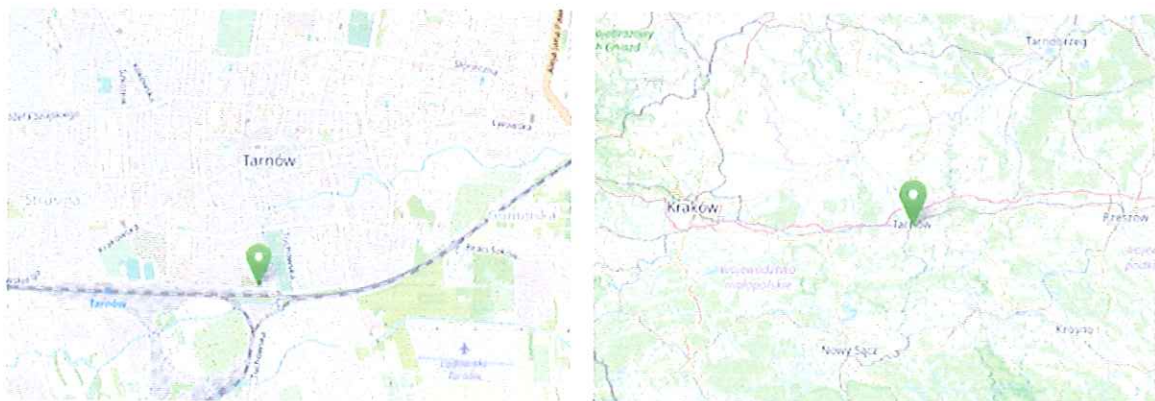


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr **25/115** wraz z prawem własności budynków o funkcji komercyjnej oraz prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr **67/3**, położonych w Tarnowie przy ul. prof. Jana Studniarskiego 3, woj. małopolskie

Dla dz. ew. nr 25/115 prowadzona jest księga wieczysta nr **TR1T/00101810/5**, dla dz. ew. nr 67/3 prowadzona jest księga wieczysta nr **TR1T/00123081/5** przez VI wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie



Autorzy operatu:

Magda Obrębska, upr. nr 6416

Paweł Skrzecz, upr. nr 5494

Warszawa, 15 stycznia 2021 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo	Powiat	Gmina	Miejscowość
małopolskie	m. Tarnów	Tarnów m.	Tarnów
Ulica: prof. Jana Studniarskiego		Nr budynku: 3	
Krótki opis lokalizacji	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części miasta Tarnów przy ul. Studniarskiego 3, woj. małopolskie. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi ok. 1,5 km. W odległości ok. 300 m na północie przebiega ul. Narutowicza która krzyżuje się z ul. Krakowską, stanowiąca jedną z głównych ulic miasta, a także drogę wylotową w kierunku Krakowa. Jej przedłużeniem poza granicami miasta jest droga krajowa nr 94. W odległości ok. 1,5 km na południe znajduje się wjazd na drogę krajową nr 94, natomiast najbliższy wjazd na autostradę A4 oddalony jest o około 6 km w kierunku północnym.		
Dostęp do nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.		
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków oraz prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej	
	Powierzchnia użytkowa budynków [m ²]:	Powierzchnia gruntu [m ²]:	
	993,00	4435	
Oznaczenie nieruchomości	Forma władania	Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków oraz prawo własności nieruchomości gruntowej	
	Nr KW	TR1T/00101810/5 TR1T/00123081/5	
	Obręb/nr arkusz map/y	297, 270	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	22/115, 67/3	
	Przeznaczenie w studium	Tereny usług	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa aktualna	521 000 zł	
	Wartość odtworzeniowa	1 466 000 zł	
	Wartość wymuszonej sprzedaży	376 000 zł	
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	Średnia/12 miesięcy		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Metoda wyceny: zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny. Wartość odtworzeniową określono stosując podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową. Wartość rynkową prawa do gruntu niezabudowanego określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.		
Data sporządzenia operatu:	15.01.2021 r.		
Imię i nazwisko autorów operatu, nr uprawnień podpis i pieczętka			

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawy materialno - prawne	5
3.3. Podstawy metodyczne opinii	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	9
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	13
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	14
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	22
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	25
9.1. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny	25
9.2. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości	29
9.2.1. Określenie wartości rynkowej gruntu niezabudowanego	29
9.2.2. Określenie kosztu odtworzenia zabudowań	33
9.3. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej	33
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	35
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	36
12. PODPISY AUTORÓW OPRACOWANIA	36
13. ZAŁĄCZNIKI	37

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 25/115 wraz z prawem własności budynków o funkcji komercyjnej oraz prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 67/3 o łącznej powierzchni gruntu 4435 m² położonych w Tarnowie przy ul. prof. J. Studniarskiego 3, woj. małopolskie. Dz. ew. nr 25/115 zabudowana jest budynkiem biurowo – socjalnym o powierzchni użytkowej 189,28 m², budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej 240,00 m² oraz wiatą magazynową o powierzchni użytkowej 563,72 m².

Dla dz. ew. nr 25/115 prowadzona jest księga wieczysta nr TR1T/00101810/5, dla dz. ew. nr 67/3 prowadzona jest księga wieczysta nr TR1T/00123081/5 przez VI wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu, działki ewidencyjnej nr 25/115 z obrębem 297 wraz z prawem własności do budynków i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności oraz z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, działki nr ew. 67/3 z obrębem 270. Dodatkowo zakres wyceny obejmuje także określenie wartości przedmiotu wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej oraz wartość odtworzeniową nieruchomości z uwzględnieniem stopnia zużycia.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności kredytodawcy.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie firmy **Cognor S.A.**

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2005.196.1628 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dn. 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo Bankowe (tekst jednolity Dz. U. Numer 72 pozycja 665 z 2002 roku)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495, z 2020 r. poz. 1740)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1007).

3.3. Podstawy metodyczne opinii

- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”
- Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.
- Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H.Beck, luty 2012 r.
- „Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej” - praca zbiorowa pod redakcją prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak, Zeszyt hipoteczny 23, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa, 2006 r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księgi wieczyste nr TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5
- Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzona w dniu 10.01.2021 r.
- Wypis z rejestru gruntów
- Wypis z kartoteki budynków

- ☉ Kopia mapy ewidencyjnej
- ☉ Decyzja nr 55/2006 z dnia 14.09.2006 r. pozwolenie na użytkowanie
- ☉ Książki obiektu budowlanego
- ☉ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy i miasta Tarnowa
- ☉ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym i równoległym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych
- ☉ Informacje z agencji nieruchomości na temat cen nieruchomości zabudowanych na analizowanym terenie oraz stawek czynszowych za najem pomieszczeń o funkcji komercyjnych
- ☉ Informacje z lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 15.01.2021 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 15.01.2021 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 15.01.2021 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 10.01.2021 r. |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- ☉ Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr TR1T/00101810/5 oraz TR1T/00123081/5 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie

Księga Wieczysta nr TR1T/00101810/5

(stan na 15.01.2021 r. około 10.00 na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi	grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	Tarnów, Strusina
Działka ewidencyjna	
Działka Obręb ewidencyjny	Dz. Obrębowa 25/115 297
Obszar całej nieruchomości	0,4415 ha
Budynki	
Przeznaczenie budynku Odrębność	Budynek magazynowy Tak

Przeznaczenie budynku Odrębność	Budynek magazynowy Tak
Przeznaczenie budynku Odrębność	Budynek magazynowy Tak
Przeznaczenie budynku Odrębność	Budynek portierni Tak
	Urządzenie
Opis	Kiosk
Opis	Ogrodzenie
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2089-12-04
Sposób korzystania	Działka oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 04.12.2089 r. oraz stanowiące odrębną nieruchomość budynki i urządzenia
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału Skarb Państwa	1/1 Skarb Państwa
Użytkownicy wieczystości	
Wielkość udziału Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	1/1 Cognor Spółka Akcyjna
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
Numer hipoteki	4
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	111285423,00 EUR
Wierzytelność i stosunek prawy	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu
Księga współobciążona	TR1T/00123081/5
Inne informacje	Niniejsza hipoteka umowna łączna współobciąża księgę wieczystą: KR1P/00331269/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, LU1I/00248556/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań Stare-Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, PT1T/00034513/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Gliwicach VIII Wydział Ksiąg Wieczystych, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8 prowadzone przez sąd Rejonowy w Stalowej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych, CZ1Z/00033483/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zawierciu V Wydział Ksiąg Wieczys-

Wierzyciel hipoteczny	tych. Mbank Spółka Akcyjna
-----------------------	-------------------------------

