki żeliwne, panelowe i radiatorowe), elektryczna, gazowa
Stan techniczny	Dobry

3) Budynek leżakowni, magazynu, restauracji i destylacji

Funkcja obiektu	Magazynowa, produkcyjna, gastronomiczna
Rodzaj zabudowy	Budynek w zabudowie zwartej przylegający do sąsiednich części budynku. Stroną północną łączy się z piwnicami z dalszą częścią leżakowni, od strony wschodniej podpiwniczony, z zachodniej poziom parteru
Powierzchnia zabudowy [m ²]	1788,48
Powierzchnia użytkowa [m ²]	2430,07
Konstrukcja budynku	<u>Fundamenty i mury fundamentowe</u> : kamienne <u>Ściany</u> : mury wykonane metodą tradycyjną z kamienia wapiennego i cegły na zaprawie wapiennej i cementowo-wapiennej, gr. od 80 do 120 cm <u>Stropy</u> : nad piwnicą, parterem i piętrem sklepienia kolebkowe, krzyżowe i typu kleina na dźwigarach stalowych oraz żelbetowe <u>Dach</u> : konstrukcja dachu nad częścią magazynową drewniana o pełnym deskowaniu, kryty płytami bitumicznymi „onduline”. Od spodu do krowi podwieszone są płyty pilśniowe lakierowane
Tynki wewnętrzne i okładzin y ściennie	Zaprawa cementowo-wapienna, tynki kat. III, okładziny z płytek w pomieszczeniach sanitarnych i technologicznych
Podłogi i posadzki	Piwnice: posadzki przemysłowe. Pomieszczenia parteru i pięter: podłogi z wykładziny przemysłowej, pomieszczenia sanitarne- płytki, korytarze, klatki schodowe i schody – okładzina z płytek typu „gres”
Elewacje zewnętrzne	Elewacja zachodnia – tynk cementowy nakrapiany, malowany farbą akrylową zewnętrzną
Kominy	Murowane z cegły pełnej, otynkowane
Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie	Wykonane z blachy stalowej ocynkowanej gr. 0,7 mm
Klatka schodowa	W części administracyjnej dwubiegowa o konstrukcji żelbetowej obłożona płytkami typu „gres”, pozostałe konstrukcji stalowej ze stopnicami stalowymi
Stolarka okienna	Z tworzyw sztucznych
Stolarka drzwiowa	Drzwi zewnętrzne wraz z ościeżnicą drewniane, drzwi wewnętrzne drewniane, z aluminium i z tworzyw sztucznych
Schody	Zewnętrzne: kamienne i betonowe
Instalacje	Budynek wyposażony jest w instalacje: wodna (rury stalowe ocynkowane, częściowo z tworzyw sztucznych), kanalizacyjna (rury kamionkowe i z tworzyw sztucznych), c.o. (przewody z rur stalowych ocynkowanych, grzejniki żeliwne, panelowe i radiatorowe), elektryczna
Stan techniczny	Stan budynku dobry. Zgodnie z protokołem okresowej „rocznej” kontroli pokrycie dachu i obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe – stan zły. Konstrukcja dachu nad magazynem-

	stan awaryjny. Nie można bezpiecznie użytkować powierzchni magazynowej na +1 – konstrukcja dachu grozi zawaleniu.
--	---

4) Budynek leżakowni, magazynu, degustacji i bednarni

Funkcja obiektu	Magazynowa, produkcyjna
Rodzaj zabudowy	Budynek w zabudowie zwartej przylegający do sąsiednich części budynku. Stroną południową łączy się z piwnicami z dalszą częścią leżakowni, od strony wschodniej podpiwniczony z piwnicami degustacji, z zachodniej poziom parteru (brama wjazdowa do leżakowni)
Powierzchnia zabudowy [m ²]	1002,29
Powierzchnia użytkowa [m ²]	1645,26
Konstrukcja budynku	<u>Fundamenty i mury fundamentowe:</u> kamienne <u>Ściany:</u> mury wykonane metodą tradycyjną z kamienia wapiennego i cegły na zaprawie wapiennej i cementowo-wapiennej, gr. od 80 do 120 cm <u>Stropy:</u> nad piwnicą sklepienia kolebkowe <u>Dach:</u> konstrukcja dachu nad częścią magazynową stalowa, kryty płytami bitumicznymi „onduline”
Tynki wewnętrzne i okładzin y ściennie	Zaprawa cementowo-wapienna, tynki kat. III, okładziny z płytek w pomieszczeniach sanitarnych i technologicznych
Podłogi i posadzki	Piwnice: posadzki przemysłowe. Pomieszczenia piwnic: podłogi przemysłowe, pomieszczenia sanitarne- płytki, pomieszczenia magazynowe – posadzka cementowa
Elewacje zewnętrzne	Elewacja zachodnia – tynk cementowy nakrapiany, malowany farbą akrylową zewnętrzną
Kominy	Murowane z cegły pełnej, otynkowane
Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie	Wykonane z blachy stalowej ocynkowanej gr. 0,7 mm
Klatka schodowa	W części degustacyjnej jednobiegowe, zabiegowe betonowe, obłożone zatartą zaprawą cementową, balustrada stalowa
Stolarka okienna	Okna drewniane i stalowe
Stolarka drzwiowa	Drzwi zewnętrzne wraz z ościeżnicą drewniane, drzwi wewnętrzne drewniane, bramy drewniane. W leżakowni plastikowe.
Schody	Zewnętrzne: kamienne i betonowe
Instalacje	Budynek wyposażony jest w instalacje: wodna (rury stalowe ocynkowane, częściowo z tworzyw sztucznych), kanalizacyjna (rury kamionkowe i z tworzyw sztucznych), c.o. (przewody z rur stalowych ocynkowanych, grzejniki żeliwne, panelowe i radiatorowe), elektryczna
Stan techniczny	Stan budynku dobry/niezadawalający. Zgodnie z protokołem okresowej „rocznej” kontroli pokrycie dachu i rury spustowe- stan zły. Rynny, obróbki blacharskie, fundamenty, ściany nośne, stropy, konstrukcja dachu, stolarka okienna, schody zewnętrzne – stan niezadawalający.

Zestawienie powierzchni zespołu budynków browaru:

Piwnice + Parter	Zespół budynków browaru		Budynek
0.1	Biuro	37,39	1
0.2	Biuro	24,22	1
0.3	Biuro	16,07	1
0.4	Korytarz	11,83	1
0.5	Korytarz	1,14	1
0.6	Pom. Socjalne	11,53	1
0.7	Łazienka	1,98	1

Piwnice + Parter	Zespół budynków browaru		Budynek
	0.8	Klatka Schodowa	7,85 1
	0.9	Schowek	0,00 1
	0.10	Pomieszczenie	16,50 1
	0.11	Pomieszczenie	14,95 1
	0.12	Pomieszczenie techniczne	0,67 1
	0.13	Pomieszczenie	18,55 1
	0.14	Warzelnia	123,61 1
	0.15	Korytarz	20,56 1
	0.16	Pomieszczenie	7,28 1
	0.17	Pomieszczenie	16,50 1
	-1.18	Fermentownia	268,33 2
	-1.19	Korytarz	114,37 3
	0.20	Muzeum	182,08 3
	0.21	Pomieszczenie	37,11 3
	0.22	Pomieszczenie	49,19 3
	0.23	Sanitariaty	9,53 3
	0.24	Sanitariaty	12,15 3
	-1.25	Korytarz	142,08 4
	-1.26	Leżakownia	132,02 4
	-1.27	Leżakownia	134,38 4
	-1.28	Leżakownia	134,42 4
	-1.29	Piwnica	18,41 4
	-1.30	Piwnica	45,26 4
	-1.31	Leżakownia nr IV	208,72 3
	-1.32	Leżakownia	60,20 3
	-1.33	Leżakownia	87,77 3
	-1.34	Leżakownia	59,30 3
	-1.35	Leżakownia nr II	209,42 3
	-1.36	Leżakownia nr I	119,94 3
	0.37	Pomieszczenie	33,47 2
	0.38	Pomieszczenie	17,48 2
	0.39	Pomieszczenie	9,32 2
	0.40	Kotłownia	126,40 2
	0.41	Pomieszczenie sanitarne	1,60 2
	0.42	WC	1,12 1
	Suma: 2544,70		
Parter + Piętro	1.1	Pokój	18,53 1
	1.2	Pokój	23,51 1
	1.3	Pokój	22,00 1
	1.4	Pokój	50,85 1
	1.5	Łazienka	8,28 1
	1.6	Łazienka	6,97 1
	1.7	Korytarz	7,83 1
	1.8	Klatka Schodowa	6,98 1
	1.9	Pokój	17,07 1
	1.10	Pokój	13,97 1

Piwnice + Parter	Zespół budynków browaru		Budynek
	1.11	Warzelnia	93,22 1
	1.12	Klatka Schodowa	4,20 1
	1.13	Schody	3,76 1
	1.14	Szatnie	24,44 1
	1.15	Pom. Piwowara	9,88 1
	1.16	Korytarz	3,84 1
	1.17	Łazienka	3,42 1
	1.18	Korytarz	6,41 1
	1.19	Korytarz	6,31 1
	1.20	Klatka Schodowa	1,52 1
	0.43	Magazyn I	299,24 2
	0.44	Pomieszczenie	2,77 2
	0.45	Magazyn słoju	72,72 3
	0.46	Pom. Techniczne	39,98 3
	0.47	Łazienka	1,87 3
	0.48	Wc	1,52 3
	0.49	Magazynek	14,38 3
	0.50	Strych nieużytkowy	(9,22)* 3
	0.51	Magazyn Beczek	1107,09 3
	0.52	Schówek	0,00 3
	0.53	Pomieszczenie	12,27 3
	0.54	Pomieszczenie	6,65 3
	0.55	Pomieszczenie	9,27 3
	0.56	Schody	3,36 3
	0.57	Biuro	11,18 3
	Suma: 1915,29		
Piętro + Poddasze	2.1	Pokój	30,70 1
	2.2	Korytarz	3,85 1
	2.3	Łazienka	3,83 1
	2.4	Klatka Schodowa	4,50 1
	2.5	Strych nieużytkowy	(51,28)* 1
	2.6	Strych nieużytkowy	(87,82)* 1
	2.7	Pomieszczenie	39,14 1
	2.8	Korytarz	3,80 1
	2.9	Laboratorium	12,82 1
	2.10	Korytarz	2,88 1
	2.11	Klatka Schodowa	1,01 1
	2.12	Pomieszczenie	5,36 1
	1.21	Strych nieużytkowy	(90,93)* 3
	Suma: 107,89		
	Suma: 107,88		
Strych nieużytkowy	3.1	Strych nieużytkowy nad laboratorium	(40,95)* 1
	Suma: 0,00		
Piwnice	-1.37	Hydrofornia I	44,77 4
	-1.38	Hydrofornia II	46,46 4
	-1.39	Hydrofornia III	46,21 4

Piwnice + Parter	Zespół budynków browaru		Budynek
	-1.40	Sala degustacyjna	86,90 4
	-1.41	Klatka Schodowa	2,86 4
	Suma:		227,20
Parter	0.56	Korytarz	4,60 4
	0.57	Klatka Schodowa	2,86 4
	0.58	Sanitariat	7,02 4
	0.59	WC	5,58 4
	0.60	Sanitariaty	10,95 4
	0.61	Sanitariaty	9,90 4
	0.62	Magazyn Bednarnia	598,50 4
	0.63	Stolarnia	106,15 4
	0.64	Stolarnia	65,94 4
	Suma:		811,50

*W sumie powierzchni użytkowej nie uwzględniono strychów nieużytkowych.

5.6.2.2. Budynek rozlewni

Obiekt posadowiony na działce nr 893/12, w jej południowej części.

Szczegółowy opis obiektu przedstawiono w formie tabelarycznej:

Funkcja obiektu	Produkcyjna, magazynowa
Rodzaj zabudowy	Budynek w zabudowie wolnostojącej, częściowo podpiwniczony. Od strony południowej znajduje się wiata
Powierzchnia zabudowy [m ²]	1796,79 + 109,03 (wiata nr 3)
Powierzchnia użytkowa [m ²]	1719,26 + 108,95 (wiata nr 3)
Konstrukcja budynku	Fundamenty i mury fundamentowe: kamienne i ceglane <u>Ściany</u> : mury wykonane metodą tradycyjną z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej, gr. od 25 do 64 cm <u>Stropy</u> : nad piwnicą sklepienia odcinkowe, łukowe typu kleina na dźwigarach stalowych i żelbetowe; na parterze sufity podwieszane <u>Dach</u> : konstrukcja dachu drewniana o pełnym deskowaniu, kryty płytami bitumicznymi „onduline”, na krokwiach ułożono folię wstępnego krycia
Tynki wewnętrzne i okładzin y ścienne	Zaprawa cementowo-wapienna, tynki kat. III, okładziny z płytek w pomieszczeniach sanitarnych, w pomieszczeniach technologicznych na ścianach są boazerie z listew PCV
Podłogi i posadzki	Piwnice: cementowe i z płytek „przyborskich”, pomieszczenia parteru: podłogi z wykładziny przemysłowej (skałodrzewne-ksylolitowe), pomieszczenia sanitarne: płytki
Elewacje zewnętrzne	Elewacja zachodnia – tynk cementowy zatarty na gładko, malowany farbą akrylową zewnętrzną
Kominy	Murowane z cegły pełnej, otynkowane
Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie	Wykonane z blachy stalowej ocynkowanej gr. 0,7 mm
Stolarka okienna	Z tworzyw sztucznych
Stolarka drzwiowa	Drzwi zewnętrzne wraz z ościeżnicą drewniane, drzwi wewnętrzne drewniane, z aluminium i z tworzyw sztucznych
Schody	Zewnętrzne: kamienne i betonowe
Instalacje	Budynek wyposażony jest w instalacje: wodna (rury stalowe ocynkowane, częściowo z tworzyw sztucznych), kanalizacyjna (rury kamionkowe i z tworzyw

	sztucznych), c.o. (przewody z rur stalowych ocynkowanych, grzejniki żeliwne, panelowe i radiatorowe), elektryczna
Stan techniczny	Stan budynku niezadawalający. Zgodnie z protokołem okresowej „rocznej” kontroli pokrycie dachu, obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe, warstwa fakturowa – stan zły. Fundamenty, izolacje, stropy, schody zewnętrzne, stolarka okienna – stan niezadawalający.

Zestawienie powierzchni budynku:

Budynek rozlewni		
-1.1	Piwnica	16,07
-1.2	Schody	6,83
-1.3	Piwnica	44,97
-1.4	Piwnica	45,17
-1.5	Piwnica	19,41
		132,45
0.1	Rozlewnia magazyn opakowań	585,06
0.2	Sanitariaty	12,23
0.3	Sanitariaty	13,14
0.4	Magazyn wyrobów gotowych	265,57
0.5	Rozlewnia	242,66
0.6	Rozlewnia	157,21
0.7	Rozlewnia	70,51
0.8	Biuro	7,57
0.9	Pomieszczenie	14,88
0.10	Pomieszczenie	32,5
0.11	Korytarz	27,42
0.12	Magazyn chemii	25,17
0.13	Korytarz	16,32
0.14	Szatnia	72,3
0.15	Korytarz	11,55
0.16	Sanitariaty	32,72
		1586,81
1.1	Strych nieużytkowy	341,93

5.6.2.3. Budynek warsztatu

Obiekt posadowiony na działce nr 893/22, w jej południowej części.

Szczegółowy opis obiektu przedstawiono w formie tabelarycznej:

Funkcja obiektu	Magazynowa, produkcyjna
Rodzaj zabudowy	Budynek parterowy w zabudowie wolnostojącej
Powierzchnia zabudowy [m ²]	85,47
Powierzchnia użytkowa [m ²]	59,49
Konstrukcja budynku	Fundamenty i mury fundamentowe: kamienne i ceglane <u>Ściany</u> : mury wykonane metodą tradycyjną z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej, gr. od 25 do 64 cm <u>Stropy</u> : nad parterem płyta betonowa oparta na dźwigarach stalowych <u>Dach</u> : konstrukcja dachu drewniana o pełnym deskowaniu, kryty papą
Tynki wewnętrzne i okładzin y ściennne	Zaprawa cementowo-wapienna, tynki kat. III
Podłogi i posadzki	Posadzki z zaprawy cementowej zatarte na gładko

Elewacje zewnętrzne	Tynk cementowy zatarty na gładko, malowany farbą akrylową zewnętrzną
Kominy	Murowane z cegły pełnej
Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie	Wykonane z blachy stalowej ocynkowanej gr. 0,7 mm
Stolarka okienna	Brak
Stolarka drzwiowa	Brama wraz z ościeżnicą drewniane
Stan techniczny	Zły, wymaga przeprowadzenia remontu

Zestawienie powierzchni budynku:

Warsztat		
0.1	Warsztat	46,27
0.2	Pomieszczenie	8,81
0.3	Łazienka	4,39

5.6.2.4. Budynek stacji transformatorowej

Obiekt posadowiony na działce nr 893/15.

Szczegółowy opis obiektu przedstawiono w formie tabelarycznej:

Funkcja obiektu	Techniczna
Rodzaj zabudowy	Budynek parterowy w zabudowie wolnostojącej
Powierzchnia zabudowy [m ²]	30,01
Powierzchnia użytkowa [m ²]	-
Konstrukcja budynku	<u>Fundamenty i mury fundamentowe:</u> betonowe <u>Ściany:</u> mury wykonane metodą tradycyjną z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej, gr. od 25 do 38 cm <u>Stropodach:</u> prefabrykowane płyty dachowe, kryty pytami bitumicznymi „onduline”
Tynki wewnętrzne i okładzin y ścienne	Zaprawa cementowo-wapienna, tynki kat. III
Podłogi i posadzki	Posadzki z zaprawy cementowej zatarte na gładko
Elewacje zewnętrzne	Tynk cementowy
Kominy	Murowane z cegły pełnej
Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie	Wykonane z blachy stalowej ocynkowanej gr. 0,7 mm
Stolarka drzwiowa	Drzwi jedno i dwuskrzydłowe z ościeżnicami- stalowe
Instalacje	elektryczna
Stan techniczny	Stan budynku niezadowalający. Zgodnie z protokołem okresowej „rocznej” kontroli ściany nośne, rynny, rury spustowe – stan zły. Warstwa fakturowa, izolacje pionowe, gzymsy, pokrycie dachu, obróbki blacharskie – stan niezadowalający.

5.6.2.5. Wiata przy budynku rozlewni

Obiekt posadowiony na działce nr 893/12 przy budynku rozlewni. Swoją wschodnią stroną przylega bezpośrednio do budynku rozlewni.

Szczegółowy opis obiektu przedstawiono w formie tabelarycznej:

Funkcja obiektu	Magazynowa
Powierzchnia zabudowy [m ²]	131,99
Powierzchnia użytkowa [m ²]	128,47

Konstrukcja budynku	<u>Fundamenty i mury fundamentowe</u>: fundamenty pod słupki podtrzymujące ściany i konstrukcje dachu <u>Ściany</u>: mury wykonane z betonu gr. 15 cm, między słupami z dwuteownika NP 150 <u>Dach</u>: konstrukcja stalowa kratowa kryta płytami bitumicznymi „onduline”, <u>Podłoga i posadzki</u>: z zaprawy cementowej zatarte na gładko
Stan techniczny	Stan obiektu niezadawalający. Zgodnie z protokołem okresowej „rocznej” kontroli warstwa fakturowa, ściany nośne – stan zły. Fundamenty, pokrycie dachu – stan niezadawalający.

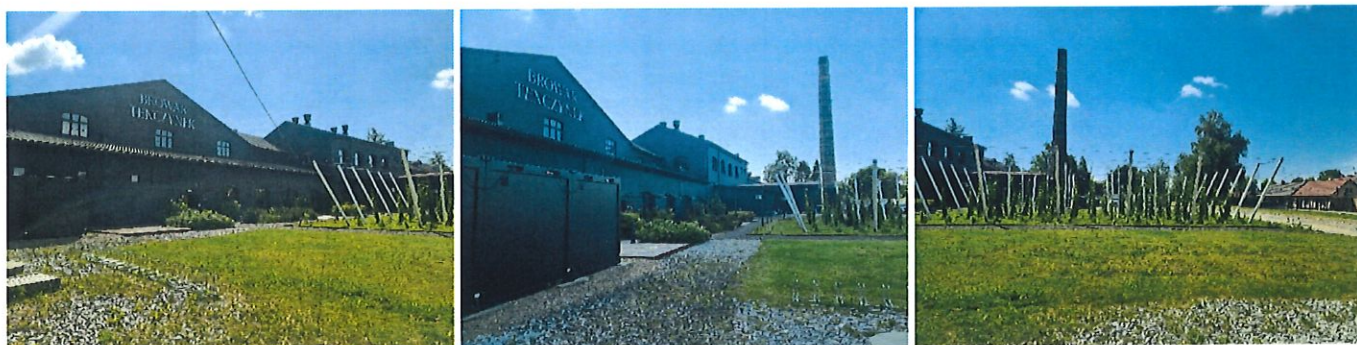
5.6.2.6. Pozostałe składniki budowlane

Budowle, obejmują środki trwałe, których nie można zakwalifikować, jako budynki (ale są trwale związane z gruntem), ani jako ruchomości.

Na wskazanych działkach znajdują się:

- utwardzone drogi i place (głównie z asfaltobetonu, kostki brukowej behaton i betonowe, miejscami ciągi komunikacyjne usypane z kamieni i z płyt betonowych). Dojazdy, dojścia, place zgodnie z protokołem z okresowej „rocznej” kontroli w stanie niezadawalającym (liczne ubytki)
- ogrodzenie - teren nieruchomości w całości ogrodzony, głównie ogrodzenie z siatki na słupkach stalowych. Od strony zachodniej tj. ul. Tenczyńskiej pozostało część ogrodzenia z muru z cegły. Ogrodzenia zgodnie z protokołem z okresowej „rocznej” kontroli w stanie niezadawalającym. Wykonano również nowe ogrodzenie z pręseł z kątowników na podmurówce betonowej od strony frontowej tj. ul. Tenczyńskiej. Wjazd na nieruchomość przez bramę przesuwną (stalowa, kuta)
- komin – obiekt wolnostojący, służący do odprowadzania spalin, nieczynny. Ściany murowane metodą tradycyjną z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany mają przekrój ośmiokąty, co około 2m zastosowano ściany poziome z bednarki szerokości 100 mm. Wysokość komina od terenu 37,20 m, średnica przy poziomie terenu 2,77 m, średnica na wysokości 37,20 m wynosi 1,85 m. Komin nie znajduje się w należyłym stanie technicznym i estetycznym.
- seperator wód opadowych
- dwa silosy stalowe (przy budynku fermentowni, kotłowni i sklepu)
- stacja gazowa (przy kominie i kotłowni)
- sieci uzbrojenia terenu

5.7. Dokumentacja fotograficzna











Źródło: opracowanie własne

6. Przeznaczenie planistyczne

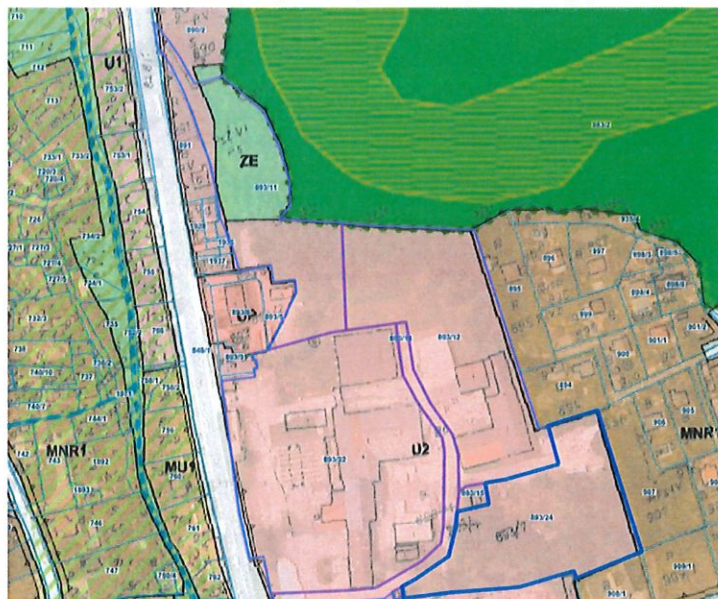
Zgodnie z uzyskanymi informacjami w Urzędzie Gminy Krzeszowice dla terenu, na którym zlokalizowana jest nieruchomość objęta przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania,

obowiązującym dokumentem planistycznym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzeszowice, przyjęty uchwałą nr XLIV/572/2018 Rady Miejskiej W Krzeszowicach z dnia 28 czerwca 2018 roku w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice wraz z późniejszą zmianą przyjętą uchwałą nr LXXI/775/2024 z dnia 25 stycznia 2024 roku.

