

Sygn. akt: VIII GUp 128/18/S

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI
DO LOKALU UŻYTKOWEGO NR 401
POŁOŻONEGO W KRAKOWIE
PRZY ULICY ZYGMUNTA MIŁKOWSKIEGO 3,
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA PODGÓRZE,
OBRĘB EWIDENCYJNY NR 31**

Autorka operatu:

mgr inż. Dominika Byrska



Kraków, dnia 31 marca 2026 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Rodzaj nieruchomości: nieruchomość lokalowa

Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest lokal niemieszkalny położony w Krakowie przy ulicy Zygmunta Miłkowskiego 3, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb ewidencyjny nr 31, składający się z lokalu użytkowego nr 401 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 29865/650112 części. Lokal położony jest na piątej kondygnacji. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 298,65 m².

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr KR1P/00358403/4.

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr KR1P/00235669/8.

Występujące obciążenia na nieruchomości: dział III i IV księgi wieczystej KR1P/00547953/6

Rodzaj prawa będącego przedmiotem wyceny: prawo własności

Zakres wyceny: Zakres wyceny obejmuje określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności do lokalu użytkowego nr 401 przy ulicy Zygmunta Miłkowskiego 3, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb ewidencyjny nr 31, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 29865/650112 części, według stanu na dzień 17.03.2026 r. i w poziomie cen na dzień 31.03.2026 r.

Cel wyceny: Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do lokalu użytkowego dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. akt VIII GUp 128/18/S.

Zastosowane podejście: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej,

Data, na którą uwzględniono i określono w wycenie stan nieruchomości: według stanu na dzień wizji lokalnej tj. 17.03.2026 r.

Data, na którą określono wartość nieruchomości: 31.03.2026 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 31.03.2026 r.

Wielkość wycenionego udziału w nieruchomości: 1/1

Rodzaj wartości nieruchomości: rynkowa aktualna

Wartość nieruchomości:

- według stanu na dzień wizji lokalnej tj. 17.03.2026 r. i w poziomie cen na dzień 31.03.2026 r.

3 167 482 zł (słownie: trzy miliony sto sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta osiemdziesiąt dwa złote)



Wartość rynkowa wymuszonej sprzedaży wynosi:

- według stanu na dzień wizji lokalnej tj. 17.03.2026 r. i w poziomie cen na dzień 31.03.2026 r. wynosi:

$$3\ 167\ 482\ \text{zł} \times 0,9 = 2\ 850\ 734\ \text{zł}$$

(słownie: dwa miliony osiemset pięćdziesiąt tysięcy siedemset trzydzieści cztery złote)

Wartość hipotek ujawniona w księdze wieczystej nr KR1P/00358403/4 na dzień 17 marca 2026 roku wynosi 3 792 458,00 zł

Oszacowana wartość lokalu użytkowego nr 401 położonego przy ulicy Zygmunta Miłkowskiego 3 w Krakowie wynosi 3 167 482 zł (słownie: trzy miliony sto sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta osiemdziesiąt dwa złote).

Stosunek wartości hipotek do wartości lokalu użytkowego nr 401 wynosi:

$$3\ 792\ 458\ \text{zł} / 3\ 167\ 482\ \text{zł} = 1,20$$

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

Autor operatu szacunkowego: mgr inż. Dominika Byrska



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.1. Przedmiot wyceny	5
1.2. Zakres wyceny	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA	5
3.1. Podstawy formalne	5
3.2. Podstawy prawne	6
3.3. Podstawy metodologiczne	6
3.3. Źródła danych merytorycznych	6
4. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	7
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	7
5.1. Stan prawny nieruchomości	7
5.2. Opis nieruchomości	9
5.3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.	19
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	20
7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	26
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	27
9.1. Analiza wyniku	30
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	30

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal niemieszkalny położony w Krakowie przy ulicy Zygmunta Miłkowskiego 3, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb ewidencyjny nr 31, składający się z lokalu użytkowego nr 401 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 29865/650112 części. Lokal położony jest na piątej kondygnacji. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 298,65 m².

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr KR1P/00358403/4.

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr KR1P/00235669/8.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu użytkowego nr 401 przy ulicy Zygmunta Miłkowskiego 3, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb ewidencyjny nr 31, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 29865/650112 części, według stanu na dzień 17.03.2026 r. i w poziomie cen na dzień 31.03.2026 r.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do lokalu użytkowego dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. akt VIII GUp 128/18/S.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną stanowi zlecenie Łukasza Zagórskiego - doradca restrukturyzacyjny nr licencji 21, syndyka wyznaczonego w postępowaniu wobec upadłego: IFOSYSTEMS S.A. w upadłości z siedzibą w Krakowie, KRS000288178, ul. Zygmunta Miłkowskiego 3/401, 30-349 Kraków prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie VIII

Wydział Gospodarczy do spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, sygn. akt: VIII GUp 128/18/S.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2025, poz. 1071 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 341, z późn. zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 232 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity - Dz.U. z 2025 r. poz. 614, z późn. zmianami).

3.3 Podstawy metodologiczne

- Literatura z zakresu wyceny nieruchomości
- Obowiązkowe szkolenia zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przeprowadzona na terenie nieruchomości w dniu 17.03.2026 r.
- Badanie księgi wieczystej nr KR1P/00358403/4
- Rzut lokalu użytkowego wraz z inwentaryzacją z 06.2006 roku.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa – dokument ujednolicony (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. oraz uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.),
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.

- Analiza zmiany cen transakcyjnych nieruchomości na podstawie dostępnych aktów notarialnych.
- Analiza ofert biur pośrednictwa nieruchomości, urzędów, deweloperów.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY

- Data sporządzenia operatu: 31.03.2026 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 31.03.2026 r.
- Data, na którą uwzględniono w operacie stan przedmiotu wyceny: 17.03.2026 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 17.03.2026 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Krakowie przy ulicy Zygmunta Miłkowskiego 3, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb ewidencyjny nr 31.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr KR1P/00358403/4.

Z badania księgi wieczystej nr KR1P/00358403/4 w dniu 17.03.2026 r. wynika:

Dział I-O: Oznaczenie nieruchomości:

Numer bieżący nieruchomości: 1,

Lokal:

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica): 1 / małopolskie, M. Kraków, Kraków M., Kraków, Podgórze,

Ulica: Zygmunta Miłkowskiego,

Numer budynku: 3,

Numer lokalu: 401,

Przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny,

Opis lokalu: (rodzaj izby - liczba): lokal użytkowy -1

Kondygnacja: 5,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal):

KR1P / 00235669 / 8,

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 298,6500 m²

Dział I - Sp: Spis praw związanych z własnościami:

Numer prawa: 1,

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 29 865 / 650 112

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: KR1P / 00235669 / 8

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 3,

Dział II: Własność:

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj wspólności): 2/ 1/1 / ---

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON): Infosystems Spółka Akcyjna, Warszawa, 01619244100000

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Lp. 1. Numer wpisu: 2,

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie,

Treść wpisu: ogłoszenie upadłości Infosystems Spółka Akcyjna postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 22.03.2018 r., sygn. akt VIII GU 103/18.