Księga Wieczysta nr TR1T/00123081/5

(stan na 15.01.2021 r. około 10.00 na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi	Nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	małopolskie, m. Tarnów, Tarnów m, Tarnów - Strusina
Działka ewidencyjna	
Działka	67/3
Obręb ewidencyjny	0270, Tarnów
Sposób korzystania	Dr - drogi
Przyłączenie	TR1T/00024118/0, 0,0020 ha
Obszar całej nieruchomości	0,0020 ha
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Brak wpisów	
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	Cognor Spółka Akcyjna
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
Numer hipoteki	2
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	111285423,00 EUR
Wierzytelność i stosunek prawy	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu
Księga współobciążona	TR1T/00101810/5
Inne informacje	Księga współobciążona: TR1T/00101810/5. Niniejsza hipoteka umowna łączna współobciąża księgi wieczyste: KR1P/00331269/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, LU1I/00248556/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań Stare-Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, PT1T/00034513/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Gliwicach VIII Wydział Ksiąg Wieczystych, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8 prowadzone przez sąd Rejonowy w Stalowej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych, CZ1Z/00033483/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zawierciu V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Wierzyciel hipoteczny	Mbank Spółka Akcyjna

Wypis z rejestru gruntów, rejestru budynków i kartoteki budynków

Województwo: małopolskie

Powiat: m. Tarnów

Jednostka ewidencyjna: m. Tarnów

Obręb ewidencyjny: 126301_1.0297, 0297

Obręb ewidencyjny: 126301_1.0270, 0270

Tabela 1

GRUNTY					
Arkusz	Nr działki	Położenie	Powierzchnia	Użytek i klasa bonitacyjna	
				Rodzaj	Pow. [ha]
632	25/115	Tarnów	0,4415	Bi	0,4415
605	67/3	Tarnów	0,0020	dr	0,0020
BUDYNKI					
Nr ewid. budynku	Działka	Położenie	Rodzaj	Kondygnacja nad/pod	Pow. zabudowy [m ²]
35	25/115	ul. Profesora Jana Studniarskiego 3	Budynki biurowe	1/ -	225
105476	25/115	ul. Profesora Jana Studniarskiego	Budynku handlowo - usługowe	1/ -	567
105477	25/115	ul. Profesora Jana Studniarskiego	Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	1/ -	233

Decyzja pozwolenie na użytkowanie

Dnia 14.09.2006 r. wydana została decyzja udzielająca pozwolenie na użytkowanie budynku biurowo - magazynowego znajdującego się na terenach obejmujących nieruchomość przy ul. Studniarskiego w Tarnowie (dz. ew. nr 5/115 obr. 297).

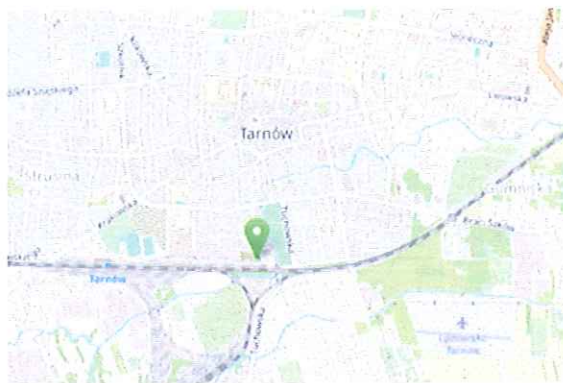
Rzeczoznawcy majątkowemu nie udostępniono pozwolenia na użytkowanie wszystkich budynków. Budynki zostały wybudowane w latach 90-tych, nie wychodzą poza granicę działek, uznano więc, że zostały wybudowane zgodnie z przepisami prawa. Dla przedmiotowych obiektów założone są książki obiektów budowlanych.

Nieruchomość nie jest przedmiotem najmu. Właściciel wykorzystuje ją na prowadzenie działalności gospodarczej.

Nieruchomość użytkowana jest wspólnie z dz. ew. nr 25/112 stanowiącą przedmiot dzierżawy. Umowa zawarta została na czas nieokreślony z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja nieruchomości



Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części miasta Tarnów przy ul. Studniarskiego 3, woj. małopolskie. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi ok. 1,5 km. W odległości ok. 300 m na północie przebiega ul. Narutowicza która krzyżuje się z ul. Krakowską, stanowiąca jedną z głównych ulic miasta, a także drogę wylotową w kierunku Krakowa. Jej przedłużeniem poza granicami miasta jest droga krajowa nr 94. W odległości ok. 1,5 km na południe znajduje się wjazd na drogę krajową nr 94, natomiast najbliższy wjazd na autostradę A4 oddalony jest o około 6 km w kierunku północnym. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa o charakterze komercyjnym o funkcji podobnej do przedmiotowej nieruchomości – magazyny i przemysł. W sąsiedztwie znajduje się także stacja kolejowa. Za południową granicą nieruchomości znajduje się bocznicą kolejowa.

Lokalizację nieruchomości można uznać za dobrą (dla nieruchomości o funkcji komercyjnej) ze względu na położenie w otoczeniu głównych arterii komunikacyjnych oraz w otoczeniu zabudowy niepowodującej utrudnień w korzystaniu z nieruchomości (otoczenie o podobnej funkcji). Brak utrudnień w dojeździe do przedmiotowej nieruchomości. Lokalizacja umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej oraz adaptację istniejącej zabudowy do innych projektów gospodarczych.

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr **25/115** wraz z prawem własności budynków o funkcji komercyjnej oraz prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr **67/3** o łącznej powierzchni gruntu **4435 m²**. Działki przylegają do siebie bezpośrednio tworząc jedną funkcjonalną całość.

Widok przedmiotowej nieruchomości



Źródło: zsip.umt.tarnow.pl

Całość o regularnym kształcie, zbliżonym do prostokąta umożliwiającym racjonalnie zagospodarowanie terenu. Nieruchomość ogrodzona jest płotem o zróżnicowanej konstrukcji – panele z przęsłami stalowymi na stalowej ramie, ogrodzeniem wykonanym z blachy stalowej oraz drewnianych elementów na słupkach stalowych. Brama wjazdowa dwuskrzydłowa wykonana z konstrukcji stalowej. Teren w całości zagospodarowany, w części frontowej znajduje się parking o nawierzchni betonowej i asfaltowej, w pozostałej części teren utwardzony płytami betonowymi oraz trylinką. Całość może być użytkowana komercyjnie. Nieruchomość posiada dostęp do sieci energetycznej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej oraz teletechnicznej.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony wschodniej – ul. Studniarskiego.

Opis zabudowy

Dz. ew. nr 25/115 zabudowana jest budynkiem biurowo – socjalnym o powierzchni użytkowej 189,28 m², budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej 240,00 m² oraz wiatą magazynową o powierzchni użytkowej 563,72 m².

← Budynek biurowo - socjalny



Budynek wolnostojący o jednej kondygnacji nadziemnej, bez podpiwniczenia wybudowany w konstrukcji tradycyjnej, uzyskał pozwolenie na użytkowanie zgodnie z decyzją z dnia 14.09.2006 r. Do budynku przylega stalowa wiata stanowiąca zadaszenie nad wagą samochodową.

Opis budynku

Stopy fundamentowe i ławy żelbetowe. Ściany murowane z cegły. Ściany działowe częściowo wykonane w konstrukcji lekkiej z płyt g-k. Dach dwuposadowy o konstrukcji drewnianej, kryty blachą trapezową i ocieplony wełną mineralną. Tynki zewnętrzne cienkowarstwowe. Stolarka okienna: PCV. Stolarka drzwiowa plynkowa, drzwi wejściowe PCV. Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne i gipsowe, malowane farbą emulsyjną i olejną, w części pomieszczeń ściany obłożone płytkami ceramicznymi. Wykończenie posadzek w zależności od pomieszczenia: płytki ceramiczne, panele podłogowe.

Wyposażenie w instalacje

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ogrzewanie za pomocą grzejników elektrycznych, teletechniczna, odgromowa, alarmowa.

Dane powierzchniowe

Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę

Powierzchnia użytkowa: 189,28 m²

← Budynek magazynowy



Budynek wolnostojący o jednej kondygnacji nadziemnej, wybudowany w latach 90-tych, bez podpiwniczenia wybudowany w konstrukcji żelbetowej. Wysokość budynku do kalenicy: 5,20 m.

Opis budynku

Fundamenty betonowe. Konstrukcja budynku żelbetowa, ramowa. Dach konstrukcji żelbetowej, kryty eternitem. Ściany wypełnione elementami żelbetowymi prefabrykowanymi, ceramicznymi oraz bloczkami betonowymi. Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne. Posadzki betonowe. Bramy wjazdowe o konstrukcji stalowej. Otwory okienne przeszklone.

Budynek w złym stanie technicznym, z widocznym zużyciem wynikającym z upływu czasu.

Wyposażenie w instalacje

Instalacje: elektryczna.

Dane powierzchniowe

Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę

Powierzchnia użytkowa: 240,00 m²

← Wiata magazynowa



Obiekt wolnostojący o jednej kondygnacji nadziemnej wybudowany w konstrukcji stalowej. Wysokość budynku do kalenicy: 8,50 m.

Opis obiektu

Stopy fundamentowe żelbetowe. Konstrukcja budynku stalowa ryglowa. Ściany obłożone blachą trapezową ocynkowaną. Dach konstrukcji stalowej (dźwigary i płatwie stalowe), kryty blachą trapezową. Posadzka utwardzona betonowa. Wrota stalowe, dwuskrzydłowe. W szczycie dachu zamontowane świetliki.