Zgodnie z powyższym oraz zapisami w/w dokumencie, grunt objęty przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania położony jest w granicach:

U2 - tereny zabudowy usługowej

częściowo ZE - tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych



Źródło: <https://www.sip.gison.pl/krzeszowice/>

Na potrzeby wyceny do wyodrębniania wartości gruntu przyjęto przeznaczenie przeważające tj. tereny usługowe.

Zgodnie z uchwałą:

§ 25. 1. Wyznacza się TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U: U1, U2)

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów U1 jest zabudowa usługowa, w terenach U2 zabudowa związana z przetwórstwem rolno - spożywczym oraz usługami towarzyszącymi.

3. Dopuszcza się:

- 1) zabudowę usługową uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w zakresie administracji, gastronomii, handlu, hotelarstwa i opieki zdrowotnej;
- 2) w terenach U2 zabudowę umożliwiającą prowadzenie usług wystawienniczych, degustatorskich, edukacyjno - warsztatowych;

4. Przeznaczeniem towarzyszącym zabudowie, o której mowa w ust. 2 i 3, funkcjonalnie z nią związanym jest:

- 1) zieleni urządzona;
- 2) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, trasy piesze i rowerowe;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) garaże;

7) budynki gospodarcze;

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 2) maksymalna wysokość budynków w terenach U1, U2 – 12 m, budynki gospodarcze, garaże – 8 m;
- 3) geometria dachów dla zabudowy U1, U2 – dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych i kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i oraz doświetleń poprzez lukarny lub okna połaciowe;
- 4) w terenach U1 dopuszcza się mieszkania wbudowane w obiekty usługowe, powyżej parterów budynków, o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego;
- 5) dopuszczalne wskaźniki powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego dla terenów U1, U2:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 70% terenu inwestycji,
 - b) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 20% terenu inwestycji.

Zgodnie z uchwałą zmieniającą:

30) w § 25:

a) w ust. 2a po wyrazie „wystawiennicze,” dodaje się wyraz: „magazyny”,

b) w ust. 3:

- dodaje się pkt 1a i 1b w brzmieniu:

„1a) zabudowę usługowo-produkcyjną;

1b) w terenach U1, U1a stacje paliw, w tym stacje ładowania pojazdów elektrycznych;”,

- w pkt. 3 po wyrazach: „sportu i turystyki” dodaje się wyrazy: „lądowisko dla śmigłowców”,

c) w ust. 5:

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) maksymalna wysokość budynków w terenach U1, U2 – 16 m, z wyjątkiem terenów położonych w granicach parków krajobrazowych, dla których wynosi 12m, przy czym dla obiektów, których funkcja wymaga większych kubatur dopuszcza się podniesienie wysokości do 16 m pod warunkiem zachowania wysokich walorów estetycznych obiektów i wkomponowaniem ich w otaczający krajobraz, w terenie U1a – 20m, budynki gospodarcze, garaże – 8 m, maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych w terenie U1a – 20m;”,

- pkt 3 otrzymuje brzmienie: „geometria dachów dla zabudowy U1, U1a, U2 – dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych i kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i oraz doświetleń poprzez lukarny lub okna połaciowe”

- w pkt 5 lit. c wartość: „0,5” zastępuje się wartością: „0,2”,

d) uchyla się ust. 6;

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Charakterystyka rynku i założenia ogólne

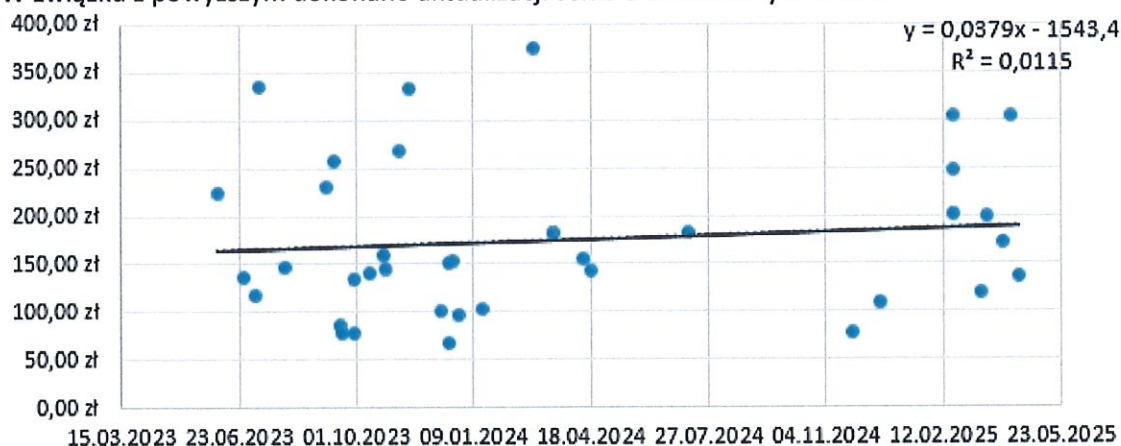
Dla potrzeb wyceny określono:

- Rodzaj rynku: rynek powierzchni biurowych, produkcyjno-magazynowych, gastronomicznych w kontekście możliwych do uzyskania czynszów oraz rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny usługowe i usługowo-przemysłowe.
- Obszar badania rynku: powiat krakowski, ze względu na ponadlokalny charakter przeznaczenia.
- Okres badania cen: 2023 r. – 2025 r.

Trend czasowy, czyli ustalenie wpływu temporalnego na ceny wskazanych nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, ustalono na podstawie analizy zbioru transakcji rynkowych, jakie miały miejsce na terenie analizowanego rynku. Analiza wykazała, że na przestrzeni badanego okresu zmiany jednostkowych cen transakcyjnych zależały od daty transakcji – istotność wpływu daty transakcji na cenę. Ceny transakcyjne rozkładały się w regularny sposób.

Średnia, liniowa wartość trendu zmiany cen została ustalona na poziomie 8% w skali roku.

W związku z powyższym dokonano aktualizacji cen o trend zmiany w czasie.



Gmina Krzeszowice - Gmina Krzeszowice to gmina miejsko-wiejska z siedzibą w Krzeszowicach. Gmina położona jest w północno-zachodniej części województwa małopolskiego, należy do powiatu krakowskiego. Gmina położona jest pomiędzy dwoma zurbanizowanymi obszarami, konurbacją katowicką i aglomeracją krakowską. Znaczna część Gminy leży na terenie Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych, a większość terenu kwalifikuje się do obszarów o krajobrazie chronionym. Takie położenie Gminy decyduje o jej szczególnej roli jako terenu ekologicznego. Centrum Gminy – miasto Krzeszowice – znane jest z leczniczych wód mineralnych wykorzystywanych do leczenia schorzeń reumatycznych, pourazowych i narządu ruchu.

To największa gmina powiatu krakowskiego, o powierzchni 139 km kw., licząca 31,5 tys. Mieszkańców, gęstość zaludnienia 230 os/km².

W skład gminy wchodzi miasto Krzeszowice oraz następujące wsie: Czarna, Dębnik, Dubie, Filipowice, Frywałd, Miękinia, Nowa Góra, Łany (sołectwo), Nawojowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Siedlec, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas oraz Żary.

Sąsiednie gminy: Alwernia, Czernichów, Jerzmanowice-Przeginia, Liszki, Olkusz, Trzebinia, Zabierzów.

Układ drogowy Gminy, będący efektem historycznego rozwoju, stanowi obecnie kontynuację dróg wyjazdowych z Krakowa (jego układu promienisto obwodnicowego). Układ ponadlokalny stanowi i będzie stanowić obecna autostrada A4: Kraków – Katowice – Opole – Wrocław – Krzyżowa, o długości 11 km w granicach Gminy, droga krajowa nr DK 79: Bytom – Chorzów – Katowice – Chrzanów – Trzebinia – Kraków – Warszawa, o długości 9 km w granicach Gminy oraz droga wojewódzka nr DW 791: Wąnaty – Zawiercie – Ogrodzieniec – Olkusz – Trzebinia, o długości 3 km w granicach Gminy.

Na terenie Gminy, w Filipowicach i Woli Filipowskiej zostaje wskazany – zgodnie ze zgłoszeniem z Urzędu Miasta w Trzebini – przebieg i włączenie południowej obwodnicy Trzebini (nowej drogi DK 79) do drogi krajowej nr 79, czyli do jej obecnego przebiegu. Niezależnie uwzględniono – zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebinia – nowy przebieg fragmentu drogi wojewódzkiej DW 791, przebiegającej na terenie miejscowości Ostrężnica w Gminie Krzeszowice. Przez teren Gminy przebiegają drogi powiatowe o istotnym znaczeniu dla obsługi ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście i Gminie.

Biorąc pod uwagę aktualną bazę ekonomiczną Miasta i Gminy Krzeszowice i dotychczasowy jej rozwój społeczno-gospodarczy, za główne dziedziny aktywności należy uznać: przetwórstwo spożywcze, owocowo-warzywne, rolnictwo i jego obsługę, przemysł wydobywczy, głównie eksploatacja surowców naturalnych oraz wód mineralnych, drobną wytwórczość, usługi bytowe i rzemiosło, mieszkalnictwo, rekreację i turystykę.

Gmina Krzeszowice współpracuje z Krakowskim Parkiem Technologicznym m.in. w ramach programu Polska Strefa Inwestycji. Tereny przeznaczone w Gminie pod realizację inwestycji usługowych / produkcyjnych są promowane przez Krakowski Park Technologiczny jako operatora współpracującego z Polską Agencją Inwestycji i Handlu w programie tworzenia bazy zasobu nieruchomości inwestycyjnych. Zgodnie z danymi Urzędu Miejskiego w Krzeszowicach, ze względu na brak atrakcyjnych miejsc pracy, mieszkańcy gminy migrują z terenu gminy w celu poszukiwania pracy odpowiadającej ich oczekiwaniom. Ponadto na terenie gminy, na terenie nieczynnego kamieniołomu porfiru, została utworzona strefa aktywności gospodarczej w Miękinii o powierzchni całkowitej 16,85 ha. Powstaną tu inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne oraz logistyczne, oraz obiekty przemysłu wysokich technologii i laboratoria.

Źródło: portale internetowe, polskawliczbach.pl

7.3. Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono badanie rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji usługowo-produkcyjno-magazynowej z zapleczem biurowo-socjalnym o znacznej powierzchni użytkowej. Analiza lokalnego, jak również regionalnego, rynku nie wykazała wystarczającej do zastosowania podejścia porównawczego ilości wolnorynkowych transakcji nieruchomościami zabudowanymi obiektami o podobnym przeznaczeniu, stanie technicznym, standardzie i funkcjonalności, co obiekt wyceniany. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych jest mało aktywny, nieruchomości wykazują dużą niejednorodność i małe podobieństwo. Niska aktywność rynku wiąże się z niewielkim popytem na podobne nieruchomości. Podmioty gospodarcze będące potencjalnymi nabywcami tego typu nieruchomości nie wykazują dużego zapotrzebowania na takie powierzchnie. Zazwyczaj podmioty, które mogłyby być zainteresowane użytkowaniem tego typu obiektów decydują się na wynajem nieruchomości zabudowanych lub wzniesieniem nowych obiektów na gruntach niezabudowanych. Podaż rynkowa dostosowuje się do popytu, oferty sprzedaży obiektów tego typu stanowią niewielki ułamek podaży wszystkich nieruchomości na lokalnym i regionalnym rynku.

7.3. Analiza rynku nieruchomości gruntowych, niezabudowanych

Jednostką porównawczą w niniejszym opracowaniu jest 1,0 m² powierzchni gruntu.

Zaistniałe w analizowanym okresie na rynku lokalnym gminy Krzeszowice transakcje nie mogą stanowić samodzielnej podstawy do oszacowania wartości przedmiotu wyceny z uwagi na brak na lokalnym rynku wystarczających danych o nieruchomościach przeznaczonych pod tereny usługowe i usługowo-przemysłowe. Ze względu na ponadlokalny charakter przeznaczenia przedmiotu wyceny rozszerzono rynek na teren całego powiatu krakowskiego.

Nie odnotowano na badanym rynku transakcji nieruchomościami gruntowymi, podobnymi do szacowanych, stanowiącymi przedmiot prawa użytkowanie wieczystego. Odnotowano natomiast wystarczającą ilość transakcji prawem własności i to je przyjęto do dalszej analizy.

Przeważająca większość transakcji, jakie miały miejsce na analizowanym rynku, to transakcje pomiędzy niezależnymi stronami (między osobami fizycznymi lub prawnymi, albo pomiędzy osobą fizyczną a prawną). Wśród analizowanych transakcji występowały takie, w których stroną umowy była jednostka samorządu terytorialnego, Skarb Państwa. Transakcje takie były przyjmowane do dalszej analizy tylko wyjątkowo, gdy ich ceny nie odbiegały rażąco od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

W większości transakcje dotyczyły sprzedaży całej nieruchomości (udział 1/1) oraz sprzedaży całych nieruchomości (udział 1/1) wraz z ułamkowym udziałem w innej nieruchomości (np. sprzedaż działki budowlanej, czy inwestycyjnej wraz z udziałem w drodze dojazdowej).

Ogólny popyt i podaż na nieruchomości gruntowe, niezabudowane, przeznaczone pod tereny usługowe określić należy, jako średni, w odniesieniu do ogólnej liczby transakcji, które miały miejsce na analizowanym rynku.

W analizowanym okresie czasu zainteresowanie tego typu gruntami rozkłada się w miarę równomiernie – nie występowały okresy wzmożonego zainteresowania lub jego braku.

Jednostkowe ceny transakcyjne gruntów przeznaczonych pod wskazane tereny, wahały się od 35,37 zł/m² do 669,47 zł/m², przy średniej 251,98 zł/m² i medianie 191,32 zł/m². Powierzchnie sprzedawanych gruntów wahały się od 0,0100 ha do 3,0492 ha, przy średniej 0,5633 ha i medianie 0,2808 ha.

Kalkulację wartości rynkowej przedmiotu wyceny oparto na zbiorze danych transakcyjnych, z których odrzucono transakcje w których wystąpiły szczególne warunki ich zawarcia, powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne oraz których cenę uzyskano w drodze przetargów, a ich charakter rynkowy budził wątpliwości.

Do ostatecznych obliczeń, po odrzuceniu wszystkich transakcji charakteryzujących się cechami nierynkowymi, przyjęto tylko te transakcje, których przedmiotem były nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa do nieruchomości wycenianych.

Na podstawie zebranych informacji o dokonanych transakcjach kupna-sprzedaży ustalono, że:

C średnia	Mediana	C max	C min	ΔC
170,27 zł/m ²	163,74 zł/m ²	193,38 zł/m ²	153,61 zł/m ²	39,77 zł/m ²

Zbiór nieruchomości podobnych przedstawia tabela zamieszczona w załączniku.

Nie wyklucza się także istnienia innych transakcji, niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania w dniu jego sporządzania.

Na podstawie badania i analizy rynku wskazanych nieruchomości gruntowych ustalono, że największy wpływ na ich wartość rynkową mają wymienione poniżej cechy rynkowe.

Analizy istotności cech rynkowych oraz określenia ich wag dokonano za pomocą narzędzi arkusza kalkulacyjnego programu Microsoft Excel.

Rodzaj cechy	Waga cechy
Warunki dojazdu	19%
Kształt działki	39%
Wielkość działki	17%
Stan i możliwości zagospodarowania	25%
Suma	100%

W wyniku przeprowadzonych obliczeń odrzucono cechę lokalizacja i otoczenie – wszystkie nieruchomości przyjęte do wyceny cechują się niekorzystną lokalizacją i otoczeniem (teren słabo zurbanizowany, brak w otoczeniu nieruchomości o podobnym przeznaczeniu).

Teren przedmiotowych nieruchomości jest uzbrojony w podstawowe sieci uzbrojenia terenu, tj. sieci: energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową (średniego ciśnienia) oraz teletechniczną.

OPIS CECH RYNKOWYCH:

Warunki dojazdu	
Dobre	Nieruchomość widoczna, nie powodująca utrudnień w jej zlokalizowaniu. Korzystny dostęp z drogi publicznej do posesji, dobry dostęp do innych ważnych szlaków komunikacyjnych (bliskość przebiegu autostrad, dróg krajowych, wojewódzkich, głównych szlaków regionalnych). Dobre nawierzchnie na drogach dojazdowych.
Zadowalające	Warunki dojazdu gorsze w stosunku do dobrych np. z powodu trudności w zlokalizowaniu lub gorszej nawierzchni dróg dojazdowych, większej odległości od ważnych szlaków komunikacyjnych (autostrad, dróg krajowych, wojewódzkich, głównych szlaków regionalnych).
Kształt działki	
Korzystny	Kształt regularny np. kwadrat, prostokąt lub kształty zbliżone, umożliwiające ergonomiczne zagospodarowanie działki.
Średnio korzystny	Kształt zbliżony do regularnego - nieproporcjonalne boki, brak kątów prostych, umożliwiające ergonomiczne zagospodarowanie działki.
Wielkość działki	
Korzystna	Działka / nieruchomość o powierzchni do 15 000 m ² włącznie. Powierzchnia wystarczająca do przeprowadzenia planowanej inwestycji.
Średnio korzystna	Działka / nieruchomość o powierzchni powyżej 15 000 m ² . Powierzchnia, która przekracza zamierzenia inwestycyjne.
Stan i możliwości zagospodarowania działki	
Korzystne	Działka łatwa do zagospodarowania, niezadrzewiona, płaska, brak ograniczeń zabudowy. Teren nie wymaga dodatkowych kosztów do przygotowania pod budowę.
Średnio korzystne	Możliwości zagospodarowania działki ograniczone ze względu na zadrzewienia, nachylenie terenu, ograniczenia zabudowy, sieci uzbrojenia terenu. Teren wymaga niewielkich nakładów na przygotowanie pod budowę (konieczność pozbycia się zadrzewień, niewielka niwelacja nierówności terenu)

*Cechy traktuje się zawsze względnie w zależności od nieruchomości przyjętych do porównań.

OPIS CECH PRZEDMIOTU WYCENY:

Lp.	Cechy rynkowe	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą
1.	Data oszacowania	10-12-2024 r.
2.	Powierzchnia [m ²]	42 229,0
3.	Warunki dojazdu	Dobre
4.	Kształt działki	Średnio korzystny
5.	Wielkość działki	Średnio korzystna
6.	Stan i możliwości zagospodarowania	Korzystne

OPIS CECH NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ:

Lp.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość		
		A	B	C
1.	Lokalizacja szczegółowa	gm. Liszki, obręb Kaszów	gm. Iwanowice, obręb Poskwitów	gm. Liszki, obręb Kaszów
2.	Forma władania	własność	własność	własność
3.	Uzyskana cena transakcyjna [zł/m ²]	189,25	193,38	157,93
4.	Data transakcji	2024-07-10	2024-03-18	2023-10-26
5.	Warunki dojazdu	Zadowolające	Dobre	Dobre
6.	Kształt działki	Korzystny	Korzystny	Średnio korzystny
7.	Wielkość działki	Średnio korzystna	Korzystna	Średnio korzystna
8.	Stan i możliwości zagospodarowania	Korzystne	Korzystne	Korzystne

7.4. Analiza rynku nieruchomości komercyjnych

Podstawowa segmentacja rynków nieruchomości odpowiada następującym rodzajom nieruchomości: komercyjne, mieszkalne, przemysłowe, specjalne.

W analizie wydzielono segment nieruchomości komercyjnych – biurowe, produkcyjno- – magazynowe, w tym wiaty oraz specjalne- o funkcji gastronomicznej.

Jednostka porównawcza – 1,0 m² powierzchni budynku, stwarzającej możliwość generowania dochodu.

Analiza została przeprowadzona w oparciu o informacje, pochodzące od uczestników rynku.

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami o charakterze produkcyjno-magazynowym, biurowym, gastronomicznym oraz dotyczącą możliwych do uzyskania stawek czynszu i wielkości możliwego do uzyskania dochodu oraz wielkości wydatków operacyjnych generowanych na nieruchomościach podobnych do nieruchomości objętych przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania. Analizą objęto teren miasta Opole.

Ceny za wynajem powierzchni biurowo-usługowych w Polsce w dużej mierze są uzależnione od położenia geograficznego, regionu, w którym znajduje się nieruchomość. Wahają się dosyć znacznie. Można zauważyć, że ceny za wynajem wskazanych powierzchni wiążą się z rozwojem w danym regionie. Im dany obszar jest bardziej rozwinięty, tym cena jest wyższa. Ceny za wynajem powierzchni biurowo-usługowej zależą również od cech charakteryzujących dany obiekt. Wyższe są ceny w przypadku obiektów nowoczesnych, klasy A. Obiekty klasy B cieszą się mniejszym zainteresowaniem, bo wymagają inwestycji od potencjalnych najemców, którzy muszą liczyć się z wyższymi kosztami dostosowania ich do własnych potrzeb. Obiekty o wyższym standardzie cechują

się wyższą ceną przy tej samej lokalizacji. Cena wynajmu powierzchni biurowo-usługowej zależy również od wielkości obiektu, który ma zostać wynajęty. Choć, teoretycznie, jednostkowo tańszy powinien być wynajem obiektu większego ze względu na fakt, że wszystkie koszty rozkładają się na większą powierzchnię, to obserwujemy tendencję odwrotną. Przeważnie koszt wynajmu jest wyższy w większych obiektach. Może to wynikać z faktu, że obiekty o dużej powierzchni często są obiektami nowymi i mają wyższy standard, co przyczynia się do podniesienia ceny. Dodatkowo, cena za wynajem powierzchni biurowo-usługowej zależy od okresu, na jaki jest sporządzany kontrakt. Im dłuższy czas trwania kontraktu, tym niższa cena wynajmu.

Analizując sytuację na rynku powierzchni magazynowych, warto zwrócić uwagę na stawki czynszów. Obecnie coraz trudniej ustalić jedną, uniwersalną stawkę czynszu. Jej wysokość zależy głównie od lokalizacji, rodzaju projektu, długości najmu i wielkości wynajmowanej powierzchni. Ceny za wynajem powierzchni zależą również od cech charakteryzujących dany obiekt. Wyższe są ceny w przypadku obiektów nowoczesnych, klasy A, wyposażonych w ogrzewanie, posadzkę niepylącą, stosunkowo dużą nośność stropu, rampy, doki przeładunkowe, windy towarowe, parkingi, monitoring itp.

Analizując raporty o rynku powierzchni magazynowych w Polsce, można stwierdzić, że rynek ten z roku na rok osiąga coraz lepsze wyniki. Najlepszą sytuację wykazują magazyny z zachodnich regionów kraju, za sprawą bliskości granicy z krajami, które są wysoko rozwinięte i mają rozbudowaną infrastrukturę. Z roku na rok wzrasta wskaźnik popytu brutto, a wskaźnik pustostanów maleje. Zwiększający się popyt nie ma jednak wpływu na wzrost stawek czynszu, gdyż są one stabilne, a w niektórych regionach ulegają nawet lekkiemu zmniejszeniu. W ostatnich latach zauważalny jest duży wzrost wielkości powierzchni magazynowych w Polsce. Zmiany dokonujące się w tym zakresie przyczyniają się do rozwoju polskiej gospodarki. Magazynowanie dóbr zapewnia stabilizację zaspokajania potrzeb przedsiębiorstw, jak również konsumentów.

