Kraków, 09.12.2024.

Symulacje przedstawiające działanie mechanizmu procentowego partycypowania inwestora w kosztach inwestycji uzupełniającej na potrzeby wdrożenia ZPI w Krakowie

- ekspertyza-

Autorzy symulacji:

Krzysztof Bartuś – Rzeczoznawca majątkowy, analityk i doradca rynku nieruchomości, członek założyciel Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości. Wieloletni biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości i ruchomości

Bartłomiej Marona – Profesor w Instytucie Ekonomii UEK, Kierownik Katedry Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie

Spis Treści

1. **Podstawy opracowania……..s.3**
2. **Wstęp…….....s.3**
3. **Źródła danych……s.4**
4. **Symulacja 1 oparta na faktycznym wniosku – ulica Sołtysowska……s.4**
5. **Symulacja 2 oparta na faktycznym wniosku – ulica Wielopole i Dietla.s.15**
6. **Wnioski i rekomendacje…….. s.27**
7. **Klauzule i zastrzeżenia…….s.28**

1. Podstawy opracowania

Umowa o dzieło z Gminą Kraków z siedzibą w Krakowie o numerach BP-07.272.2.14.2024 na podstawie zlecenia z dnia 8. 11.2024

2. Wstęp

Zintegrowane Plany Inwestycyjne (ZPI) to nowe narzędzie wprowadzone w ramach nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Polsce, która weszła w życie w 2023 roku (zob. art. Art. 37ea. ust. 1 oraz dalsze). Celem ZPI jest ułatwienie i przyspieszenie realizacji inwestycji o istotnym znaczeniu dla rozwoju lokalnego, zwłaszcza w sytuacjach, gdy wymagane są skoordynowane działania w obszarach zarządzanych przez różne podmioty publiczne oraz prywatne. Ustawa zakłada, że na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić taki ZPI, przy czym plan ten obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Jeżeli rada gminy wyrazi zgodę na przystąpienie do sporządzenia ZPI, wójt, burmistrz albo prezydent prowadzi z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu ZPI. Ważne aby podkreślić, że przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej. Przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy

do: (i) przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej, (ii) pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, (iii) pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia ZPI.

Prezentowana ekspertyza ma na celu wskazanie symulacji obliczenia zobowiązań inwestora w związku z pokryciem kosztów związanych z realizacją inwestycji uzupełniającej, o której mowa powyżej. Ekspertyza zawiera dwie symulacje w dwóch wariantach każda:

- **wariant 1:** łączna wartość zobowiązania inwestora jest proporcjonalna do wzrostu wartości nieruchomości objętych ZPI w wyniku uchwalenia dla nich ZPI i wynosi 30 procent różnicy wartości.
- **wariant 2:** łączna wartość zobowiązania inwestora wynosi 10 procent wartości nieruchomości po uchwaleniu dla nich ZPI.

3. Źródła danych/ analiza rynku

Źródłem informacji o cenach są umowy sprzedaży nieruchomości położonych w Krakowie zawarte w formie aktów notarialnych.

4. Symulacja 1 oparta na faktycznym wniosku – ulica Sołtysowska w Krakowie

https://www.bip.krakow.pl/?bip_id=1&dok_id=205075

Wniosek z dnia 23 września 2024 r. o zintegrowany plan inwestycyjny dotyczący obszaru "Sołtysowska".

ZPI:



RYSUNEK PLANU
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr..... Rady Miasta Krakowa
z dnia.....

ELEMENTY PLANU OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU, STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MW — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- ZP — teren zieleni urządzonej
- KDL — teren drogi lokalnej

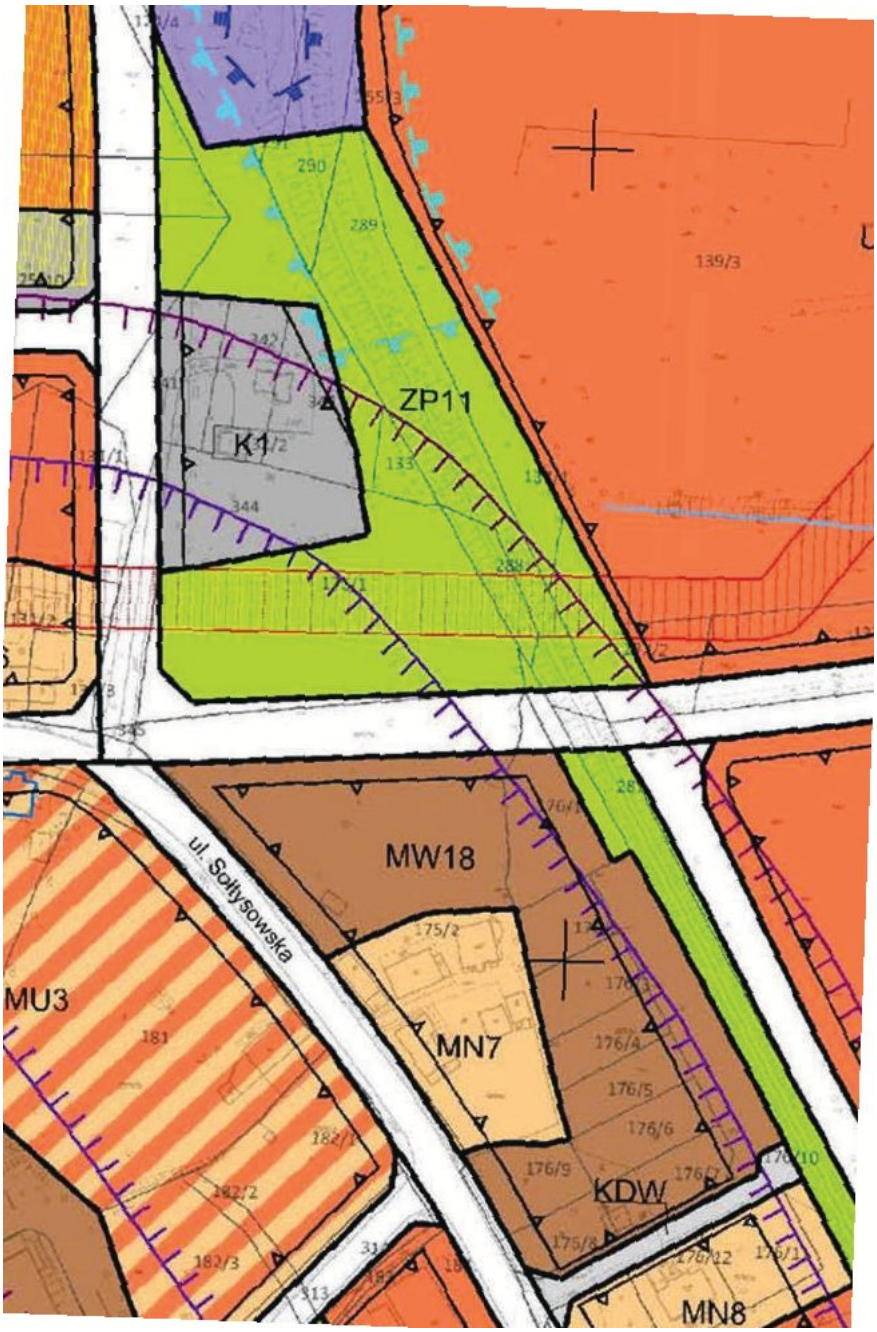
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU, OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU, NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

- izofona hałasu drogowego LDWN=55 dB (wg Strategicznej mapy hałasu Miasta Krakowa z 2022 r.)
- izofona hałasu drogowego LDWN=64 dB (wg Strategicznej mapy hałasu Miasta Krakowa z 2022 r.)
- granica obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi na którym prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 1% (raz na 100 lat) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
- granica obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)

cały obszar planu znajduje się w granicy:
1) udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450;
2) cały teren 1MW i 1KDL znajduje się w strefie granic bszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi na którym prawdopodobieństwo wystąpienia wynosi 1% (raz na 100 lat) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

1MW	0,2151	61,99
1ZP	0,1196	34,47
2ZP	0,0017	0,49
1KDL	0,0033	0,95
2KDL	0,0073	2,10
SUMA	**0,3470**	**100,00**

Obecny MPZP Czyżyny Łęg:


ZP11
K1
MW18
MU3
MN7
KDW
MN8
ul. Sołtysowska
139/3
290
289
344
181
182/1
182/2
182/3
176/4
176/5
176/6
176/9
175/2

