

Grzegorz
z Stefan
Wysocki

Elektronicznie
podpisany przez
Grzegorz Stefan
Wysocki
Data: 2025.03.07
15:07:10 +01'00'

Mateusz
Komoro
wski

Elektronicznie
podpisany
przez Mateusz
Komorowski
Data:
2025.03.07
17:00:51 +01'00'



EMMERSON
EVALUATION

OPERAT SZACUNKOWY

UL. WODNA	
KRAKÓW, GMINA KRAKÓW, POWIAT KRAKÓW, WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE	
KR1P/00259243/0	
DZIAŁKI EWID. NR 140/8 Z OBRĘBU P-29 Podgórze	
Data, na którą określono wartość	2024-11-02
Data sporządzenia	2024-12-14

EMMERSON EVALUATION Sp. z o. o.
Al. Jana Pawła II 27
00-876 Warszawa
www.emmerson-evaluation.pl

WYCIĄG

× OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość położona jest przy ul. Wodnej na działce ewidencyjnej numer 140/8 obręb P-29 Podgórze w Krakowie w woj. małopolskim.

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr KR1P/00259243/0, zgodnie z którą nieruchomość stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego.

Księga wieczysta obejmuje działkę ewid. oznaczoną jako nr 140/8 z obrębu P-29 Podgórze powierzchni 8896 mkw.

Na wycenianej nieruchomości planowana jest budowa budynku usługowego zamieszkania zbiorowego, przeznaczonego do okresowego pobytu ludzi z lokalami na wynajem (usługa hotelowa) z garażem podziemnym wraz z budową dróg wewnętrznych, chodników, miejsc postojowych naziemnych oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, budową instalacji w terenie: elektrycznych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz budowa zbiornika retencyjnego na działce nr 140/8, obręb 29 podgórze przy ul. Wodnej w Krakowie.

Parametry zabudowy - budynek zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym planowana powierzchnia budynku wyniesie 15 613,05 mkw.

W budynku będą 392 jednostki mieszkalne oraz 196 miejsc parkingowych w garażu podziemnym.

Na dzień wyceny stopień zaawansowania prac na dzień wyceny wynosi 0%.

× ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje:

- określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, stanowiącej przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu, w stanie docelowym wykończonym po zrealizowaniu inwestycji, tj. budynku usługowego zamieszkania zbiorowego (apartamenty na wynajem) według poziomu cen na dzień wyceny. Wartość rynkową określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej,
- określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego w stanie aktualnym na dzień wyceny (określono w podejściu porównawczym),
- określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (określono w podejściu mieszanym).

Zakres wyceny określono biorąc pod uwagę w szczególności, wymagania wynikające z przepisów prawa, potrzeby wynikające z celu wyceny oraz wymagania Zamawiającego.

× CEL WYCENY

Wycena dla celów zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

× OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 140/8 z obrębu P-29 Podgórze, o powierzchni 8896 mkw., będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanej w księdze wieczystej KW nr KR1P/00259243/0, położonej w Krakowie przy ul. Wodnej, w stanie docelowym tj. po wybudowaniu budynku usługowego zamieszkania zbiorowego (apartamenty na wynajem), po wykończeniu i wyposażeniu lokali, według poziomu cen na dzień wyceny, określona w podejściu dochodowym, wynosi:

206 061 000 PLN

Słownie: dwieście sześć milionów sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego stanowiącego działkę ewid. nr 140/8 z obrębu P-29 Podgórze, o powierzchni 8896 mkw. opisanej w księdze wieczystej KW nr KR1P/00259243/0, położonej w Krakowie przy ul. Waltera w stanie aktualnym na dzień wyceny (określono w podejściu porównawczym),

27 111 000 PLN

Słownie: dwadzieścia siedem milionów sto jedenaście tysięcy złotych

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 140/8 z obrębu P-29 Podgórze, o powierzchni 8896 mkw., będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanej w księdze wieczystej KW nr KR1P/00259243/0, położonej w Krakowie przy ul. Wodnej, w stanie aktualnym na dzień wyceny (określona w podejściu mieszanym) wynosi:

WG = 26 860 000 PLN

Słownie: dwadzieścia sześć milionów osiemset sześćdziesiąt tysięcy złotych

× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2024-11-02

× DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

2024-12-14

× AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznik Majątkowy
Grzegorz Wysocki
Uprawnienia zawodowe nr 5261



Rzecznik Majątkowy
Mateusz Komorowski
Uprawnienia zawodowe nr 7197