RYNEK BIUROWY:

Kinght Frank – Kraków 2025." – maj 2025 r.

Najemcy nadal preferują przede wszystkim wysokiej klasy budynki spełniające wymogi ESG.



Aktywność najemców w 2024 roku przyczyniła się do spadku wskaźnika pustostanów o 0,8 pp. Wywoławcze stawki czynszowe za powierzchnie biurowe klasy A w Krakowie wynoszą od 14,00 do 18,00 EUR/m²/miesiąc. Górne stawki wykazują tendencję wzrostową, a ich poziom kształtują przede wszystkim nowo oddawane budynki. W budynkach klasy B czynsze są niższe i oscylują w granicach 10,00 do 14,00 EUR/m²/miesiąc. Dodatkowym obciążeniem dla najemców są opłaty eksploatacyjne, które na koniec 2024 roku kształtowały się zwykle w przedziale od 16 do 29 PLN/m²/miesiąc.

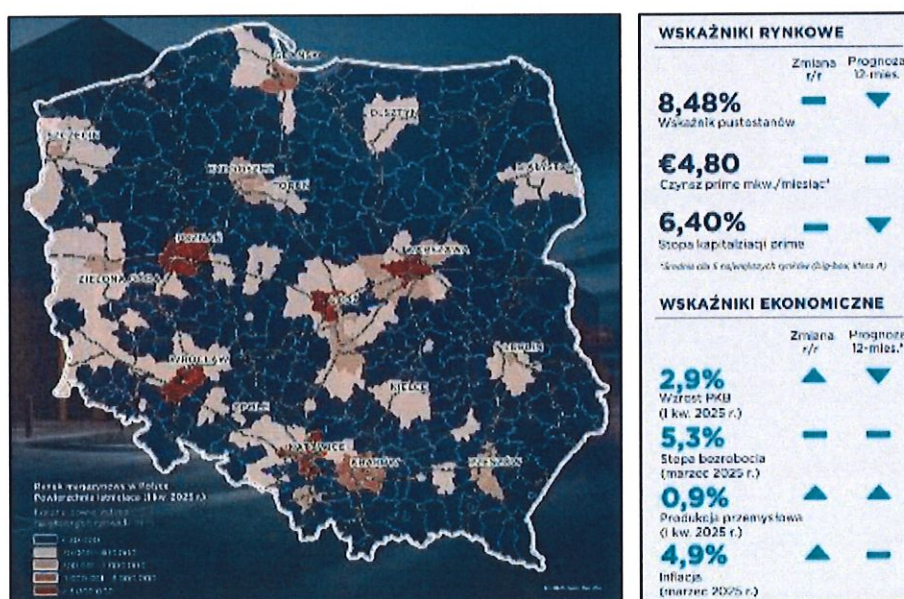
Colliers – Rynek biurowy Q1 2025." – 27-05-2025 r.

Na rynkach regionalnych najwyższy współczynnik pustostanów odnotowano w Łodzi – 22,3%, a najniższy w Szczecinie – 8,0%.

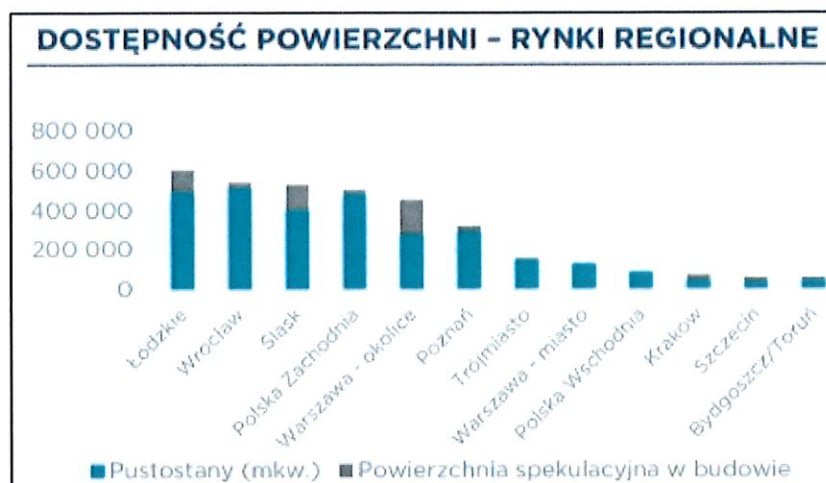


RYNEK MAGAZYNOWY:

Cushman & Wakefield – MarketBeat - Rynek magazynowy Q1 2025 r.



Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości logistycznych w Polsce pozostają zasadniczo stabilne w porównaniu do 2024 roku, z benchmarkowymi stopami kapitalizacji na poziomie około 6,25%, a większość transakcji zamykana jest w przedziale od 6,50% do nieco poniżej 7,00%.



Colliers – Rynek magazynowy Q1 2025." – 03-06-2025 r.

Stawki czynszów ustabilizowały się. Wskaźnik pustostanów na koniec marca 2025 r. osiągnął poziom 8,5%.



ANALIZA CZYNŚWÓW RYNKOWYCH:

Czynsze porównywalnych nieruchomości sprowadzono do jednostek czynszowych równoważnych jednostkom szacowanych nieruchomości – 1 m² powierzchni wynajmowanej dla budynku zespołu browaru – dla powierzchni produkcyjno-magazynowej, biurowej, magazynowej (wiaty), gastronomicznej. Dla celu oszacowania przyjęto czynsze rynkowe – jako najbardziej prawdopodobne, możliwe do uzyskania czynsze, określone w wyniku analizy rynku wynajmu z jednoczesnym uwzględnieniem stanu nieruchomości stanowiącej przedmiot oszacowania. Przyjęto, że określone w oparciu o analizę rynku najmu, rynkowe stawki czynszu będą w sposób obiektywny i charakterystyczny dla lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości odzwierciedlać potencjał ekonomiczny nieruchomości uwzględniający rynkowe zachowania uczestników rynku oraz typowy sposób zarządzania nieruchomością. Jako podstawę przyjęto czynsz brutto, który obejmuje stawkę czynszu za najem powierzchni oraz koszty utrzymania (opłata eksploatacyjna).

Dla celu analizy wydzielono segment nieruchomości komercyjnych – budynki produkcyjno-magazynowe, biurowe, magazynowe (wiaty), o funkcji gastronomicznej.

Analizę rynku nieruchomości przeprowadzono w oparciu o informacje, pochodzące od uczestników rynku nieruchomości.

Analiza obejmowała ocenę:

- kształtowania się popytu i podaży na ten rodzaj nieruchomości,

- czynników rynkowych wpływających na poziom czynszów,
- czynsze występujące na rynku,
- poziom przewidywanych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości będących przedmiotem najmu lub dzierżawy,
- rodzaje ryzyka.

Analiza została przeprowadzona w oparciu o dane, pochodzące od uczestników rynku, dotyczące najmu / dzierżawy nieruchomości (obiektów) podobnych do tych, które objęte zostały przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania. Analizowano nieruchomości / obiekty podobne pod względem: pełnionej funkcji, położenia, dostępności komunikacyjnej, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Uwzględniono również sytuację popytową i podażową.

Źródłem opisanych stawek czynszowych są: postanowienia umowne, będące w posiadaniu autora opracowania, informacje z biur pośredników i zarządców nieruchomości, dane przetargowe, dane zaczerpnięte z raportów rynkowych oraz ofert rynkowych.

ZESTAWIENIE JEDNOSTKOWYCH STAWEK CZYNSZOWYCH NAJMU ZANOTOWANYCH NA RYNKU REGIONALNYM, ZA NIERUCHOMOŚCI PODOBNE DO WYCENIANEJ – POWIERZCHNIE BIUROWE – PRZEDSTAWIONO W PONIŻSZEJ TABELI:

Lp.	Województwo	Lokalizacja	Powierzchnia	Czynsz m-czny	Czynsz m-czny za 1,0 m ²
1	małopolskie	Skawina	882,00	30 870,00 zł	35,00 zł
2	małopolskie	Zabierzów, Brzostkwinia	140,00	4 990,00 zł	35,64 zł
3	małopolskie	Czernichów	110,00	3 700,00 zł	33,64 zł
4	małopolskie	Skawina	110,00	4 400,00 zł	40,00 zł
5	małopolskie	Nawojowa Góra	124,00	3 500,00 zł	28,23 zł
6	małopolskie	Skawina	161,50	5 652,00 zł	35,00 zł
7	małopolskie	Chrzanów	160,00	6 000,00 zł	37,50 zł
8	małopolskie	Chrzanów	116,00	5 000,00 zł	43,10 zł
9	małopolskie	Wadowice	170,00	4 999,00 zł	29,41 zł
10	małopolskie	Wielka Wieś, Modlnica	513,00	23 000,00 zł	44,83 zł
			ŚREDNIA	9 211,10 zł	36,24 zł
			MEDIANA	4 999,50 zł	35,32 zł
			MIN	3 500,00 zł	28,23 zł
			MAX	30 870,00 zł	44,83 zł

Na rynku najmu budynków pełniących funkcje biurowe ceny za obiekty podobne kształtują się od 28,23 zł/m² do 44,83 zł/m², przy średniej wynoszącej 36,24 zł/m². Na poziom stawki czynszu mają wpływ stan techniczny obiektu, lokalizacja szczegółowa danego obiektu w danej jednostce osadniczej (czy położenie w otoczeniu terenów biurowych, w terenie zurbanizowanym, czy w rozwiniętej części gminy, usytuowanie względem innych podobnych nieruchomości), dostępność komunikacyjna i możliwości parkingowe (tj. położenie względem tras komunikacyjnych – zarówno z punktu widzenia warunków dojazdu jak i natężenia ruchu kołowego w danym rejonie), wyposażenie w media, układ funkcjonalny i wielkość obiektu, standard wykończenia.

Analizy rynkowe (dla rynku regionalnego) wskazują, że stawki czynszu najmu / dzierżawy podobnych, do przedmiotu wyceny, nieruchomości wykazują, że najwyższe czynsze funkcjonują dla obiektów

z bardzo dobrym stanem technicznym obiektu i standardem, z dobrą dostępnością komunikacyjną, położonych w ścisłym centrum miasta/gminy.

Siła nabywcza na lokalnym rynku ma istotny wpływ na wysokość uzyskiwanych cen transakcyjnych nieruchomości. Barierą popytu ograniczone są również możliwości uzyskiwania satysfakcjonujących dochodów z umów najmu / dzierżawy. Na rynkach lokalnych miejscowości poniżej 50 tysięcy mieszkańców na terenie województwa małopolskiego istnieje małe zapotrzebowanie na budynki biurowe na wynajem.

W kontekście powyższego oraz czynników warunkujących atrakcyjność nieruchomości pod najem pod funkcję biurową nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny wypada dość korzystnie. Na plus wpływa dobry stan techniczny części biurowej w zespole budynków browaru, układ funkcjonalny (standardowy, optymalna wielkość pomieszczeń), zagospodarowanie terenu nieruchomości - urządzone drogi dojazdowe, chodniki, parking, ogrodzenie, dostępność komunikacyjna (blisko drogi krajowej nr 79 i autostrady A4). Obojętnie na poziom stawki czynszu wpływa - lokalizacja ogólna (położenie w terenie słabo zurbanizowanym), i szczegółowa (brak w otoczeniu innych terenów biurowych).

ZESTAWIENIE JEDNOSTKOWYCH STAWEK CZYNSZOWYCH NAJMU ZANOTOWANYCH NA RYNKU REGIONALNYM, ZA NIERUCHOMOŚCI PODOBNE DO WYCENIANEJ – POWIERZCHNIE PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWE– PRZEDSTAWIONO W PONIŻSZEJ TABELI:

Lp.	Województwo	Lokalizacja	Powierzchnia	Czynsz m-czny	Czynsz m-czny za 1,0 m ²
1	małopolskie	Miękinia	400,00	4 500,00 zł	11,25 zł
2	małopolskie	Krzeszowice	557,00	11 140,00 zł	20,00 zł
3	małopolskie	Zabierzów, Modlniczka	300,00	7 000,00 zł	23,33 zł
4	małopolskie	Krzeszowice	800,00	9 900,00 zł	12,38 zł
5	małopolskie	Liszki	250,00	4 000,00 zł	16,00 zł
6	małopolskie	Trzebinia	3000,00	48 000,00 zł	16,00 zł
7	małopolskie	Alwernia	180,00	4 500,00 zł	25,00 zł
8	małopolskie	Chrzanów	500,00	7 900,00 zł	15,80 zł
9	małopolskie	Trzebinia	557,00	11 000,00 zł	19,75 zł
10	małopolskie	Chrzanów	250,00	2 500,00 zł	10,00 zł
11	małopolskie	Rudawa	200,00	5 500,00 zł	27,50 zł
12	małopolskie	Zabierzów	300,00	9 000,00 zł	30,00 zł
13	małopolskie	Skawina	350,00	10 000,00 zł	28,57 zł
14	małopolskie	Chrzanów	1100,00	13 000,00 zł	11,82 zł
15	małopolskie	Chrzanów	280,00	7 000,00 zł	25,00 zł
16	małopolskie	Oświęcim	150,00	3 900,00 zł	26,00 zł
17	małopolskie	Jaroszowice	1116,00	19 900,00 zł	17,83 zł
18	małopolskie	Oświęcim	250,00	3 300,00 zł	13,20 zł
19	małopolskie	Oświęcim	1350,00	16 200,00 zł	12,00 zł
21	małopolskie	Libiąż	150,00	4 200,00 zł	28,00 zł
21	małopolskie	Olkusz	500,00	14 000,00 zł	28,00 zł
ŚREDNIA				10 411,67 zł	19,88 zł
MEDIANA				7 450,00 zł	18,79 zł
MIN				2 500,00 zł	10,00 zł
MAX				48 000,00 zł	30,00 zł

Na rynku najmu budynków pełniących funkcje produkcyjno-magazynowe ceny za obiekty podobne kształtują się od 10,00 /m² do 30,00 zł/m², przy średniej wynoszącej 19,88 zł/m². Na poziom stawki

czynszu mają wpływ stan techniczny obiektu, lokalizacja szczegółowa danego obiektu w danej jednostce osadniczej (czy położenie w otoczeniu terenów produkcyjnych/magazynowych, w terenie zurbanizowanym, czy w rozwiniętej części gminy, usytuowanie względem innych podobnych nieruchomości), dostępność komunikacyjna i możliwości parkingowe (tj. położenie względem tras komunikacyjnych – zarówno z punktu widzenia warunków dojazdu jak i natężenia ruchu kołowego w danym rejonie), wyposażenie w media, wielkość obiektu, standard wykończenia.

Analizy rynkowe (dla rynku regionalnego) wskazują, że stawki czynszu najmu / dzierżawy podobnych, do przedmiotu wyceny, nieruchomości wykazują, że najwyższe czynsze funkcjonują dla obiektów z bardzo dobrym stanem technicznym obiektu i standardem, z dobrą dostępnością komunikacyjną, położonych w ścisłym centrum miasta/gminy, w otoczeniu obiektów o podobnej funkcji.

Siła nabywcza na lokalnym rynku ma istotny wpływ na wysokość uzyskiwanych cen transakcyjnych nieruchomości. Barierą popytu ograniczone są również możliwości uzyskiwania satysfakcjonujących dochodów z umów najmu / dzierżawy. Na rynkach lokalnych miejscowości poniżej 50 tysięcy mieszkańców na terenie województwa małopolskiego istnieje średnie zapotrzebowanie na budynki produkcyjno-magazynowe na wynajem.

W kontekście powyższego oraz czynników warunkujących atrakcyjność nieruchomości pod najem pod funkcję produkcyjno-magazynową nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny wypada obojętnie poza aspektem stanu technicznego, który uwzględniono w oparciu o dwa stany: dobry i średni. Na plus wpływa zagospodarowanie terenu nieruchomości - urządzone drogi dojazdowe, chodniki, parking, ogrodzenie, dostępność komunikacyjna (blisko drogi krajowej nr 79 i autostrady A4). Na niekorzyść na poziom stawki czynszu wpływa - lokalizacja ogólna (położenie w terenie słabo zurbanizowanym) i szczegółowa (brak w otoczeniu innych terenów produkcyjno-magazynowych).

ZESTAWIENIE JEDNOSTKOWYCH STAWEK CZYNSZOWYCH NAJMU ZANOTOWANYCH NA RYNKU REGIONALNYM, ZA NIERUCHOMOŚCI PODOBNE DO WYCENIANEJ – POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE (WIATY) PRZEDSTAWIONO W PONIŻSZEJ TABELI:

Lp.	Województwo	Lokalizacja	Powierzchnia	Czynsz m-czny	Czynsz m-czny za 1,0 m ²
1	lubuskie	Zielona Góra	12,45	168,20 zł	13,51 zł
2	Mazowieckie	Józefów	55,00	500,00 zł	9,09 zł
3	śląskie	Żory	259,00	3 200,00 zł	12,36 zł
4	śląskie	Pyskowice	248,00	3 660,48 zł	14,76 zł
5	wielkopolskie	Jarocin	185,00	2 500,00 zł	13,51 zł
			ŚREDNIA	2 005,74 zł	12,65 zł
			MEDIANA	2 500,00 zł	13,51 zł
			MIN	168,20 zł	9,09 zł
			MAX	3 660,48 zł	14,76 zł

Rynek najmu budynków wiat jest słabo rozwinięty, stąd badaniem objęto teren całego kraju. Bardzo często wiaty wynajmowane są wraz z innymi budynkami o charakterze produkcyjno-magazynowym, gdzie przyjęta jest jedna stawka czynszu dla wszystkich obiektów.

Na rynku najmu nieruchomości zabudowanych budynkami wiat ceny na rynku krajowym za obiekty podobne kształtują się od 9,09 zł/m² do 14,76 zł/m², przy średniej wynoszącej 12,65 zł/m². Na poziom stawki czynszu mają wpływ przede wszystkim lokalizacja szczegółowa danego obiektu w danej jednostce osadniczej i otoczenie (czy położenie w otoczeniu terenów produkcyjno-magazynowych, na terenie zamkniętego terenu, czy w terenie zurbanizowanym), a także stan techniczny obiektu.

Analizy rynkowe (dla rynku krajowego) wskazują, że stawki czynszu najmu / dzierżawy podobnych, do przedmiotu wyceny, nieruchomości wykazują, że najwyższe czynsze funkcjonują dla obiektów z bardzo

dobrym stanem technicznym obiektu, położonych w obrębie już istniejących terenów przemysłowych, często ogrodzonych, a także z dostępem do mediów.

W kontekście powyższego oraz czynników warunkujących atrakcyjność nieruchomości pod najem pod magazynową nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny (4 wiaty) wypada obojętnie. Na plus wpływa położenie na terenie ogrodzonego terenu browaru. Na niekorzyść natomiast usytuowanie wiat w różnych miejscach terenu browaru, teren mało zurbanizowany.

ZESTAWIENIE JEDNOSTKOWYCH STAWEK CZYNSZOWYCH NAJMU ZANOTOWANYCH NA RYNKU REGIONALNYM, ZA NIERUCHOMOŚCI PODOBNE DO WYCENIANEJ – POWIERZCHNIE GASTRONOMICZNE – PRZEDSTAWIONO W PONIŻSZEJ TABELI:

Lp.	Województwo	Lokalizacja	Powierzchnia	Czynsz m-czny	Czynsz m-czny za 1,0 m ²
1	małopolskie	Chrzanów	140,00	5 600,00 zł	40,00 zł
2	małopolskie	Oświęcim	514,65	23 159,00 zł	45,00 zł
3	małopolskie	Kraków	1085,00	69 000,00 zł	63,59 zł
4	małopolskie	Oświęcim	350,00	11 000,00 zł	31,43 zł
5	małopolskie	Wadowice	130,00	6 000,00 zł	46,15 zł
6	małopolskie	Golkowice	100,00	4 400,00 zł	44,00 zł
7	małopolskie	Wielka Wieś, Modlniczka	500,00	15 000,00 zł	30,00 zł
			ŚREDNIA	19 165,57 zł	42,88 zł
			MEDIANA	11 000,00 zł	44,00 zł
			MIN	4 400,00 zł	30,00 zł
			MAX	69 000,00 zł	63,59 zł

Rynek najmu budynków pełniących funkcje gastronomiczne jest słabo rozwinięty. Podczas analizy odrzucono małe lokale użytkowe, ze względu na słabe podobieństwo z przedmiotem wyceny, poszukiwano obiektów typu restauracje, czy browary.

Na rynku najmu nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji gastronomicznej ceny na rynku regionalnym za obiekty podobne kształtują się od 30,00 zł/m² do 63,59 zł/m², przy średniej wynoszącej 42,88 zł/m². Na poziom stawki czynszu mają wpływ przede wszystkim lokalizacja szczegółowa danego obiektu w danej jednostce osadniczej (czy położenie w zasięgu potencjalnych odbiorców tj. w centrum miasta, w otoczeniu terenów mieszkaniowo-usługowych, w terenie zurbanizowanym, czy w rozwiniętej części miasta, usytuowanie względem innych podobnych nieruchomości), dostępność komunikacyjna i możliwości parkingowe (tj. położenie względem tras komunikacyjnych – zarówno z punktu widzenia warunków dojazdu jak i natężenia ruchu kołowego w danym rejonie), wyposażenie w media, układ funkcjonalny i wielkość obiektu, stan techniczny i standard wykończenia.

Analizy rynkowe (dla rynku regionalnego) wskazują, że stawki czynszu najmu / dzierżawy podobnych, do przedmiotu wyceny, nieruchomości wykazują, że najwyższe czynsze funkcjonują dla obiektów z bardzo dobrym stanem technicznym obiektu i standardem, z dobrą dostępnością komunikacyjną, położonych w ścisłym centrum miasta.

Siła nabywczą na regionalnym rynku ma istotny wpływ na wysokość uzyskiwanych cen transakcyjnych nieruchomości. Barierą popytu ograniczone są również możliwości uzyskiwania satysfakcjonujących dochodów z umów najmu / dzierżawy. Na rynkach lokalnych miejscowości poniżej 50 tysięcy mieszkańców na terenie województwa małopolskiego istnieje niskie zapotrzebowanie na lokale gastronomiczne na wynajem.

W kontekście powyższego oraz czynników warunkujących atrakcyjność nieruchomości pod najem pod funkcję gastronomiczną nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny wypada dość korzystnie. Na plus wpływa dobry stan techniczny i standard restauracji browaru, układ funkcjonalny (standardowy,

optymalna wielkość pomieszczeń), pełne zagospodarowanie terenu nieruchomości - urządzone drogi dojazdowe, chodniki, parking, ogrodzenie, lokalizacja ogólna (położenie w zasięgu miasta Kraków, położenie w bliskim zasięgu drogi krajowej nr 79 i autostrady A4). Obojętnie na poziom stawki czynszu wpływa lokalizacja szczegółowa (położenie w terenie mało zurbanizowanym).

Przeprowadzona analiza wykazała, że w przypadku zawierania umów najmu / dzierżawy obiektów pełniących funkcje podobne do funkcji obiektów wycenianych, typowym zachowaniem uczestników rynku (wynajmujących / wydzierżawiających) jest oferowanie, wraz z tymi powierzchniami, dostępu do miejsc parkingowych, które wchodzi w skład nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem / dzierżawę. Oznacza to, że w ustalonej / oferowanej stawce czynszu najmu / dzierżawy uwzględnia się już koszt udostępnienia parkingu. Jednak sytuacja ta dotyczy obiektów, w których parkingi i place nie stanowią znaczącej części terenu nieruchomości, a najważniejszymi obiektami na nieruchomości są budynki. Typowym zachowaniem uczestników rynku (wynajmujących / wydzierżawiających) jest również udostępnianie najemcy / dzierżawcy parkingu, za dodatkową opłatą czynszową (sytuacja taka dotyczy obiektów, w których parkingi stanowią znaczącą część terenu nieruchomości, ale również obiektów, w których istnieje nadmiar miejsc parkingowych, które mogą zostać dodatkowo skomercjalizowane). **Stąd na potrzeby niniejszej wyceny uwzględniono pierwszy (odpowiadający charakterystyce przedmiotu wyceny) typ zachowania uczestników rynku nieruchomości – oferowanie miejsc parkingowych w cenie wynajmu.**

Na analizowanym rynku nieruchomości podobnych, stawki czynszowe obejmują przede wszystkim czynsz brutto, tj. czynsz, który ma za zadanie pokryć koszty utrzymania nieruchomości (z wyłączeniem kosztów zużycia media, które są dodatkowo płatne przez najemcę).