GRUNTY W KRAKOWIE 2023/2024

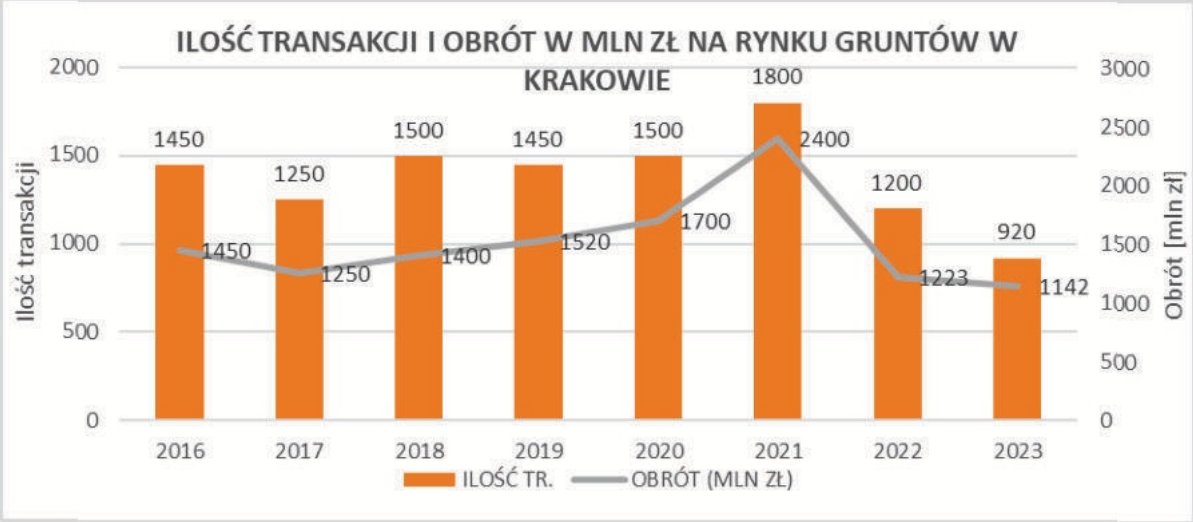
Duży popyt mieszkaniowy, napędzany programem dopłat rządowych „Bezpieczny kredyt 2%" spowodował szybkie wyczerpanie się podaży mieszkań oraz gwałtowny wzrost cen mieszkań z rynku pierwotnego. To z kolei przełożyło się na poszukiwania nowych terenów pod inwestycje i uzupełnianie przez deweloperów banków ziemi. Duży popyt zderzył się z malejącą dostępnością lub brakiem działek w atrakcyjnych lokalizacjach, co spowodowało wzrost cen gruntów i wpłynęło na dalszy wzrost cen mieszkań, szczególnie w centralnych strefach miasta, gdzie składnik gruntowy stanowi duży udział w cenie 1m^2 nowego mieszkania. Z racji braku terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną deweloperzy chętniej nabywali grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną niskiej intensywności zabudowy chcąc zaspokoić pustkę transakcyjną. Pomimo, że uwaga rynkowa skupiała się na segmencie gruntów pod zabudowę mieszkaniową również w segmencie działek po zabudowę usługową obroty były na przyzwoitym poziomie. Inwestorzy w tym segmencie nabywali grunty z myślą o budowie prywatnych domów studenckich i hoteli. Wobec nadpodaży na rynku powierzchni biurowej zauważalne jest ograniczenie zakupów gruntów pod inwestycje biurowe.

W zakresie sektora PRS spokrewnionego z budownictwem wielorodzinnym, po obiecującym okresie poprzednich dwóch – trzech lat, w 2023 roku inwestorzy instytucjonalni nie byli już tak aktywni na rynku gruntów pod nowe inwestycje mieszkań na wynajem. Niepewność legislacyjna, niska dostępność gruntów i relatywnie wysokie koszty finansowania nadal stanowi wyzwanie dla sektora najmu instytucjonalnego, przez co udział w rynku jest niewielki.

Jednak firmy z sektora PRS występowały jako kupujący w ciekawych transakcjach np. sprzedaż około 1ha działki na osiedlu Strusia w Nowej Hucie w sąsiedztwie Alei Andersa za 28,5 mln PLN czyli 2966 zł/m^2 gruntu. Za podobna cenę 28,5 mln PLN sprzedano działkę o powierzchni ponad 60a przy ul. Lipskiej w Płaszowie, co daje cenę jednostkową gruntu 3571 zł/m^2. Działki posiadały pozwolenia na budowę budynków zamieszkania zbiorowego o charakterze hotelowym, co wskazuje na inwestycje w prywatne domy studenckie.

W 2023 r. kontynuowane były tendencje osób fizycznych lokowania oszczędności w postaci inwestycji w działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nadal wyróżniał się popyt na działki drogie, położone w prestiżowych lokalizacjach. W 2023 r. w ten segment oprócz osób fizycznych nadal inwestowali mniejsi deweloperzy zamierzający realizować na takich gruntach „gęstą" zabudowę jednorodzinną w postaci zabudowy szeregowej lub bliźniaczej z możliwym wyodrębnieniem lokali mieszkalnych lub niską zabudowę wielorodzinną.

Analiza danych za 2023 r. wskazuje, że był to jedenasty z rzędu rok wzrostu cen gruntów. Rok 2023 był rokiem istotnego spadku ilości transakcji, przy jednoczesnym niewielkim spadku obrotów. Istotnie wzrosła wartość jednostkowej transakcji. Wstępna weryfikacja danych za 2023 r. wskazuje na obroty na poziomie 1,142 mld PLN czyli spadek o około 7% w stosunku do obrotów w 2022 r. W 2021 r. zanotowano rekordowe obroty na poziomie 2,4 mld PLN przy 1800 transakcjach. W 2022 r. zanotowano około 1200 transakcji rynkowych przy obrocie na poziomie 1,233 mld PLN. W 2023 r. zanotowano około 920 transakcji rynkowych.



Największa ilość transakcji, podobnie jak w latach poprzednich, dotyczyła działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ich udział w ogólnej ilości transakcji gruntami utrzymywał się podobnie jak w 2022 r. na poziomie około 50%.

Niezaspokojony popyt na grunty o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym ponownie ujawnił się w statystyce obrotów pod względem przeznaczeń. Znacząco wzrósł udział w obrocie gruntami pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe do poziomu 49% (w 2022 r. 36%). Spadł udział działek pod zabudowę jednorodzinną w całości obrotu do poziomu około 23%, z około 30% w 2022 r. Obrót w segmencie działek usługowych spadł w 2023 r. do poziomu około 26% (w 2022 r. 31%). Obrót gruntami o przeznaczeniu rolnym i zieleni utrzymał się na poziomie około 2%.

W 2023 r. w Krakowie w segmencie gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zanotowano wzrosty cen na poziomie od 11 do 19% - w zależności od jednostki ewidencyjnej. W segmencie gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (niskiej intensywności zabudowy) wzrost cen był podobny i wahał się w przedziale od 9% do 19%.

Największe powierzchniowo Podgórze zdominowało rynek pod względem obrotu i ilości transakcji. W całości obrotów w Krakowie 51% przypadło na Podgórze i 26% na Krowodrzę. W całkowitej ilości transakcji w Krakowie na Podgórze przypadło 44%.

Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową pod względem wartości obrotu w poszczególnych dzielnicach Krakowa był bardzo asymetryczny. Na Podgórze i Krowodrzę przypadło łącznie prawie 92% wartości obrotów, z mocną dominacją Podgórza - około 70% obrotu, na Nową Hutę około 4%. W Śródmieściu nadal obserwowano zanik transakcji w tym segmencie.

W Podgórzu średnie jednostkowe ceny gruntu wzrosły o około 14,5% do poziomu 2869 zł/m^2. Grunty o wyższym wskaźniku intensywności zabudowy notowały ceny w przedziale 3000 – 7 000 zł/m^2; grunty o niskiej intensywności zabudowy z niskimi cenami z obszaru Płaszowa, Rybitw i obrzeży Ruczaju z cenami w przedziale 900 – 1500 zł/m^2.

W Krowodrzy cena wzrosła o około 18% - do poziomu 3220 zł/m^2, a więc więcej niż w Podgórzu, za sprawą kilku drogich transakcji z obszaru Salwatora i osiedla Widok.

W Krowodrzy w segmencie popularnym zakupy deweloperów dominowały w dzielnicach oddalonych od centrum, większy obrót miał miejsce w obszarze Górki Narodowej, Azorów czy Bronowic. Ceny za m2 w największych transakcjach wahały się od 1.5 tys. zł za m^2 działki pod zabudowę wielorodzinną niskiej intensywności w peryferyjnych strefach dzielnicy, ze średnimi cenami za grunt pod zabudowę wielorodzinną w przedziale 2.3 – 4.0 tys. zł/m2 gruntu w pośrednich lokalizacjach dzielnicy Krowodrza (ze średnimi cenami za PUM w okolicy 3 tys. zł) oraz nawet 8-10 tys. zł/m2 gruntu za topowe lokalizacje blisko centrum w rejonie Salwatora i Błoń (z ceną za PUM wynoszącą nawet około 8 tys. zł/PUM za grunty segmentu premium).

W Nowej Hucie ceny wzrosły do poziomu 1533 zł/m^2, czyli około 11%. Aktywność inwestycyjna była jednak niska, a zakres cenowy kształtował się w przedziale 900 – 2500 zł/m^2 gruntu.

W Śródmieściu nadal miał miejsce zanik transakcji sprzedaży gruntów w tym segmencie trudno mówić o średniej cenie transakcyjnej.