Wyposażenie w instalacje

Instalacje: elektryczna.

Dane powierzchniowe

Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji przez Zleceniodawcę

Powierzchnia użytkowa: 563,72 m²

Zarówno stan techniczny budynków, standard wykończenia poszczególnych powierzchni, a także rozkład funkcjonalny wskazują na przydatność obiektu do wykorzystania na cele komercyjne, a więc dla dotychczasowego sposobu jego użytkowania. Na podstawie zgromadzonej dokumentacji oraz oględzin nie stwierdzono, innych niż opisane uciążliwości, które mogłyby wpływać na wartość nieruchomości.

Poniższa tabela przedstawia powierzchnię poszczególnych rodzajów powierzchni w budynkach. Do powierzchni od podatku nie wliczono powierzchni wiaty magazynowej, uwzględniona ona została w powierzchni od budowli.

Parametry powierzchniowe:

Tabela 2

Lp.	budynek	powierzchnia użytkowa w m ²	powierzchnia najmu w m ²	do powierzchni podatku w m ²
1	biurowo - socjalny	189,28	189,28	189,28
2	magazynowy	240,00	240,00	240,00
3	wiata magazynowa	563,72	563,72	
	RAZEM	993,00	993,00	429,28

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznacze-

nie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy miasta Tarnowa uchwalonego Uchwałą nr LVII/705/2014 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 25 września 2014 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym na rysunku symbolem U – tereny usług.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – miasto Tarnów oraz rynki równoległe
- Rodzaj rynku – rynek najmu w zakresie uzyskiwanych i oferowanych stawek czynszu najmu powierzchni komercyjnych oraz analiza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- Okres analizy cen transakcyjnych oraz stawek najmu: od 2018 r. do dnia wyceny.

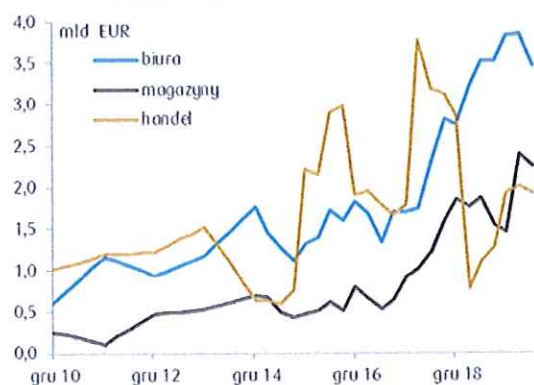
Tarnów jest miastem z 680-letnią tradycją, drugą aglomeracją w Małopolsce pod względem wielkości i znaczenia. Miasto zlokalizowane jest we wschodniej części województwa i zajmuje obszar 72,38 km². Tarnów jest ważnym punktem na mapie krajowej i międzynarodowej sieci komunikacyjnej. Miasto położone jest na skrzyżowaniu ważnych europejskich szlaków handlowych. Międzynarodowa trasa E4 z zachodu na wschód (Zgorzelec - Medyka) krzyżuje się z drogą krajową nr 73 z północy na południe (Warszawa - Nowy Sącz - granica ze Słowacją). Tarnów ma bezpośrednie połączenia kolejowe z Kijowem, Odessą, Bukaresztem, Budapesztem, Koszycami, a także Krakowem, Warszawą, Poznaniem, Szczecinem i Gdańskiem. Najbliższe lotniska znajdują się w odległości około 100 km od Tarnowa: w Krakowie - Baliach, obsługujące połączenia międzynarodowe oraz w Jasionce koło Rzeszowa. Tarnów jest znaczącym ośrodkiem przemysłowym (z bardzo mocno rozwiniętymi branżami: chemiczną, mechaniczną i elektryczną, oraz rozwijającym się przemysłem precyzyjnym) oraz ośrodkiem o rozwiniętej infrastrukturze informatycznej. Rozwijająca się przedsiębiorczość pozytywnie wpływa na lokalny rynek pracy i sprawia, że stopa bezrobocia w Tarnowie (9,4 % na koniec 2010 r.) od lat jest niższa od średnich krajowych i wojewódzkich.

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE 2020 – Raport PKO Bank Polski, grudzień 2020

W I połowie 2020 roku wolumen transakcyjny w porównaniu z 1h19 wykazał wzrost o 0,4 mld EUR (2,9 mld EUR w 1h20), rosnąc o 16,6% r/r. W wyniku epidemii po długoterminowym trendzie spadkowym stopy kapitalizacji na polskim rynku inwestycyjnym wykazują wzrost. Licząc r/r wzrost stóp kapitalizacji pojawił się na wielu rynkach, najbardziej widoczny jest w sektorze biurowym. Bardzo dobre wyniki za 1h20 są głównie wynikiem bardzo dobrego 1q20, w 2q20 obroty spadły o 33%, w kolejnych kwartałach oczekujemy dalszego osłabienia rynku.

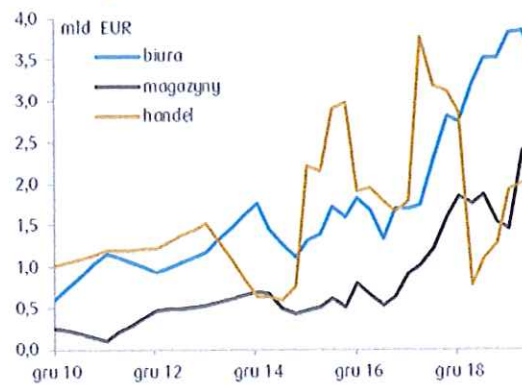
Obroty na polskim rynku wzrosły w ogólnie negatywnym otoczeniu rynku inwestycyjnego na świecie oraz w Europie, gdzie obroty osłabiły się w 1h20 o 9%. Bardzo dobry koniec 2019 oraz początek 2020 spowodował, że licząc 4q skum rekord na polskim rynku inwestycyjnym obrotów inwestycyjnych wypadł po 1q20, wynosząc 8,2 mld EUR. Podobnie jak w 1h19, wolumen struktury transakcyjnej w 1h20 skupiał się głównie w sektorze biurowym, dodatkowo w 1h20 silnym okazał się sektor magazynowy, który będzie motorem rynku przez najbliższe kwartały.

Wolumen transakcji inwestycyjnych z podziałem na sektory (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

Wolumen transakcji inwestycyjnych z podziałem na sektory (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

Krajowy rynek inwestycyjny w 1h20 ponownie pozostał zdominowany przez nabywców zagranicznych, tym razem zwłaszcza z regionu Europy Środkowej (Czechy i Węgry). W 2020 na polskim rynku rozwijał się również kapitał chiński. Długookresowy wpływ obecnego kryzysu gospodarczego wywołanego reakcją na epidemię Covid-19 na rynek inwestycyjny jest nadal trudny do oszacowania. Na przełomie 1 i 2q20 nastąpiło zamrożenie rynku, ale sytuacja szybko się znormalizowała. Niemniej jednak obroty jakie odnotujemy w 2020 będą zdecydowanie poniżej średniej z ostatnich lat.

W wyniku epidemii Covid-19 po długotrwałym trendzie spadkowym stopy kapitalizacji na polskim rynku inwestycyjnym wykazują wzrost. Licząc r/r wzrost stóp kapitalizacji pojawił się na wielu rynkach zwłaszcza w sektorze biurowym. Sektor magazynowy nadal wykazuje kompresję stóp kapitalizacji. Wartości hedoniczne opracowane przez CBRE w rejonie CEE spadły w ujęciu 1h20/2h19 o 4,2%, był to spadek szybszy od ogólnoeuropejskiego (bez UK) który wyniósł 2,7% lecz zdecydowanie lepszy niż w UK (spadek w 1h20 o 6,9%). Spadki widoczne były w sektorze handlowym (o 8,3%), obniżki w sektorach biurowym oraz magazynowym były dotychczas symboliczne (0,5%-1%).

Zgodnie z danymi podanymi przez RICS sentyment rynkowy na krajowym rynku inwestycyjnym w 2q20 spadł r/r o 41 pkt do poziomu -28 pkt, co jest najgorszym wynikiem od 11 lat. Tempo spadku było ostrzejsze, niż jakiegokolwiek widziane od 2009r. Nawet w przypadku scenariusza optymistycznego, zakładającego odbicie aktywności gospodarczej w kształcie V po opadnięciu drugiej fali epidemii obawiamy się, że wpływ Covid-19 na ceny nieruchomości może być długotrwały. Należy zważyć, że rynki nieruchomości mają tendencję do powolnych dostosowań cenowych, lecz szybkiej reakcji płynnościowej.

Kryzys Covid-19 prawdopodobnie dosyć głęboko wpłynie na strukturę popytu na powierzchnie. Rynek handlowy, który już wchodził w fazę osłabienia, zdecydowanie najbardziej negatywnie odczuje skutki Covid-19 co najmniej w krótkim okresie. W ostatnich miesiącach przyzwyczajenia konsumenckie silnie

przeobrażyły się w kierunku e-commerce, wielu klientów nie wróci już do centrów handlowych w skali sprzed pandemii. Wiele transakcji na rynku handlowym zostanie opóźnionych, rynek będzie restartował z mniejszymi transakcjami obiektów typu „park handlowy”, inwestorzy oraz instytucje finansujące będą bacznie przyglądać się renegocjacji czynszowym oraz upustom czynszowym, jakie najemcy wynegocjowali w trakcie pierwszego zamknięcia. Ustalenie przejrzystych poziomów czynszów rynkowych może potrwać kilka kwartałów.