Całkowity koszt najmu nieruchomości podobnych do wycenianej obejmuje zatem czynsz brutto oraz opłaty za media.

W nieruchomościach podobnych do wycenianej miejsca parkingowe nie podlegają komercjalizacji. W taki też sposób odwzorowano zachowanie rynku w niniejszym opracowaniu.

WARUNKI RYNKOWO-GOSPODARCZE, USTALENIA, ZAŁOŻENIA ORAZ DANE PRZYJĘTE DO WYCENY, NA PODSTAWIE PRZEPROWADZONYCH ANALIZ:

Po dokonaniu analizy rynku, na potrzeby oszacowania wartości przedmiotu wyceny, przy uwzględnieniu jego cech rynkowych, w szczególności lokalizacji, wielkości powierzchni użytkowej, stanu technicznego i standardu budynków, przyjęto następujące parametry wejściowe:

- dla zespołu budynków browaru przyjęto, że obiekt może zostać oddany w najem – łączna pow. generująca dochód: 7325,82 m² + 372,59 m² (wiaty) w tym:
 - jako powierzchnia **produkcyjno-magazynowa** – 6589,20 m²,
Powierzchnię tą podzielono ze względu na stan techniczny, celem przyjęcia zróżnicowanej stawki czynszu. Część powierzchni budynku leżakowni, magazynu, restauracji i destylacji (pomieszczenia od nr 0.45 do 0.57) oraz budynku leżakowni, magazynu, degustacji i bednarni (pomieszczenia od 0.56 do 0.64) cechują się średnim stanem technicznym w stosunku do całej powierzchni produkcyjno-magazynowej. Zatem na potrzeby dalszych obliczeń przyjęto powierzchnię z dobrym stanem technicznym wynoszącą 4497,41 m² i średnim stanem technicznym wynoszącą: 2091,79 m²
 - jako powierzchnia **magazynowa (wiaty)** o pow. użytkowej 372,59 m²,
 - jako powierzchnia **biurowa** o pow. użytkowej 446,56 m²,
 - jako powierzchnia **gastronomiczna** o pow. użytkowej 290,06 m².
- stawkę czynszu najmu ustalono na poziomach:
 - dla powierzchni produkcyjno-magazynowej (stan dobry) – 24,00 zł / m² / m-c netto
 - dla powierzchni produkcyjno-magazynowej (stan średni) – 15,00 zł / m² / m-c netto

-
- dla powierzchni magazynowej (wiaty)– 12,00 zł / m² / m-c netto d
 - dla powierzchni biurowej ustalono na poziomie– 34,00 zł / m² / m-c netto
 - dla powierzchni gastronomicznej ustalono na poziomie– 48,00 zł / m² / m-c netto
 - realna wartość dochodu z przedmiotu wyceny nie będzie podlegała w przyszłości zmianom – możliwe zmiany poziomu dochodu, wynikające ze zmian na rynku nieruchomości, uwzględniono w stopie kapitalizacji.
 - ustalone i zastosowane w wycenie stawki czynszowe nie uwzględniają podatku od towarów i usług (VAT) oraz opłat za media, ale uwzględniają koszty utrzymania nieruchomości – stawki czynszowe brutto.
 - przedmiot wyceny, zgodnie z ustaleniami opisanymi we wcześniejszej części niniejszego opracowania, nie jest obciążony prawami zobowiązaniami (umowami najmu / dzierżawy).
 - przy obliczaniu dochodów nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.
 - w prognozie nie ujmowano przychodów poza czynszowych, ponieważ ustalono że typowy, przeciętnie efektywnie działający właściciel lub inny użytkownik, nie byłby w stanie uzyskać takich przychodów.
 - uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystywanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkowa, określona w tym podejściu obejmuje wartość prawa własności gruntu, wraz z jego częściami składowymi (budynkami, budowlami i urządzeniami, trwale z gruntem związanymi), lub odpowiednio wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanej z tym prawem odrębnej własności budynków, budowli i urządzeń (trwale z gruntem związanych) na użytkowanym gruncie.
 - zgodnie z przeprowadzoną analizą oraz z przyjętą na rynku praktyką, we wskazanej stawce czynszowej ujęta jest możliwość korzystania z infrastruktury istniejącej na nieruchomości, a stanowiącej jej części składowe - placów i innych ciągów komunikacyjnych, uzbrojenia, itp. Za użytkowanie tego typu infrastruktury nie pobiera się dodatkowych opłat, ponieważ ma ona bezpośredni wpływ na wysokość jednostkowej stawki czynszowej, możliwej do uzyskania z nieruchomości.
 - wskazane powyżej stawki czynszu najmu / dzierżawnego, dla zespołu budynków browaru znajdujących się na nieruchomości, zostały ustalone i przyjęte, na potrzeby niniejszego opracowania, w oparciu o dane i ustalenia wynikające z przeprowadzonej analizy rynku, jak również przy uwzględnieniu następujących aspektów:
 - pełne zagospodarowanie terenu nieruchomości (urządzone drogi dojazdowe, parking, ogrodzenie, przyłącza sieci uzbrojenia terenu i instalacje techniczne) – korzystny (in plus) wpływ na poziom stawki czynszowej;
 - lokalizacja szczegółowa nieruchomości w strukturze gminy – brak w bezpośrednim otoczeniu atrakcyjnych obiektów produkcyjno-magazynowych – obojętny wpływ na poziom stawki czynszowej;
 - położenie w mało zurbanizowanym obszarze gminy – niekorzystny (in minus) wpływ na poziom stawki czynszowej;
 - dobry/średni stan techniczny obiektów budowlanych, wchodzących w skład nieruchomości (budynków i budowli, oraz innych obiektów trwale związanych z gruntem – obojętny wpływ na poziom stawki czynszowej;
 - dobry/średni standard obiektów budowlanych wchodzących w skład nieruchomości – obojętny wpływ na poziom stawki czynszowej;
 - jednorodny i zwarty obszar nieruchomości (wszystkie obiekty zlokalizowane w obrębie jednego obszaru) – korzystny (in plus) wpływ na poziom stawki czynszowej;

- duży obszar powierzchniowy nieruchomości w zakresie gruntów – działki gruntu o łącznej zbyt dużej powierzchni – niekorzystny (in minus) wpływ na poziom stawki czynszowej;
 - bardzo dobre skomunikowanie nieruchomości (pod względem komunikacji samochodowej) – korzystny (in plus) wpływ na poziom stawki czynszowej;
 - położenie w rejonie głównych, ważniejszych i uczęszczanych szlaków komunikacyjnych gminy i regionu (bliskość drogi krajowej nr 79 i autostrady A4) – korzystny (in plus) wpływ na poziom stawki czynszowej;
 - uzbrojenie terenu nieruchomości w podstawowe sieci, jak również wyposażenie obiektów budowlanych w podstawowe instalacje wymagane w obiektach tego typu – korzystny (in plus) wpływ na poziom stawki czynszowej;
 - aktualna funkcjonalność obiektów budowlanych – dobre możliwości adaptacji powierzchni dla potrzeb potencjalnego najemcy / dzierżawcy, jednak wielkość pomieszczeń produkcyjno-magazynowych i biurowych optymalna – korzystny (in plus) wpływ na poziom stawki czynszowej;
 - średni poziom pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu (średni wskaźnik pustostanów i zaległości czynszowych – wskaźnik efektywności wynajętych powierzchni – wynikający między innymi ze strat w dochodach uzasadnionych rynkowo, jak i ze stanu przedmiotu wyceny, np. zwolnień w płatnościach, pustostanów, zaległości czynszowych) ustalono na – 15% (wskaźnik 0,85) – dla całego zespołu budynków.
 - w kalkulacji uwzględnia się wydatki operacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości. W obiektach podobnych do wycenianego, zwyczajowo, ponosi je właściciel. W przypadku wycenianej nieruchomości wydatki faktycznie ponosi właściciel. Zatem w kalkulacji uwzględniono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości, które faktycznie ponosi właściciel gdyż wydatki te mają wpływ na poziom dochodów z przedmiotu wyceny:
 - podatek od nieruchomości
 - od gruntów – łącznie 28 550,82 zł rocznie, przy stawce 1,02 zł/m² na podstawie deklaracji podatkowej za rok 2024o
 - od budynków – łącznie 162 300,69 zł rocznie, przy stawce 25,63 zł/m² na podstawie deklaracji podatkowej za rok 2024
 - od budowli – łącznie 6400,00 zł rocznie na podstawie Deklaracji Podatkowej za rok 2024
 - opłata za użytkowanie wieczyste – 142 846,47 zł rocznie na podstawie analizy własnej
 - koszty ochrony nieruchomości - przyjęto 25 200,00 zł rocznie na podstawie analizy rynkowej
 - koszty utrzymania i czystości i porządku – przyjęto 88 623,00 zł na podstawie analizy rynkowej (średnio 1,00 zł/m²/m-c od powierzchni użytkowej całej nieruchomości 7385,29 m²)
 - koszty zarządzania nieruchomością – przyjęto 106 348,00 zł rocznie na podstawie analizy rynkowej (średnio 1,20 zł/m²/m-c od powierzchni użytkowej całej nieruchomości 7385,29 m²)
 - koszty ubezpieczenia nieruchomości – przyjęto 20 000,00 zł rocznie na podstawie analizy rynkowej
 - średni roczny nakład na wymianę elementów stałego wyposażenia przyjęto – 88 623,00 zł rocznie na podstawie analizy rynkowej (średnio 1,00 zł/m²/m-c od powierzchni użytkowej całej nieruchomości 7385,29 m²)
 - pozostałych składników wycenianej w podejściu dochodowym nieruchomości (budowle trwale związane z gruntem) nie szacowano oddzielnie, gdyż ich obecność wpływa na poziom możliwych do osiągnięcia dochodów, a zatem pośrednio jest już zawarta w określonej wartości rynkowej.
- Kalkulację wartości przedmiotu wyceny oparto o powyższe ustalenia.

8. Zastosowane podejście, metoda i technika wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości

- Celem niniejszego opracowania jest określenie wartości rynkowej wiązki praw do nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem budynków i budowli browaru Tenczynek, potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego.
- Ustalenie wartości zawsze polega na wycenie konkretnych praw do danej nieruchomości, nie zaś na wycenie np. budynku, lokalu czy gruntu. Do omawianych praw zaliczać należy przykładowo: pełne prawo własności, prawo użytkowania wieczystego gruntu lub jakikolwiek inny udział prawny w nieruchomości.
- Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”. Wybór podejścia wynika także z podstaw metodologicznych wyceny oraz ze standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.
- Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.
- W niniejszym przypadku, na potrzeby określenia wartości praw do wskazanej nieruchomości gruntowej zabudowanej (nieruchomość stanowiąca przedmiot i zakres niniejszego opracowania), **nie odnaleziono na rynku lokalnym i regionalnym transakcji (kupna-sprzedaży) nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny.** Część przedmiotowej nieruchomości może natomiast przynosić dochód z wpływów czynszowych, uzyskiwanych z najmu, dzierżawy lub innych praw do nieruchomości. W niniejszym przypadku, na potrzeby określenia wartości praw do wskazanej nieruchomości gruntowej zabudowanej, odnaleziono na rynku dane i informacje, dotyczące możliwych do uzyskania stawek czynszu oraz wielkości wydatków operacyjnych (ponoszonych na utrzymanie nieruchomości), dotyczących nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny.
- Wybór metod szacowania jest podyktowany przede wszystkim uwarunkowaniami prawnymi oraz charakterem nieruchomości podlegającej wycenie. Po uwzględnieniu przedmiotu, zakresu i celu opracowania, dostępności danych o obrocie nieruchomościami o podobnych cechach, w analizowanym okresie czasu oraz w obrębie rynku lokalnego i regionalnego, a także dostępności danych o samej nieruchomości wycenianej, o stanie techniczno-użytkowym obiektów, do wyceny zastosowano:
 - **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej**, dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
 - **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, dla określenia / wyodrębnienia wartości gruntu.
- Podstawę wyceny dla celu określonego w niniejszym opracowaniu stanowi wartość rynkowa.
- Wartość rynkowa to: „najbardziej prawdopodobna cena – wyrażona w gotówce, w sposób ekwiwalentny do gotówki lub w inny jasno sprecyzowany sposób, jaką można uzyskać przy sprzedaży konkretnych praw do nieruchomości w wyraźnie określonym dniu, po odpowiednim

wyeksponowaniu na rynku w warunkach konkurencji, przy zachowaniu wszystkich warunków uczciwej sprzedaży, przy założeniu, iż kupujący i sprzedający działają w sposób rozważny i we własnym interesie, są świadomi okoliczności wpływających na wartość nieruchomości oraz zakładając, iż nie działają w sytuacji przymusowej”.

- Wartość rynkową praw do nieruchomości, objętej przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania określono, jako wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, która oznacza wartość rynkową rozumianą, jako wartość nieruchomości, która będzie nadal wykorzystywana, zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Aktualny sposób użytkowania oznacza w niniejszym opracowaniu najkorzystniejszy sposób użytkowania.
- **Podejście dochodowe** jest stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości generujących dochód, bądź stwarzających możliwość osiągania dochodu, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości. W podejściu dochodowym określa się wartość praw właściciela lub innego użytkownika do osiągania dochodu z nieruchomości.
- Podejście dochodowe 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 zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.
- **Metodę inwestycyjną**, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego właściciela lub innego użytkownika. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe. Typowymi nieruchomościami, dla których stosuje się metodę inwestycyjną są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. W tego rodzaju obiektach wpływy odnoszą się do gruntu i jego części składowych stanowiących w szczególności budynki i budowle.
- W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów: a) Potencjalny Dochód Brutto – (PDB) wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, to znaczy, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, a szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości; b) Efektywny Dochód Brutto – (EDB) obliczany, jako różnica pomiędzy Potencjalnym Dochodem Brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo jak i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi; c) Dochód Operacyjny Netto – (DON) obliczany, jako różnica pomiędzy Efektywnym Dochodem Brutto a Wydatkami Operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynika z warunków rynkowych. Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie Dochodu Operacyjnego Netto.
- W zależności od zmienności dochodu z nieruchomości wyróżnia się następujące techniki kapitalizacji dochodu: kapitalizację prostą oraz dyskontowanie strumieni dochodów.
- Przy technice kapitalizacji prostej, wartość nieruchomości określa iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.
- Do kapitalizacji dochodu wykorzystuje się odpowiednie stopy zwrotu obejmujące stopę kapitalizacji i stopę dyskontową.
- Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału.

- **Wydatki operacyjne** – Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak dochody, na koniec okresu rocznego. Wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określonej wartości, odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku. Do wydatków operacyjnych zalicza się również średnioroczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia, które występują z częstotliwością, co najmniej raz na kilka lat i są uzasadnione wymogami rynkowymi.
- **Dochód z nieruchomości** – Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe. Do wpływów pozaczynszowych zalicza się m.in. dochody z udostępnienia nieruchomości dla plansz reklamowych, anten telefonii komórkowych, bankomatów, dochody z parkingów itp. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości stanowiącego odpowiednik wpływów czynszowych może być także część dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości. Do wyceny przyjmuje się dochody z nieruchomości ujmowane w okresach rocznych przy założeniu ich uzyskiwania na koniec roku. Przyjęty przez rzeczoznawcę majątkowego sposób obliczania dochodu z nieruchomości decyduje o wyborze metody wyceny.
- Technikę kapitalizacji prostej można stosować w przypadku, gdy z przeprowadzonej analizy stanu nieruchomości wynika, iż zasadne jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie. Możliwe zmiany poziomu dochodu, wynikające ze zmian na rynku nieruchomości, uwzględnia się w stopie kapitalizacji.
- Technikę kapitalizacji prostej zastosowano w niniejszej wycenie, gdyż uzasadnione jest założenie, że realna wartość dochodu nie będzie podlegała w przyszłości zmianom.
- W technice kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa iloczyn dochodu operacyjnego netto i odpowiedniego współczynnika kapitalizacji lub iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji.
- W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$W_R = DON \cdot \frac{1}{R} \quad \text{lub} \quad \dots \quad W_R = DON \cdot W_K$$

WR – wartość rynkowa nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto, przyjmowany do kapitalizacji,

R – stopa kapitalizacji,

Wk- współczynnik kapitalizacji

- Zalecanym sposobem określania stopy kapitalizacji jest obliczenie jej, jako ilorazu dochodu operacyjnego netto, możliwego do uzyskania na rynku, i ceny rynkowej nieruchomości.
- Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążające wycenianą nieruchomość, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.
- Podejście porównawcze polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem

obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości, o określonych cechach, poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi, o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w podejściu dochodowym

W procedurze szacowania uwzględniono wszystkie wcześniej dokonane analizy oraz poczynione w ich oparciu ustalenia.

W kalkulacji uwzględniono wpływy czynszowe i/lub pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika.

Przy obliczaniu strumieni dochodów nie uwzględniono amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

Dochody z nieruchomości wyrażono w ujęciu realnym – inflacja nie stanowi podstawy do różnicowania ich przyszłych poziomów.

USTALENIE POZIOMU STOPY KAPITALIZACJI.

Nie odnotowano wiarygodnych danych, które pozwoliłyby na obliczenie stopy kapitalizacji wprost z rynku.

W związku z powyższym stopę kapitalizacji ustalono w oparciu o stopę dyskontową, na podstawie rynkowych danych o rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Stopa kapitalizacji została ustalona w ujęciu realnym, czyli przy uwzględnieniu korekty inflacyjnej. Brak korekty o wskaźnik inflacji prowadziłby do ustalenia stopy na wyższym poziomie – w ujęciu nominalnym.

Stopę dyskontową określono metoda addytywną według wzoru:

$$r = r_b + r_r$$

r - stopa dyskonta.

r_b - stopa bazowa ustalona na podstawie rentowności długoterminowych obligacji Skarbu Państwa, z uwzględnieniem inflacji.

r_r - suma ryzyk.

Stopa wolna od ryzyka, równa jest oprocentowaniu długoterminowych, bezpiecznych lokat, najczęściej obligacji skarbowych. Premia związana jest z ryzykiem, które towarzyszy decyzji inwestycyjnej, a w głównej mierze dotyczy zmienności przyszłych dochodów z nieruchomości. Ryzyko to może wynikać z następujących przyczyn:

- zmian uwarunkowań społeczno-ekonomicznych (polityki podatkowej, kredytowej, inwestycyjnej, itd.),
- zmian na rynku nieruchomości (wahania popytu, wybudowanie konkurencyjnych obiektów, itd.),
- zmian wynikających ze zużycia technicznego i funkcjonalnego nieruchomości.

W premii za ryzyko uwzględnia się więc elementy:

- ryzyka systematycznego / rynkowego (inwestycyjnego), spowodowanego czynnikami ogólnogospodarczymi (ustrój gospodarczy, polityka, czynniki koniunkturalne) oraz losowymi (np. inflacja i wojna). Dotyczy ono wszystkich realizowanych projektów inwestycyjnych. Czynniki te mają wpływ na wszystkie walory, na cały rynek; w związku z tym ryzyka systematycznego nie da się zmniejszyć ani wyeliminować.
- ryzyka specyficznego (indywidualnego), z uwzględnieniem zróżnicowania ryzyka towarzyszącego różnym rynkom i różnym nieruchomościom; ryzyko to spowodowane jest czynnikami mezo- i mikro gospodarczymi; ryzyko dotyczy konkretnych podmiotów gospodarczych, spółek, inwestycji, a nawet ich wariantów i scenariuszy; ryzyko niesystematyczne można znacznie zredukować.

Suma ryzyk systematycznego i specyficznego, to tzw. ryzyko całkowite.

W przypadku konkretnej nieruchomości należy ocenić, czy jej zakup jest mniej, czy bardziej ryzykowny, niż przeciętne ryzyko inwestycji w gospodarce. Jeżeli ze względu na dobre cechy nieruchomości (np. bardzo korzystną lokalizację) ryzyko jest mniejsze, to i premia za ryzyko będzie mniejsza. Jeżeli zaś ryzyko jest wyższe od przeciętnego, premia za ryzyko i stopa zwrotu będzie wyższa.

Stopę bazową określamy wg wzoru:

$$R_b = (1 + \text{stopa nominalna}) : (1 + \text{stopa inflacji}) - 1$$

UWAGI DO OKREŚLENIA STOPY Z RYNKU KAPITAŁOWEGO.

- Średnia rentowność obligacji skarbowych, 10-letnich, o oprocentowaniu stałym – DS1034, według portalu BondSpot S.A. (notowanie z dnia 10.12.2024 r.) – 5,64%.
- Inflacja – (+) 3,7% (na podstawie danych NBP – projekcja inflacji z 08-11-2024 r.)
- Suma ryzyk: premia za ryzyko związane z inwestowaniem na rynku nieruchomości / za przejście z rynku kapitałowego na rynek nieruchomości – ryzyko systematyczne (~4% – dla segmentu rynku nieruchomości komercyjnych;) – **przyjęto rr1 = 4,00%** oraz premia za ryzyko związane z inwestowaniem w konkretną nieruchomość – ryzyko niesystematyczne / specyficzne (~0-3% – dla nieruchomości o dobrych cechach cenotwórczych; ~3-5% – dla nieruchomości o średnich cechach cenotwórczych; ~6% – dla nieruchomości o słabych cechach cenotwórczych) – **przyjęto rr2 = 4,00%**.

$$r_b = (1 + 0,0564) : (1 + 0,0370) - 1 = 0,0187$$

$$rr = 0,0400 + 0,0400 = 0,0800$$

$$r = 0,0187 + 0,0800 = 0,0987$$

Stopa dyskontowa po zaokrągleniu:

$$r = 9,87\%$$

Stopę kapitalizacji przyjęto na poniższym poziomie:

$$R = r + r_d$$

gdzie:

R – stopa kapitalizacji.

r – stopa dyskonta.

r_d – dodatkowe czynniki ryzyka, wpływające na poziom stopy kapitalizacji.

$$R = 9,87\% + 0,0\%$$

Stopa kapitalizacji:

$$R = 9,87\%$$

Poziom stopy kapitalizacji odzwierciedla aktualny, na dzień oszacowania, stan rynku i stan przedmiotu wyceny oraz ryzyko zmienności dochodu z przedmiotu wyceny.

Poziom stopy kapitalizacji wynika z analizy rynku kapitałowego i ustalonego ryzyka. Dodatkowo jest uzasadniony i znajduje pośrednie odzwierciedlenie w branżowych raportach o sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych.

Ustalona, na potrzeby oszacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny, stopa kapitalizacji wynika z przeprowadzonej analizy rynku kapitałowego oraz ustalonych ryzyk, a ponadto jest uzasadniona i znajduje pośrednie odzwierciedlenie w fachowych raportach o sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych.

OBLICZENIA:

Ustalenie / wyznaczenie / obliczenie potencjalnego dochodu brutto (PDB); efektywnego dochodu brutto (EDB); wydatków operacyjnych (WO); dochodu operacyjnego netto (DON) oraz wartości rynkowej praw do wskazanej nieruchomości [W_{RD}] zostało przedstawione w tabeli zamieszczonej poniżej.