Średnia cena za grunt pod budownictwo jednorodzinne w Krowodrzy wyniosła 1166 zł/m2 w 2023 r., a zatem ten segment rynku również był rosnący, chociaż dynamika wzrostów była już nieco mniejsza niż w zeszłym roku i wyniosła około 10% r/r (przy ponad 20% wzroście w poprzednim okresie). Duży udział we wzrostach średniej ceny miały transakcje gruntami MN

w prestiżowych lokalizacjach Krowodrzy (Wola Justowska, Zwierzyniec) z licznymi transakcjami na poziomie 1-3 tys zł/m^2 działki. W rejonie Bielan, Zakamycza czy Olszanicy położonych dalej od centrum działki były nieco tańsze najczęściej w przedziale około 500-1200 zł/m2 gruntu, natomiast w dzielnicach takich jak Bronowice Wielkie, Bronowic Małe, Tonie czy Witkowice większość transakcji mieściła się w przedziale 400-1000 zł/m2 działki budowlanej.

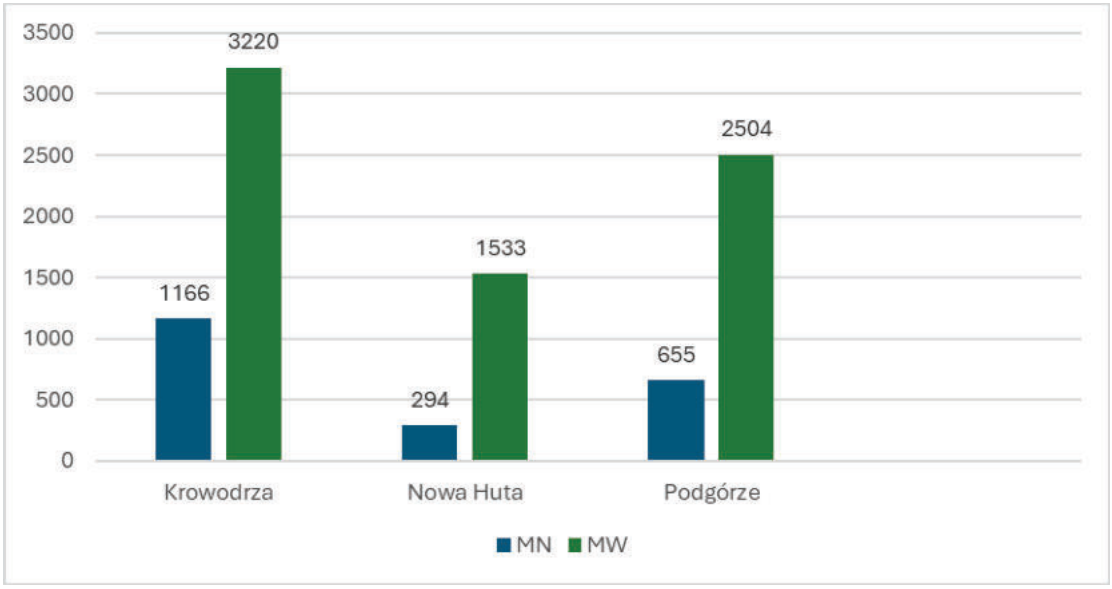
W Podgórzu w segmencie działek pod zabudowę mieszkaniowa wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową transakcyjnie wyróżniał się ilościowo i kwotowo obszar Ludwinowa z kilkoma dużymi transakcjami z cenami jednostkowymi od 3500 zł/m^2 do 6000 zł/m^2 gruntu. W okolicy ul. Rydlówka i ronda Matecznego zanotowano rekordową transakcję sprzedaży gruntu o powierzchni prawie 3ha za cenę netto ponad 123 mln PLN. Nabywca giełdowy deweloper zamierza wybudować tam małe osiedle mieszkaniowe.

W przeliczeniu na 1 m^2 gruntu, najdroższą działką inwestycyjną sprzedaną w 2023 r. była działka o powierzchni 1257m^2 przy ul. Dajwór na Kazimierzu sprzedana za prawie 15 mln PLN. Cena w przeliczeniu na 1m^2 gruntu wyniosła 11 853 PLN.

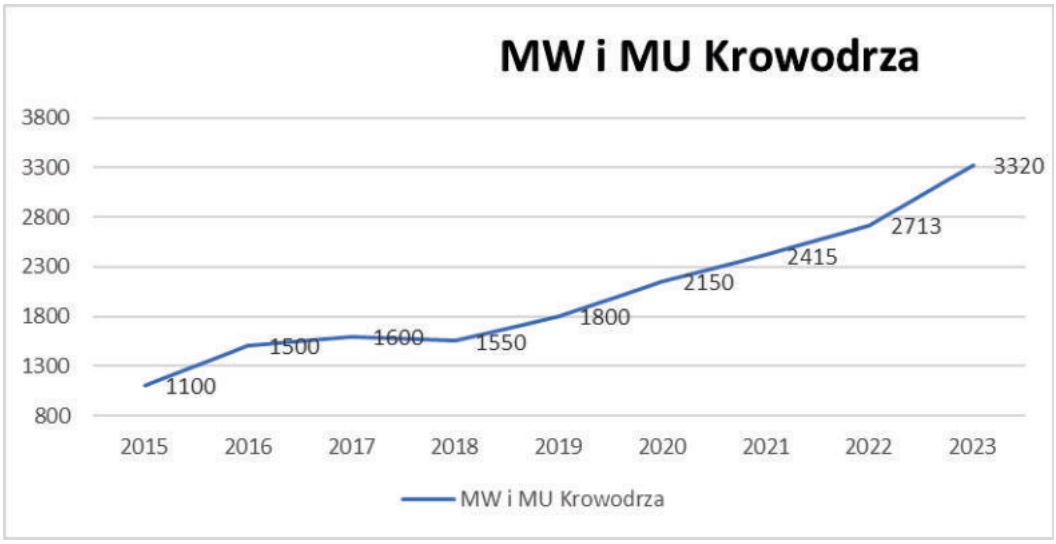
Segment gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Podgórzu zanotował obroty przekraczające 130mln PLN, niższe o około 50 mln zł w stosunku do 2022 r. Zauważalny jest skok cenowy w wielu lokalizacjach na przestrzeni kilku ostatnich lat. Na obszarze Kostrza ceny przekroczyły 1000 zł/m^2 gruntu, w Bodzowie 800 zł/$m^{2.}$ W najbardziej płynnej lokalizacji – obszarze Skotnik ceny wahały się od 700 zł/m^2 i na trwale przekroczyły poziom 1000 zł/m^2. W wielu lokalizacjach trzeba mieć świadomość, że rynek osiągnął nowe poziomy cenowe.

Segment gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Nowej Hucie zanotował znaczący spadek obrotów przekraczający 50% w stosunku do 2022 roku. Zauważalne jest zainteresowanie tańszymi lokalizacjami np. Przylaskiem Rusieckim, Wyciążem, Przylaskiem Wyciąskim gdzie ceny nadal są relatywnie niskie i oscylują wokół 150-200 zł/m^2. Nadal najbardziej płynny transakcyjnie jest obszar Grębałowa, Luboczy i Łuczanowic.

Wykres 2. Średnie ceny jednostkowe działek pod zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodzinną na obszarze Krakowa w 2023 roku (PLN/m^2)



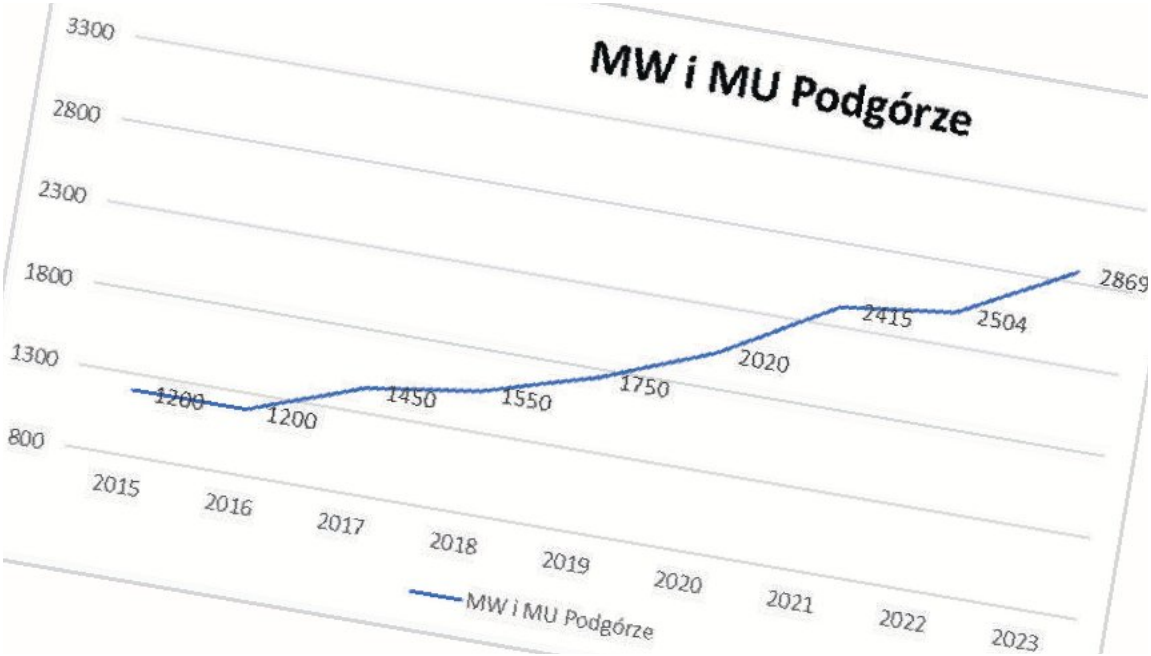
Wykres 3. Średnie ceny jednostkowe działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na obszarze Krakowa Krowodrzy od 2015 do 2023 roku (PLN/m^2)