W przypadku nieruchomości biurowych kluczowym będzie rozpoznanie dynamiki pracy zdalnej przez potencjalnych inwestorów oraz ocena przyszłości najemców co-workingowych. Wiele transakcji zostanie zastopowanych zanim potencjał przyszłej absorpcji nie zostanie przetestowany oraz większa liczba umów najmu nie zostanie zawarta, co umożliwiłoby ocenę wartości czynszowych. Paradoksalnie epidemia Covid-19 może mieć większy długoterminowy wpływ na sektor biurowy niż handlowy. Zdecydowanie najmniej dotknięty przez Covid-19 będzie segment magazynowy; rynek najmu powierzchni magazynowych może w długim terminie okazać się beneficjentem zmian wywołanych przez epidemię. Wyniki za 1h20 oraz wstępne z 3q20 to zdecydowanie potwierdzają.

Analiza cen transakcyjnych

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że rynek lokalny nieruchomości komercyjnych na terenie Tarnowa jest słabo rozwinięty.

Dodatkowo charakter wycenianej nieruchomości przemawia za zasadnością zastosowania podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto. Zarówno funkcja obiektu, jego stan techniczny, a także standard wykończenia decydują o pełnej przydatności nieruchomości dla celu, dla którego jest aktualnie wykorzystywana (cel komercyjny) i tak byłaby ona postrzegana przez potencjalnego inwestora. Ze względu na charakter nieruchomości przeznaczonej na działalność komercyjną, zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami regulującymi wycenę nieruchomości, do wartości rynkowej należy dochodzić w oparciu o dochód możliwy do osiągnięcia z działalności prowadzonej na nieruchomości. Należy tu wyraźnie zaznaczyć, że działalność ta (w myśl zastosowanego podejścia dochodowego i metody inwestycyjnej) polega na wynajmie poszczególnych powierzchni budynku.

Analiza umów najmu

Podstawowym źródłem informacji o czynszach najmu nieruchomości są umowy zawarte między właścicielem, a najemcą. Są to umowy cywilno prawne, bez konieczności stosowania formy aktu notarialnego. Trzeba mieć świadomość, że żaden podmiot nie jest zobligowany przedstawiać umów najmu, a wręcz przeciwnie – dane te są objęte szczególną ochroną. Rolą rzeczoznawcy jest aby do tych danych dotrzeć i dokonać analizy pod kątem ich wiarygodności. Jednym ze sposobów weryfikacji informacji o wysokości przeciętnych stawek czynszu jest między innymi wywiad środowiskowy, rozmowy z zarządcami oraz pośrednikami w obrocie nieruchomości.

Czynsze nieruchomości komercyjnych kształtują się na zróżnicowanym poziomie w zależności od takich czynników jak:

- ☛ stan techniczny i jakość wykończenia pomieszczeń

- ☞ dogodność dojazdu
- ☞ ekspozycja obiektu
- ☞ ilość miejsc parkingowych
- ☞ wielkość powierzchni użytkowej.

Stawki za najem powierzchni komercyjnych ustalane są przy głównym kryterium dotyczącym lokalizacji nieruchomości na tle rynku lokalnego, lokalizacji szczegółowej (w odniesieniu do głównych ulic i punktów miejscowości), walorów ekspozycyjnych powierzchni, a także stanu technicznego budynku oraz standardu wykończenia powierzchni i jej wielkości. Ważnym elementem działającym korzystnie na możliwość wynajęcia powierzchni o przeznaczeniu komercyjnym, jest jego dobry stan techniczno – funkcjonalny, co umożliwi bezpośrednio zajęcie powierzchni przez potencjalnego nabywcę (lub najemcę) bez konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów na remonty. Najniższy poziom osiągają stawki najmu pomieszczeń większych położonych w budynkach starszych nie za dobrze wyeksponowanych od strony ulicy dojazdowej, z ograniczoną możliwością parkowania. Czym nowszy budynek, większy stopień usługowo-handlowego charakteru otoczenia, mniejsza powierzchnia wynajmowanej powierzchni, lepszy dojazd, możliwość parkowania i ekspozycja nieruchomości, tym stawka za wynajem jest wyższa.

Przeprowadzając analizę poziomu stawek czynszów wynajmu powierzchni komercyjnych wzięto pod uwagę rynek województwa małopolskiego. Badanie rynku jest utrudnione ze względu iż większość przedsiębiorców inwestuje w zakup gruntu i wznoszenie obiektów o charakterze i układzie funkcjonalnym przystosowanym pod własny rodzaj działalności gospodarczej.

W analizie oparto się na informacjach uzyskanych od pośredników, zarządców nieruchomości, a także na podstawie analizy zawartych umów najmu z rynku lokalnego oraz rynków podobnych. Kierując się zasadą optymalnego wykorzystania nieruchomości założono, że potencjalny inwestor wykorzysta wszystkie czynniki i możliwości jakie daje nieruchomość o charakterze komercyjnym. Poniżej przedstawiono przykładowe stawki transakcyjne za wynajem powierzchni komercyjnych z analizowanego terenu:

Tabela 3

Położenie	Funkcja	Powierzchnia (m ²)	Stawka miesięczna (za m ²)
Tarnów, ul. Bema	biuro	100,00	22,00
Tarnów, ul. Wałowa	biuro	227,00	19,68
Tarnów, ul. Krakowska	biuro	141,00	17,27
Tarnów, ul. Lwowska	biuro	57,00	23,20
Tarnów	magazyn - usługi	500,00	17,00
Chrzanów	Handlowo - usługi	235,00	27,00
Olkusz	magazyn	2000,00	26,00
Wieliczka	biurowy	54,63	49,82
Izdebnik	produkcyjno - usługowy	1100	22,00
Tuchów	biurowy	48,00	35,00

Skawina, ul. Piłsudskiego	hala	1953,00	15,36
Skawina, ul. Piłsudskiego	hala	1139,00	13,50
Zembrzyce	magazyn - produkcja	230,00	17,00
Trzebinia	magazyn	800,00	19,00
Brzesko	magazyn - produkcja	300,00	16,00
Niepołomice	magazyn - produkcja	2000,00	16,00
Niepołomice	magazyn - produkcja	1860,00	20,50
Niepołomice	magazyn - produkcja	560,00	20,00
Nowy Sącz	magazyn	240,00	14,00
Grybów	magazyn	700,00	15,00
Gorlice	produkcja	1300,00	15,00
Żabno	biuro	82,70	25,00
Oświęcim	hala produkcyjna	300,00	20,00
Oświęcim	biurowy	410,00	29,00

W wyniku analizy dostępnych umów najmu stwierdzono, iż stawki zróżnicowane są przede wszystkim w zależności od lokalizacji, otoczenia, stanu technicznego, standardu i funkcjonalności obiektów, warunków dojazdu. W wyniku analizy preferencji potencjalnych nabywców przeprowadzonej podczas badania rynku lokalnego (analiza ofert najmu powierzchni komercyjnych oraz rozmów z pośrednikami) ustalono, iż stawki czynszu za najem powierzchni o charakterze produkcyjno-biurowym uzależnione są głównie od lokalizacji na tle większych miejscowości, a także położenia względem ciągów komunikacyjnych. Powierzchnie znajdujące się w budynkach położonych przy głównych arteriach komunikacyjnych, w miejscach reprezentacyjnych o dużym nasileniu ruchu samochodowego, na terenie produkcyjnym osiadają wyższe stawki czynszu za 1m². Duże znaczenie dla potencjalnego najemcy ma również stan techniczny – funkcjonalny budynku oraz standard jego wykończenia i wyposażenia. Chętniej wynajmowano i płacono wyższe stawki czynszu za powierzchnie położone w budynkach nowych, kilkuletnich lub w których prowadzona była prawidłowa gospodarka remontowa, funkcjonalnych z możliwością wykorzystania powierzchni reklamowych. Ważnym kryterium wyboru obiektu produkcyjno-usługowego jest również dostępność komunikacyjna, możliwości parkingowe oraz manewru samochodem, również ciężarowym (w odniesieniu do powierzchni magazynowych), dojazd środkami komunikacji miejskiej. Nie bez znaczenia dla potencjalnego najemcy miał również standard wykończenia pomieszczeń.