Lp.	Opis parametru.	Okres prognozy
		Parametry i prognoza
1	2	3
1.	a) Zespół budynków browaru - pow. użytkowa budynków łącznie [m2].	7 385,29
	Zespół budynków browaru - pow. użytkowa generująca dochód [m2].	7 325,82
	b) Wiaty - pow. użytkowa generująca dochód [m2].	372,59
2.	a) Zespół budynków browaru - pow. produkcyjno-magazynowa z zapleczem biurowo-socjalnym, generująca dochód [m2].	6 589,20
	- Budynek administracyjny i warzelnia	326,06
	- Budynek fermentowni, kotłowni i sklep	758,61
	- Budynek leżakowni, magazynu, restauracji, destylacji	2 140,01
	- Budynek leżakowni, magazynu, degustacji, bednarni	1 645,26
	- Budynek warsztatu	0,00
	- Budynek rozlewni	1 719,26
	- Budynek stacji transformatorowej	0,00
	W tym:	
	pow. produkcyjno-magazynowa w stanie dobrym	4 497,41
	pow. produkcyjno-magazynowa w stanie średnim	2 091,79
	b) Wiaty przy budynku rozlewni + wiaty nr 1, 2 i 3 - pow. magazynowa, generująca dochód [m2]	372,59
	c) Zespół budynków browaru - pow. biurowa, generująca dochód [m2].	
	- Budynek administracyjny i warzelnia	446,56
	d) Zespół budynków browaru - pow. gastronomiczna, generująca dochód [m2].	
	- Budynek leżakowni, magazynu, restauracji, destylacji	290,06

	a)	Stawka czynszu najmu / dzierżawy [zł / m ² / m-c] - pow. produkcyjno-magazynowa z zapleczem biurowo-socjalnym (stan dobry)	24,00 zł
	b)	Stawka czynszu najmu / dzierżawy [zł / m ² / m-c] - pow. produkcyjno-magazynowa z zapleczem biurowo-socjalnym (stan średni)	15,00 zł
3.	c)	Stawka czynszu najmu / dzierżawy [zł / m ² / m-c] - pow. magazynowa (wiaty)	12,00 zł
	d)	Stawka czynszu najmu / dzierżawy [zł / m ² / m-c] - pow. biurowa	34,00 zł
	e)	Stawka czynszu najmu / dzierżawy [zł / m ² / m-c] - pow. gastronomiczna	48,00 zł
	a)	Miesięczny potencjalny dochód brutto (PDB) [zł / m-c] - pow. produkcyjno-magazynowa z zapleczem biurowo-socjalnym (stan dobry)	107 937,84 zł
	b)	Miesięczny potencjalny dochód brutto (PDB) [zł / m-c] - pow. produkcyjno-magazynowa z zapleczem biurowo-socjalnym (stan średni)	31 376,85 zł
4.	c)	Miesięczny potencjalny dochód brutto (PDB) [zł / m-c] - pow. magazynowa (wiaty)	4 471,08 zł
	d)	Miesięczny potencjalny dochód brutto (PDB) [zł / m-c] - pow. biurowa	15 183,04 zł
	e)	Miesięczny potencjalny dochód brutto (PDB) [zł / m-c] - pow. gastronomiczna	13 922,88 zł
	e)	Suma miesięcznego PDB [zł / m-c]:	172 891,69 zł
5.	-	Ilość miesięcy generujących dochód w okresie rocznym:	12,0
6.	a)	Roczny potencjalny dochód brutto (PDB) [zł / rok].	2 074 700,28 zł
	b)	Suma rocznego PDB [zł / rok]:	2 074 700,28 zł
	-	Wskaźnik pustostanów i zaległości czynszowych / Stopień wykorzystania powierzchni [%].	15,00%
7.	a)	Roczny efektywny dochód brutto (EDB) [zł / rok].	1 763 495,24 zł
	b)	Suma rocznego EDB [zł / rok]:	1 763 495,24 zł
	a)	Roczne wydatki operacyjne (WO), w tym:	
	-	Podatek od nieruchomości - od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - [zł / rok].	28 550,82 zł
8.	-	Podatek od nieruchomości - od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej [zł / rok].	162 300,69 zł
	-	Podatek od budowli [zł / rok].	6 400,00 zł
	-	Oплата roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu [zł / rok].	142 846,47 zł
	-	Koszty ochrony nieruchomości [zł / rok].	25 200,00 zł
	-	koszty utrzymania czystości i porządku [zł / rok].	88 623,00 zł

	- Koszty zarządu nieruchomością [zł / rok].	106 348,00 zł
	- Koszty ubezpieczenia nieruchomości [zł / rok].	20 000,00 zł
	- Średni roczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia [zł / rok].	88 623,00 zł
	b) Suma rocznych wydatków operacyjnych [zł]:	668 891,98 zł
	a) Dochód operacyjny netto (DON, tj. EDB - WO) [zł / rok].	1 094 603,26 zł
9.	b) Stopa kapitalizacji [%].	9,87%
Wartość rynkowa praw do nieruchomości (W_{RD}), w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych [zł]:		11 090 000,00 zł

W wyniku kalkulacji szczegółowej, przedstawionej powyżej, wartość rynkową wiązki praw (prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz prawa własności składnika budowlanego) do nieruchomości gruntowej, składającej się z działek nr 893/12, 893/14, 893/15, 893/17 i 893/22 zabudowanej zespołem budynków browaru Tenczynek, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, objętej przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania określono, w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, na kwotę:

11 090 000,00 zł

Słownie: jedenaście milionów dziewięćdziesiąt tysięcy złotych.

Określona, w podejściu dochodowym, wartość rynkowa obejmuje wartość prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz wartość prawa własności składnika budowlanego, posadowionego na gruntach i trwale z nimi związanego (są to środki stanowiące części składowe nieruchomości, gr. 0, 1 i 2 KŚT – które nie mogą być od nich odłączone, bez istotnej ich zmiany).

Uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystywanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkowa, określona w tym podejściu, obejmuje wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu, wraz ze związaną z tym prawem własnością budynków, budowli i urządzeń, na użytkowanym gruncie.

9.2. Określenie / wyodrębnienie wartości gruntu, jako niezabudowanego

Określenie jednostkowej wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej – jako gruntu niezabudowanego poprzedzono analizą transakcji na lokalnym i regionalnym rynku nieruchomości podobnych, przy uwzględnieniu cech rynkowych wpływających na tę wartość.

Kalkulację jednostkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zawiera załącznik do niniejszego opracowania – arkusz kalkulacyjny.

W wyniku kalkulacji szczegółowej przedstawionej w załączniku do niniejszego opracowania, jednostkową wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej określono, bez podatku VAT (wartość netto), na:

170,11 zł/m²

Słownie: sto siedemdziesiąt złotych 11/100

Analiza transakcji, które miały miejsce na rynku lokalnym, w przyjętym dla niniejszego opracowania okresie badania tego rynku wskazała, że obrót prawem użytkowania wieczystego nie pozwalał na określenie wartości tego prawa, poprzez zastosowanie podejścia porównawczego, przy przyjęciu cen

transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

Na podstawie dokonanych w analizowanym okresie czasu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości, stanowiącymi przedmiot prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności, wyznaczono natomiast wzajemną relację pomiędzy wartościami tych dwóch praw.

Relacja pomiędzy cenami nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a cenami nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności dla obszaru, na którym położone są nieruchomości (grunty) objęte przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, wynosi 0,95 (zgodnie z analizą własną).

Omawiane prawa są więc prawami o niewiele różniące się od siebie wartości. Oznacza to, że wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu jest o około 5% mniejsza niż wartość prawa własności tej samej nieruchomości. Za mniejszą wartością użytkowania wieczystego w odniesieniu do prawa własności przemawia fakt, że aktualizacja stawek opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych każdego roku powoduje zwiększone zainteresowanie przekształceniem w prawo własności. Ta zależność obrazuje sposób postrzegania tych dwóch praw przez potencjalnych nabywców, którzy za lepsze uznają prawo własności, ponieważ nie wiąże się ono z dodatkowymi opłatami rocznymi.

Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, dokonano więc na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a cenami nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności – zgodnie z postanowieniem § 30 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Dlatego dla określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości objętej prawem użytkowania wieczystego, określono w pierwszej kolejności jej wartość gruntu, jako przedmiotu prawa własności, a następnie, aby sprowadzić tę wartość do poziomu cen prawa użytkowania wieczystego, dokonano korekty tej wartości za pomocą współczynnika korygującego wynoszącego 0,95 ustalonego w sposób opisany powyżej.

W celu określenia jednostkowej wartości prawa użytkowania wieczystego wykorzystano poniższy wzór:

$$W_{UW} = W_W \times W_K$$

gdzie:

W_{UW} – wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu;

W_W – wartość prawa własności gruntu;

W_K – współczynnik korygujący, którego wartość wynosi 0,95.

Jednostkowa wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych niezabudowanych, bez podatku VAT (wartość netto), wynosi:

$$(170,11 \text{ zł/m}^2 \times 0,96)$$

$$161,60 \text{ zł/m}^2$$

Słownie: sto sześćdziesiąt jeden złotych 60/00

W wyniku kalkulacji szczegółowej, wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako niezabudowanych, bez podatku VAT (wartość netto), po zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, oszacowano na:

$$W_G = 6\,824\,000,00 \text{ zł}$$

Słownie: sześć milionów osiemset dwadzieścia cztery tysiące złotych.

LP.	NR DZIAŁKI	POWIERZCHNIA [m ²]	OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU [zł]
1	2	3	4
1.	893/11	6 842,00	1 106 000,00 zł
2.	893/12	10 047,00	1 624 000,00 zł
3.	893/14	1 778,00	287 000,00 zł
4.	893/15	218,00	35 000,00 zł
5.	893/17	34,00	5 000,00 zł
6.	893/22	15 914,00	2 572 000,00 zł
7.	893/24	7 396,00	1 195 000,00 zł
RAZEM:		42 229,0	6 824 000,00 zł

Uwaga: oszacowana wartość jednostkowa gruntu została określona dla całego obszaru nieruchomości stanowiącej funkcjonalną całość. W przypadku sprzedaży poszczególnych działek odrębnie zmianie ulegnie stan prawny w zakresie warunków dojazdu do drogi publicznej.

9.3. Łączna wartość przedmiotu wyceny

Łączna wartość szacowanej nieruchomości, przy uwzględnieniu wcześniejszych wyliczeń wynosi:

$$W = W_{RD} + W_{Dz.893/11} + W_{Dz.893/24}$$

$$W = 11\,090\,000,00 + 1\,106\,000,00 + 1\,195\,000,00$$

$$W = 13\,391\,000,00 \text{ zł}$$

Słownie: trzynaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych.

10. Zestawienie i wnioski końcowe

Wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem budynków i budowli browaru Tenczynek, składającej się z działek ewidencyjnych nr 893/11, 893/12, 893/14, 893/15, 893/17, 893/22 i 893/24 o łącznej powierzchni wynoszącej 4,2202 ha (tj. 42 202,0 m²), położonej w województwie małopolskim, powiecie krakowskim, gm. Krzeszowice, obręb 0016 Tenczynek, przy ulicy Tenczyńskiej, objętej KW nr KR2K/00030302/3, dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego, bez podatku VAT (wartość netto), określono na:

$$13\,391\,000,00 \text{ zł}$$

Słownie: trzynaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych.

WNIOSKI I UZASADNIENIE DOKONANYCH OBLICZEŃ

Oszacowana wartość rynkowa praw do nieruchomości objętej przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania uwzględnia dane rynkowe uzyskane w trakcie analizy rynku nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami – nieczynnego zespołu budynków browaru, pełniącymi funkcje produkcyjno-magazynową, biurową, magazynową wiaty oraz gastronomiczną wraz z towarzyszącą infrastrukturą, w szczególności cechy i tendencje wpływające na aktualną wartość rynkową nieruchomości, a także dane dotyczące możliwych do osiągania dochodów z nieruchomości i cen jednostkowych, wartości / kosztów robót remontowych (wymaganych do przeprowadzenia na nieruchomości) oraz prawdopodobnych kosztów i wydatków operacyjnych związanych z utrzymaniem nieruchomości.

Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać za tę nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku. W tym celu powinny być spełnione wszystkie warunki poprawnie ustalonej ceny transakcyjnej, w szczególności odpowiedni czas i sposób prezentowania, eksponowania nieruchomości na rynku.

Określając wartość rynkową praw do nieruchomości objętej przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania uwzględniono w szczególności: rodzaj wycenianego prawa, przeznaczenie przestrzenne, cechy rynkowe mające wpływ na wartość prawa do nieruchomości, uwarunkowania urbanistyczne, możliwości inwestycyjne, stan zagospodarowania, stan techniczny i standard składowiska budowlanego, ograniczenia, możliwość generowania dochodu przez nieruchomości będące przedmiotem wyceny oraz podobne obiekty, wielkość możliwego do wygenerowania dochodu, konieczność ponoszenia kosztów i wydatków operacyjnych związanych z samą nieruchomością, a także analizę popytu i podaży.

Wartość nieruchomości objętej przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Biorąc pod uwagę powyższe zaznacza się jednocześnie możliwość zaistnienia różnic w wartościach szacowanych nieruchomości w sytuacji, w której pojawią się okoliczności mające negatywny lub pozytywny wpływ na same nieruchomości.

Wartości określone w niniejszym opracowaniu uwzględniają wyłącznie cel opracowania.

11. Uwagi, klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), obejmującymi Krajowe Zasady Wyceny – Podstawowe (KSWP), Krajowe Zasady Wyceny – Specjalistyczne (KSWS), Noty interpretacyjne (NI) oraz Tymczasowe Noty interpretacyjne (TNI), a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało tylko i wyłącznie dla Zleceniodawcy i dla celu określonego w opracowaniu. Wykorzystanie wyceny dla innego celu, niż określony w opracowaniu oraz przez osoby trzecie, jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora opracowania.
3. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało zgodnie z udzielonym zleceniem.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
6. Ustalenia stanu przedmiotu wyceny, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą daty, na którą dokonano wyceny. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym przedmiotu wyceny, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji wyceny. Późniejsze wykorzystanie wyceny w przypadku zmian na rynku nieruchomości także będzie wymagało aktualizacji wyceny.
7. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od Zleceniodawcy lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
8. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie oględzin, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.

9. Ocena stanu przedmiotu wyceny nie stanowi jego ekspertyzy.
10. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
11. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości przyjęto w dobrej wierze na podstawie informacji uzyskanych we właściwym Urzędzie Miasta / Gminy.
12. Dane powierzchniowe, dane techniczne oraz opisy techniczne budynku(-ów) i budowli przyjęto w dobrej wierze na podstawie dokumentów i informacji przekazanych przez Zleceniodawcę / właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości – książki obiektów budowlanych, inwentaryzacja budowlana, protokoły kontroli stanu technicznego budynków, dokumentacja administracyjno-prawna – przytoczone informacje i dane pochodzą z najbardziej aktualnych opracowań. Nie była wykonywana odrębna inwentaryzacja, gdyż nie stanowiło to przedmiotu zamówienia.
13. Powierzchnię gruntów przyjęto zgodnie z danymi zawartymi w rejestrze gruntów.
14. Dane, informacje i wyjaśnienia dotyczące nieruchomości, objętej przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, podane zostały przez Zleceniodawcę / właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości.
15. Wszystkie dane dotyczące przedmiotu wyceny przyjęto w dobrej wierze, zakładając ich zgodność ze stanem rzeczywistym.
16. Powyższa wycena w szczególności nie może być traktowana, jako gwarancja sprzedaży lub najmu / dzierżawy przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.
17. Ustalenia wartości nie należy utożsamiać z ustaleniem ceny nieruchomości. Cena jest co prawda wyrazem wartości, może być jednak kształtowana w sposób koniunkturalny. W teorii wartości głównymi czynnikami mającymi wpływ na wartość nieruchomości są: użyteczność towaru będąca stymulatorem popytu; zbywalność towaru, jako konieczny warunek możliwości dokonywania transakcji, w toku której wyrównują się na poziomie ceny.
18. Żadnego stwierdzenia zawartego w niniejszym opracowaniu nie należy traktować, jako rękojmi, gwarancji lub zapewnienia dotyczącego przyszłości.
19. Przewidywania zawarte w niniejszym opracowaniu wynikają z aktualnego stanu wiedzy ich autora.
20. Zadaniem wykonawcy niniejszego opracowania nie było przeprowadzenie badań, dotyczących zanieczyszczeń gruntu.
21. Autorowi opracowania nie przedstawiono badań geotechnicznych, ani środowiskowych gruntu. Przy szacowaniu wartości rynkowej przyjęto założenie, że nieruchomość, objęta przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, jest wolna od jakichkolwiek zanieczyszczeń.
22. Zamieszczone w opracowaniu fragmenty map służą jedynie celom poglądowym. Posłużyły one pomocniczo w scharakteryzowaniu przedmiotu wyceny.
23. W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikacyjnych dla nieruchomości porównawczych, przyjętych podczas szacowania, których ujawnienie wkracza w obszar objęty tajemnicą zawodową rzeczoznawcy majątkowego – zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 r. (Sygn. akt II CSK 369/11) oraz z wyrokiem NSA z dnia 11 lipca 2016 r. (Sygn. akt I OSK 2471/14).
24. Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT (wartości netto).

12. Wykaz załączników

1. Arkusz kalkulacyjny – określenie wartości rynkowej prawa własności i prawa użytkowania wieczystego 1,0 m² gruntu.
2. Baza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych, niezabudowanych.
3. Wydruk z księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Mapa zasadnicza.
6. Kopia polisy ubezpieczenia OC.



Określenie kosztu nabycia / wartości rynkowej gruntów				
Lokalizacja:		woj.: małopolskie, pow.: krakowski, gm.: Krzeszowice, obr.: 0016 Tenczynek		
Numer działki:		893/11, 893/12, 893/14, 893/15, 893/17, 893/22, 893/24		
Powierzchnia działki [m ²]:		42 229,0		
Wybór atrybutów cech rynkowych nieruchomości gruntowej.				
Tabela nr 1				
Lp.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)	Przedział cech	
1.	Warunki dojazdu	19,00 %	Dobre Zadowalające	
2.	Kształt działki	39,00 %	Korzystny Średnio korzystny	
3.	Wielkość działki	17,00 %	Korzystna Średnio korzystna	
4.	Stan i możliwości zagospodarowania	25,00 %	Korzystne Średnio korzystne	
Razem:		100,00 %		
Opis cech wycenianej nieruchomości gruntowej.				
Tabela nr 2				
Lp.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą		
1.	Data oszacowania:	10.12.2024 r.		
2.	Powierzchnia gruntu [m ²]:	42 229,0		
3.	Warunki dojazdu	Dobre		
4.	Kształt działki	Średnio korzystny		
5.	Wielkość działki	Średnio korzystna		
6.	Stan i możliwości zagospodarowania	Korzystne		
Opis cech nieruchomości gruntowych przyjętych do porównania.				
Tabela nr 3				
Lp.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość		
		A	B	C
1.	Lokalizacja szczegółowa:	gm. Liszki, obręb Kaszów	gm. Iwanowice, obręb Poskwitów	gm. Liszki, obręb Kaszów
2.	Forma władania:	własność	własność	własność
3.	Jednostkowa cena transakcyjna [zł/m ²]:	189,25	193,38	157,93
4.	Data transakcji:	2024-07-10	2024-03-18	2023-10-26
5.	Warunki dojazdu	Zadowalające	Dobre	Dobre
6.	Kształt działki	Korzystny	Korzystny	Średnio korzystny
7.	Wielkość działki	Średnio korzystna	Korzystna	Średnio korzystna
8.	Stan i możliwości zagospodarowania	Korzystne	Korzystne	Korzystne
Określenie przedziału cenowego.				
Tabela nr 4				
Cena Max (C _{Max}) [PLN/m ²]:		Cena Min (C _{Min}) [PLN/m ²]:		Różnica (ΔC) [PLN/m ²]:
193,38		153,61		39,77

Określenie kosztu nabycia / wartości rynkowej gruntów							
Korekta cech nieruchomości gruntowych z tytułu podobieństwa do wycenianej.							
Tabela nr 5 - porównanie: X - A							
Lp.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [zł/m ²]	Udział kwotowy [zł/m ²]	Różnica kwotowa (poprawka) A-X [zł/m ²]
1.	Warunki dojazdu	19,00 %	Dobre	Zadawalające	39,77	7,56	7,56
2.	Kształt działki	39,00 %	Średnio korzystny	Korzystny	39,77	15,51	-15,51
3.	Wielkość działki	17,00 %	Średnio korzystna	Średnio korzystna	39,77	6,76	0,00
4.	Stan i możliwości zagospodarowania	25,00 %	Korzystne	Korzystne	39,77	9,94	0,00
Razem		100,00 %					-7,95
Jednostkowa cena transakcyjna 1,0 m ² nieruchomości gruntowej "A" [zł/m ²]:						189,25	
Wartość poprawki kwotowej [zł/m ²]:						-7,95	
Skorygowana cena transakcyjna 1,0 m ² nieruchomości gruntowej "A" [zł/m ²]:						181,30	
Tabela nr 6 - porównanie: X - B							
Lp.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [zł/m ²]	Udział kwotowy [zł/m ²]	Różnica kwotowa (poprawka) B-X [zł/m ²]
1.	Warunki dojazdu	19,00 %	Dobre	Dobre	39,77	7,56	0,00
2.	Kształt działki	39,00 %	Średnio korzystny	Korzystny	39,77	15,51	-15,51
3.	Wielkość działki	17,00 %	Średnio korzystna	Korzystna	39,77	6,76	-6,76
4.	Stan i możliwości zagospodarowania	25,00 %	Korzystne	Korzystne	39,77	9,94	0,00
Razem		100,00 %					-22,27
Jednostkowa cena transakcyjna 1,0 m ² nieruchomości gruntowej "B" [zł/m ²]:						193,38	
Wartość poprawki kwotowej [zł/m ²]:						-22,27	
Skorygowana cena transakcyjna 1,0 m ² nieruchomości gruntowej "B" [zł/m ²]:						171,11	
Tabela nr 7 - porównanie: X - C							
Lp.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [zł/m ²]	Udział kwotowy [zł/m ²]	Różnica kwotowa (poprawka) C-X [zł/m ²]
1.	Warunki dojazdu	19,00 %	Dobre	Dobre	39,77	7,56	0,00
2.	Kształt działki	39,00 %	Średnio korzystny	Średnio korzystny	39,77	15,51	0,00
3.	Wielkość działki	17,00 %	Średnio korzystna	Średnio korzystna	39,77	6,76	0,00
4.	Stan i możliwości zagospodarowania	25,00 %	Korzystne	Korzystne	39,77	9,94	0,00
Razem		100,00 %					0,00
Jednostkowa cena transakcyjna 1,0 m ² nieruchomości gruntowej "C" [zł/m ²]:						157,93	
Wartość poprawki kwotowej [zł/m ²]:						0,00	
Skorygowana cena transakcyjna 1,0 m ² nieruchomości gruntowej "C" [zł/m ²]:						157,93	
Określenie wartości rynkowej prawa do 1,0 m ² nieruchomości gruntowej.							
Tabela nr 8							
Skorygowana wartość prawa do 1,0 m ² nieruchomości gruntowych, porównywanych [zł/m ²]							
Lp.	A	B	C	X			
	C ₁	C ₂	C ₃	C _x			
1.	181,30	171,11	157,93	170,11			
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej.							
Tabela nr 9							
Lp.	Przedmiot wyceny	Powierzchnia gruntu [m ²]	Wartość rynkowa własności 1,0 m ² nieruchomości, skorygowana o poprawki [zł/m ²]				
1.	Wartość rynkowa własności	42 229,00	170,11 zł				
Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego 1,0 m ² gruntu [zł/m ²]							
2.	Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu	42 229,00	161,60 zł				

Baza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych, niezabudowanych.