Wykres 4. Średnie ceny działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na obszarze Krakowa Podgórza od 2015 do 2023 roku (PLN/m^2)

[1] dane nie obejmują wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2022 wstępne dane szacunkowe

Komentarz : stabilizacja z lat 2015-2016 była pozorna i wynikała z dużej liczby transakcji w tańszych lokalizacjach i na obrzeżach Krakowa gdzie dopuszczalna jest niższa intensywność zabudowy



W odniesieniu do działek usługowych stanowiły one stabilny segment rynku. Zakres cenowy działek inwestycyjnych o przeznaczeniu usługowym (nie licząc małych działek plombowych) kształtował się od około 600 zł/m2 na obrzeżach miasta do poziomu 4000 i ponad 6000 zł/m2 za bardzo dobre lokalizacje (np. Aleja Pokoju Armii Krajowej, Mogilska, Aleja 3 Maja, Kapelanka, Monte Cassino, Aleja Pokoju, Mogilska) z wysokimi wskaźnikami intensywności zabudowy. W 2020 r. obroty gruntów o przeznaczeniu usługowym wyniosły w Krakowie około 130 mln PLN. W 2021 r. obroty znacząco wzrosły do poziomu około 430 mln PLN. W 2022 r. obrót kształtował się na poziomie 390 mln PLN, a w 2023 r. nieco ponad 300 mln PLN.

W 2023 r. istotnie spadła ilość transakcji działkami pod zabudowę handlową o charakterze kompaktowym tzn. z przeznaczeniem pod parterowe obiekty handlowe mieszczące kilka rodzajów sklepów lub pod typowe sieciowe obiekty handlowe typu Biedronka, Lidl, Aldi itd. Za działki przeznaczone pod taką zabudowę notowano ceny od 1600 zł/m^2 do około 2000 zł/m^2 gruntu w zależności od lokalizacji i położenia oraz stanu planistycznego.

Z większych transakcji gruntami o przeznaczeniu usługowym zanotowano kilka. W sierpniu 2023 r. spółka z grupy SKANSKA kupiła teren o powierzchni 1,5 ha przy ul. Cystersów za cenę 43 mln PLN co daje cenę jednostkową gruntu 2818 zł/m^2.

W Krowodrzy przy ul. Radzikowskiego sprzedano grunt o powierzchni prawie 60a z pozwoleniem na biurowiec za 10,5 mln PLN tj. cenę jednostkowa 1800 zł/m^2 oraz grunt z pozwoleniem na budowę hotelu w Bronowicach za 10 mln PLN tj. z ceną jednostkową 2700 zł/m^2.

Jedną z ciekawszych transakcji w Krakowie w 2023 r. był zakup przez Rynair pod centrum szkoleniowe ponad 1,7ha usługowego obszaru inwestycyjnego w Olszanicy pomiędzy autostradą A4 a terenem lotniska w Balicach za 23,5 mln PLN tj. 1354 zł/m^2 gruntu. Transakcja wskazuje na ogromny potencjał i nadal niewykorzystane możliwości pustych terenów inwestycyjnych położonych pomiędzy lotniskiem w Balicach i autostradą A4.

Działki o przeznaczeniu rolnym lub zielonym (niebudowlane) w Krowodrzy i podgórzu osiągnęły średnią cenę około 200 zł/m2, ze zmiennością o dość szerokim przedziale od kilkunastu zł/m2 do około 600 zł/m2. Niższe ceny za działki w strefie niezurbanizowanej, z brakiem perspektyw do rozwoju lub zmiany przeznaczenia w niedalekiej przyszłości. Wyższe ceny gruntów zielonych, które znajdują się bliżej centrum, w strefach zurbanizowanych, najdroższe transakcje za grunty zielone w sąsiedztwie obszarów zabudowanych.

Ogólnie na rynku gruntów w Krakowie w 2023 i 2024 kontynuowany był trend wzrostowy cen w segmencie mieszkaniowym zarówno wielorodzinnym jak i jednorodzinnym przy znaczącym spadku ilości transakcji.

W segmencie działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zanotowano wzrost cen na poziomie 10-19%.

W segmencie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zanotowano również wzrost cen na poziomie od 9-19%.

Konsekwencje ZPI dla inwestora

Wzrost wartości po uchwaleniu ZPI dotyczy tylko części terenu objętego wnioskiem o powierzchni 2151 m2.

Obecnie ta działka jest przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną MN, dla której wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 0,8.

Oznacza to, że na 1m2 działki można będzie wybudować 0,8 m2 powierzchni całkowitej budynku jednorodzinnego, czyli (po odjęciu powierzchni ścian i części wspólnych tj. przeciętnie 25%) około 0,60 m2 powierzchni użytkowej domu (zwanej PUM).

ZPI przewiduje zmianę przeznaczeni tej działki z zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną MW.

Po uchwaleniu ZPI działka będzie miała potencjał inwestycyjny wyrażony wsp. intensywności zabudowy 1,8.

Oznacza to, że na 1m2 działki można będzie wybudować 1,8 m2 powierzchni całkowitej budynku wielorodzinnego, czyli (po odjęciu powierzchni ścian i części wspólnych tj. przeciętnie 25%) około 1,35 m2 powierzchni użytkowej mieszkań (zwanej PUM).

W wyniku uchwalenia ZPI inwestor będzie zatem mógł zbudować o 125% więcej powierzchni użytkowej mieszkalnej i to atrakcyjniejszej a przez to droższej (1m2 mieszkania jest droższy niż 1m2 domu).

Analiza cen rynkowych w lokalizacji objętej symulacją

Obecnie działki kupowane pod zabudowę domami jednorodzinnymi w okolicy ul. Sołtysowskiej (Czyżyny-Łęg) sprzedawane są w cenach średnio 800-1.000 zł/m2 gruntu, średnio 900 zł/m2.

Natomiast działki pod zabudowę wielorodzinną w okolicy ul. Sołtysowskiej (Czyżyny-Łęg) sprzedawane są w cenach 2.000-3.000 zł/m2 gruntu, średnio 2.500 zł/m2.

Konkluzja

W wyniku uchwalenia ZPI wartość rynkowa działki wzrośnie z 900 do 2.500 zł/m2 (178%), czyli z około 2,00 mln zł do 5,38 mln zł netto.

Wariant 1: Przewidywany wzrost wartości wyniesie 3,38 mln zł, więc 30% opłata wyniosłaby w zaokrągleniu 1,0 mln zł.

Wariant 2: Przewidywana wartość nieruchomości po uchwaleniu ZPI wynosi 5,38 mln zł, więc 10 % wartości wyniosłoby w zaokrągleniu 0,54 mln zł.

5. Symulacja 2 oparta na faktycznym wniosku – ulica Wielopole i Dietla

Wniosek z dnia 13 czerwca 2024 r. o zintegrowany plan inwestycyjny dotyczący obszaru "Wielopole i Dietla".



ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY
W REJONIE UL. WIELOPOLE I UL. DIETLA

RYSUNEK PLANU
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Krakowa
z dnia .....