W procesie wyceny przyjęto, iż tak jak w typowych umowach rynkowych, najemca ponosi koszty związane z kosztami licznikowymi, na podstawie faktur przedstawianych przez wynajmującego. Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości to przede wszystkim kosztu podatku od nieruchomości, koszty ubezpieczenia obiektu, koszty zarządzania, koszt monitoringu i ochrony oraz remontów bieżących i utrzymania pustostanów. Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni komercyjnych z popularnych portali internetowych z analizowanego terenu:



TARNÓW

WWW.TARNOW.NIERUCHOMOSCI-
ONLINE.PL

Budynek dwunawowy wybudowana w latach 90 tych XX wieku. Konstrukcja; słupy, rygle i dźwigary dachowe z kształtowników stalowych. Przegrody zewnętrzne obłożone blachą ocynkowaną. Dachy dwupołaciowe, pokrycie z blach. Powierzchnia budynku 800 m²

Miesięczny czynsz najmu **8 zł/m²**



TARNÓW

WWW.TARNOW.NIERUCHOMOSCI-
ONLINE.PL

Do wynajęcia hala magazynowo-handlowa w centrum Tarnowa. Powierzchnia 345m² . Możliwość wynajęcia innych powierzchni (776m², 165m²). Przed halą plac manewrowy, parking. Wynajmujący może wykonać adaptację nieruchomości do potrzeb najemcy. Hala jest ogrzewana. W sąsiedztwie inne nieruchomości komercyjne.

Miesięczny czynsz najmu: **20,00 zł/m²**



TARNÓW

WWW.TARNOW.NIERUCHOMOSCI-
ONLINE.PL

Przedmiotem wynajmu jest: hala o powierzchni 1300 m² zlokalizowana na działce o powierzchni 2700 m², plac o powierzchni ok 700 m² (z możliwością powiększenia). Do hali doprowadzone są media: prąd (siła), woda, gaz, kanalizacja jak również telefon oraz internet. Budynek hali wyposażony w bramy wjazdowe (jedna z drzwiami umożliwiającymi przejście bez konieczności otwierania bramy). Dogodny dojazd z głównej drogi dla TIR-ów, plac asfaltowy. Dojazd do autostrady zajmuje tylko 10 min. Teren hali oraz placu w pełni ogrodzony z możliwością dostępu do monitoringu.

Miesięczny czynsz najmu: **15,00 zł/m²** oraz 400 zł za plac



TARNÓW

WWW.TARNOW.NIERUCHOMOSCI-
ONLINE.PL

Do wynajęcia hala magazynowa w centrum Tarnowa, ok. 5 km od węzła autostradowego Tarnów-Krzyż. Powierzchnia użytkowa hali wynosi 850 m², wysokość ok. 4,4 m. Hala o konstrukcji żelbetonowej, posadzka przemysłowa, rampa. Przed halą plac manewrowy oraz parking. Brak ograniczeń tonażowych. Istnieje możliwość wynajęcia innych powierzchni (520 m² lub 1370 m²). Najemca może dokonać adaptacji nieruchomości do swoich potrzeb. Dzięki dogodnej lokalizacji i wygodnej rampie, hala spełnia warunki magazynów szybkiego przeładunku (cross docks)..

Miesięczny czynsz najmu: **17,00 zł/m²**

Do wyceny przyjęto następujące dane i założenia:

Biorąc pod uwagę parametry charakteryzujące przedmiotową nieruchomość, w tym przede wszystkim charakter obiektu, położenie, stan techniczny obiektu, jego standard wykończenia, jakość wyposażenia, a także wielkość oferowanej powierzchni przyjęto wyjściowe stawki najmu przedstawione w tabeli poniżej

Tabela 5

Nr	Budynek	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]
1	biurowo - socjalny	189,28	16,00
2	magazynowy	240,00	1,00
3	wiata magazynowa	563,72	10,00

Wysokości określonych stawek są bezpośrednio związane z lokalizacją i otoczeniem nieruchomości, z dostępem do głównych dróg, a także standardem i stanem technicznym budynków. Z uwagi na stan techniczny budynku magazynowego stawkę najmu przyjęto na zdecydowanie niższym poziomie. Średnia stawka najmu w odniesieniu do całej powierzchni budynków wynosi ok 9 zł/m². Analizując wszystkie czynniki stwierdzono, iż określone stawki czynszu za przedmiotowe budynki są realne do osiągnięcia na lokalnym rynku. Ze względu na stabilizację w wysokości czynszów za powierzchnie podobne uznano, że czynsz na takim poziomie w pełni odpowiada sytuacji na rynku i jest optymalny dla wynajmu nieruchomości.

Biorąc pod uwagę:

- ☞ raporty o rynku powierzchni komercyjnych
- ☞ lokalizację wycenianej nieruchomości na tle miasta

przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie ok. **90,00 %**.

Przeciętna długość zawieranych umów na rynku nieruchomości o podobnym charakterze o standardzie i atrybutach zbliżonych do przedmiotu wyceny kształtuje się na poziomie 5 lat. Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 2-4 miesiące (w zależności od typu powierzchni), w czasie którego przy przeciętnym eksponowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. Prowizja firmy za znalezienie nowego kontrahenta wynosi wówczas 1 miesięczny czynsz.

Informacje uzyskane od zarządców, dotyczące kosztów eksploatacji obiektów wskazują na fakt, iż w większości przypadków koszty remontów i napraw bieżących, utrzymanie pustostanów oscylują wokół **5 %** efektywnego dochodu operacyjnego brutto, natomiast koszty zarządu oscylują na poziomie **2 % EDB**. Na podstawie analizy kosztów pozostających po stronie właściciela nieruchomości wynajmowanej na cele komercyjne ustalono, iż oprócz kosztów remontów i napraw bieżących (w tym utrzymania pustostanów), kosztami ponoszonymi przez właściciela nieruchomości są koszty podatku od nieruchomości, koszty ubezpieczenia obiektu oraz bieżących remontów (zależny od obiektu).

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH

Najbardziej istotnym czynnikiem wpływającym na cenę powierzchni gruntu jest lokalizacja, której wyznacznikiem jest dobry dostęp pod względem komunikacyjnym. Zbliżoną cechą nieruchomości jest otoczenie i sąsiedztwo, które w bezpośredni sposób wpływa na atrakcyjność nieruchomości. Sąsiedztwo terenów niezagospodarowanych lub zabudowanych budynkami w złym stanie technicznym, sprawia, że obszar nie jest już tak atrakcyjny, co bezpośrednio skutkuje niższym poziomem cen.

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę inwestycyjną jest średnio rozwinięty. Analizowano miasto Tarnów z pod kątem nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele inwestycyjne. Zdecydowana większość transakcji dotyczy gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe. W wyniku badania Aktów Notarialnych, odnotowano wystarczającą ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową i przemysłową.

Poziom cen nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym uzależniony jest od wielu czynników, głównie od: lokalizacji ogólnej, sąsiedztwa i otoczenia, możliwości inwestycyjnych oraz wielkości działki. Zaobserwowano, że w okresie od końca 2019 roku do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od ok. 70 zł/m² do ok. 138 zł/m² powierzchni gruntu działki niezabudowanej. Na podstawie analizy rynku określono, iż aktualnie ceny nieruchomości niezabudowanych są na stałym poziomie i nie wykazują tendencji wzrostowej. Przyjęto trend czasowy 0%.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wybrane transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przedstawiono poniżej:

Tabela 6

Data transakcji	Ulica	Nr działki	Stan prawny	Powierzchnia działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² gruntu [zł]
30.06.2020	Nowatorska	346/128	uw	5 889	618 345	105,00
10.09.2020	Chemiczna	65/3	wł	2 310	298 000	129,00
06.08.2020	Mehoffera	49	wł	3 825	420 000	109,80
23.06.2020	Źródlana	19/13,52/13,69/5	wł	1 742	122 000	70,03
19.11.2019	Do Huty	89/3, 88/2, 88/4, 89/5	wł	1 189	165 000	138,77

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- ☞ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- ☞ cel wyceny;
- ☞ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ☞ lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Ponieważ przedmiotowa nieruchomość stanowi zabezpieczenie wierzytelności, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) - wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich wartości rynkowej.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji komercyjnej i w taki sposób jest obecnie użytkowany. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja komercyjna – a więc aktualny sposób użytkowania. W związku z

powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako obiektu komercyjnego.

Wartość rynkowa pozwala odzwierciedlić wartość zabezpieczenia kredytu z punktu widzenia Kredytodawcy i uwzględnia możliwość zbycia nieruchomości w przypadku konieczności egzekucji należności.

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26.06.2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012 wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkowa kwotę, 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

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto**, tzn. wartość dochodową określono w oparciu o możliwy do uzyskania dochód wynajmu powierzchni. Stopę kapitalizacji oszacowano w modelu addytywnym w oparciu o analizę transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania. Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada wartości prawa do pobierania przyszłych dochodów. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi. Tak więc wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym obejmuje wartość praw do gruntu wraz z jego częściami składowymi. Stawki rynkowe za wynajem powierzchni komercyjnych przyjęto na podstawie analizy rynku lokalnego i informacji o stawkach ofertowych oraz stawkach z obowiązujących umów, przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości wycenianej.

Decydując się na przyjęcie opisanej powyżej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym, a także zgodność z funkcją wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Proces szacowania polega na wykorzystaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej netto, w wyniku którego otrzymano wartość rynkową całej nieruchomości.