Dział IV: Hipoteka:

Lp. 1. Numer hipoteki (roszczenia): 3

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna,

Suma (słownie), waluta: 3 792 458,00 (trzy miliony siedemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt osiem) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny):

Lp. 1. 2 / kredyt, roszczenia o odsetki, należności uboczne w tym opłaty i prowizje, umowa kredytowa nr U0002332089122 z dnia 24.05.2013r. wraz z późniejszymi zmianami,

Lp. 2. 3 / kredyt, roszczenia o odsetki, należności uboczne w tym opłaty i prowizje, umowa kredytowa nr U0002057126338 z dnia 12.04.2012r. wraz z późniejszymi zmianami,

Lp. 3. 4 / kredyt, roszczenia o odsetki, należności uboczne w tym opłaty i prowizje, umowa kredytowa nr U0002835247612 z dnia 25.03.2015r.,

Lp. 4. 5 / kredyt, roszczenia o odsetki, należności uboczne w tym opłaty i prowizje, umowa kredytowa nr U0003166704215 z dnia 29.12.2016 r.,

Rodzaj zmiany:

Lp. 1. W polach 4.4.1.2. oraz 4.4.1.3 podwyższono wpis hipoteki do kwoty 3.212.540,00 złotych, a w polu 4.4.1.8 wykreślono umowę kredytową nr U0002332453868 w związku ze spłatą wierzytelności ujawniając jednocześnie umowy kredytowe zabezpieczające nowe wierzytelności,

Lp. 2. W polach 4.4.1.2. Oraz 4.4.1.3 ujawniono zmianę sumy hipoteki, w polu 4.4.1.8 lp. 5 dodano oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego,

Lp. 3. W podrubryce 4.4.4 ujawniono zmianę wierzyciela hipotecznego

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): LC ASSET II NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, KRAKÓW, 388053085

5.2. Opis nieruchomości

Przedmiotowy lokal użytkowy nr 401 znajduje się w odległości około 4 km, w linii prostej, na południowy zachód od ścisłego centrum Krakowa, za jakie uważany jest Rynek Główny.

Kraków jest jednym z największych i najstarszych miast Polski o wysokich walorach kulturowych i architektonicznych. Leży w miejscu, gdzie zbiegają się trzy prowincje geomorfologiczne: Karpaty (Pogórze Wielickie), Kotliny Podkarpackie (Kotlina Sandomierska) i Wyżyny Śląsko-Małopolskie (Wyżyna Miechowska i Wyżyna Krakowska). Sieć rzeczną tworzą Wisła i jej dopływy: Wilga (prawy), Rudawa, Białucha, Dłubnia i inne. Miasto stanowi ważny węzeł komunikacji krajowej i międzynarodowej. W Krakowie krzyżują

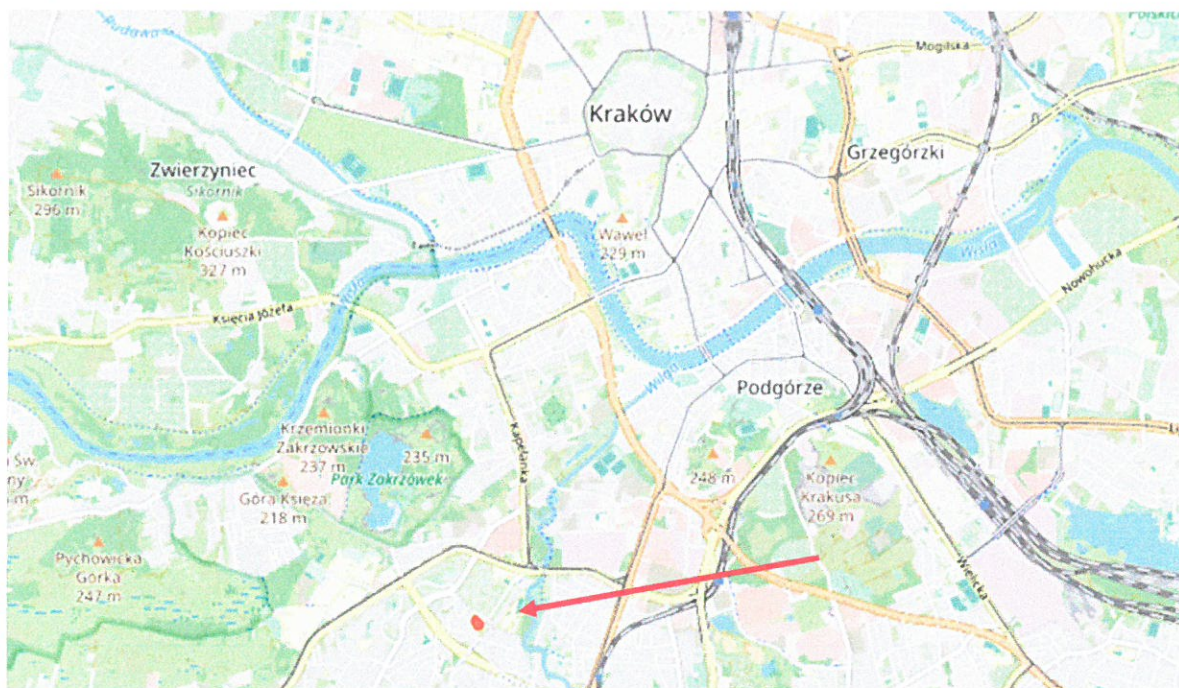
się dwie drogi międzynarodowe: E 77 i E 40. Dochodzi tu również pętla autostrada z Katowic. Pasażerski port lotniczy w Balicach, przystosowany jest do komunikacji międzynarodowej. W dzielnicy Dąbie znajduje się towarowy port rzeczny, a pod Wawelem przystań dla wycieczkowych statków pasażerskich na Wiśle. Kraków to również rozbudowany ośrodek naukowy i kulturalny. Znajduje się tu wiele uczelni wyższych, m.in. najstarsza polska uczelnia - Uniwersytet Jagielloński. Kraków jest centrum administracyjnym województwa małopolskiego oraz posiada charakter miasta mieszkaniowo – usługowego.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie jednostki ewidencyjnej Podgórze. Podgórze jest jedną z czterech jednostek ewidencyjnych Krakowa usytuowane w południowej części miasta. Od północy graniczy z rzeką Wisłą, która ogranicza ją od jednostki ewidencyjnej Śródmieście, Krowodrza oraz Nowa Huta. W skład jednostki ewidencyjnej Podgórze wchodzi dzielnice administracyjne: Dzielnica VIII Dębinki, Dzielnica IX Łagiewniki-Borek Fałęcki, Dzielnica X Swoszowice, Dzielnica XI Podgórze Duchackie, Dzielnica XII Bieżanów-Prokocim oraz Dzielnica XIII Podgórze.