LP.	DATA TRANSAKCJI	POWIAT	GMINA	OBRĘB	POW. [m2]	MPZP / Studium	RODZAJ NAB. PRAWA	CENA NIERUCHOMOŚCI NETTO [zł]	Zaktual. cena jednostkowa [zł/m2]
1	10.07.2024	krakowski	Liszki	Kaszów	20531	P/U	własność	3 759 349,59 zł	189,25 zł
2	18.03.2024	krakowski	Iwanowice	Poskwitów	5305	U	własność	969 223,50 zł	193,38 zł
3	22.12.2023	krakowski	Liszki	Kaszów	8298	P/U	własność	1 265 121,95 zł	164,28 zł
4	20.12.2023	krakowski	Liszki	Kaszów	6097	P/U	własność	923 008,13 zł	163,19 zł
5	26.10.2023	krakowski	Liszki	Kaszów	30492	U	własność	4 417 886,18 zł	157,93 zł
6	13.10.2023	krakowski	gm. Krzeszowice	Krzeszowice	7094	U	własność	997 160,00 zł	153,61 zł

Cena max	193,38 zł
Cena min	153,61 zł
Delta C	39,77 zł
Cena średnia	170,27 zł
Mediana	163,74 zł

28.05.2025, 14:38

przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

12	KW/KR2/00000525/14001, 2014-02-20 08:51:52, 2014-03-03 10:48:15 305555, TAK, 718 [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
71	WYPIS Z REJESTRU GRUNTOW, 2015-06-09, STAROSTA KRAKOWSKI, KRAKOW, 779 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt] [sio] KW/KR2/000002423/15001, 2015-06-24 09:55:28, 2015-06-30 07:35:06 190760, TAK, 778 [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
72	DECYZJA ZATWIERDZAJACA PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI NR WGP.6831.109.2014, 2015-03-11, Burmistrz Gminy Krzeszowice, Krzeszowice, 782 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt] [sio] KW/KR2/000002423/15001, 2015-06-24 09:55:28, 2015-06-30 07:35:06 190760, TAK, 778 [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
73	POSTANOWIENIE PRZYSTAJĄCE OŚCZYTYWAĆ, OMIŁYKĄ PIŁARSKĄ NR WGP.6831.109.2014, 2015-03-11, Burmistrz Gminy Krzeszowice, Krzeszowice, 783 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt] [sio] KW/KR2/000002423/15001, 2015-06-24 09:55:28, 2015-06-30 07:35:06 190760, TAK, 778 [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
74	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI NR P.1204.2015.1596, 2015-02-27, Starosta Krakowski, Kraków, 784 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt] [sio] KW/KR2/000002423/15001, 2015-06-24 09:55:28, 2015-06-30 07:35:06 190760, TAK, 778 [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
85	WYPIS Z REJESTRU GRUNTOW, 2015-12-18, STAROSTA KRAKOWSKI, KRAKOW, 833 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt] [sio] KW/KR2/000005322/15001, 2015-12-28 09:24:49, 2015-12-31 13:37:39 962140, TAK, 832 [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
86	DECYZJA ZATWIERDZAJACA PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI NR WGP.6831.94.2015, 2015-11-27, Burmistrz Gminy Krzeszowice, Krzeszowice, 834-835 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt] [sio] KW/KR2/000005322/15001, 2015-12-28 09:24:49, 2015-12-31 13:37:39 962140, TAK, 832 [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
87	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI NR P.1204.2015.5573, 2015-11-17, Starosta Krakowski, Kraków, 837 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt] [sio] KW/KR2/000005322/15001, 2015-12-28 09:24:49, 2015-12-31 13:37:39 962140, TAK, 832 [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
88	WYKAZ Z MAPY EVIDENCYJNEJ, 2016-01-15, STAROSTA KRAKOWSKI, KRAKOW, 11, KR2/00005949/9

https://przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

28.05.2025, 14:38

przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

12	KW/KR2/00000525/14001, 2014-02-20 08:51:52, 2014-03-03 10:48:15 305555, TAK, 718 [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
89	WYPIS Z REJESTRU GRUNTOW, 2016-01-04, STAROSTA KRAKOWSKI, KRAKOW, 12, KR2/00005949/9 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt, polozenie dokumentu - numer księgi wieczystej] [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
92	OŚWIECZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POSWIDOCZANIE PRZEZ NOTARIUSZA ANIEŻ KALINSKĄ - KALINSKĄ W CIECHANOWIE REP. A NR 691/2017, 2017-04-26, BROUARY REGONALNE JASTRZEMSKA SPÓŁKA Z O.O. W CIECHANOWIE, NOTARZUSZ NOWY, 962-963, KR2/00003302/3 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt, polozenie dokumentu - numer księgi wieczystej] [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
93	WYPIS Z REJESTRU GRUNTOW, 2017-03-29, STAROSTA KRAKOWSKI, KRAKOW, 966-967, KR2/00003302/3 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt, polozenie dokumentu - numer księgi wieczystej] [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
94	WYKAZ Z MAPY EVIDENCYJNEJ, 2017-03-29, STAROSTA KRAKOWSKI, KRAKOW, 968, KR2/00003302/3 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt, polozenie dokumentu - numer księgi wieczystej] [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
138	WYPIS Z REJESTRU GRUNTOW, 2022-11-10, STAROSTA KRAKOWSKI, KRAKOW, 1477, KR2/00003302/3 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt, polozenie dokumentu - numer księgi wieczystej] [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
139	WYKAZ Z MAPY EVIDENCYJNEJ, 2022-11-10, STAROSTA KRAKOWSKI, KRAKOW, 1478, KR2/00003302/3 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt, polozenie dokumentu - numer księgi wieczystej] [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]

https://przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

28.05.2025, 14:38

przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

140	MAPA Z USTALENIA GRANIC DZIAŁEJ EVIDENCYJNYCH P.1204.2022.13923, 2022-11-14, Starosta Krakowski, Kraków, 1476, KR2/00003302/3 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt, polozenie dokumentu - numer księgi wieczystej] [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
141	WYPIS Z REJESTRU GRUNTOW, 2022-12-28, STAROSTA KRAKOWSKI, KRAKOW, 1485, KR2/00003302/3 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt, polozenie dokumentu - numer księgi wieczystej] [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
142	WYPIS Z KARTOTECY BUDYNKOW, 2022-12-29, STAROSTA KRAKOWSKI, KRAKOW, 1486, KR2/00003302/3 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt, polozenie dokumentu - numer księgi wieczystej] [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]
143	WYKAZ Z MAPY EVIDENCYJNEJ, 2022-12-29, STAROSTA KRAKOWSKI, KRAKOW, 1487, KR2/00003302/3 [podstawa anaczenia, data sporzadzenia, nazwa organu, siebda organu, polozenie dokumentu - numer karty akt, polozenie dokumentu - numer księgi wieczystej] [rodzaj] numer dziennika, chwila wyplywu, chwila wpisu, czy z urzadu, polozenie wniosku - numer karty [sio]

https://przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

28.05.2025, 14:38

przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTOŚCI NR KR2/00003302/3, STAN Z DNIA 2025-05-29 14:38				
przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno				
GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTO, BUDYNEK URZĄDZENIE STANOWISKO ODRĘBNA NIERUCHOMOŚĆ				
Dział I-0	Dział I-5p	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Prawo użytkowania wieczystego				
Okres użytkowania				
Sposób korzystania				
Komentarz do migracji				
Wpis lub części wpisów, upamiętnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treści nie objęte strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej				
Odnosi numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				
DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOŚKU				
1 DECYZJA (SPD 2), GG. III 7224/12/93/70, 1993-12-15, WOJEWODA KRAKOWSKI				
przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno				

https://przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

28.05.2025, 14:38

przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTOŚCI NR KR2/00003302/3, STAN Z DNIA 2025-05-29 14:38				
przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno				
GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTO, BUDYNEK URZĄDZENIE STANOWISKO ODRĘBNA NIERUCHOMOŚĆ				
Dział I-0	Dział I-5p	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.				
Usta właściciel udziału w prawie (numer udziału w pierwotnej księdze wieczystej)				
Skarb Państwa (Polska)				
Użytkownicy wieczysti				
Napis				
Lp. 1.				
Usta właściciel udziału w prawie (numer udziału w pierwotnej księdze wieczystej)				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Polska, REGON, KRS)				
Komentarz do migracji				
Wpis lub części wpisów, upamiętnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treści nieobjęte strukturą księgi wieczystej lub				
przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno				

https://przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

28.05.2025, 14:38

przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOŚKU	
3 UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA I USTANOWIENIA HIPOTeki (SPD 113, 1472/2000 R., 2000-07-17, M. ZAŁUSKA	
55 UMOWA SPRZEDAŻY ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁKI 2245/2018, 2018-03-07, BARBARA BAWIŃSKA, CIECHANOW, 890-897	

https://przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

28.05.2025, 14:38

przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTOŚCI NR KR2/00003302/3, STAN Z DNIA 2025-05-29 14:38				
przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno				
GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTO, BUDYNEK URZĄDZENIE STANOWISKO ODRĘBNA NIERUCHOMOŚĆ				
Dział I-0	Dział I-5p	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.				
Numer wpisu				
Napis				
Rodzaj wpisu				
Treść wpisu				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Polska, REGON, KRS)				
Lp. 2.				
Numer wpisu				
Napis				
Rodzaj wpisu				
Treść wpisu				
przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno				

https://przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

28.05.2025, 14:38

przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTOŚCI NR KR2/00003302/3, STAN Z DNIA 2025-05-29 14:38				
przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno				
GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTO, BUDYNEK URZĄDZENIE STANOWISKO ODRĘBNA NIERUCHOMOŚĆ				
Lp. 1.				
Numer wpisu				
Napis				
Rodzaj wpisu				
Treść wpisu				
Osoba fizyczna (imię, nazwisko, PESEL)				
Lp. 3.				
Numer wpisu				
Napis				
Rodzaj wpisu				
Treść wpisu				
Osoba fizyczna (imię, nazwisko, PESEL)				
Lp. 4.				
Numer wpisu				
Napis				
Rodzaj wpisu				
Treść wpisu				
przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno				

https://przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

28.05.2025, 14:38

przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

PRZYKAZANIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 383/24 Z WNIOŚKU WIERZCIELA: MONIKA GONDER PRZECIWO DŁUŻNIKOWI: MANUFATURA PRAW WÓDNI I WINA S.A. W TENCZYKOWIE, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO, AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY DNIA 17 LIPCA 2023 ROKU PRZED NOTARIUSZEM MATEUSZEM SZCZEPANIEM, REP. A NR 2340/2023, OPATROZONY KLAUZURĄ WYKONALNOŚCI	
Treść wpisu	
Osoba fizyczna (imię, nazwisko, PESEL)	
Lp. 5.	
Numer wpisu	
Napis	
Rodzaj wpisu	
Treść wpisu	

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOŚKU	
148 ZAWADOMIENIE O WŚCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WZWIĄZANIE DO ZAPŁATY	

https://przebieg choroby - ginekologiczno-ginekologiczno-ginekologiczno

151	ZAWIADOMIENIE O WYSTĄPIENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIU DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 383/24, 20-10-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZYSZĄCEJ REJONOWYJ DLA KRAKOWA- PROWODZĄCY W KRAKOWIE ANIA DESPASA-KAPUSTA, 164, KRZ/00301302/23 Instalacje podpięty; zgłoszona, data wydania: wystawce: pokontrolne dokumentu - numer karty określone dokumentu - numer karty DE, KM/ KRZ/00066229/24/001, 20-10-20 07.00.00, 20-24-12-13-11.45.733326, NIE, 1632 KRZ/00301302/23 Instalacje Instrukcja, data wydania: zgłoszona, data wydania: zgłoszona, pokontrolne wniośnik - numer karty określone dokumentu - numer karty
152	ZAWIADOMIENIE O WYSTĄPIENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIU DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 374/14, 20-10-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZYSZĄCEJ REJONOWYJ DLA KRAKOWA- PROWODZĄCY W KRAKOWIE ANIA DESPASA-KAPUSTA, 164, KRZ/00301302/23 Instalacje podpięty; zgłoszona, data wydania: wystawce: pokontrolne dokumentu - numer karty określone dokumentu - numer karty DE, KM/ KRZ/00066229/24/001, 20-10-20 07.00.00, 20-24-12-13-11.09.58.623478, NIE, 1639 KRZ/00301302/23 Instalacje Instrukcja, data wydania: zgłoszona, data wydania: zgłoszona, pokontrolne wniośnik - numer karty określone dokumentu - numer karty
153	ZAWIADOMIENIE O WYSTĄPIENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIU DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 383/24, 20-10-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZYSZĄCEJ REJONOWYJ DLA KRAKOWA- PROWODZĄCY W KRAKOWIE ANIA DESPASA-KAPUSTA, 164K, KRZ/00301302/23 Instalacje podpięty; zgłoszona, data wydania: wystawce: pokontrolne dokumentu - numer karty określone dokumentu - numer karty DE, KM/ KRZ/00066229/24/001, 20-10-30 07.00.00, 20-24-12-13-11.19.14.685896, NIE, 1646 KRZ/00301302/23 Instalacje Instrukcja, data wydania: zgłoszona, data wydania: zgłoszona, pokontrolne wniośnik - numer karty określone dokumentu - numer karty
154	OBWIESZCZENIE POSTANOWIENIA O ODEBRANIU UPADŁOŚCI, KR/18201061/20-24-12-13-11.09.58.623478, NIE, 1639 KRZ/00301302/23 Instalacje podpięty; zgłoszona, data wydania: wystawce: pokontrolne dokumentu - numer karty określone dokumentu - numer karty DE, KM/ KRZ/00066229/24/001, 20-10-30 07.00.00, 20-24-12-13-11.19.14.685896, NIE, 1646 KRZ/00301302/23 Instalacje Instrukcja, data wydania: zgłoszona, data wydania: zgłoszona, pokontrolne wniośnik - numer karty określone dokumentu - numer karty
155	OBWIESZCZENIE POSTANOWIENIA O ODEBRANIU UPADŁOŚCI, KR/18201061/20-24-12-13-11.09.58.623478, NIE, 1639 KRZ/00301302/23 Instalacje podpięty; zgłoszona, data wydania: wystawce: pokontrolne dokumentu - numer karty określone dokumentu - numer karty DE, KM/ KRZ/00066229/24/001, 20-10-30 07.00.00, 20-24-12-13-11.19.14.685896, NIE, 1646 KRZ/00301302/23 Instalacje Instrukcja, data wydania: zgłoszona, data wydania: zgłoszona, pokontrolne wniośnik - numer karty określone dokumentu - numer karty

Załącznik nr 1 do formularza zgłoszenia o udzielenie pożyczki					
nazwa przedsiębiorstwa / nazwa jednostki samorządu terytorialnego / nazwa podmiotu gospodarki publicznej					
GRUPA KIDANY W UŻYTKOWANIE WŁASZCZE BUDEWIELI I OPRACOWAŃ STANOWIĄCE ODREBNĄ TERYTORYCZNOSC					
Dział I-0	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
DZIAŁ I - HIPOTEKA					
Lp. 1.	—				Iw podstawy wyniku
Numer hipoteki (rozszerzenia)	97				106, 107, 108, 114, 115, 116, 120, 121, 125, 126, 130, 131,
Napis	WYBÓR DOTYCZĄCY UŻYTKOWANIA WŁASZCZEJ, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANAWIĄCEGO ODREBNĄ TERYTORYCZNOSC I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI				136, 137
Rodzaj hipoteki (rozszerzenia)	HIPOTEKA UMOWIONA				
Suma (kwota), walcia	5566600,00 PLN MILIONÓW PIĘĆSET OSIEDZIOSTO DZIESIĘTYSIĄC				
Wzrostliwość i stosunek prawny (numer) [Lp. 1.] wzrostliwość / wzrostowość, stosunek prawny)	1 ZABEZPIECZENIE WZROSTLIWOŚCI KAZDEGO Z KADOCZYSCYCH OBJAGIATYSTÓW POSIADAJĄCYCH OBŁIGACJE SIEBIE, W TYM PRZESŁUCHU, W SZCZEGÓLNOŚCI OBJAGIATYSTÓW ROSZCZENIE O WYPŁUK LUB PREZENTACYJNY WYPAK OBŁIGACJI, ROSZCZENIE O ZAPŁATE EKWIWALENTU ODSŁUGOWEGO, ROSZCZENIE O ZAPŁATE ODSŁUG (ROPON) DO OBŁIGACJI, ROSZCZENIE O ZAPŁATE ODSŁUG ZA OPÓŹNIENIE W ZAPŁACE TYCH WZROSTLIWOŚCI KOSZTY USTAWIENIOWA, UTRZYMANIA I ZIENISZENA ZABEZPIECZENIA, A TAKŻE KOSZTY ZAPOKOJENIA TYCH WZROSTLIWOŚCI W TYM WYNAGRODZENIA ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA - WYMAGAJĄCYCH Z WARUNKÓW TENSI OBŁIGACJE SIEBIE W SPÓŁCE DO FIRMA MANIFAKTUR FIRM WÓDNI WINDA S.A. ZS W TENCZYNU WÓBC ENTEITET, FI MANIFAKTUR FIRMA WÓDNI WINDA S.A. ZS W TENCZYNU, NP 462662688, REGON 36333454, NIS 000035590, STANAWIĄCYCH ZALĄCZNIK DO UCZYWAŁY NR 01/05/2022 ZARZĄDU EMIENTA Z DNIA 18 MAJA 2022 R., GDZIE DATA WYKUPU USTALONO NA DZIEŃ 26 MAJA				

2024 R., PRZY CZYM EMITENT WYMIENIOWA 3 724 521 OBLIGACJA NA OBLIGACIA SERIE F, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1,00,00 ZŁ, KAŻDĄ I LĄCZNĄ WARTOŚĆ NOMINALNĄ 3 724 500,00 ZŁ: KOPROFACON OBLIGACJA NA OBLIGACIA, KUPONOWE, Z KUPONEM KWARTALNYM SA OPROCENTOWANIE, WEDŁUG STAWY STOPY PROCENTOWEJ W WYSOKOŚCI 8,5 % W SKAL ROKU I Z ZASTRZEŻENIEM PRZYPADKÓW, O KTÓRYM MOŻNA W PKT 11.3.1 WARUNKÓW EMISJI W PRZYPADKU OPOŹNIENIA W PŁATNOŚCI Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI, OBLIGATARZUSZ BĘDĄ UPRAWNIENI DO OTRZYMANIA OD EMITENTA OŚWIEDECTWA WYSOKOŚCI OPROCENTOWANIA OBLIGACJA ZA KAŻDĄ DZIEŃ OPOŹNIENIA, W PRZECIEK PRZEKAZANIA PRZEZ EMITENTA ŚRODKÓW FUNDUSZY W WYSOKOŚCI NIEWYSTARCZAJĄCYCH NA PEŁNE POKRYCIE DOBROWOLNĄ Z OBLIGACJI NALEŻNOŚCI OBLIGATARZUSZ ZOSTANĄ POKRYTE ZE ŚRODKÓW PRZEKAZANYCH PROPORCJONALNIE DO LICZBY POSIADANYCH OBLIGACJI W NASTĘPUJĄCEJ KOLEJNOŚCI: OŚWIEDECTWA Z TYTUŁU OPOŹNIENIA EMITENTA W WYPEŁNIENIU ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI, OŚWIEDECTWA WARTOŚĆ NOMINALNA ŚWIADCZENIA WYPUSTU EMITENT BĘDZIE WYPŁACAŁ OŚWIEDECTWA GO DNIĄ WYTWORZENIA EVIDENCJI OSÓB UPRAWNIANYCH Z OBLIGACJI, PRÓCHADZONY PRZEZ AGENTA EMISJI DO OSTATNIEGO DNIA ODRĘSU OŚWIEDECTWOGÓ, PRZEPYADAJĄ GO NA DZIEŃ 26 MAJA 2024 ROKU, KTORETO ŚWIADCZENIA BĘDĄ HALŻEJ I WYPŁACANA POSIADACZOM OBLIGACJI ZA KAŻDĄ Z ODRĘSÓW OŚWIEDECTWYCH, ZCZĘGŁOWO WYSTACZAJĄCYM W TABELI ZNAJDUJĄCYM SIĘ W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI PKT 6 W DNIU WYPUSTU PRZEPYADAJĄCY NA DZIEŃ 26 MAJA 2024R. EMITENT ZAPŁACI KWOTĘ 1,000,00 ZŁ TYTUŁU WYPUSTU KAŻDEJ OBLIGACJI SERIE F. EMITENT DOPUSZCZA MOŻLIWOŚĆ ZAŁICZENIA WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARZUSZA Z TYTUŁU WYPUSTU OBLIGACJA NA POCZET CENY HARBICJA OBLIGACJI NOWEJ EMISJI EMITENTU, O RIE WARUNKU NOWEJ EMISJI BĘDĄ PRZEWIDUJĄCY TARIĘ ROZPŁACANIE MIEJSCEM SPŁENIENIA ŚWIADCZENIA

		PIENIEŻNEGO Z OBLIĄGK BĘDZIE SIĘDZIBA PODMOTU PROWADZĄCEGO RACHUNEK, NA KTÓRY ZOSTANĄ PRZEKAZANE ŚRODKI PIENIĘŻNE STANOWIĄCE PRZEDMIOT ŚWADCZENIA, WARUNKU ENERGI OBLIĄGKI SERWIS W OPŁACIE POD FIRMĄ MANIFESTACJA FRYMA WŁÓDNI WYNA ŚPÓŁKA AKCYJNA Z SIĘDZIBĄ W TENECZNĄ STANOWIĄCE ZAJAZDNOK DO UCHWALY NR 07/05/2022 ZARZĄDU EMITERZA Z DZIAŁ 18 MARCA 2022 R.
Pierwszeństwo		KOSZCZENIE O PRZENIESIENIE HYPOTEKI DO KWOTY 5.586.000,00 ZŁ NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ PS ZABEZPIECZENIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIĘDZIBĄ W WARSZAWIE, BUDĄCEJ ADMINISTRATORSTWIE TEG HYPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIOWANE PRZEZ HYPOTEKE DO KWOTY 7.500.000,00 ZŁ, UPAWIĄŻAJĄ NA RZECZ ING BANK KLASĄ SPÓŁKA AKCYJNA Z SIĘDZIBĄ W KATOWICACH POD NR 25 (W GRANICACH WYGAŚLE HYPOTEKI).
	p.1.	KOSZCZENIE O PRZENIESIENIE HYPOTEKI DO KWOTY 5.586.000,00 ZŁ NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ PS ZABEZPIECZENIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIĘDZIBĄ W WARSZAWIE, BUDĄCEJ ADMINISTRATORSTWIE TEG HYPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIOWANE PRZEZ HYPOTEKE DO KWOTY 2135000,00 ZŁ, UPAWIĄŻAJĄ NA RZECZ CBT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIĘDZIBĄ W WARSZAWIE POD NR 26 (W GRANICACH WYGAŚLE HYPOTEKI).
	p.2.	KOSZCZENIE O PRZENIESIENIE HYPOTEKI DO KWOTY 5.586.000,00 ZŁ NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ PS ZABEZPIECZENIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIĘDZIBĄ W WARSZAWIE, BUDĄCEJ ADMINISTRATORSTWIE TEG HYPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIOWANE PRZEZ HYPOTEKE DO KWOTY 2135000,00 ZŁ, UPAWIĄŻAJĄ NA RZECZ CBT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIĘDZIBĄ W WARSZAWIE POD NR 26 (W GRANICACH WYGAŚLE HYPOTEKI).
Hypoteka lub rozstrzygnięcie uprawnione z pierwszeństwa		NINIEJSZA HYPOTEKA UMOWNA MA RÓWNIORZĘDNE PIERWSZYSTWO Z HYPOTEKA UMOWNĄ DO KWOTY 6.782.000,00 ZŁ, WPISANA POD NR 28, Z HYPOTEKA UMOWNĄ DO KWOTY 8.173.500,00 ZŁ, WPISANA POD NR 29, Z HYPOTEKA UMOWNĄ DO KWOTY 7.500.000,00 ZŁ, WPISANA POD NR 30, Z HYPOTEKA UMOWNĄ DO KWOTY 1.355.000,00 ZŁ, WPISANA POD NR 31 ORAZ Z HYPOTEKA UMOWNĄ DO KWOTY 3.513.000,00 ZŁ, WPISANA POD NR 32.
Rodzaj zmiany	p.1.	DOJĄCOWO WPIS W POLU 4.1.1.11.
	p.2.	ZMIENIONO WPIS W POLU 4.1.1.11
	p.3.	ZMIENIONO WPIS W POLU 4.1.1.11
	p.4.	ZMIENIONO WPIS W POLU 4.1.1.11
	p.5.	ZMIENIONO WPIS W POLU 4.1.1.11
Wzajemnie przysięgi Administratora hipoteki		PS ZABEZPIECZENIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	p.1.	PS ZABEZPIECZENIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA.