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia: nieruchomość wykorzystywana będzie komercyjnie, co przyniesie dochody z czynszu za wynajmowane pomieszczenia.

Zgodnie z procedurą szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto przeprowadzono następujące czynności:

- ☞ określenie powierzchni użytkowej zabudowań o charakterze komercyjnym
- ☞ określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia)
- ☞ obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto nieruchomości (PDB)

- ⊖ obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- ⊖ oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- ⊖ obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- ⊖ przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto nieruchomości.

Wartość rynkową gruntu, określono stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami. W tym celu, spośród kilku transakcji sprzedaży odnotowanych na wybranym rynku lokalnym w okresie badania, do dalszej analizy wybrano trzy, które najbardziej zbliżone były do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji. Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- ⊖ Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- ⊖ Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- ⊖ Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- ⊖ Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- ⊖ Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- ⊖ Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- ⊖ Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- ⊖ Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Wartość odtworzeniową przedmiotowej nieruchomości określono, stosując **podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową**. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Wartość odtworzeniową nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe. Określa się oddzielnie wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Za wartość gruntu przyjmuje się koszty, jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach. Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej

zużycia technicznego (fizycznego) i funkcjonalnego (użytkowego). Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, których użyto do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przyjęto, iż dochód będzie generować wynajmowanie powierzchni użytkowej, o łącznej powierzchni 993,00 m², na którą składają się powierzchnie produkcyjno – magazynowe oraz biurowo – socjalne. W obliczeniach założono, że budynki mogą być przedmiotem najmu.

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Dostępne informacje dotyczące obowiązujących umów najmu powierzchni użytkowych na lokalnym rynku.
- Oferty najmu powierzchni użytkowych złożone u lokalnych pośredników i w agencjach ogólnokrajowych bazujących na portalach internetowych.

Wynikiem przeprowadzonej analizy rynku zamieszczonej w punkcie 7 tego operatu są następujące wnioski. Z uwagi na stan techniczny budynków oraz ich dostępność dla potencjalnych inwestorów, do obliczeń przyjęto stawki najmu w wysokości:

Tabela 7

Nr	Budynek	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]
1	biurowo - socjalny	189,28	16,00
2	magazynowy	240,00	1,00
3	wiąta magazynowa	563,72	10,00

Ze względu na stabilizację w wysokości czynszów za powierzchnie podobne uznano, że czynsz na takim poziomie w pełni odpowiada sytuacji na rynku i jest optymalny dla wynajmu nieruchomości.

Obliczenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

Decydując się na przyjęcie opisanych w punkcie 8 metod wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym. Zgodnie z procedurą

szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto przeprowadzono następujące czynności:

- określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia) zależnie od funkcji powierzchni
- obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto z nieruchomości (PDB)
- obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto z nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto z nieruchomości

Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB) dla nieruchomości

Na podstawie przyjętych stawek czynszów oszacowano potencjalny roczny dochód brutto dla całej nieruchomości.

Obliczenie potencjalnego dochodu brutto (PDB / rok):

Tabela 8

Nr	Budynek	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/miesiąc [PLN]	PDB/rok [PLN]
1	biurowo - socjalny	189,28	16,00	3 028,48	36 341,76
2	magazynowy	240,00	1,00	240,00	2 880,00
3	wiata magazynowa	563,72	10,00	5 637,20	67 646,40
	RAZEM	993,00		8 905,68	106 868,16

Przyjmując określone na podstawie analizy rynku wskaźniki obłożenia dla poszczególnych grup funkcyjnych powierzchni budynku określono roczny Efektywny Dochód Brutto.

Obliczenie efektywnego dochodu brutto (EDB / rok):

Tabela 9

Nr	Budynek	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/miesiąc [PLN]	PDB/rok [PLN]	Wskaźnik obłożenia	EDB/rok [PLN]
1	biurowo - socjalny	189,28	16,00	3 028,48	36 341,76	90,0%	32 707,58
2	magazynowy	240,00	1,00	240,00	2 880,00	90,0%	2 592,00
3	wiata magazynowa	563,72	10,00	5 637,20	67 646,40	90,0%	60 881,76
	RAZEM	993,00		8 905,68	106 868,16		96 181,34

Oszacowanie stopy kapitalizacji

Na podstawie analizy informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania w nieruchomości podobne oszacowano stopę kapitalizacji.

$$Wk = 1/R, \text{ gdzie:}$$

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

$$R = rb + rr + ro$$

rb – stopa bazowa – realna stopa określona na podstawie średniego oprocentowania bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym skorygowana o stopę inflacji.

rr – ryzyko rynkowe (związane z gospodarką kraju i świata)

ro – premia ryzyka operacyjnego

Realną stopę procentową określono wykorzystując równanie Fishera, który jako pierwszy swoim wzorem rozróżnił nominalną i realną stopę procentową.

$$rb = (1 + i)/(1 + \text{inflacja}) - 1$$

gdzie:

rb – realna stopa procentowa

i – nominalna stopa procentowa.

Tabela 10

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
1,70 %	2,40 %	-0,68%	5,00 %	5,50 %
Stopa kapitalizacji				9,82%
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				9,82%

Wysokość oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych ustalono na podstawie Listu Emisyjnego nr 99/2020 Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie emisji emerytalnych dziesięcioletnich oszczędnościowych obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej o nazwie skróconej EDO0131. Stopa procentowa w pierwszym okresie odsetkowym wynosi 1,70% w skali roku w pierwszym roku odsetkowym. Stopę inflacji określono na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, w grudniu 2020 roku wyniosła ona 2,40 %.

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości 9,82 % odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości.

Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z utrzymaniem nieruchomości

Na podstawie analizy rynku lokalnego, analizy kosztów związanych z eksploatacją budynków oraz informacji od zarządców nieruchomości określono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości:

Tabela 11

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)			
	Wyszczególnienie		Kwota
Podatek od nieruchomości:			
	pow. w mkw	stawka w zł/mkw	
Grunt	4 435	0,83	3 681,05 zł
Budynek	429,28	21,50	9 229,52 zł
Budowle	2% wartości odtworzeniowej		11 360,06 zł
Razem podatki			24 270,63 zł
Opłata za użytkowanie wieczyste			13 486,06 zł
Ubezpieczenie			500,00 zł
Koszty zarządu (2 % e.d.b.)			1 923,63 zł
Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (5 % e.d.b.)			4 809,07 zł
SUMA			44 989,38 zł

* Opłata za użytkowanie wieczyste została określona na podstawie Tabeli 17, przy wykorzystaniu wzoru:

$$\text{Ou.w.} = \text{WGp.w.} * \text{Su.w.}$$

gdzie:

Ou.w. – wartość opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,

WGp.w. – wartość prawa własności gruntu,

Su.w. – stawka rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste.

$$\text{Ou.w.} = 449\,535,53 \text{ zł} * 0,03 = 13\,486,06 \text{ zł}$$

Stawki podatku od nieruchomości przyjęto zgodnie z Uchwałą Nr II/18/2018 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 29 listopada 2018 roku w sprawie podatku od nieruchomości na terenie Gminy Miasta Tarnowa. W obliczeniach przyjęto koszt równy powierzchni gruntu oraz powierzchni budynku pomnożonej przez aktualnie obowiązujące stawki podatku. Wysokość podatku od budowli przyjęto 2% kosztu odtworzenia budowli wg analizy własnej.

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w podejściu dochodowym w stanie na dzień wyceny

W oparciu o analizę rynku i przyjęte powyżej założenia dokonano szacowania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym przy użyciu metody inwestycyjnej i techniki kapitalizacji prostej dochodu netto generowanego przez nieruchomość w skali roku.

Tabela 12

EDB / rok	96 181,34 zł
Wydatki operacyjne	44 989,38 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	51 191,97 zł
Stopa kapitalizacji	9,82%
Wartość rynkowa	521 303,11 zł

Przyjęto wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu :

WN = 521 000 zł

Słownie: pięćset dwadzieścia jeden tysięcy złotych

9.2. Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

- „kosztu odtworzenia” gruntu nieruchomości (wartości rynkowej gruntu nieruchomości)
- wartości odtworzeniowej budynków.

9.2.1. Określenie wartości rynkowej gruntu niezabudowanego

Do określenia wartości rynkowej gruntu niezabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny działek inwestycyjnych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na różnicowanie cen 1m² powierzchni działki:

- Lokalizacja ogólna,
- Rodzaj prawa do gruntu,
- Możliwości inwestycyjne,
- Powierzchnia działki.