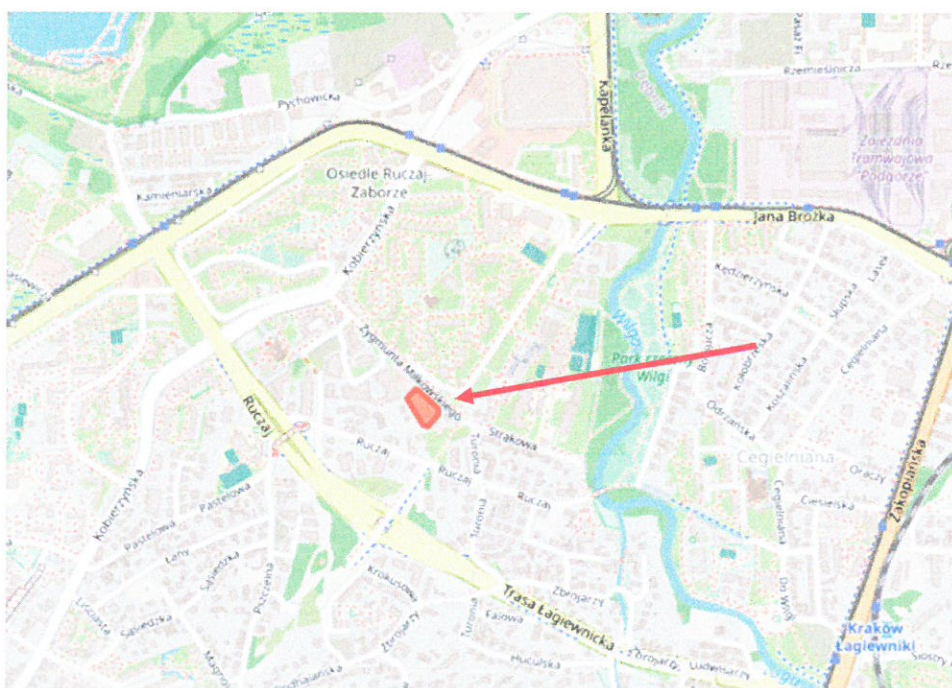
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w dzielnicy VIII Dębinki. Dzielnica VIII położona jest w południowo - zachodniej części miasta. Dzielnica składa się z następujących zwyczajowych jednostek urbanistycznych oraz osiedli: Bodzów, Dębinki, Kapelanka, Kliny Zacisze, Kobierzyn, Koło Tynieckie, Kostrze, Ludwinów, Mochnaniec, Osiedle Europejskie, Osiedle Interbud, Osiedle Kolejowe, Osiedle Panorama, Osiedle Podwawelskie, Osiedle Ruczaj, Osiedle Ruczaj-Zaborze, Podgórki Tynieckie, Osiedle Zielony Ruczaj, Pychowice, Sidzina, Skotniki, Tyniec, Zakrzówek. Dzielnica zajmuje 46,19 km² powierzchni i jest zamieszkiwana przez blisko 62 tys. mieszkańców.



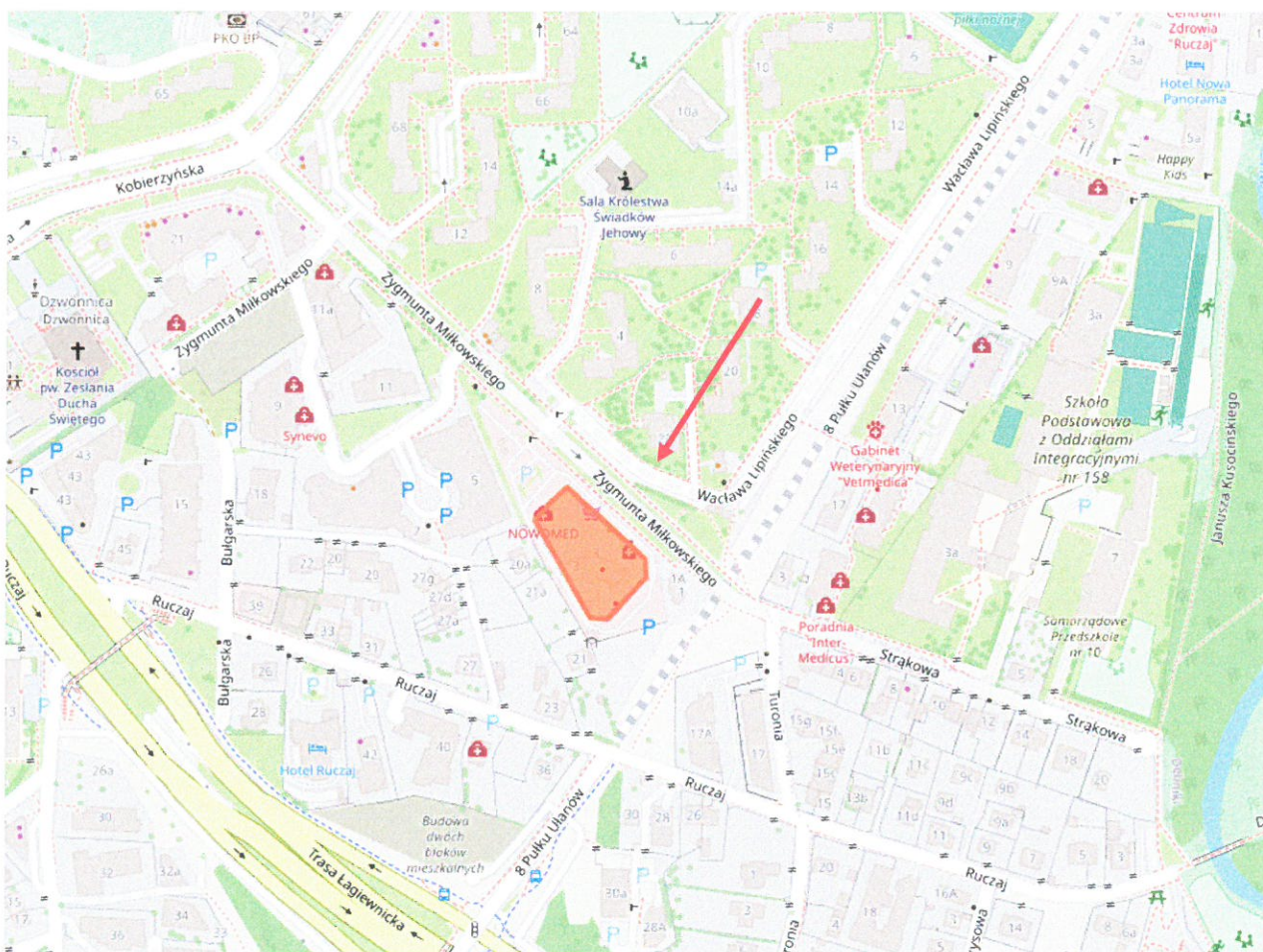
Poniżej zamieszczono mapy z lokalizacją nieruchomości.