ELEMENTY PLANU OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU, STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające
- obowiązująca linia zabudowy
- dominanta
- akcentowana elewacja
- 1U — teren usług
- 1KOP-ZP — teren parkingu lub zieleni urządzonej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU, OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU, NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

- A-317 — obiekt wpisany do rejestru zabytków
- 102-56:29 — stanowisko archeologiczne punktowe, ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych
- izofona hałasu drogowego LDWN=70 dB (wg mapy akustycznej Krakowa z 2022 r.)
- izofona hałasu drogowego LN=65 dB (wg mapy akustycznej Krakowa z 2022 r.)
- zasięg obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%

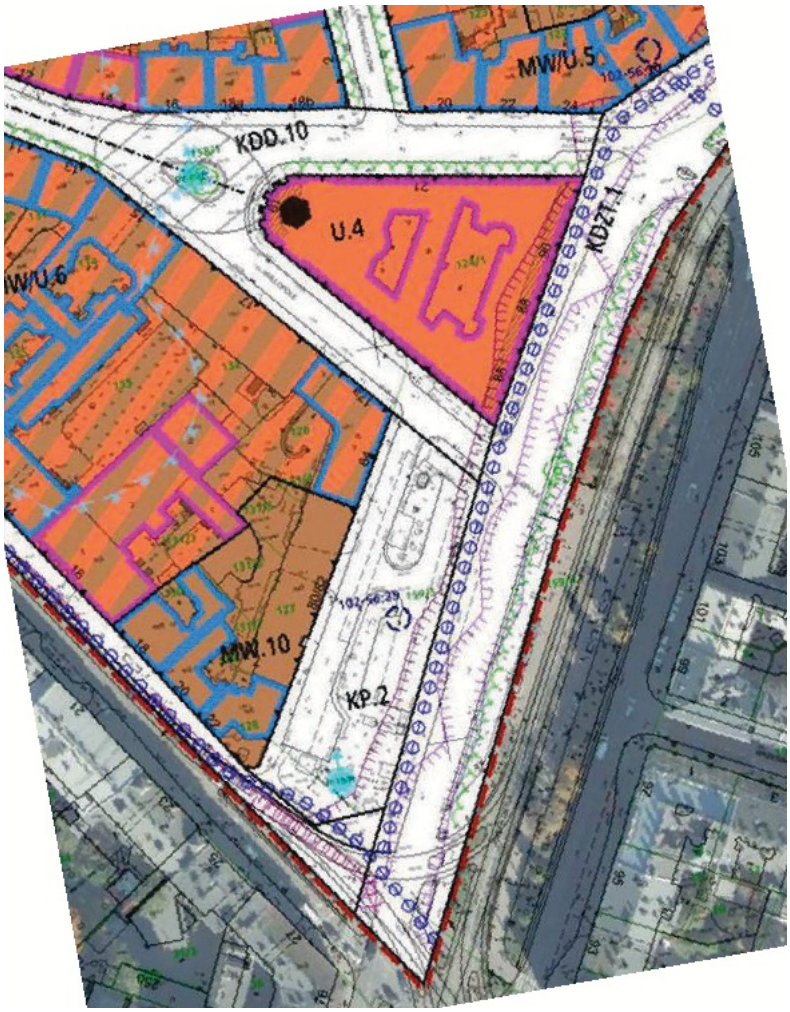
Cały obszar planu znajduje się w granicy:

1) orientacyjnego zasięgu oddziaływania bariery krakowskiej,
2) strefie buforowej dla obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO,
3) pomnika historii "Kraków - Historyczny Zespół Miasta",
4) obszaru wpisanego do rejestru zabytków – zespół urbanistyczno-architektoniczny dzielnicy Wesoła – pod numerem A-650, decyzja z dnia 12 lutego 1984 r.,
5) obszaru zabudowy śródmiejskiej na terenie miasta Krakowa.

Przeznaczenia	Powierzchnia	
	[ha]	%
1U	0,2943	53,22
1KOP-ZP	0,2587	46,78
SUMA	0,5530	100

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z ustaleniami projektu planu inwestycję główną stanowi realizacja inwestycji w granicach terenu usług (1.U), a inwestycję uzupełniającą realizacja parkingu i parku (1KOP-ZP). Inwestycja uzupełniająca polega na budowie garażu wielopoziomowego oraz parku kieszonkowego zlokalizowanego na stropie garażu na działce ewidencyjnej o nr 159/5, położonej przy ul. Dietla, w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr124/1. Garaż wielopoziomowy pozwoli na realizację miejsc postojowych niezbędnym do obsługi funkcji realizowanej w budynku wpisanym do rejestru zabytków, pod adresem: ul. Józefa Dietla 86-90 / ul. Wielopole 19 – 21, w granicach działki nr 124/1 obr. 2 Śródmieście.

Obecny MZPZP Wesoła – Zachód:



§ 38. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej,** oznaczony symbolem **U.4,** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **16 %**;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 5,0**;

3) maksymalną wysokość zabudowy: **24 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **228 m n.p.m.**

chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5.

4. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem: ul. Józefa Dietla 86-90 / ul. Wielopole 19 - 21 – d. gmach Pocztowej Kasy Oszczędności (nr rej. A-317), w granicach działki nr 124/1 obr. 2 Śródmieście.

5. W odniesieniu do obiektu wymienionego w ust. 4 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.

§ 51. 1. Wyznacza się **Teren Placu,** oznaczony symbolem **KP.2** o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny plac miejski.

2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:

1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20%**;

2) maksymalną wysokość zabudowy: **5 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy**: 208 m n.p.m**.;

3) dopuszczenie lokalizacji ogródków kawiarnianych (gastronomicznych);

4) nakaz zagospodarowania placu przy wykorzystaniu różnorodnych form błękitnej infrastruktury;

5) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych i niezbędnej infrastruktury drogowej obsługującej budynki przy placu oraz tereny drogowe **KDD.**

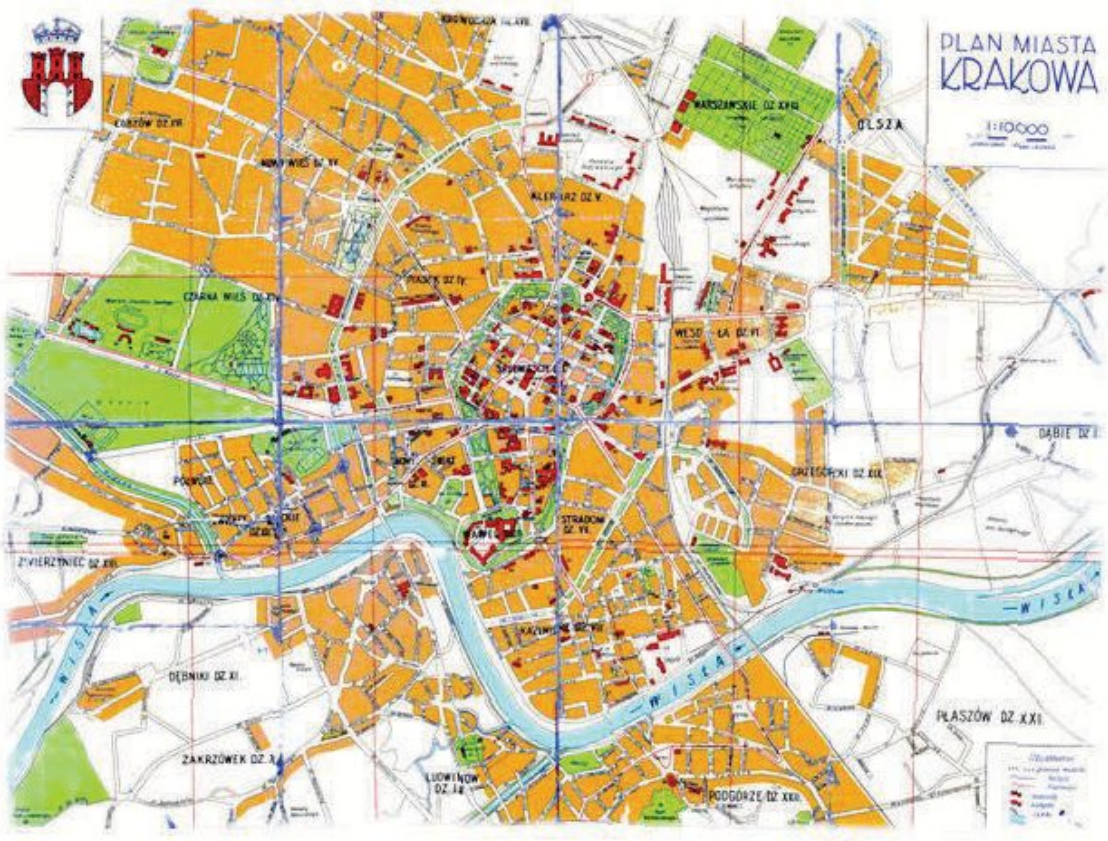
RYNEK ZABYTKOWYCH KAMIENIC W KRAKOWIE.

Źródło: analiza własna, maj 2024 r.

CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Historyczna zabudowa Krakowa jest zdominowana przez kamienice mieszczańskie i czynszowe. Są to przedwojenne a nawet średniowieczne budynki o charakterze zabytkowym i funkcji mieszkalnej. Wyróżniają się bogactwem stylów architektonicznych a także oryginalnością elewacji, wystroju i historii.