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w Tabeli 13

13

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomości położone w sąsiedztwie centralnej części Tarnowa, z dobrym dostępem komunikacyjnym, położenie na terenie dobrze zurbanizowanym.
		Średnio korzystna	Nieruchomości położone w bezpośrednim sąsiedztwie głównych dróg, zapewniających bardzo dobre połączenie z miastem.
		Niekorzystna	Nieruchomości położone na obrzeżach miasta, w miejscach o gorszym dostępie komunikacyjnym, na terenie mało zurbanizowanym.
2.	Rodzaj prawa do gruntu	Korzystne	Prawo własności działki lub całego kompleksu.
		Niekorzystne	Prawo użytkowania wieczystego gruntu.
3.	Możliwości inwestycyjne	Korzystne	Na działce nie występują żadne ograniczenia w zagospodarowaniu, ani w kształcie działki, ani w ukształtowaniu, ani wynikające z sąsiedztwa. Brak utrudnień w zagospodarowaniu. Nieruchomość nie obciążona znaczącymi służebnościami
		Średnio korzystne	Działka posiada kształt utrudniający zagospodarowanie np. działka wąska i długa, lub kształt nieregularny. Uwarunkowania fizjograficzne i planistyczne uniemożliwiają pełne wykorzystanie terenu działki.
4.	Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 2000 m ²
		Średnio korzystna	Od 2000 m ² do 5000 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 5000 m ²

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{max} = 138,77 \text{ zł/m}^2; \quad C_{min} = 70,03 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 138,77 \text{ zł/m}^2 - 70,03 \text{ zł/m}^2 = 68,74 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech (Tabela 14).

Tabela 14

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m ²]
1	Lokalizacja ogólna	30	20,62
2	Rodzaj prawa do gruntu	15	10,31

3		20	13,75
	Możliwości inwestycyjne		
4		35	24,06
	Powierzchnia działki		
Razem		100	68,74

Do porównania wzięto trzy transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech, mających wpływ na wartość.

Poniżej w tabeli przedstawiono charakterystykę nieruchomości porównawczych

Tabela 15

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Źródłana	Mehoffera	Nowatorska
Data transakcji	2020.06.23	2020.08.06	2020.06.30
Powierzchnia działki [m ²]	1742	3825	5889
Skorygowana cena 1 m ² [zł]	70,03	109,80	105,00
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
Rodzaj prawa do gruntu	korzystne	korzystne	niekorzystne
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystne	korzystne
Powierzchnia działki	korzystna	średnio korzystna	niekorzystna

Tabela obliczeń przedmiotu wyceny jako gruntu niezabudowanego

Tabela 16

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Tarnów, ul. Studniarskiego	Źródłana	Mehoffera	Nowatorska
Data transakcji		2020.06.23	2020.08.06	2020.06.30
Powierzchnia działki [m ²]	4435	1742	3825	5889
Cena 1 m ² [zł]		70,03	109,80	105,00
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
		10,31 zł	0,00 zł	0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	niekorzystne	korzystne	korzystne	niekorzystne
		-10,31 zł	-10,31 zł	0,00 zł

Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystne 0,00 zł	korzystne 0,00 zł	korzystne 0,00 zł
Powierzchnia działki	średnio korzystna	korzystna -12,03 zł	średnio korzystna 0,00 zł	niekorzystna 12,03 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-12,03 zł	-10,31 zł	12,03 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		58,01 zł	99,49 zł	117,03 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² gruntu		91,51 zł		

Określenie wartości rynkowej gruntu niezabudowanego:

$$WG = P \times Ci \text{ m}^2 = 4435 \text{ m}^2 \times 91,51 \text{ zł/m}^2 = 405 846,85 \text{ zł}$$

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 25/115 oraz prawo własności nieruchomości gruntowej dz. ew. nr 67/3. Powierzchnia dz. ew. nr 67/3 wynosi 20 m², co stanowi niecały 1% całości powierzchni gruntu objętego wyceną. Nie ma to znaczącego wpływ na wartość nieruchomości.

Tabela obliczeń prawa własności (dz. ew. nr 25/115) dla potrzeb ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste

Tabela 17

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Tarnów, ul. Studniarskiego	Źródłana	Mehoffera	Nowatorska
Data transakcji		2020.06.23	2020.08.06	2020.06.30
Powierzchnia działki [m ²]	4415	1742	3825	5889
Cena 1 m ² [zł]		70,03	109,80	105,00
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna 10,31 zł	korzystna 0,00 zł	korzystna 0,00 zł
Rodzaj prawa do gruntu	korzystne	korzystne 0,00 zł	korzystne 0,00 zł	niekorzystne 10,31 zł
Możliwości inwestycyjne	korzystne	korzystne 0,00 zł	korzystne 0,00 zł	korzystne 0,00 zł

Powierzchnia działki	średnio korzystna	korzystna	średnio ko- rzystna	niekorzystna
		-12,03 zł	0,00 zł	12,03 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-1,72 zł	0,00 zł	22,34 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		68,32 zł	109,80 zł	127,34 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² gruntu		101,82 zł		

9.2.2. Określenie kosztu odtworzenia zabudowań

Na podstawie analizy rynku lokalnego można przyjąć, iż stawki roboczogodziny, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają publikacjom użytym do szacowania zawartym w cenniku robót i obiektów inwestycyjnych wydawnictwa Sekocenbud Zeszyt 32/2020 (1950) II kwartał 2020 r. oraz cennika BISTYP II kwartał 2020 roku. Porównano stawki roboczogodziny w robotach ogólnobudowlanych, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu przyjmowane przez lokalne przedsiębiorstwa budowlane. Porównano również ceny materiałów budowlanych w miejscowych hurtowniach

Tabela 18

Budynek	Obiekt	Ilość jed.	Cena jed.	Wartość	Zużycie techniczne	Wartość ze zużyciem
biurowo - socjalny	BCOI.1.008	189,28	2 134,07 zł	403 936,77 zł	25%	302 952,58 zł
magazynowy	BCOI.3.088	240,00	1 246,57 zł	299 176,80 zł	45%	164 547,24 zł
wiata magazynowa	BCOI.3.074	563,72	793,84 zł	447 503,48 zł	20%	358 002,79 zł
zagospodarowanie terenu				300 000 zł	30%	210 000,00 zł
Dokumentacja i nadzór						25 000,00 zł
Wartość rynkowa gruntu						405 846,85 zł
WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA NIEURCHOMOŚCI						1 466 349,46 zł

Łącznie wartość odtworzeniowa nieruchomości wynosi po zaokrągleniu:

WOD = 1 466 000 zł

Słownie: jeden milion czterysta sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych

9.3. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie kredytodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku niewypelnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków finansowych ma istotne znaczenie. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_W = W_R \times w_a \times w_c \text{ gdzie:}$$

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Do cech mało korzystnych należy stan zagospodarowania. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 15%.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji komercyjnej jest rynkiem średnio aktywnym. Przy średniej podaży nieruchomości na rynku lokalnym i przy relatywnie malejącym poziomie cen ofertowych, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 15%.

Dla nieruchomości szacowanej przyjmuję współczynniki:

$$w_a = 0,85 \text{ (10\% obniżenia wartości),}$$

$w_c = 0,85$ (15% obniżenia wartości).

$$WW = 521\ 303,11\ \text{zł} \times 0,85 \times 0,85 = 376\ 641,50\ \text{zł}$$

Przyjęto wartość po zaokrągleniu: $W_w = 376\ 000\ \text{zł}$

Słownie: trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku o charakterze komercyjnym w stanie na dzień wyceny (**521 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Wartość została ona określona na podstawie procedury przedstawionej w punkcie 8. Biorąc pod uwagę lokalizację nieruchomości oraz stan techniczny, standard budynków oraz ich powierzchnię pozostaje we właściwej relacji z lokalnym rynkiem i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, po której można będzie zbyć nieruchomość.

Wartość rynkową nieruchomości określono na podstawie analizy możliwości generowania dochodu z wynajmu budynków. Możliwość generowania dochodu z wynajmu nieruchomości przeprowadzono na podstawie szerokich analiz oferowanych do wynajęcia powierzchni oraz informacji uzyskanych od pośredników działających na lokalnym rynku oraz drogą samodzielnego gromadzenia danych. Określone stawki najmu odpowiadają stawkom najmu, które są osiągane na rynku lokalnym. Przedmiot wyceny może być przedmiotem zabezpieczenia bankowego.

Wartość odtworzeniowa całej nieruchomości wynosi **1 466 000 zł**, na którą składają się koszt nabycia gruntu (jego wartość rynkowa określona na poziomie **406 000 zł**) oraz wartość odtworzeniowa budynków i innych części składowych gruntu. Wzajemna relacja wartości rynkowej i odtworzeniowej pozostaje na realnym poziomie, mając na uwadze poziom rozwoju rynku, technologie budowy, użyte materiały, standard wykończenia budynków, a także wielkość gruntu i powierzchnie budynków.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny, biorąc pod uwagę rynek wynajmu podobnych nieruchomości komercyjnych oraz obrotu prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wartość rynkową gruntu ustalono w oparciu o ceny transakcyjne uzyskane na rynku lokalnym obejmującym miasto Tarnów.

Dodatkowo określono wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej na poziomie **376 000 zł**.