(źródło: © użytkownicy OpenStreetMap: www.openstreetmap.org, CC BY-SA: www.creativecommons.org)



(źródło: © użytkownicy OpenStreetMap: www.openstreetmap.org, CC BY-SA: www.creativecommons.org)



(źródło: © użytkownicy OpenStreetMap: www.openstreetmap.org, CC BY-SA: www.creativecommons.org)

Najbliższe otoczenie szacowanej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w dalszej odległości znajduje się zabudowa jednorodzinna oraz tereny zielone. Nieruchomość usytuowana jest korzystnie pod względem komunikacyjnym. W pobliżu przebiegają ulice: Kobierzyńska, Ruczaj, Trasa Łagiewnicka, Generała Stefana Grota – Roweckiego, Brożka czy Kapelanka, stanowiące jedno z ważniejszych szlaków komunikacyjnych w tej części miasta. Wzdłuż w/w ulic kursują liczne linie tramwajowe oraz autobusowe. Najbliższy przystanek autobusowy „Krokusowa” znajduje się około 350 m od nieruchomości, natomiast w odległości około 600 m znajduje się przystanek tramwajowy „Lipińskiego.” W najbliższym otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajdują się m.in. apteka, przychodnia zdrowia, szkoła podstawowa, przedszkole samorządowe, a także sklepy wielkopowierzchniowe, punkty handlowo-usługowe i restauracje. Nieco dalej znajduje się Park Handlowy „Zakopianka” czy Pasaż Kapelanka.

Do terenów zielonych i rekreacyjnych znajdujących się w pobliżu nieruchomości zaliczyć można przede wszystkim osiedlowe place zabaw, skwery, Park Rzeki Wilgi i Park Zakrzówek.

Na dzień oględzin w bliskiej odległości nieruchomości trwają prace związane z budową ul. 8 Pułku Ułanów, prawdopodobny termin zakończenia prac to grudzień 2026r.

Poniżej zamieszczono dokumentację fotograficzną wykonaną podczas oględzin nieruchomości przedstawiającą budynek o numerze porządkowym 3, położony przy ul. Zygmunta Miłkowskiego oraz jego otoczenie.



Przedmiotowy lokal użytkowy położony jest w biurowcu Colosseum. Nieruchomość składa się z działek ewidencyjnych nr 172/7, nr 172/14, nr 172/15, nr 174/13, nr 208/6, nr 238/3, nr 174/15, nr 174/16, które tworzą kompleks o powierzchni 6 770 m². Nieruchomość zabudowana jest w części wschodniej budynkiem biurowym Colosseum, pozostały obszar nieruchomości zajmują parkingi oraz ciągi komunikacyjne. Nieruchomość charakteryzuje się nieregularnym kształtem. Obszar nieruchomości jest płaski, nieogrodzony. Kompleks na dzień wizji lokalnej jest w całości zagospodarowany. Budynek nie posiada parkingu

podziemnego. Część niezabudowana działki jest utwardzona kostką brukową. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Zygmunta Miłkowskiego od strony południowo zachodniej.

Colosseum jest to biurowiec oddany do użytkowania w 2006r. Na parterze budynku znajdują się powierzchnie handlowe, między innymi apteka, centrum medyczne, biuro nieruchomości, banki, restauracja, market, dentysta i inne. Lokale na parterze posiadają zewnętrzne witryny, wewnątrz budynku znajduje się pasaż z oknami wystawowymi. Na pierwszym piętrze lokale prawdopodobnie wykorzystywane są pod działalność usługową. Od drugiego do siódmego piętra znajdują się lokale wykorzystywane pod działalność biurową oraz usługową. Od pierwszego do siódmego piętra budynek przypomina swym kształtem fragment rzymskiego Colosseum lub amfiteatru Arena w Weronie. Każde piętro posiada powierzchnię ok. 350 m². Budynek został zaprojektowany przez włoskie biuro architektoniczne Studio Professionisti Associati we współpracy z polskim biurem Expo-Land. Fasada budynku od drugiego budynku jest całkowicie przeszklona. Nieruchomość charakteryzuje się bardzo dobrym dostępem do sieci uzbrojenia terenu. Budynek wyposażony jest w windy, ochronę oraz monitoring. Klatka schodowa estetyczna. Okładziny wewnętrzne ścian stanowi tynk z powłoką malarską, na podłodze terakota.

Poniżej zamieszczono dokumentację fotograficzną wykonaną podczas oględzin nieruchomości przedstawiającą pomieszczenia komunikacyjne w budynku.





Przedmiotowy lokal użytkowy charakteryzuje się dobrym stanem technicznym i standardem wykończeń. Lokal położony jest na czwartym piętrze. Stolarka okienna i drzwiowa aluminiowa, stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana i aluminiowa. Okładziny wewnętrzne ścian stanowi tynk z powłoką malarską. Wykończenia posadzek w zależności od pomieszczenia stanowi terakota oraz wykładzina materiałowa. Pomieszczenia sanitarne są wyflizowane, wyposażone w podstawową armaturę. Sufity w większości podwieszane. Kuchnia w zabudowie stałej. Przedmiotowy lokal użytkowy został oddany do użytkowania jako powierzchnia typu open – space o powierzchni użytkowej wynoszącej 298,65 m². Lokal posiada dwa niezależne wejścia. Lokal na dzień wizji lokalnej składa się z dziesięciu pomieszczeń, dwóch pomieszczeń gospodarczych, kuchni, aneksu kuchennego, dwóch łazienek oraz komunikacji. Zgodnie z informacją uzyskaną podczas oględzin przedmiotowy lokal jest wynajmowany.

Lokal wyposażony jest w instalacje: energii elektrycznej, wodociągową, kanalizacyjną, domofonową, alarmową, internetową, teletechniczną, klimatyzacyjną, wentylacyjną oraz centralnego ogrzewania.

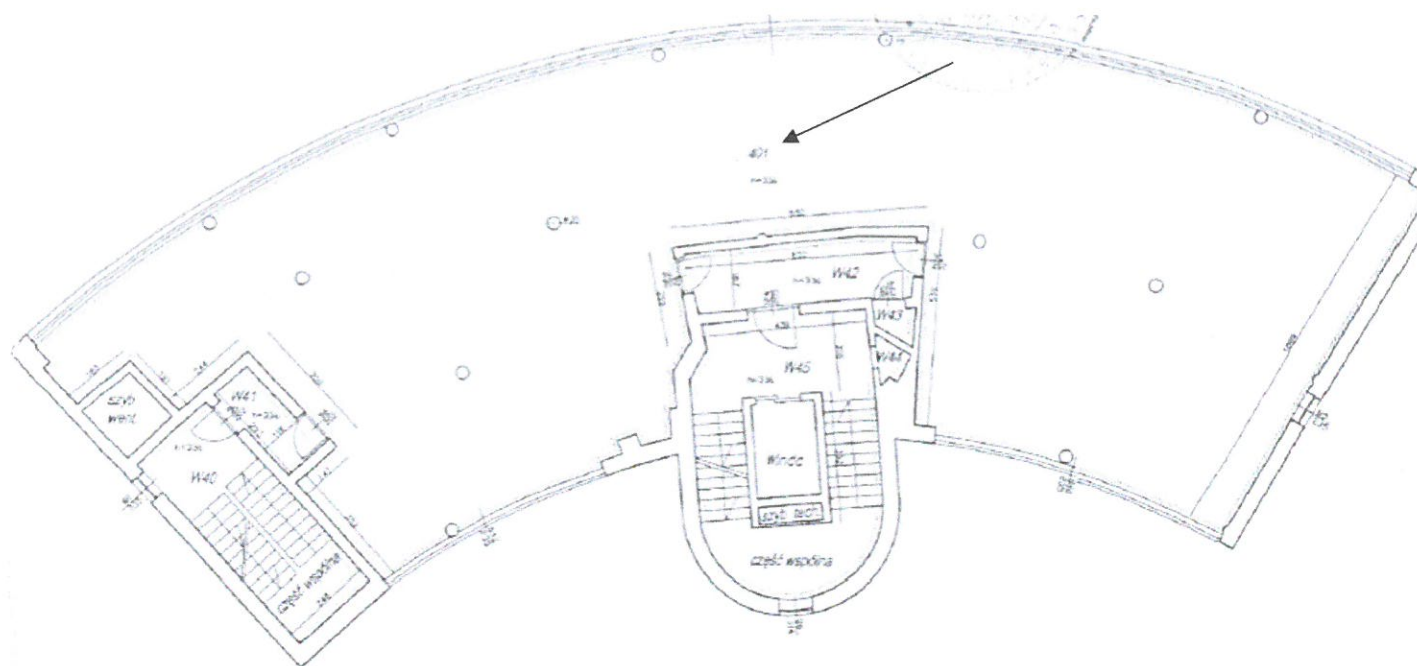
Poniżej zamieszczono dokumentację fotograficzną wykonaną podczas oględzin nieruchomości (lokal usługowy):