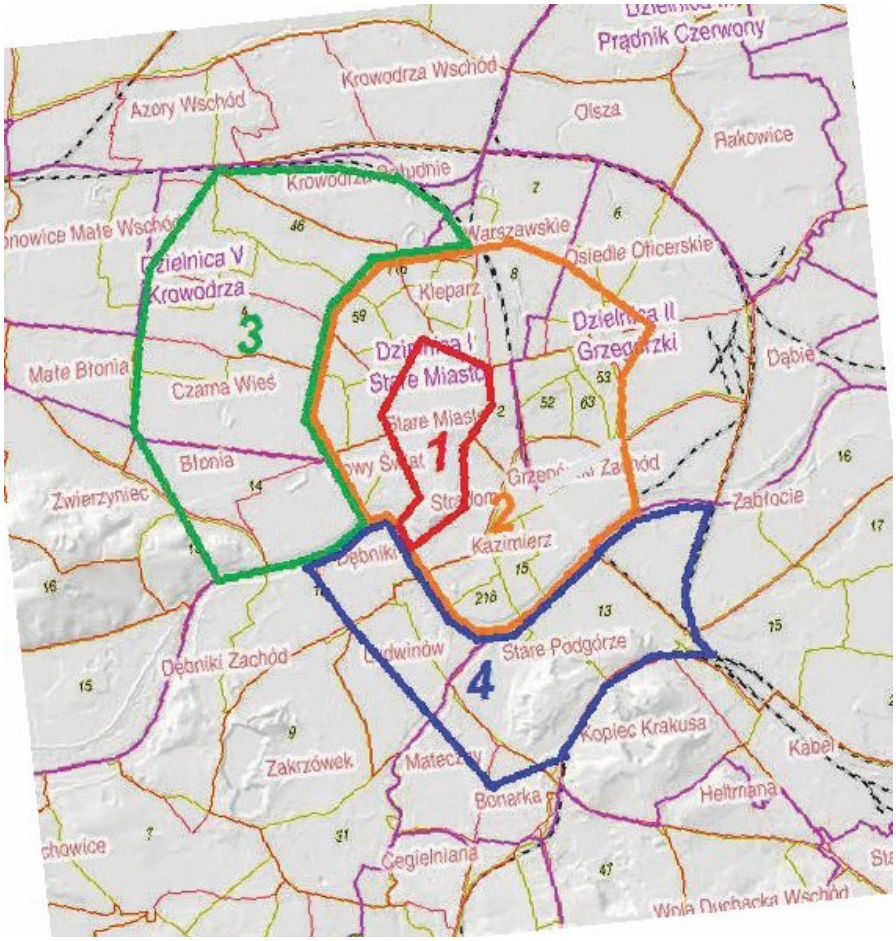
Krakowskie kamienice tworzą zespoły urbanistyczne skoncentrowane w najstarszych częściach Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórza. Stare Miasto otoczone Plantami a dawniej średniowiecznymi murami obronnymi jest prawie w całości zabudowane zabytkowymi kamienicami i innymi zabytkami. Jest to najdroższa i najbardziej atrakcyjna część miasta, z najwyższymi cenami i przychodami z handlu, usług turystycznych i gastronomii.



Rys. 1. Plan Krakowa z lat 30-tych XX wieku.

NAJBARDZIEJ ATRAKCYJNE LOKALIZACJE

Kamienice w gęstej zabudowie są najliczniejszymi budynkami w czterech obszarach historycznych miasta: na Starym Mieście otoczonym Plantami oraz w przedwojennych częściach dzielnic Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórza. Dopiero poza nimi, dalej od zabytkowego centrum przeważa powojenna i nowoczesna zabudowa wielkomiejska.



Obszar 1 – Stare Miasto otoczone Plantami

Obszar 2 – Śródmieście

Obszar 3 – Krowodrza

Obszar 4 - Podgórze

Rys. 2. Obszary z dominującą historyczną zabudową kamienic na współczesnej mapie Krakowa.

Stare Miasto z historyczną zabudową mieszkaniową w szybkim tempie przekształca się w dzielnicę turystyczną, z licznymi hotelami butikowymi i nowymi luksusowymi hotelami 5*, obok których funkcjonują liczne hostele i aparthotele. Partery zabytkowych kamienic wraz z piwnicami są w wielu budynkach zaadaptowane na lokale gastronomiczne. Jedynie przy głównych ulicach o dużym natężeniu ruchu pieszego utrzymywane są lokale handlowe. Najmodniejsze adresy to oczywiście dawna „Droga Królewska" czyli ulice Floriańska, Rynek Główny i Grodzka, a także ul. Szewska i Mały Rynek.

Śródmieście poza Plantami to z kolei segment rynku o największym zasobie kamienic, bardzo atrakcyjny dla funkcji apartamentowych i turystycznych z uzupełniającymi funkcjami handlowymi i gastronomicznymi. Najbardziej atrakcyjnymi lokalizacjami są dzielnica Kazimierz z Placem Nowym, ulicami Szeroką, Krakowską i Starowiślną, a w pozostałej części ulice handlowe: Stradomska, Zwierzyniecka, Karmelicka, Długa oraz Pawia. Cały czas rośnie także atrakcyjność pozostałych ulic i obszarów przedwojennego Śródmieścia, w tym w ostatnich trzech latach obszaru Wesołej.

W Krowodrzy niezmiennie najdroższy jest Salwator wokół placu Na Stawach i ul. Kościuszki z widokiem na Zamek Wawelski i dostępem do Błoń i Bulwarów Wiślanych, atrakcyjny jest też obszar wokół Parku Krakowskiego oraz w rejonie ulic: Lea, Królewskiej, Mazowieckiej i Wrocławskiej.

Stare Podgórze, jako dzielnica dawniej uznawana za znacznie mniej atrakcyjną pod kątem inwestycji w kamienice, od kilku już lat postrzegana jest jako lokalizacja o podobnej atrakcyjności i cenach jak Krowodrza. Rozciąga się wzdłuż południowych bulwarów wiślanych i przekształca powoli w atrakcyjną lokalizację apartamentową, a przy samych bulwarach powstają nowe obiekty hotelowe oraz najdroższe apartamentowce z widokiem na Wawel. Tradycyjnie najdroższymi lokalizacjami są komercyjne ulice Kalwaryjska i Limanowskiego, lecz od kilku lat wzrasta zainteresowanie inwestorów (w szczególności deweloperów mieszkaniowych) terenami usytuowanymi powyżej tych ulic, na Wzgórzu Lasoty (Plac Lasoty, ul. Krzemionki, Zamojskiego, Parkowa) oraz pięknie widokowo usytuowanym nad Wisłą przedwojennym osiedlem Dębniki z sąsiedztwem Wawelu, bulwarów wiślanych i zieleni parkowej.

ZASÓB I PODAŻ

W całym Krakowie zachowało się ok. 10 tysięcy kamienic wybudowanych przed 1945 r., w tym około tysiąca zabytkowych, w których wciąż jest kilkadziesiąt tysięcy mieszkań. W Śródmieściu jest ok. 7 tysięcy przedwojennych kamienic, w Krowodrzy 2 tysiące a w Podgórzu prawie tysiąc.

Znaczna część kamienic ma nieuregulowany stan prawny będący skutkiem Holokaustu i 45 lat socjalistycznego bałaganu własnościowego. W wielu innych kamienicach nastąpił trwały podział i wydzielanie odrębnych nieruchomości lokalowych, który w nieruchomościach zabytkowych nie jest zjawiskiem korzystnym. Podaż całych kamienic jest więc znacznie ograniczona, a pojawiające się nowe oferty sprzedaży są często wynikiem kolejnych regulacji

stanów prawnych lub wieloletniego skupowania udziałów przez jeden podmiot. Z drugiej strony podaż udziałów w kamienicach jest nadal bardzo duża, co potwierdza coroczny wolumen transakcji.

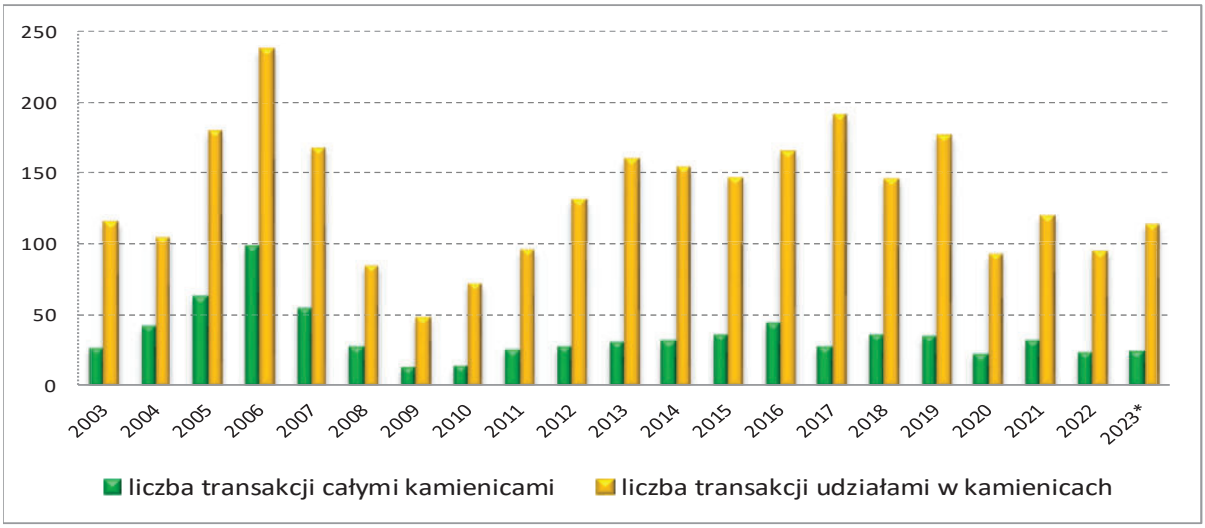
OBRÓT RYNKOWY

W ostatnich 4 latach wolumen obrotów na rynku kamienic zawiera się w przedziale 114-152 transakcji, wyraźnie niższym niż w latach 2013-2019, gdy wynosił 182-218 sprzedaży (34% spadek).