Nomen, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki		326653310, 0000532745, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	Nr podstawy wpisu
Lp. 2.	—	—	—
Numer hipoteki (rozszereżenia)	28	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODDZIAŁ WIERUCHOMOŚCI URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	109, 110, 111, 112, 113, 120, 121, 125, 126, 130, 131, 136, 137
Rodzaj hipoteki (rozszereżenia)	WŁASNOŚĆ UMOWIENIA		
Suma (słownie), wakała	1	W KRAKOWIE CZŁEK WILKOWSKI SIĘDEMESET OSIEMDZIESIĄCY TYSIĘCY ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer [p. 1. wierzycielności / wierzytelności, stosunek prawny])	1	1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI KĄDEKGO Z KĄDEKOSZYCH OBUSKĄTARZYCH POSŁUGIWAJĄCYCH OBUSKĄTARZYCH SERB G W TYM PRZYŚWIEŻENIACH SZCZEGÓŁOWOŚCI OBIJAJĄCYCH ROSZCZENIE O WYPUŁ W WIECZYSTOŚĆ WYPUŁ OBUSKĄTARZYCH ROSZCZENIE O ZAPŁATE ŚWĄDZENIA DODATKOWO P. ROSZCZENIE O ZAPŁATE EWALUANTU ODROSTOWEGO, ROSZCZENIE O ZAPŁATE ODSETEK (RUPONY) DO OBUSKĄTARZYCH ROSZCZENIE O ZAPŁATE ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE W ZAPŁACIE TYCH WIERZYTELNOŚCI, KOSZTY USTANOWIENIA, UTRZYMANIA I ZNISZCZENIA ZABEZPIECZENIA, A TAKŻE KOSZTY ZASPOKOJENIA TYCH WIERZYTELNOŚCI, W TYM WYNAGRODZENIA ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA - WYNYKAJĄCYCH Z WARUNKÓW EMISJI OBUSKĄTARZYCH SERB G W SPÓŁCE POD FIRMĄ MANIFAKTURA FIRMA WODŃ I WYNA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W TENCZYHU WOBRE EMITENTA, TL, SPÓŁKA POD FIRMĄ MANIFAKTURA FIRMA WODŃ I WYNA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W TENCZYHU (ADRES: 23-467 TENCZYNEK, ULICA TENCZYŃSKA NR 59), NIP 942626280, REGON 365331458, KRS 2666435590, STANOWIĄCYCH ZAPŁATEK DO UCZYWIAJĄCYCH SIĘ 01.06.2022 ZARZĄD EMITENTA Z DŃ 01 CZERWCA 2022 R. GOZIE DANE WYPUŁU WYSTĄPIŁA NA DZIEŃ 09 CZERWCA 2024 R., WTY CZYM EMITENT WYEMITOWAŁ 4 520 SZTUK OBUSKĄTARZYCH OKAZIEM SERB G, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1 000,00 ZŁ KEDZI TYŚKĄ ZŁOTYCH KĄDEKA I 442 912 WARTOŚCI NOMINALNEJ 4 520 000,00 ZŁ;	

KORPORACYJNE OBLIGACJE NA
OKADZIEŁA, KUPONOWE, Z KUPONEM
KWARTALNIA SA OPROCENTOWYWANE,
WEDŁUG STALĄCEJ STOPY PROCENTOWEJ W
WYSOKOŚCI 9,5 % (DZIEWIĘĆ I PIĘĆ
DZIESIATYCH PROCENTÓW W SKALI ROKU), Z
ZASTRZEŻENIEM PRZEPADŁU, O KTÓRYM
MOWA W PKT 13.1.2) WARUNKÓW EMISJI,
W PRZYPADKU OPÓŹNIENIA W PŁATNOŚCI
Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI,
OBLIGATYBISTY BĘDĄ UPRAWNIENI DO
OZTRZYMANIA OD EMITENTA ODSETEK W
WYSOKOŚCI OPROCENTOWANIA
OBLIGACJI ZA KAŻDĄ DNIĄ OPÓŹNIENIA
W RAZIE PRZEKAZANIA PRZEZ EMITENTA
ŚRODKÓW FINEŃCZNYCH W WYSOKOŚCI
NIEWYSTARCZAJĄCEJ NA PEŁNE POROZCIE
FOTOWAŻAJĄ Z OBLIGACJI NALEŻNOŚCI
OBLIGATYBISTY BĘDĄ POSPIRZIE ZA
ŚRODKÓW PRZEKAZANYCH
PROPORCYJNIE DO LICZBY
POSADZANYCH OBLIGACJI W
NASTĘPUJĄCEJ KOLEJNOŚCI, OSETEK Z
TYTUŁU OPÓŹNIENIA EMITENTA W
SPŁACENIU ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI,
OSETEK, WARTOŚĆ NOMINALNA
ŚWIADCZENIA WYKUPU, EMITENT BĘDZIE
WYPŁACAŁ OSETEK OD DNI
UTWORZENIA ŚWIADCZEŃ OSÓB
UPRAWNIONYCH Z OBLIGACJ
PODWOJNIEJ PRZEZ AGENTA EMISJI DO
OSTATNIEGO DNIĄ OKRESU
OSETKOWEGO, PRZYPADAJĄCEGO NA
DZIEŃ 09 CZERWCA 2024 ROKU, KTÓRE TO
ŚWIADCZENIA BĘDĄ NALEŻNE I
WYPŁACANE POSADZAJĄCY OBLIGACJ ZA
KAŻDĄ Z OKRESÓW OSETKOWYCH,
SZCZEGÓŁOWO WSKAZANYCH W TABELI
ZAWIESZAJĄCEJ SIĘ W WARUNKACH EMISJI
OBLIGACJI PKT 6.1 W DNIU WYKUPU
PRZYPADAJĄCY NA DZIEŃ 09 CZERWCA
2024, EMITENT ZAPŁACI KWOTĘ 1 000,00
ZŁ, TYTUŁ W WYKUPU KAŻDEJ OBLIGACJI
SERII G, EMITENT DOPUSZCZA
MOŻLIWOŚĆ ZALICZENIA WIRTYZUJĄCEJ
OBLIGACJI ARSUDA Z TYTUŁU W WYKUPU
OBLIGACJI NA POŚCIEĆ CENY NABYCIA
OBLIGACJI NOWEJ EMISJI EMITENTA, O KŁE
WARUNKU NOWEJ EMISJI BĘDĄ
PRZEWIDUJĄC TAXE ROZWAŻANIE,
MIEJSCEM SPŁACENIA ŚWIADCZENIA
FINEŃCZNEGO Z OBLIGACJI BĘDZIE
SIEDZIBA PODMIOTU PRZEWIDZĄCEGO
ZACHOWANIE, NA KTÓRY JEST
PRZEKAZANIE ŚRODKÓW FINEŃCZNYCH

		STANOWIĄCE PRZEDMIOT ŚWIADCZENIA, UCHWALA NR 01/06/2022 ZARZĄDU EMITENTA Z DZIA 01 CZERWCA 2022 R. WRAZ Z ZAŁĄCZNIEM W POSTACI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJE SERIE W SPÓŁKIE POD FIRMĄ MANUFATURA PIVA WODNY PIVA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W TENCZYŃSKU.
Pierwszeństwo		ROZSZCZEGÓLNO PRZENIESIENIE HIPOTEKI DO KWOTY 6.780.000,00 ZŁ NA REZERWĘ SPÓŁKI POD FIRMĄ PS ZABIEGNIENIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, BĘDĄCĄ:
	p.p. 1.	ADMINISTRATORA REZERWY HIPOTEKI NA MIĘSCIE SPÓŁNOŚCIE PRZEZ HIPOTEKI DO KWOTY 7.500.000,00 ZŁ UJAWNIONĄ NA REZERWę BIG BANK SŁĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH POD NR 25 (W GRANICACH WYGAŚNIę HIPOTEKI).
		ROZSZCZEGÓLNO PRZENIESIENIE HIPOTEKI DO KWOTY 6.780.000,00 ZŁ NA REZERWĘ SPÓŁKI POD FIRMĄ PS ZABIEGNIENIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, BĘDĄCĄ:
	p.p. 2.	ADMINISTRATORA REZERWY HIPOTEKI NA MIĘSCIE SPÓŁNOŚCIE PRZEZ HIPOTEKI DO KWOTY 1.250.000,00 ZŁ UJAWNIONĄ NA REZERWę CBT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE POD NR 26 (W GRANICACH WYGAŚNIę HIPOTEKI).
	p.p. 3.	NIENIEJSZĄ HIPOTEKĄ UMOWNĄ MA RÓWNIORZĘDNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTEKĄ UMOWNĄ DO KWOTY 5.584.000,00 ZŁ WPISANĄ POD NR 27
Hipoteka bez rozszczenie uprawnienie z pierwszeństwa		NIENIEJSZĄ HIPOTEKĄ UMOWNĄ MA RÓWNIORZĘDNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTEKĄ UMOWNĄ DO KWOTY 8.173.500,00 ZŁ WPISANĄ POD NR 28, Z HIPOTEKĄ UMOWNĄ DO KWOTY 7.500.000,00 ZŁ WPISANĄ POD NR 30, Z HIPOTEKĄ UMOWNĄ DO KWOTY 1.305.000,00 ZŁ WPISANĄ POD NR 31 ORAZ Z HIPOTEKĄ UMOWNĄ DO KWOTY 3.513.000,00 ZŁ WPISANĄ POD NR 32.
Rodzaj zmiany	p.p. 1.	DODANO WPIS W POLU 4.4.1.11
	p.p. 2.	ZMIENIONO WPIS W POLU 4.4.1.11
	p.p. 3.	ZMIENIONO WPIS W POLU 4.4.1.11
	p.p. 4.	ZMIENIONO WPIS W POLU 4.4.1.11
Wyszyciel hipoteczny / Administrator hipoteki		PS ZABIEGNIENIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 146363319, 0006852745, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

Ip. 3.	—	Nr podstawy opisu
Numer hipoteki (roszczenia)	29	117, 118, 119, 125, 126, 130, 131, 136, 137
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WŁASNOŚCI, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO DOKREPIENIE NIEMOCHOWIC WŁASZCZĄCĄ STANOWIĄCEGO ODRĘBNIE PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWIENIA	
Suma (słownie), waluta	B 173 500,00 (OSIEM MILIONÓW SIEDMI DZIESIĄT TRZY TYSIĄCE PIĘCIEŚĆ ZŁ)	
Wzajemność i stosunek prawny (numer i wzajemność i wzajemność, stosunek prawny)	[p. 1.	ZABEZPIECZENIE WYKONANIA KĄŻDEGO Z KĄŻDOCZYNYCH OBLIGACJI SERIEH, W TYM PRZYSZŁYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI OBLIGACJI ROSZCZENIE O WYPŁW ILM WŁECZNIJSZY WYPUK OBLIGACJI, ROSZCZENIE O ZAPŁATK ŚWĄDZENIA ODOATKOWÓW, ROSZCZENIE O ZAPŁATK EWALWENTU ODOSEKOWÓW, ROSZCZENIE O ZAPŁATK ODOSEK (WUPONO) DO OBLIGACJI, ROSZCZENIE O ZAPŁATK ODOSEK ZA OPÓŹNIENIE W ZAPŁATK TYCH WZEMŻELNOŚĆ, KOSZTY USTANOWIENIA, UTRZYMANIA ZNIESIENIA ZABEZPIECZENIA, ATKAZE KOSZTY ZASPOKOJENIA TYCH WZEMŻELNOŚĆ W TYM WYNAGRODZENIA ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA - WYNIKĄCYCH Z WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERIEH I WOBCE EMISYNTA, TŁ SPÓŁNOGO RYMIA MANIFAKTURA FRYA WOSKÓI WYPOA, SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W TENCZYŃKU ADRES: 32-067 TENCZYŃEK, UL. KA TENCZYŃSKA NR 59, NIP 64-06262680, REGON 36533434, KRS 00066335590, STANOWIĄCYCH ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR 03/06/2022 ZARZĄDU EMISYNTA Z DNIA 13 CZERWCA 2022 R., GDZIE TAKI WYKUPU USTALONO NA DNIA 23 CZERWCA 2024 R., PRZY CZYM EMISYNTA WYEMISYNTA 5 440 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZIACH SERIEH I, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 5 440 000,00 ZŁ, JEDNĄ TYSIĄC ZŁOTYCH KĄŻDĄ I KĄŻDĄ WARTOŚCI NOMINALNEJ 1 000 000,00 ZŁ, KOMPORACYJNE OBLIGACJE NA OKAZIACH, KUPOWONE, Z KUPONEM KWARTALNYM SA OPROCENTOWANIE. WEDŁUG STAJĄCEJ STOPY PROCENTOWEJ W WYSOKOŚCI 10 W (DZIESIĘĆ PROCENTÓW W

SKALI ROKU. W PRZYPADKU OPÓŹNIENIA W PŁATNOŚCI Z TYTUŁU SWĄDZENIA Z OBŁIGACJ, OBŁIGATARIUSZ BĘDĄ UPRAWNIENI DO OTRYMANIA OD EMITENTA ODESETK W WYSOKOŚCI PROCENTOWANIA OBŁIGACJI ZA KAŻDĄ DZIEŃ OPÓŹNIENIA. W RAZIE PRZEKAZANIA PRZEZ EMITENTA ŚRODKÓW PIENIĘDZY W WYSOKOŚCI NIESTANOWIĄCYCH NA PEŁNE POROZUMIENIE ZOBOWIĄZAŹ Z OBŁIGACJI NALEŻNOŚCI OBŁIGATARIUSZ ZOSTANĄ KORZYSTAĆ ZE ŚRODKÓW PRZEKAZANYCH PROPORCJONALNIE DO LICZBY POSIADAJĄCYCH OBŁIGACJ W NASTĘPUJĄCEJ KOLEJNOŚCI: ODESETKI Z TYTUŁU OPÓŹNIENIA EMITENTA W RELACJACH SWĄDZENIA Z OBŁIGACJ, SWĄDZENIA DODATKOWE, ODESETKI, WARTOŚĆ NOMINALNA SWĄDZENIA WYKUPU. EMITENT BĘDZIE WYPŁACAĆ ODESETKI OD DZIAŁU UTWORZENIA EVIDENCJI OSÓB UPRAWNIANYCH Z OBŁIGACJ PRZEWODZĄCĄ PRZEZ AGENTA EMISJI DO OSTATNIEGO DNIA ODESETKOWEGO, PRZYPADAJĄCEGO NA DZIEŃ 23 CZERWCA 2024 ROKU, KTÓRE TO SWĄDZENIA BĘDĄ NALEŻNE I WYPŁACANE POSIADAJĄCYM OBŁIGACJ ZA KAŻDĄ Z OKRESÓW ODESETKOWYCH, SZCZEGÓŁOWO WSKAZANYCH W TABELI ZWYKŁOJĄCEJ SIĘ W WARUNKACH EMISJI OBŁIGACJ PKT 6.1 W DNIU WYKUPU PRZYPADAJĄCYM NA DZIEŃ 23 CZERWCA 2024R. EMITENT ZAPLACI KWOTY 1 000,00 ZŁ TYTUŁU WYKUPU KAŻDEJ OBŁIGACJ SERIA H. EMITENT DOPUSZCZA MOŻLIWOŚĆ ZAŁĄCZENIA WIERZYTELNOŚCI OBŁIGATARIUSZA Z TYTUŁU WYKUPU OBŁIGACJI NA POZCET CENY NABYCIA OBŁIGACJ NOWĄ EMISJĄ EMITENTA, O KILE WARTOŚCI NOWYJ EMISJI BĘDĄ PRZEWIDUJĄC TĄSŁE ROZWIĄZANIE. MIEJSCEM SPŁENIENIA SWĄDZENIA PIENIĘDZY Z OBŁIGACJ BĘDZIE SIEDZIBA PODMIOTU PRZEWODZĄCĄ RACHUNKI, NA KTÓRY ZOSTANĄ PRZEKAZANE ŚRODKI PIENIĘDZE. STANOWIĄCE PRZEMOUDNI SWĄDZENIA, UCHWALA NR.002.002 Z DZIAŁ 12 CZERWCA 2022R. WRAZ Z ZAŁĄCZNIEM W POSTACI WARUNKÓW EMISJI OBŁIGACJ SERIA H W SPÓŁCIE FOD PRWA MANUFABUNTURA PRWA WODNY MINA

[illegible][illegible][illegible]

15.07.2015, 14:39		proszę o wyłączenie z ogłoszenia: 1. 15.07.2015, 14:39		
Lp. 7.	Inna osoba/pracownik lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)	Ap. 1.	PS ZABEZPIECZENIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 184531510, 0000852745, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	Nr podstawny wpisu
			—	144
Numer hipoteki (roszczenia)		Wpisy dotyczące użytkowania WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI		
Napis				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), wskaza		806947,03 (OSIEMSET TYSIĘC I DZIEWIĘCIECZTERYSTO SIEM DZIESIAT ZŁ)		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Ap. 1.	ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA PIENIEŻNEGO WYNIKAJĄCE Z POSTANOWIENIA SĄDU ODRĘBOWEGO W KRAKOWIE Z DNIA 24 SIERPNIA 2013 ROKU O UDZIELENIE ZABEZPIECZENIA W SPRAWIE SYGN. AKT IV GC 602/23.	
Wierzytelność hipoteczną				
Inna osoba/pracownik lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		TAURON SPRZEDAŻ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRAKÓW, 120178027, 0000270491		Nr podstawny wpisu
Lp. 8.			—	145
Numer hipoteki (roszczenia)		14		
Napis		Wpisy dotyczące użytkowania WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), wskaza		503996,31 (PIĘCSET TRZYSET SIEM DZIESIAT ZŁ)		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Ap. 1.	ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA PIENIEŻNEGO WYNIKAJĄCE Z POSTANOWIENIA SĄDU ODRĘBOWEGO W POZNANIU Z DNIA 18 SIERPNIA 2013 ROKU O UDZIELENIE ZABEZPIECZENIA W SPRAWIE SYGN. AKT KC GNC 965/23.	
Wierzytelność hipoteczną				
Inna osoba/pracownik lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Ap. 1.	BIULE SKY TRAVEL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, POZNĄŃ, 6342270810000, 0200054368	Nr podstawny wpisu
Lp. 9.			—	

2023, 14.12.23		przebieg choroby: 2023-01-01-2023-01-01		2023, 14.12.23	
Numer hipoteki (rozszereżenie)		35		146	
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWNIKA WŁASZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWISZĄCEGO ODRĘBNĄ WIERZUCHOWOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWISZĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI			
Rodzaj hipoteki (rozszereżenie)		HIPOTETA PRZEMISŁOWA			
Suma (słownie), waluta		320946.50 (TRZYSTĄ DWA DZIESIĘTĄ TYSIĘC SIĘDZIEŚĆ SIĘDZIEŚĆ ILOZŁ)			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelności)		p. l. 1. [ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU PODATKÓW OD WIERZUCHOWOŚCI ZA 2024 ROK, ODRĘBNY ZA ZWOLNIE I KOSZTÓW UPODNIENIA.			
Wierzytelność hipotecy					
Jednostka samorządu terytorialnego (nazwa i adres) (nazwa i adres), siedziba REGION		p. l. 1. GMINA KRZESZOWICE, KRZESZOWICE, 000526008			
Lp. 10.		—		Nr podstawy opisu	
Numer hipoteki (rozszereżenie)		36		147	
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWNIKA WŁASZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWISZĄCEGO ODRĘBNĄ WIERZUCHOWOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWISZĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI			
Rodzaj hipoteki (rozszereżenie)		HIPOTETA PRZEMISŁOWA			
Suma (słownie), waluta		14308.50 (TYSIĄC CZTERDZIESIĄT TRZY TYSIĄC TRZYSTĄ OSIEM SIÓDŁOZŁ)			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelności)		p. l. 1. [ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU PODATKÓW OD WIERZUCHOWOŚCI ZA 2024 ROK, ODRĘBNY ZA ZWOLNIE I KOSZTÓW UPODNIENIA.			
Wierzytelność hipotecy					
Jednostka samorządu terytorialnego (nazwa i adres) (nazwa i adres), siedziba REGION		p. l. 1. GMINA KRZESZOWICE, KRZESZOWICE, 000526008			
Lp. 11.		—		Nr podstawy opisu	
Numer hipoteki (rozszereżenie)		37		149, 150	
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWNIKA WŁASZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWISZĄCEGO ODRĘBNĄ WIERZUCHOWOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWISZĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI			
Rodzaj hipoteki (rozszereżenie)		HIPOTETA PRZEMISŁOWA			
Suma (słownie), waluta		340994.50 (TRZYSTĄ CZTERDZIESIĄT TYSIĘC ZŁ)			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer / wierzytelności / wierzytelności)		p. l. 1. [ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI OBJĘTYCH TYTUŁAMI WYKONANCIEM NR 2 - AKTEM NOTARIALNYM SPORZĄDZIENIEM			

23.05.2025, 14:38	przetworzila:chm.gov.pl/biuro-gsk/legitymacje/pojazdydyb		
	DZIA 13 WRZEŚNIA 2023 ROKU PRZED NOTARIUSZEM KRZYSZTOFEM KOPCZYŃSKIM W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE, REP. A.11R 0017/2023, OPRATOWIOM FLAUZJĄ WYKONANOŚĆ HADANĄ PRZET SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-KRÓLEWCEZY W KWARTALE WYDZIAŁ I CNWALRY, SYGN. AKT I CO 1603/24PK, POSTANOWIENIEM Z DZIA 17 CZERWCA 2024 ROKU		
Wierzytel hipoteczny			
Osoba fizyczna (linię pierwszą nazwisko, PESEL)	p.1.	ANDRZEJ HORŃ, 60020504870	
Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego kb wyk. (długość wpisu w danych z dotychczasowej linii adnotacji)	7		Nr podany wpisu
			—

nr postawy wpi su		tytuł aktu, numer rep. a, dokumentu, notariusz - im/imienna i nazwiska/nazwa, siedziba, polskie dokumenty - numer karty akt, polskie dokumenty - numer księgi wieczysty
106	OWIADACZKA O USTANOWIENIU HIPOTEKI 1267/2022, 2022-06-08, AMELIA PACHUCKA, KUTRUBA, ULUBIN, 1177-1183, KRKZ/0030302/3	tytuł aktu, numer rep. a, dokumentu, notariusz - im/imienna i nazwiska/nazwa, siedziba, polskie dokumenty - numer karty akt, polskie dokumenty - numer księgi wieczysty 02.04.2022/00003449/2206/2, 2022-06-08 15:47:08, 2023-02-09-11.41.31.59975, NIE, 1175-1176, KRKZ/0030302/3
107	OWIADACZKA O USTANOWIENIU HIPOTEKI 1267/2022, 2022-06-08, AMELIA PACHUCKA, KUTRUBA, ULUBIN, 1177-1183, KRKZ/0030302/3	tytuł aktu, numer rep. a, dokumentu, notariusz - im/imienna i nazwiska/nazwa, siedziba, polskie dokumenty - numer karty akt, polskie dokumenty - numer księgi wieczysty 02.04.2022/00003449/2206/2, 2022-06-08 15:47:08, 2023-02-09-12.21.58.35159, NIE, 1175-1176, KRKZ/0030302/3
108	OWIADACZKA O USTANOWIENIU HIPOTEKI 1267/2022, 2022-06-08, AMELIA PACHUCKA, KUTRUBA, ULUBIN, 1177-1183, KRKZ/0030302/3	tytuł aktu, numer rep. a, dokumentu, notariusz - im/imienna i nazwiska/nazwa, siedziba, polskie dokumenty - numer karty akt, polskie dokumenty - numer księgi wieczysty 02.04.2022/00003449/2206/2, 2022-06-08 15:47:08, 2023-02-09-12.44.18.151246, NIE, 1175-1176, KRKZ/0030302/3
109	OWIADACZKA O USTANOWIENIU HIPOTEKI 1268/2022, 2022-06-30, AMELIA PACHUCKA, KUTRUBA, ULUBIN, 1210-1218, KRKZ/0030302/3	tytuł aktu, numer rep. a, dokumentu, notariusz - im/imienna i nazwiska/nazwa, siedziba, polskie dokumenty - numer karty akt, polskie dokumenty - numer księgi wieczysty