Poniżej zamieszczono rzut przedmiotowego lokalu wraz z inwentaryzacją:



Lokal użytkowy 401	
NR. POM.	POWIERZCHNIA
401	298,65 m ²
Suma	298,65 m ²

Komunikacja i pom. wspólne	
NR. POM.	POWIERZCHNIA
W40	16,14 m ²
W41	3,46 m ²
W42	9,91 m ²
W43	0,78 m ²
W44	0,75 m ²
W45	26,58 m ²
Winda	4,60 m ²
Suma	62,22 m ²

Źródło: rzut lokalu wraz z inwentaryzacją dostarczony przez Właściciela z 06.2006r.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 298,65 m² została przyjęta na podstawie pomiarów kontrolnych dokonanych podczas wizji lokalnej oraz rzutu.

5.3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

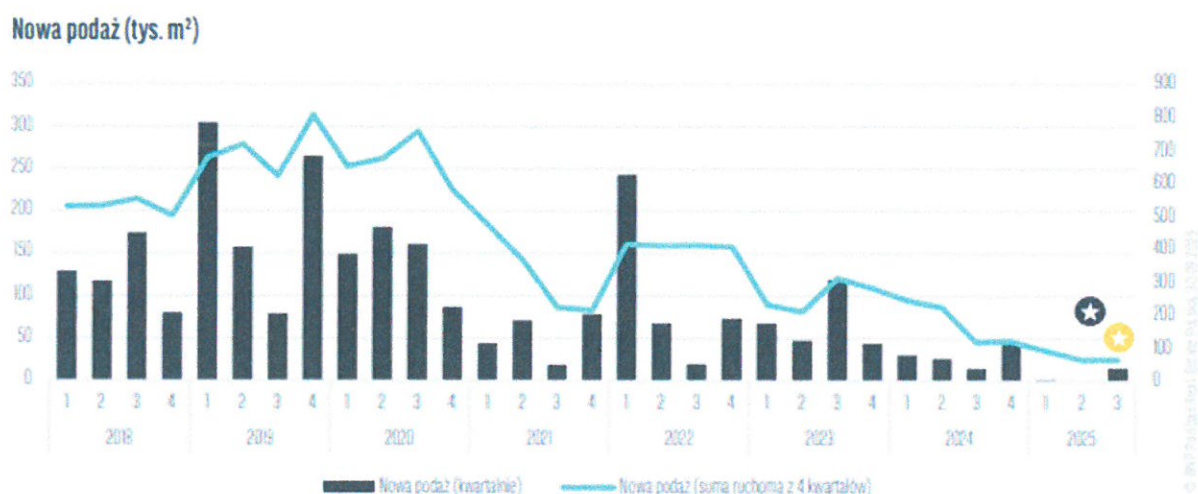
Obszar, na którym położony jest przedmiotowa nieruchomość, nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na tym obszarze jest sporządzany plan miejscowy "Ruczaj" zgodnie z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 lutego 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Ruczaj".

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa – dokument ujednolicony (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. oraz uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.), działka ewidencyjna na której posadowiony jest budynek nr 3 położony przy ulicy

Milkowskiego w Krakowie, znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem MW.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Obecnie na rynku powierzchni biurowych w Polsce widoczna jest znacznie niższa nowa podaż budynków biurowych w stosunku do roku ubiegłego oraz do lat przed pandemią. W 2025 roku odnotowano rekordowo niską podaż powierzchni biurowych w ośmiu głównych miastach regionalnych. Spadek podaży spowodowany jest głównie przez cięcia budżetowe po stronie najemców czy wysokie koszty finansowania inwestycji przez deweloperów. Sytuację pogarsza także rozpowszechnienie się pracy hybrydowej wśród najemców korporacyjnych co przekłada się na zmniejszenie zapotrzebowania na powierzchnię biurową o około 20-30%.



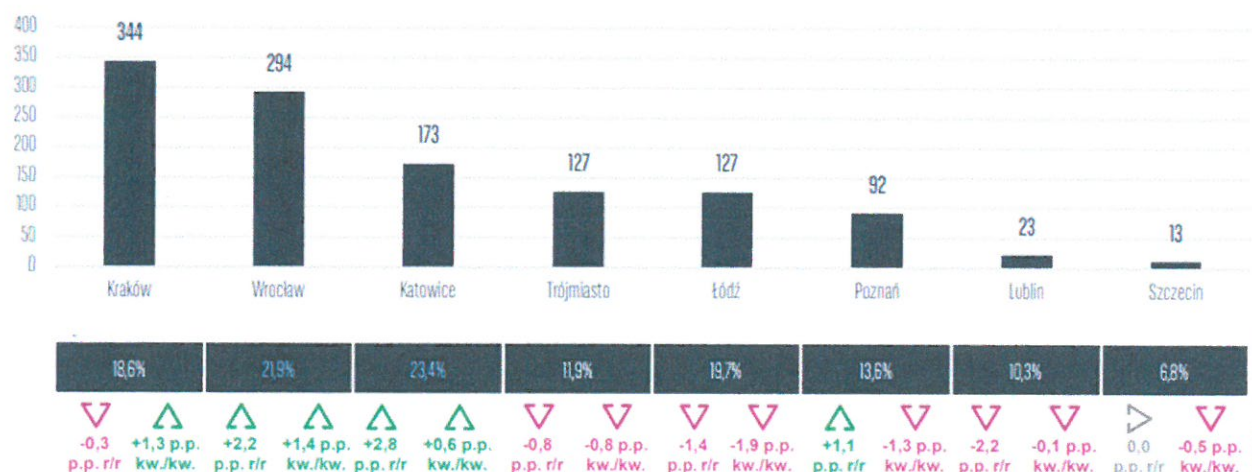
W IV kwartale 2025 roku wolumen transakcji najmu wyniósł około 250 000 m², co było wynikiem o około 80% wyższym względem poprzedniego kwartału oraz o około 13% wyższym niż w analogicznym okresie 2024 roku. Najwięcej nowych powierzchni zostało wynajętych we Wrocławiu (30% całkowitego popytu), Krakowie (26%) oraz Trójmieście (17%). W wolumenie transakcji największy udział stanowiły odnowienia obecnych umów, które stanowiły około 42% rynku.