Najpierw szczególna sytuacja makroekonomiczna w roku 2020 spowodowana pandemią koronawirusa w sposób naturalny ograniczyła na kilka miesięcy swobodny handel nieruchomościami, szczególnie tak specyficznymi jak zabytkowe kamienice. W latach 2021 i 2022 roku ten poziom utrzymywał się z powodu rosnących kosztów kredytu i niepewności spowodowanej wojną na Ukrainie.

Ostatni, 2023 rok jest kontynuacją okresu obniżonego wolumenu, gdyż zawarto 138 umów. Zawarto 24 transakcje sprzedaży całych kamienic (przy 23 w 2022 i 32 w 2021 r.) oraz 114 transakcji udziałami (przy 94 w 2022 i 120 w 2021 r.).

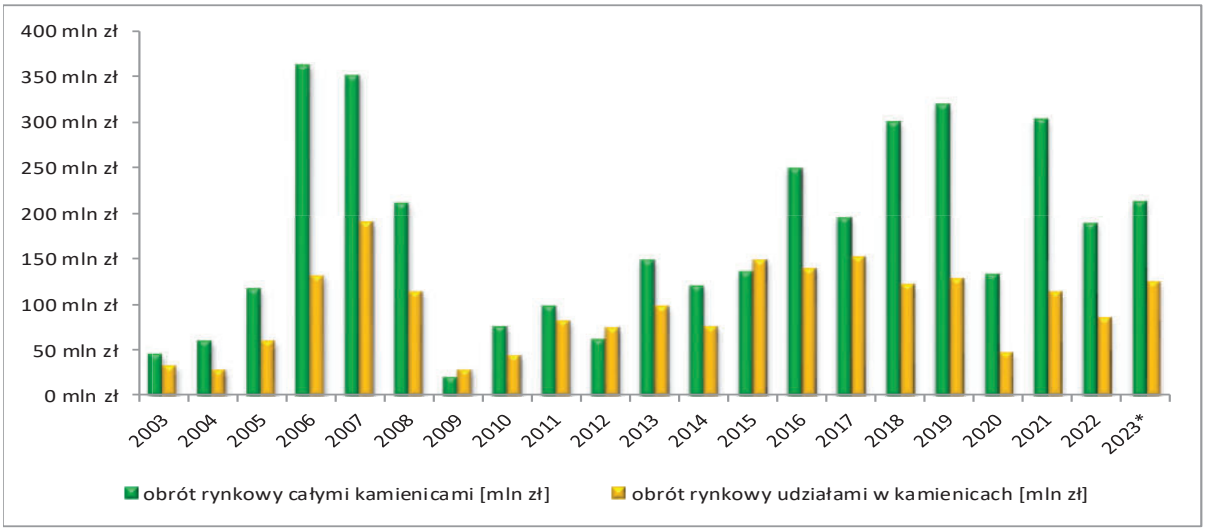
Liczba transakcji na rynku kamienic w latach 2003-2023



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
2023 - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych*

Po „zamrożeniu" rynku transakcyjnego w czasie lockdownu w 1 połowie 2020 r. (obrót na poziomie 181 mln zł) obroty w roku 2021 były ponad dwukrotnie wyższe (419 mln zł), ale już w 2022 roku znowu spadły do poziomu 275 mln zł, czyli o 25%. W 2023 roku rynek jednak powrócił do wyższych obrotów na poziomie 340 mln zł, w tym na zakup całych kamienic w zeszłym roku inwestorzy wydali 214 mln zł.

Obrót rynkowy kamienicami i ich udziałami w latach 2003-2023



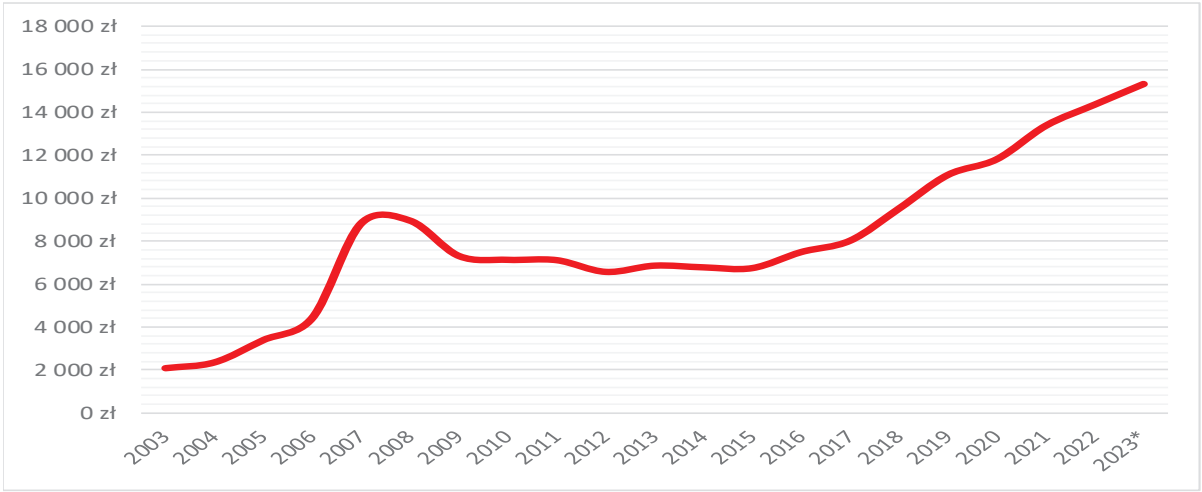
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
2023 - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych*

CENY KAMIENIC

Średnia cena jednostkowa kamienicy w najbardziej miarodajnym Śródmieściu w 2023 r. osiągnęła poziom 15.300 zł/m2, o 10% wyższy niż rok wcześniej. Wzrost ten odpowiada stopie inflacji, ceny realne utrzymały się zatem na niezmienionym poziomie w przeciwieństwie do 2022 roku, gdy realne ceny kamienic spadły (odnotowano niższy wzrost niż stopa inflacji).

Słabe tempo wzrostu cen nominalnych przy wysokiej inflacji w ostatnich 2 latach to przede wszystkim efekt drogich i trudno dostępnych kredytów.

Trend cenowy kamienic w Śródmieściu - lata 2003-2023 [zł/m2 pu]



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
2023 - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych*

Przyczyny, dla których kupujący inwestują w zabytkowe kamienice w Krakowie od wielu lat pozostają te same. Są to najwyższa w Polsce atrakcyjność turystyczna miasta oraz hossa na

rynku mieszkaniowym, a ostatnio także turystycznym. Ponadto, inwestycje w kamienice postrzegane są jako atrakcyjna alternatywa dla lokat bankowych i innych inwestycji kapitałowych.

Obserwacja rynku krakowskich kamienic w dłuższym okresie czasu - ostatnich kilkunastu lat - wskazuje na jego stały wyraźny trend wzrostowy. Począwszy od 2015 roku ceny wzrosły od 6.750 do 15.300 zł/m2. Wzrost cen był w tym okresie prawie 3-krotnie szybszy niż inflacja - ceny nominalne na tym rynku wzrosły o 126%, podczas gdy skumulowana inflacja wyniosła 46%.

Powyższy wykres obrazuje jednak, że także ten rynek podlega cykliczności – poprzednia hossa miała miejsce w latach 2003-2007, po której ceny spadały do 2009 roku a następne 5 lat podążały w trendzie bocznym.

W poszczególnych obszarach z zabudową historyczną ceny kamienic odwzorowują atrakcyjność obszaru.

- **Stare Miasto (od Rynku Głównego do Plant)** to obszarowo najmniejszy rynek lokalny, ale najbardziej atrakcyjny dla dominujących funkcji apartamentowych, turystycznych i komercyjno-gastronomicznych. Już trzeci rok ceny kamienic przekraczają nieosiągalny wcześniej poziom 30 tys. zł/m2, a na podstawie ofert można przyjąć, że przełamana zostanie wkrótce kolejna bariera 40.000 zł/m2. Rynek ten jest cały czas mocno wykupiony, co potwierdza szybko malejąca ilość sprzedaży udziałów w kamienicach. Wśród kupujących cały czas rośnie udział branży turystycznej.

- **Śródmieście (bez Starego Miasta)** stanowi największy rynek nieruchomości zabytkowych w Krakowie o dominujących funkcjach apartamentowych a także turystycznych. W 2023 sprzedanych zostało 15 kamienic, nieco więcej niż rok wcześniej. Na zakupy wydano 140 mln zł czyli o 6% więcej niż rok wcześniej i o 15% mniej niż w 2021 r. Rozpiętość cen była dość szeroka - od 6 do 22 tys. zł/m2, a średnia osiągnęła 12 tys. zł zł/m^2 (rok wcześniej 11 tys.).

- **Krowodrza** to dzielnica zdominowana przez rynek apartamentowy. W 2023 r. sprzedano tylko 2 całe kamienice, obrót rynkowy osiągnął zaledwie 14 milionów zł a średnia cena 1m^2 wyniosła 9,5 tys. zł/m^2.