[illegible]

26.05.2025, 16:29	projekt uchwały nr 187/XI/2024 w sprawie zgłoszenia wniosku o udzielenie pomocy społecznej
	Wnioś / numer skierowania, chwała wypłaty, chwała wpisy, czy z uregul., pobłogosławienie wnioś - numer karty akt, pobłogosławienie wnioś - numer księgi
116	OSZWIADACZENIE O WYKAZANIU ZŁOBY, 24/09/2022, 2022-06-29, AGATA REDULICA SKUPIŃSKA, WARSAWA; 1232-1324, KRZK0000303023 Wnioś akt, numer rap. A, data sporządzenia, notariusz - imię/nazwa i nazwisko/nazwa, siedziba; pobłogosławienie dokumentu - numer karty akt, pobłogosławienie dokumentu - numer księgi wieczystej DZ.WN.RAKR00000041/02/2003, 2022-06-30 14:32:00, 2023-03-30 11:52:29 192390, NI, 1268-1269, KRZK0000303023 Wnioś / numer skierowania, chwała wypłaty, chwała wpisy, czy z uregul., pobłogosławienie wnioś - numer karty akt, pobłogosławienie wnioś - numer księgi
117	OSZWIADACZENIE O USTANOWIENIU FIDUCJI, 16/25/2022, 2022-07-07, ANITA KARCEMARZYK, LUBLIN; 1270-1279, KRZK0000303023 Wnioś akt, numer rap. A, data sporządzenia, notariusz - imię/nazwa i nazwisko/nazwa, siedziba; pobłogosławienie dokumentu - numer karty akt, pobłogosławienie dokumentu - numer księgi wieczystej DZ.WN.RAKR00000041/02/2003, 2022-07-07 16:22:00, 2023-03-30 11:52:29 19381964, NI, 1268-1269, KRZK0000303023 Wnioś / numer skierowania, chwała wypłaty, chwała wpisy, czy z uregul., pobłogosławienie wnioś - numer karty akt, pobłogosławienie wnioś - numer księgi
118	OSZWIADACZENIE O USTANOWIENIU FIDUCJI, 16/25/2022, 2022-07-07, ANITA KARCEMARZYK, LUBLIN; 1270-1279, KRZK0000303023 Wnioś akt, numer rap. A, data sporządzenia, notariusz - imię/nazwa i nazwisko/nazwa, siedziba; pobłogosławienie dokumentu - numer karty akt, pobłogosławienie dokumentu - numer księgi wieczystej DZ.WN.RAKR00000041/02/2003, 2022-07-07 16:22:00, 2023-03-30 11:52:29 193920, NI, 1268-1269, KRZK0000303023 Wnioś / numer skierowania, chwała wypłaty, chwała wpisy, czy z uregul., pobłogosławienie wnioś - numer karty akt, pobłogosławienie wnioś - numer księgi
119	OSZWIADACZENIE O WYKAZANIU ZŁOBY, 24/09/2022, 2022-06-29, AGATA REDULICA SKUPIŃSKA, WARSAWA; 1232-1324, KRZK0000303023 Wnioś akt, numer rap. A, data sporządzenia, notariusz - imię/nazwa i nazwisko/nazwa, siedziba; pobłogosławienie dokumentu - numer karty akt, pobłogosławienie dokumentu - numer księgi wieczystej DZ.WN.RAKR00000041/02/2003, 2022-07-07 16:22:00, 2023-03-30 11:52:29 193920, NI, 1268-1269, KRZK0000303023 Wnioś / numer skierowania, chwała wypłaty, chwała wpisy, czy z uregul., pobłogosławienie wnioś - numer karty akt, pobłogosławienie wnioś - numer księgi
120	OSZWIADACZENIE O USTANOWIENIU FIDUCJI, 16/25/2022, 2022-07-07, ANITA KARCEMARZYK, LUBLIN; 1270-1279, KRZK0000303023 Wnioś akt, numer rap. A, data sporządzenia, notariusz - imię/nazwa i nazwisko/nazwa, siedziba; pobłogosławienie dokumentu - numer karty akt, pobłogosławienie dokumentu - numer księgi wieczystej DZ.WN.RAKR00000041/02/2003, 2022-07-07 16:22:00, 2023-03-30 11:52:29 19381964, NI, 1268-1269, KRZK0000303023 Wnioś / numer skierowania, chwała wypłaty, chwała wpisy, czy z uregul., pobłogosławienie wnioś - numer karty akt, pobłogosławienie wnioś - numer księgi
121	OSZWIADACZENIE O WYKAZANIU ZŁOBY, 24/09/2022, 2022-06-29, AGATA REDULICA SKUPIŃSKA, WARSAWA; 1232-1324, KRZK0000303023 Wnioś akt, numer rap. A, data sporządzenia, notariusz - imię/nazwa i nazwisko/nazwa, siedziba; pobłogosławienie dokumentu - numer karty akt, pobłogosławienie dokumentu - numer księgi wieczystej DZ.WN.RAKR00000041/02/2003, 2022-07-07 16:22:00, 2023-03-30 11:52:29 19381964, NI, 1268-1269, KRZK0000303023 Wnioś / numer skierowania, chwała wypłaty, chwała wpisy, czy z uregul., pobłogosławienie wnioś - numer karty akt, pobłogosławienie wnioś - numer księgi
122	OSZWIADACZENIE O USTANOWIENIU FIDUCJI, 16/24/2022, 2022-07-13, ANITA KARCEMARZYK, LUBLIN; 1305-1314, KRZK0000303023

28.05.2023, 16:29

projekcja obrotu, notariusz - im/imienna i nazwiska/nazwisko

tytuł/osi, numer rep. A data sporządzenia, notariusz - im/imienna i nazwiska/nazwisko, siedziba: polskie dokumenty - numer kraj, osi, polskie dokumenty - numer kraj
DZ. KW.19RZ/200000445522/2001, 2022-07-13 16:49:00, 2023-03-30 11 58 39 160387, NIE, 1303-134, KRZK0003030023

predział numer działki, chwała wpiszu, czy u rzędy, polskie wnioski - numer kraj, osi, polskie wnioski - numer kraj

123 **OSWADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 1654/2002, 2022-07-13, ANITA KARCIEMCZAK, LUBLIN, 1305-1314, KRZK0003030023

tytuł/osi, numer rep. A data sporządzenia, notariusz - im/imienna i nazwiska/nazwisko, siedziba: polskie dokumenty - numer kraj, osi, polskie dokumenty - numer kraj
DZ. KW.19RZ/200000445522/2001, 2022-07-13 16:49:00, 2023-03-30 12 15 45 539842, NIE, 1303-134, KRZK0003030023

predział numer działki, chwała wpiszu, czy u rzędy, polskie wnioski - numer kraj, osi, polskie wnioski - numer kraj

124 **OSWADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY**, 2605/2002, 2022-07-07, AGATA REDUKCA SKUPISKA, WARSZAWA, 1328-1308, KRZK0003030023

tytuł/osi, numer rep. A data sporządzenia, notariusz - im/imienna i nazwiska/nazwisko, siedziba: polskie dokumenty - numer kraj, osi, polskie dokumenty - numer kraj
DZ. KW.19RZ/200000445522/2001, 2022-07-13 16:49:00, 2023-03-30 12 15 45 539842, NIE, 1303-134, KRZK0003030023

predział numer działki, chwała wpiszu, czy u rzędy, polskie wnioski - numer kraj, osi, polskie wnioski - numer kraj

125 **OSWADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 1654/2002, 2022-07-13, ANITA KARCIEMCZAK, LUBLIN, 1305-1314, KRZK0003030023

tytuł/osi, numer rep. A data sporządzenia, notariusz - im/imienna i nazwiska/nazwisko, siedziba: polskie dokumenty - numer kraj, osi, polskie dokumenty - numer kraj
DZ. KW.19RZ/200000445522/2001, 2022-07-13 16:49:00, 2023-03-30 12 15 45 539842, NIE, 1303-134, KRZK0003030023

predział numer działki, chwała wpiszu, czy u rzędy, polskie wnioski - numer kraj, osi, polskie wnioski - numer kraj

126 **OSWADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY**, 2605/2002, 2022-07-07, AGATA REDUKCA SKUPISKA, WARSZAWA, 1328-1308, KRZK0003030023

tytuł/osi, numer rep. A data sporządzenia, notariusz - im/imienna i nazwiska/nazwisko, siedziba: polskie dokumenty - numer kraj, osi, polskie dokumenty - numer kraj
DZ. KW.19RZ/200000445522/2001, 2022-07-13 16:49:00, 2023-03-30 12 15 45 539842, NIE, 1303-134, KRZK0003030023

predział numer działki, chwała wpiszu, czy u rzędy, polskie wnioski - numer kraj, osi, polskie wnioski - numer kraj

127 **OSWADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 1822/2002, 2022-07-29, AMELIA PACHUCKA KUTUBA, LUBLIN, 1345-1356, KRZK0003030023

tytuł/osi, numer rep. A data sporządzenia, notariusz - im/imienna i nazwiska/nazwisko, siedziba: polskie dokumenty - numer kraj, osi, polskie dokumenty - numer kraj
DZ. KW.19RZ/2000004522/2001, 2022-07-29 16:19:00, 2023-03-30 13 17 11 273288, NIE, 1343-134, KRZK0003030023

predział numer działki, chwała wpiszu, czy u rzędy, polskie wnioski - numer kraj, osi, polskie wnioski - numer kraj

128 **OSWADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 1822/2002, 2022-07-29, AMELIA PACHUCKA KUTUBA, LUBLIN, 1345-1356, KRZK0003030023

tytuł/osi, numer rep. A data sporządzenia, notariusz - im/imienna i nazwiska/nazwisko, siedziba: polskie dokumenty - numer kraj, osi, polskie dokumenty - numer kraj
DZ. KW.19RZ/2000004522/2001, 2022-07-29 16:19:00, 2023-03-30 13 24 56 21179, NIE, 1343-134, KRZK0003030023

26.03.2025, 14:39 [przebieg choroby - ginekologiczne i choroby wewnętrzne](#)

129 **OSWĄDZENIE O WYRĄNIENIU ZGODY, 26/29/2022, 2022-07-18, EGYTA NIEMISKA, WARSZAWA, 1371-1373, KRZK0000303023**
 Wyrocz / numer danejścia, chwila wypisu, chwila wypisu - czy uwrzdz, polskie winisnu - numer karty slt, polskie winisnu - numer ksigi

130 **OSWĄDZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 18/22/2022, 2022-07-29, AMELIA PACIUCHA KUTRUBA, LUBLIN, 1428-1441, KRZK0000303023**
 Wyrocz slt, numer rep. a data sporozdzenia, notariusz - imi/oznawo i nazwisko i nazwisko, slobodn polskie dokumentu - numer karty slt, polskie dokumentu - numer ksigi wczestog
 DZ.WN.KRZK00000573/23/2001, 2022-07-19 16:19:09, 2023-03-30-13.24.53.621179, NI, 1343-1344, KRZK0000303023

131 **OSWĄDZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 18/22/2022, 2022-07-29, AMELIA PACIUCHA KUTRUBA, LUBLIN, 1428-1441, KRZK0000303023**
 Wyrocz slt, numer rep. a data sporozdzenia, notariusz - imi/oznawo i nazwisko i nazwisko, slobodn polskie dokumentu - numer karty slt, polskie dokumentu - numer ksigi wczestog
 DZ.WN.KRZK00000573/23/2001, 2022-07-19 16:19:09, 2023-03-30-13.24.53.621179, NI, 1343-1344, KRZK0000303023

132 **OSWĄDZENIE O WYRĄNIENIU ZGODY, 26/29/2022, 2022-07-18, EGYTA NIEMISKA, WARSZAWA, 1371-1373, KRZK0000303023**
 Wyrocz slt, numer rep. a data sporozdzenia, notariusz - imi/oznawo i nazwisko i nazwisko, slobodn polskie dokumentu - numer karty slt, polskie dokumentu - numer ksigi wczestog
 DZ.WN.KRZK00000573/23/2001, 2022-07-19 16:19:09, 2023-03-30-13.24.53.621179, NI, 1343-1344, KRZK0000303023

133 **OSWĄDZENIE O WYRĄNIENIU ZGODY, 26/29/2022, 2022-07-18, EGYTA NIEMISKA, WARSZAWA, 1371-1373, KRZK0000303023**
 Wyrocz slt, numer rep. a data sporozdzenia, notariusz - imi/oznawo i nazwisko i nazwisko, slobodn polskie dokumentu - numer karty slt, polskie dokumentu - numer ksigi wczestog
 DZ.WN.KRZK00000573/23/2001, 2022-07-19 16:19:09, 2023-03-30-13.24.53.621179, NI, 1343-1344, KRZK0000303023

134 **OSWĄDZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 26/28/2022, 2022-10-11, AMELIA PACIUCHA KUTRUBA, LUBLIN, 1428-1441, KRZK0000303023**
 Wyrocz slt, numer rep. a data sporozdzenia, notariusz - imi/oznawo i nazwisko i nazwisko, slobodn polskie dokumentu - numer karty slt, polskie dokumentu - numer ksigi wczestog
 DZ.WN.KRZK00000573/23/2001, 2022-10-11 11:26:00, 2023-06-30-10.20.58.561826, NI, 1426-1427, KRZK0000303023

135 **OSWĄDZENIE O WYRĄNIENIU ZGODY, 36/29/2022, 2022-10-03, AGATA REDLIKOWA SKUPKOWSKA, WARSZAWA, 1456-1458, KRZK0000303023**
 Wyrocz slt, numer rep. a data sporozdzenia, notariusz - imi/oznawo i nazwisko i nazwisko, slobodn polskie dokumentu - numer karty slt, polskie dokumentu - numer ksigi wczestog
 DZ.WN.KRZK00000573/23/2001, 2022-10-11 11:26:00, 2023-06-30-10.20.58.561826, NI, 1426-1427, KRZK0000303023

136 **OSWĄDZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 26/28/2022, 2022-10-11, AMELIA PACIUCHA KUTRUBA, LUBLIN, 1428-1441, KRZK0000303023**
 Wyrocz slt, numer rep. a data sporozdzenia, notariusz - imi/oznawo i nazwisko i nazwisko, slobodn polskie dokumentu - numer karty slt, polskie dokumentu - numer ksigi wczestog
 DZ.WN.KRZK00000573/23/2001, 2022-10-11 11:26:00, 2023-06-30-10.20.58.561826, NI, 1426-1427, KRZK0000303023

137 **OSWĄDZENIE O WYRĄNIENIU ZGODY, 36/29/2022, 2022-10-03, AGATA REDLIKOWA SKUPKOWSKA, WARSZAWA, 1456-1458, KRZK0000303023**
 Wyrocz slt, numer rep. a data sporozdzenia, notariusz - imi/oznawo i nazwisko i nazwisko, slobodn polskie dokumentu - numer karty slt, polskie dokumentu - numer ksigi wczestog
 DZ.WN.KRZK00000573/23/2001, 2022-10-11 11:26:00, 2023-06-30-10.20.58.561826, NI, 1426-1427, KRZK0000303023

[illegible]

29.06.2025, 15:38 przydatnosc@gmail.com; gpk@legitymacje.kubus.pl

Wzrost i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, śledztwo spółek
położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KIW/KR2K/0000604/24/001, 2024-10-16 08:14:00, 2024-12-13 10 30 09.545428, NIE, 1612-
1615, KR2K/0000303023

Wzrost i numer danej, chwila nplwsi, chwila nplwsi, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty
akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

STAROSTWO POWIATOWE W KRAKOWIE
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1
tel. 12-656-72-19, 12-656-72-26
tel / fax 12-656-09-81

Województwo: **małopolskie**
 Powiat: **krakowski**
 Jednostka ewidencyjna: **120606_5, Krzeszowice**
 Obręb ewidencyjny: **0016, Tenczynek**

.....
 (nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 05-06-2025 10:21:09

Nr jednostki rejestrowej: **G1137**

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA siedziba: al. Aleja Juliusza Słowackiego 20, 30-037 Kraków
1/1 użytkowanie wieczyste	Manufaktura Piwa Wódki i Wina Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie REGON: 365331458 NIP: 9462662680 siedziba: ul. Ochotnicza 7/3A, 20-012 Lublin

Działki ewidencyjne: 7

Działki oznaczonej nr 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
893/11 120606_5.0016.893/11		0.6842	PsVI Ba	0.3546 0.3296	KR2K/00030302/3 Rep. A Nr 2245/2018,
893/12 120606_5.0016.893/12		1.0047	Ba	1.0047	KR2K/00030302/3 Rep. A Nr 2245/2018,
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 893/12;1.					
893/14 120606_5.0016.893/14		0.1778	Ba	0.1778	KR2K/00030302/3 Rep. A Nr 2245/2018,
893/15 120606_5.0016.893/15		0.0218	Ba	0.0218	KR2K/00030302/3 Rep. A Nr 2245/2018,
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 893/15;1.					
893/17 120606_5.0016.893/17		0.0034	Ba	0.0034	KR2K/00030302/3 Rep. A Nr 2245/2018,
893/22 120606_5.0016.893/22		1.5914	Ba	1.5914	KR2K/00030302/3 Rep. A Nr 2245/2018,
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 893/22;1, 893/22;2, 893/22;3.					
893/24 120606_5.0016.893/24		0.7396	Ba	0.7396	KR2K/00030302/3 Rep. A Nr 2245/2018,
Razem powierzchnia działek [ha]:		4.2229	ha		
Słownie:		cztery hektary dwa tysiące dwieście dwadzieścia dziewięć metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas

Ba - Tereny przemysłowe
 PsVI - Pastwiska trwałe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 5

Identyfikator	120606_5.0016.893/12.1_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 1
Działka	120606_5.0016.893/12	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 1780 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki przemysłowe	
Uwagi: Browar		

Identyfikator	120606_5.0016.893/15.1_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	120606_5.0016.893/15	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 34 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	

Uwagi: stacja transformatorowa

Identyfikator	120606_5.0016.893/22.1_BUD	Kondygnacje nadziemne: 3 Kondygnacje podziemne: 1
Działka	120606_5.0016.893/22	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 3134 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	

Uwagi: Browar Tenczynek, sklep, browar, magazyn

Identyfikator	120606_5.0016.893/22.2_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	120606_5.0016.893/22	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 988 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	

Uwagi: magazyn

Identyfikator	120606_5.0016.893/22.3_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	120606_5.0016.893/22	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 85 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	

Uwagi: budynek gospodarczy

Sporządził(a): Ewelina Bądkowska

dokument został podpisany elektronicznie(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

Nieprawidłowy podpis

Dokument podpisany przez Ewelina Bądkowska; Starostwo
Powiatowe w Krakowie
Data: 2025.06.05 10:25:13 CEST

KOPIA MATERIAŁU ZASOBU INNEGO W POSTACI NIEELEKTRONICZNEJ
SKALA 1:1000

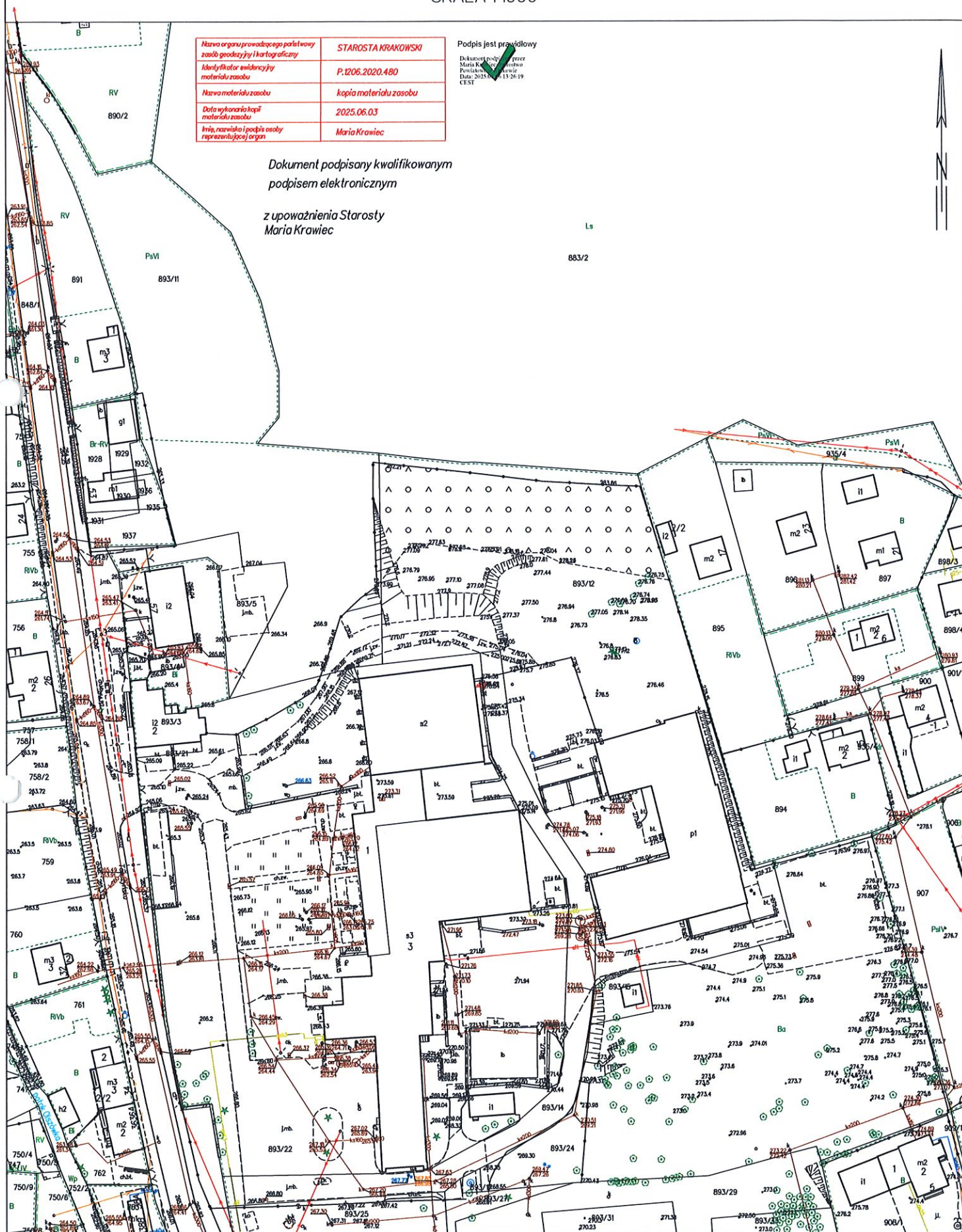
Nazwa organu prowadzącego parcelację zasobu geodetyczny i kartograficzny	STAROSTA KRAKOWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1206.2020.480
Nazwa materiału zasobu	kopia materiału zasobu
Data wykonania kopii materiału zasobu	2025.06.03
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Maria Krawiec

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Marię Krawiec
Firma: Krawiec
Data: 2025.06.03 13:26:19
CEST

Dokument podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

z upoważnienia Starosty
Maria Krawiec



Sporządziła wydruk: Marta Wieliczko

NIE AKTUALIZOWANO



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Budoserwis Z.U.H. Sp. z o.o.

41-500 Chorzów, Kościuszki 31

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017837

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: 17/01/2025 - 16/01/2026

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 4 484.00 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