Podaż na rynku biurowym wykazywała się w ostatnich latach tendencją wzrostową, która uległa znacznej zmianie od 2024 roku. W 2023 r. na rynku pojawiło się około 280 000 m² nowoczesnych powierzchni biurowych, a już w 2024 roku około 220 000 m². Z kolei w 2025 roku odnotowano rekordowo niską podaż na poziomie około 100 000 m². Prognozy wskazują, że w latach 2026-2027 na rynkach regionalnych nastąpi dalszy spadek podaży do około

90 000 m² rocznie. Będzie to wynik o ponad 2/3 mniejszy od wyników uzyskiwanych w okresie przed 2023 rokiem. Wielkość powierzchni biurowych w budowie, wg stanu na III kwartał 2025 r., wynosiła ponad 175 000 m². Taki wynik spowodowany jest ograniczeniem inwestycji i weryfikacją planów przez wielu deweloperów. Unikanie nadmiernego ryzyka w planowaniu inwestycji jest podyktowane utrzymującą się popularnością hybrydowego modelu pracy. Największą aktywność budowlaną, obejmującą budowę nowych obiektów jak i przebudowę istniejących, cechują się rynki we Krakowie i Poznaniu.

Na stosunkowo wysokim poziomie w dalszym stopniu utrzymuje się współczynnik pustostanów. W Polsce w grudniu 2025 r. współczynnik pustostanów dla głównych rynków regionalnych wyniósł 16,9 % (spadek o 0,9 p.p. w stosunku do analogicznego okresu w 2024 r.). W miastach takich jak np. Katowice, Łódź i Wrocław wskaźnik ten był znacznie wyższy i oscylował wokół 20%-23%. Wysokość tego wskaźnika oraz jego wzrost pokazuje, że najemcy powierzchni biurowych wolą pozostać w dotychczasowych biurach o tej samej powierzchni lub dokonać redukcję wynajmowanej powierzchni.

Wolna powierzchnia (tys. m²) oraz wskaźnik pustostanów w podziale na miasta regionalne



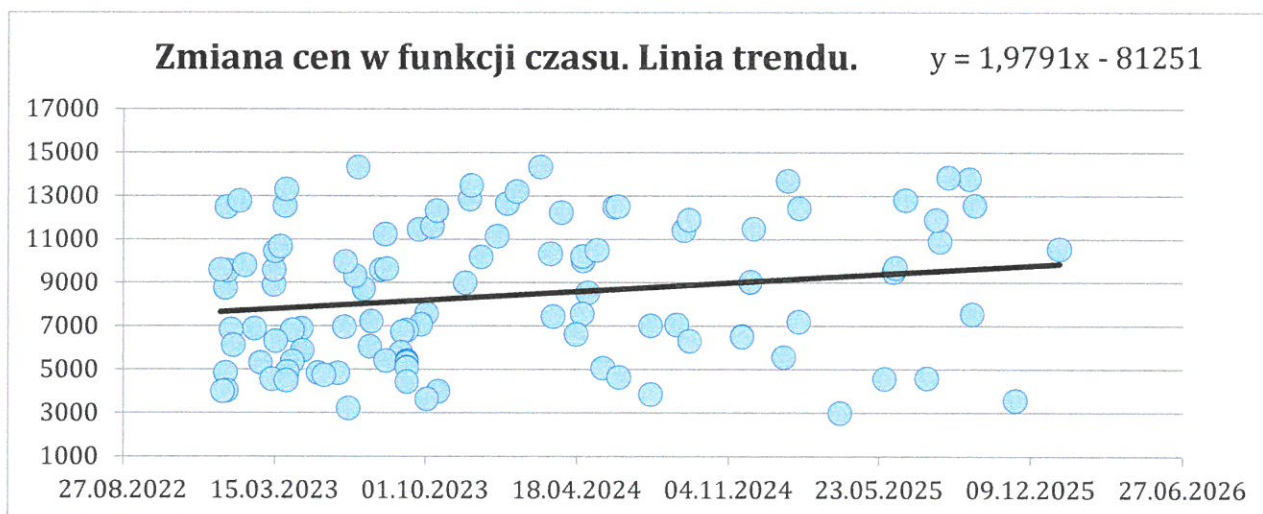
Wysokość czynszów za wynajem powierzchni biurowych za biura najlepszej jakości w głównych polskich miastach utrzymywała się na takim samym poziomie jak rok wcześniej i wynosiła od 11 do 20 €/m²/miesiąc. Przewiduje się w ciągu kolejnego roku dalszą stabilizację cen.

Podstawowe wskaźniki dla rynku powierzchni biurowych w Krakowie, według danych na III kw. 2025 roku:

- Istniejąca powierzchnia biurowa: 1 846 700 m²

- W budowie: 59 300 m²
- Wskaźnik pustostanów: 18,6 %
- Czynsze: 13,0 – 14,5 €/m²/miesiąc
- Nowa podaż w III kwartale: 11 900 m²

Poniżej przedstawiono wykres obrazujący linię trendu zmiany cen w funkcji czasu. Linia trendu została wygenerowana na podstawie około 110 transakcji sprzedaży lokali użytkowych, które były przedmiotem obrotu w okresie od stycznia 2023 roku do chwili obecnej. Ze względu na stosunkowo niewielką ilość transakcji na analizowanym segmencie i obszarze rynku analizą objęto obszar miasta Krakowa oraz transakcje zawarte od 1 stycznia 2023 roku. Odrzucono transakcje z rynku wtórnego oraz transakcje o cechach nierynkowych np. pomiędzy osobami fizycznymi powiązanymi ze sobą, transakcje z odroczonym terminem płatności czy transakcje stanowiące aport do spółki.



Poniżej w tabeli podano parametry trendu zmiany cen w funkcji czasu :

Lp.	Parametry trendu	
1	data najwcześniejszej transakcji	02.01.2023
2	data najpóźniejszej transakcji	15.01.2026
3	okres badania rynku (dni)	1109
4	wymiar względny trendu na dzień	0,0227%
5	wymiar względny trendu na rok	8,64%

W celu oszacowania wartości rynkowej prawa własności do lokalu użytkowego nr 401 położonego przy ulicy Zygmunta Miłkowskiego 3, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb

ewidencyjny nr 31, według stanu na dzień 17.03.2026 r. i w poziomie cen na dzień 31.03.2026 r. dokonano analizy rynku lokali użytkowych. Analizą objęto obszar całej jednostki ewidencyjnej Podgórze. Z uwagi na niewielką liczbę transakcji okres badania cen przedłużono do stycznia 2023 roku. Odrzucono transakcje o cechach nierynkowych oraz transakcje o skrajnych cenach.

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek lokali użytkowych,
- obszar: Kraków, jednostka ewidencyjna Podgórze
- okres badania cen: 01.2023 r. – 2026 r.