- **Podgórze** jest dzielnicą o szybko rosnącej od kilku lat atrakcyjności rynkowej. Także tu dominuje funkcja apartamentowa. W 2023 r. sprzedano tu 8 całych kamienic, obroty

sięgnęły 30 mln zł a średnia cena 1m^2 kamienicy, jaką trzeba było zapłacić wyniosła 9,0 tys. zł/m^2.

Średnia cena, jaką trzeba było zapłacić w 2023 roku za kamienicę w Krakowie to 9 mln zł. W 2022 roku było to 8 mln zł w 2021 r. a w 2021 - 10 mln zł).

Maksymalną cenę 36 mln zł osiągnęła kamienica na Starym Mieście. Kamienice w Krowodrzy i Podgórzu osiągają znacznie niższe ceny, nie przekraczające 10 mln zł.

Stopa zwrotu z inwestycji w zabytkowe kamienice w Krakowie w 2023 roku utrzymywała się w podobnej do poprzedniego roku wysokości 5,50%, czyli na najniższym poziomie na rynkach typu Prime w Polsce.

Niezmiennie największy wpływ na ceny kamienic ma atrakcyjność lokalizacyjna mierzona zasadniczo odległością od Rynku Głównego, jakość techniczno-użytkowa samego budynku (stan techniczny, standard wykończenia, funkcjonalność, atrakcyjny wygląd), sposób użytkowania mierzony wielkością dochodu z najmu oraz potencjał inwestycyjny wyrażony zgodą na rozbudowę lub adaptację. Rozsądni nabywcy powinni uwzględniać także znaczące ograniczenia inwestycyjne narzucane przez konserwatora zabytków (wojewódzkiego lub miejskiego) istotnie wpływające na wartość niezbędnych nakładów i bardzo często ograniczające możliwości rozbudowy i adaptacji zabytku na nowe funkcje.

POPYT

Od wielu lat zabytkowe kamienice w Krakowie postrzegane są jako dość bezpieczna lokata kapitału z powodu ich unikalnej lokalizacji w centrum stolicy turystycznej kraju i niepowtarzalnych walorów zabytkowych. Inwestorzy szukają kamienic do zakupu obserwując ciągły wieloletni wzrost ich cen (znacznie przewyższający stopę inflacji) i słusznie antycypując kontynuację silnych tendencji wzrostowych.

Siłą napędową rynku jest wysoce dochodowy w Krakowie i wciąż bardzo perspektywiczny rynek hotelowy oraz hossa na rynku apartamentowym, na którym stale utrzymuje się wyraźna przewaga popytu. Rynek turystyczny po zapaści w 2020 roku (Covid) powoli się odbudowuje, a w zabytkowych kamienicach co roku 2-3 nowe hotele otwierają swoją działalność. Dlatego szczególnie poszukiwane są całe kamienice pod nowe hotele (również jako przedmiot wieloletniej dzierżawy). Szczególnie na Starym Mieście dominują wciąż inwestorzy z branży hotelarskiej. Stale poszukiwane są duże obiekty zabytkowe do adaptacji na hotele najlepszych światowych marek. W ostatnich latach zawartych zostało kilka znaczących umów dzierżawy

obiektów zabytkowych pod funkcje hotelowo-turystyczne, co wynika z nikłej podaży całych kamienic do sprzedaży. W znacznie gorszej sytuacji jest rynek lokali gastronomicznych w kamienicach, który po wielu latach szybkiego rozwoju w centrum Krakowa i obszarach koncentracji ruchu turystycznego (np. Kazimierz i Wawel), począwszy od 2020 roku przeżywa regres. Niemniej, w najlepszych lokalizacjach turystycznych, powstają wciąż nowe lokale gastronomiczne. Inwestorzy branżowi kupują w tym celu udziały w kamienicach lub biorą lokale w najem. W 2022 oraz 2023 roku szybko rośnie zainteresowanie funkcjami rezydencjalnymi kamienic (mieszkania i apartamenty) jako odpowiedź na ogromny popyt mieszkaniowy w Krakowie. Kamienice coraz częściej są kupowane i modernizowane pod funkcje apartamentowe, a coraz częstszą strategią inwestycyjną jest najem mieszkaniowy długoterminowy. Przy historycznie rekordowych stawkach czynszowych, osiągających już w najlepszych apartamentach poziom 200 zł/m^2, zwrot z takich inwestycji jest obecnie wysoki.

Konsekwencje ZPI dla inwestora

Poddano analizie jedynie wzrost wartości rynkowej działki zabudowanej nr 124/1 stanowiącą własność Inwestora, gdyż działka obejmująca parking nr 159/5 stanowi własność publiczną.

Niezależnie od powyższego zarówno w MPZP jak i ZPI intensywność zabudowy, przeznaczenie (usługowe) oraz stopień ochrony nie zmienią się istotnie.

Zatem zmiana wartości nieruchomości spowodowana uchwaleniem ZPI jest niewielka lub nie wystąpi.

Analiza cen rynkowych w lokalizacji objętej symulacją

Nieruchomość zabudowana zabytkowym reprezentacyjnym pałacem o funkcjach usługowych i częściowo mieszkaniowych o powierzchni użytkowej około 10.000 m2 w obecnym stanie jest warta około 100,0 mln zł, w tym działka o powierzchni 0,2943 ha – 30,0 mln zł.

Konkluzja

W wyniku chwalenia ZPI wartość rynkowa nieruchomości i działki nie wzrośnie.

<u>Wariant 1:</u> Przewidywany wzrost wartości nie wystąpi, więc opłata oparta na wzroście wartości nie wystąpiłaby.

<u>Wariant 2:</u> Przewidywana wartość nieruchomości po uchwaleniu ZPI wynosi 100,0 mln zł, więc 10 % wartości wyniosłoby w zaokrągleniu 10,0 mln zł.

6. Wnioski i rekomendacje

Zaprezentowane przypadki nie mają charakteru reprezentatywnego (możliwe jest wiele wniosków ZPI o różnym charakterze) jednak w bardzo dobry sposób obrazują różnice między wariantem nr 1 i wariantem nr 2 ustanawiania zobowiązań inwestora, w związku z pokryciem kosztów związanych z realizacją tzw. inwestycji uzupełniającej przy ZPI. Przykłady te dobrze obrazują ponadto szanse i zagrożenia każdego z wariantu.

Symulacja 1 pokazuje, że przyjęcie wariantu nr 1 (30 % różnicy wartości) jest korzystniejsze finansowo dla gminy niż wariant 2 (10% wartości nieruchomości po ZPI), przy jednoczesnym dużym prawdopodobieństwie akceptacji takiej opłaty przez inwestora (korzyści uchwalenia ZPI nadal przeważają nad ponoszonymi kosztami).

Symulacja 2 pokazuje, że w wyniku uchwalenia ZPI wartość rynkowa nieruchomości i działki nie wzrośnie. Z tego wynika, że opłata oparta na wariancie nr 1 (wzrost wartości 30 procent) wynosiłaby 0 zł. W związku z tym, że przewidywana wartość nieruchomości po uchwaleniu ZPI szacowna jest na 100 mln zł, więc szacowana opłata inwestora w wariancie nr 2 w zaokrągleniu wynosiłaby 10 mln zł. Ze względu na fakt, że taki wariant byłby zupełnie nieopłacalny dla inwestora, prawdopodobieństwo procedowania ZPI przez inwestora przy wariancie nr 2 ustanawiania wysokości zobowiązań, szacuje się na bliskie zeru.

Reasumując:

Stosowanie wariantu nr 1 polegającego na ustaleniu, że łączna wartość zobowiązania inwestora jest proporcjonalna do wzrostu wartości nieruchomości objętych ZPI o określony procent w wyniku uchwalenia dla nich ZPI ma więcej korzyści niż wariant nr 2, który zwłaszcza jest nieadekwatny w sytuacji potencjalnych wniosków, które nie będą wpływały na wzrost wartości nieruchomości (np. nieznaczna modyfikacja istniejącego planu miejscowego, w szczególności w przypadku zabudowanych nieruchomości oraz inwestycji modernizacyjnych, adaptacyjnych itp.).

W sytuacji gdy warunkiem koniecznym procedowania ZPI w gminie Kraków jest realizacja inwestycji uzupełniającej finansowanej w części lub całości przez inwestora, zaleca się odstąpienie od ZPI przez gminę, lub przyjęcie w stosownej procedurze wewnętrznej Urzędu Miasta, że łączna wartość zobowiązania inwestora (na potrzeby ustanowienia kosztów inwestycji uzupełniającej) jest proporcjonalna do wzrostu wartości nieruchomości objętych ZPI w wyniku uchwalenia dla nich ZPI o określony procent, ale nie powinna być mniejsza niż wyznaczona określona kwota pieniężna.

7. Klauzule i zastrzeżenie

1. Analizę sporządzono w dwóch jednakowych egzemplarzach, przesłano pocztą Zamawiającemu.
2. Symulacja bazuje na faktycznie złożonych wnioskach ZPI w Krakowie, opierając się na wybranych, podstawowych parametrach złożonych wniosków.