Wykaz zanotowanych i wyselekcjonowanych transakcji przedstawiono w tabeli poniżej:

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Powierzchnia lokalu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Zaktualizowana cena jednostkowa [zł/m ²]
1	09.09.2025	Odrzańska	110,26	1 422 354	12 900	13 508
2	29.07.2025	Marcika	429,70	4 737 730	11 026	11 656
3	10.07.2025	Zamknięta	154,10	1 678 321	10 891	11 564
4	20.06.2025	Lipińskiego Wacława	101,57	730 000	7 187	7 666
5	29.01.2025	Romanowicza	136,67	1 139 100	8 335	9 181
6	20.08.2024	Rydlówka	153,14	1 900 000	12 407	14 179
7	25.09.2023	Polonijna	123,91	926 829	7 480	9 213
8	24.05.2023	Turniejowa	134,34	1 235 000	9 193	11 647
9	27.04.2023	Wielicka	312,28	3 176 000	10 170	12 964
10	31.03.2023	Borkowska	108,48	731 707	6 745	8 651
11	04.01.2023	Szafrana Tadeusza	126,57	1 230 100	9 719	12 710

Jednostkowe ceny transakcyjne lokali użytkowych, zmieniają się w przedziale 6 745 zł/m² – 12 900 zł/m², z przeciętną jednostkową ceną transakcyjną w wysokości 9 641 zł/m². Po dokonanej aktualizacji ceny jednostkowe zmieniają się w zakresie 7 666 zł/m² – 14 179 zł/m² z przeciętną jednostkową ceną wynoszącą 11 176 zł/m².

Opis lokalu o najniższej i najwyższej zaktualizowanej jednostkowej cenie transakcyjnej.

Opis lokalu o najniższej zaktualizowanej jednostkowej cenie transakcyjnej – L.p. 4:

Lokal niemieszkalny o powierzchni użytkowej 101,57 m² położony jest przy ul. Wacława Lipińskiego w Krakowie. Lokal składa się z pomieszczenia usługowego oraz wc i zlokalizowany jest na parterze budynku. Transakcja zawarta została w dniu 20.06.2025 r., cena transakcyjna wyniosła 730 000 zł, a zaktualizowana cena jednostkowa wynosi 7 666 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Opis lokalu o najwyższej zaktualizowanej jednostkowej cenie transakcyjnej – L.p. 6:

Nieruchomość o powierzchni użytkowej 153,14 m² położona jest przy ul. Rydlówka w Krakowie. Lokal położony jest na parterze i składa się z pomieszczenia handlowo – usługowego, przedsionka wc, wc oraz wiatrołapu. Transakcja zawarta została w dniu 20.08.2024 r., cena transakcyjna wyniosła 1 900 000 zł, a zaktualizowana cena jednostkowa wynosi 14 179 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

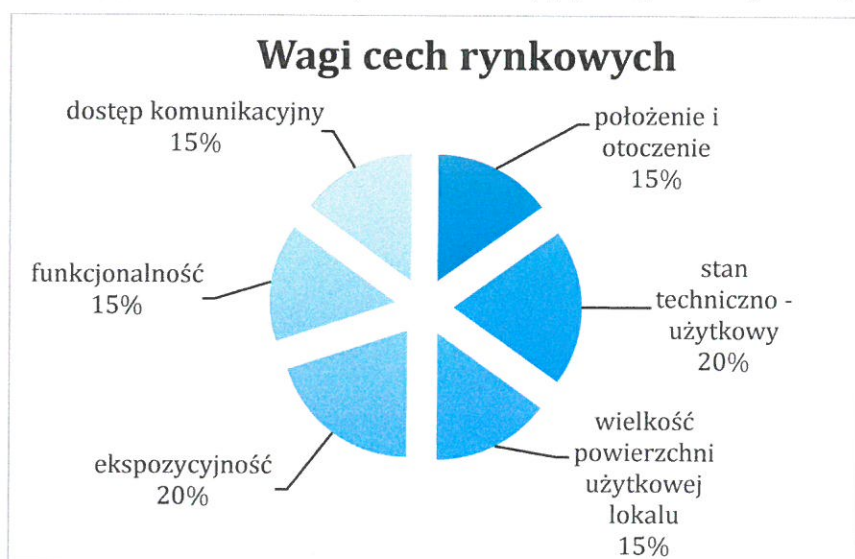
Zróznicowanie cenowe zawieranych transakcji jest spowodowane różnicami w położeniu i otoczeniu nieruchomości, stanie techniczno – użytkowym, wielkości powierzchni użytkowej lokalu, ekspozycyjności, funkcjonalności oraz dostępie komunikacyjnym. Cechy nieruchomości mające największy wpływ na ich cenę transakcyjną oraz ich wagi ustalono na podstawie analizy rynku nieruchomości. Analizowano ogłoszenia prasowe oraz internetowe a także przeprowadzono rozmowy z potencjalnymi inwestorami indywidualnymi oraz przedstawicielami biur nieruchomości. Dokonano także statystycznej analizy wpływu cech rynkowych na zmianę cen transakcyjnych nieruchomości w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych. W oparciu o przeprowadzone analizy ustalono cechy rynkowe oraz ich wagi dla określonego powyżej rynku nieruchomości:

- położenie i otoczenie (najlepiej oceniane są nieruchomości położone w stosunkowo niedalekiej odległości od centrum miasta, najgorzej oceniane są nieruchomości położone w dalszej odległości od centrum miasta, pod uwagę brano również otoczenie): bardzo dobre, dobre, umiarkowane,
- stan techniczno - użytkowy (najlepiej oceniane są lokale nowe, wykończone w wysokim standardzie; najgorzej ocenione zostały lokale wymagające przeprowadzenia prac

remontowych lub odświeżenia, pod uwagę brano również stan techniczny i wiek budynku): bardzo dobry, dobry, umiarkowany,

- wielkość powierzchni użytkowej lokalu: bardzo dobra (poniżej 150 m²), dobra (150 m² ÷ 250 m²), umiarkowana (250 m² ÷ 350 m²), przeciętna (powyżej 350 m²),
- ekspozycyjność (najlepiej oceniane są lokale bardzo dobrze widoczne dla potencjalnego klienta, położone na parterze, z dużymi witrynami, możliwością umieszczenia reklam, gorzej lokale położone na pozostałych kondygnacjach, w mniej widocznych miejscach, z niewielką powierzchnią reklamową): bardzo dobra, dobra, umiarkowana,
- funkcjonalność (najlepiej oceniane są lokale o funkcjonalnym rozkładzie i wielkości pomieszczeń, posiadające wejście bezpośrednio z ulicy; najgorzej oceniane są lokale z ograniczonym zapleczem socjalnym, lub z pomieszczeniami o kształcie lub wielkości mogącej utrudniać funkcjonalne wykorzystanie przestrzeni, niedostępne bezpośrednio z ulicy; pod uwagę brano także dostęp do miejsc parkingowych): bardzo dobra, dobra, umiarkowana, niekorzystna.
- dostęp komunikacyjny (najlepiej oceniane są lokale z bardzo dobrym dostępem do komunikacji autobusowej oraz tramwajowej, z miejscami postojowymi w sąsiedztwie, najgorzej oceniane są lokale położone stosunkowo daleko od przystanków komunikacji miejskiej oraz ważniejszych tras komunikacyjnych): bardzo dobry, dobry, umiarkowany, przeciętny.

Poniżej przedstawiono wykres obrazujący wagi cech rynkowych.



(źródło: opracowanie własne)

7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA

Zakresem wyceny objęto oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do lokalu użytkowego nr 401, położonego w budynku w Krakowie ulicy Zygmunta Miłkowskiego 3, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb ewidencyjny nr 31, według stanu na dzień wizji lokalnej i w poziomie cen z dnia 31.03.2026 r.

Oszacowano określoną w Ustawie o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową przedmiotu wyceny:

Zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie o gospodarce nieruchomościami [art. 150 ust. 2], wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 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.

Zgodnie z powyższym, wycenę wartości rynkowej prawa własności do lokalu użytkowego wykonano metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym.

Według art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Podejście porównawcze polega na określaniu wartości 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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych”.

Według § 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

„1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen”.

Według § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

„2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną”.

Obliczenie wartości rynkowej przedmiotowego lokalu użytkowego zawarto w tabelach porównawczych. Jako jednostkę porównawczą przy obliczeniu wartości rynkowej lokalu użytkowego przyjęto wskaźnik ceny przypadającej na 1 m² rozumiany, jako 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie analizy rynku lokali użytkowych zanotowano:

- | | |
|---|--|
| - zaktualizowaną jednostkową cenę minimalną: | $C_{\min} = 7\,666 \text{ zł/m}^2$ |
| - zaktualizowaną jednostkową cenę maksymalną: | $C_{\max} = 14\,179 \text{ zł/m}^2$ |
| - zaktualizowaną cenę średnią 1m ² powierzchni użytkowej lokalu: | $C_{\text{śr}} = 11\,176 \text{ zł/m}^2$ |
| - położenie ceny średniej w przedziale: | $P_{\text{śr}} = 0,539$ |

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI						
Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔCz (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących			Wartość współcz. u_i
			min	średnia	max	
1	położenie i otoczenie	15%	0,103	0,150	0,190	0,150
2	stan techniczno - użytkowy	20%	0,137	0,200	0,254	0,200
3	wielkość powierzchni użytkowej lokalu	15%	0,103	0,150	0,190	0,134
4	ekspozycyjność	20%	0,137	0,200	0,254	0,137
5	funkcjonalność	15%	0,103	0,150	0,190	0,164
6	dostęp komunikacyjny	15%	0,103	0,150	0,190	0,164
	SUMA	100%	0,686	1,000	1,269	0,949

$$W_j = C_{sr} \times \sum u_i = 11\,176 \text{ zł/m}^2 \times 0,949 = 10\,606 \text{ zł/m}^2$$

$$WR = 10\,606 \text{ zł/m}^2 \times 298,65 \text{ m}^2 = 3\,167\,482 \text{ zł}$$

WR = 3 167 482 zł (słownie: trzy miliony sto sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta osiemdziesiąt dwa złote)

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu użytkowego nr 401 o powierzchni użytkowej 298,65 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, położonego w Krakowie przy ul. Zygmunta Miłkowskiego 3, według stanu na dzień 17.03.2026 r. i w poziomie cen na dzień 31.03.2026 r. wynosi 3 167 482 zł (słownie: trzy miliony sto sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta osiemdziesiąt dwa złote)

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I OKREŚLENIE STOSUNKU HIPOTEK DO WARTOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu użytkowego nr 401 położonego w Krakowie przy ulicy Zygmunta Miłkowskiego 3, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb ewidencyjny nr 31, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 29865/650112 części, według stanu na dzień 17.03.2026 r. i w poziomie cen na dzień 31.03.2026 r., wynosi:

3 167 482 zł (słownie: trzy miliony sto sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta osiemdziesiąt dwa złote)

Wartość rynkowa wymuszona sprzedaży wynosi:

- według stanu na dzień wizji lokalnej tj. 17.03.2026 r. i w poziomie cen na dzień 31.03.2026 r. wynosi:

3 167 482 zł x 0,9 = 2 850 734 zł

(słownie: dwa miliony osiemset pięćdziesiąt tysięcy siedemset trzydzieści cztery złote)

Wartość hipotek ujawniona w księdze wieczystej nr KR1P/00358403/4 na dzień 17 marca 2026 roku wynosi 3 792 458,00 zł

Oszacowana wartość lokalu użytkowego nr 401 położonego przy ulicy Zygmunta Miłkowskiego 3 w Krakowie wynosi 3 167 482 zł (słownie: trzy miliony sto sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta osiemdziesiąt dwa złote).

Stosunek wartości hipotek do wartości lokalu użytkowego nr 401 wynosi:

$3\,792\,458\text{ zł} / 3\,167\,482\text{ zł} = 1,20$

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w art. 313 ust. 3 P.U. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie

z artykułem 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży.

9.1. Analiza wyniku

Korzystnie na wartość nieruchomości wpływa przede wszystkim dobry stan techniczno - użytkowy lokalu. Lokal charakteryzuje się także dobrą funkcjonalnością, a także korzystnym położeniem i otoczeniem. Mało korzystnie na wartość nieruchomości wpływa ekspozycyjność lokalu. Nieruchomość posiada dobry dostęp komunikacyjny wpływający korzystnie na wartość lokalu.



10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
2. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorki i bez uzgodnienia z nią formy i treści takiej publikacji.
3. Nie może on być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określono w operacie.
4. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
5. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego i uzyskanych we właściwych urzędach. Autorka operatu nie ponosi odpowiedzialności za fakty nieujawnione przez Właściciela.
6. Określona wartość nie obejmuje kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
7. Określona wartość nie obejmuje VAT.
8. 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.
9. Oszacowana wartość nie uwzględnia działu III i IV księgi wieczystej.
10. Operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy stanu technicznego wycenianego budynku, nie dotyczy jakości stosowanych materiałów, stanu konstrukcji i innych wad ukrytych budynku.

11. Sporządzająca Operat Szacunkowy nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne niezgodności przedmiotowej inwestycji, z przepisami ustawy Prawo Budowlane.
12. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został według stanu na dzień 17.03.2026 r. i w poziomie cen na dzień 31.03.2026 r.
13. Zgodnie z art. 26³ ust. 1 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych, autor wyraźnie zastrzega, że niniejsza opinia (w całości ani we fragmentach) nie może być zwielokrotniany, przetwarzany ani wykorzystywany w celu eksploracji tekstów i danych (TDM), w tym do trenowania, zasilania lub analizy przez systemy sztucznej inteligencji (AI).

Ponadto, ze względu na zawarte w opracowaniu dane osobowe, finansowe oraz informacje poufne, wprowadzanie treści niniejszego dokumentu do publicznych narzędzi AI (w tym LLM) bez zgody osób, których dane dotyczą, wiąże się z nieuprawnionym udostępnieniem danych podmiotom trzecim i stanowi naruszenie przepisów RODO.

Operat szacunkowy wykonała:

mgr inż. Dominika Byrska



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**1) Dominika Byrska Kancelaria
Rzecznawcy Majątkowego 2) Dominika
Byrska wspólnik s.c. D. Byrska, Ł. Byrski
W.Łokietka 6b/17, 31-310 Kraków**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0020243

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

na okres: 06/02/2026 - 05/02/2027

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 885.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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