Komentarz do wyniku: W związku z przewidywanym ogólnosiwiatowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym pandemią COVID-19 i środkami podejmowanymi przez rząd w celu zapobieżenia rozprze-

strzenianiu się wirusa istnieje niepewność rynkowa. Istnieje prawdopodobieństwo, że tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju będzie gorsza niż zakładano przed wybuchem pandemii. Prawdopodobne jest, że spowolnienie gospodarcze w 2020 roku będzie w pewnym stopniu korygować w dół rosące dotychczas ceny nieruchomości. Obecna sytuacja epidemiologiczna może powodować chwilową stagnację na rynku. Zdaniem ekspertów na rynku nieruchomości odnotujemy spadek cen rzędu kilku %, do około 5% na rynku mieszkaniowym. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- 11.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3. Powielanie, publikowanie, lub kopiowanie niniejszego operatu bez zgody autora jest zabronione.
- 11.4. Wartość została ustalona na podstawie dotychczasowych obserwacji zachowań rynku. Rynek ten nie jest w pełni ustabilizowany, szczególnie dla obiektów podobnych do wycenianego.
- 11.5. Opis budynku nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- 11.6. Autor przyjmuje, iż wszystkie informacje zostały im ujawnione i wycena została wykonana zgodnie ze sztuką zawodową.
- 11.7. Wartość nieruchomości została określona na określony dzień. Za wszelkie zmiany stanu fizycznego nieruchomości zasze po tym dniu wyceniający nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.8. Wartość rynkowa nieruchomości została określona zgodnie ze stanem prawnym z określonego dnia.
- 11.9. Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, w szczególności o podatek VAT.
- 11.10. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 11.11. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.12. Ze względu na ogłoszoną w dniu 11 marca 2020 roku przez Światową Organizację Zdrowia „globalną pandemię” wywołaną przez zachorowania na COVID-19 oraz z uwagi na nieznaną przyszły wpływ jaki może mieć ta choroba na rynek nieruchomości zalecana jest regularna kontrola wartości nieruchomości

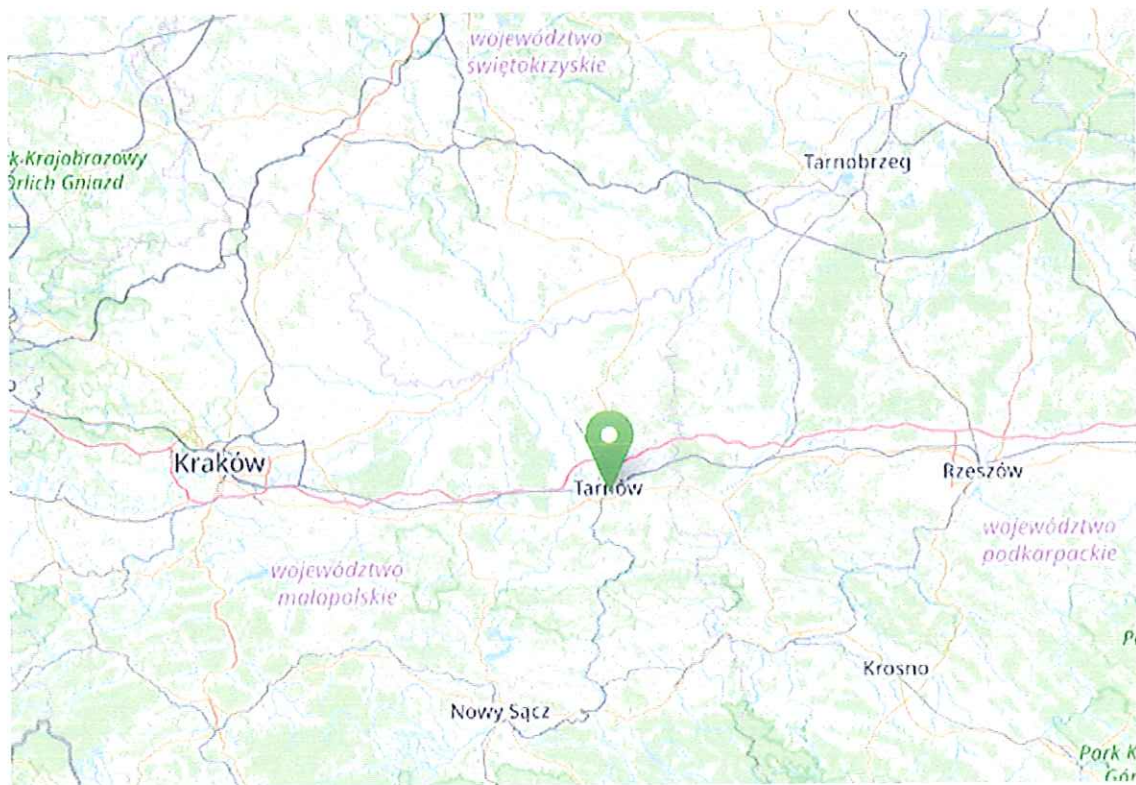
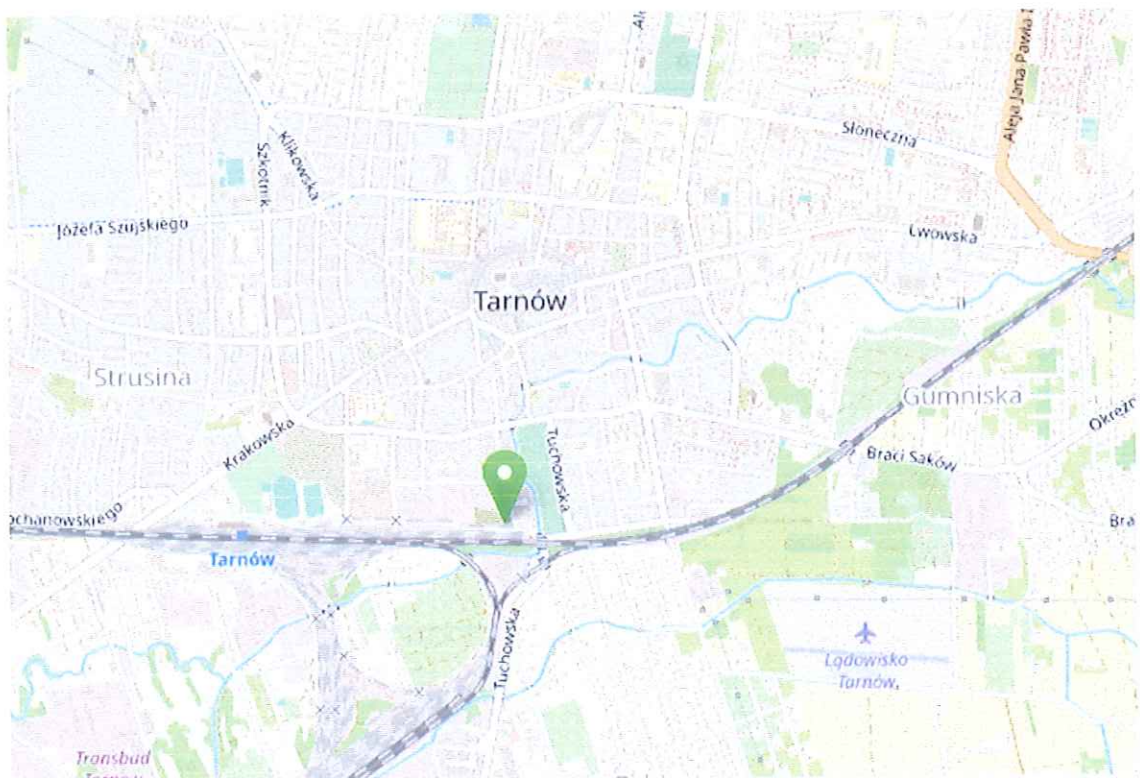
12. PODPISY AUTORÓW OPRACOWANIA



13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokoły z badania ksiąg wieczystych
- 13.4. Kopie dokumentów.
- 13.5. Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością
- 13.6. Polisa OC
- 13.7. Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna



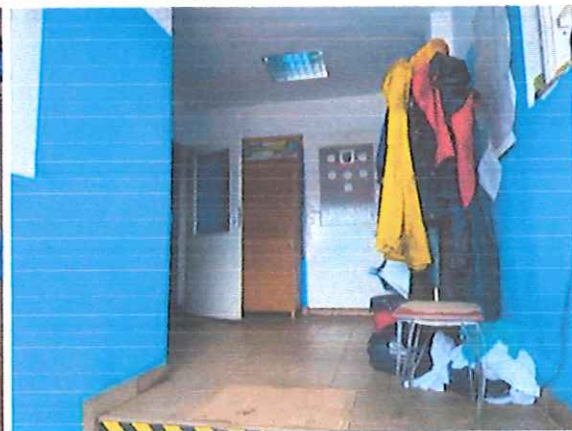
Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok nieruchomości



Widok budynku biurowo – socjalnego





Widok budynku magazynowego



Widok wiaty magazynowej



Widok zagospodarowania terenu





Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej

Księga Wieczysta nr TR1T/00101810/5

(stan na 15.01.2021 r. około 10.00 na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi	grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	Tarnów, Strusina
Działka ewidencyjna	
Działka Obręb ewidencyjny	Dz. Obrębowa 25/115 297
Obszar całej nieruchomości	0,4415 ha
Budynki	
Przeznaczenie budynku Odrębność	Budynek magazynowy Tak
Przeznaczenie budynku Odrębność	Budynek magazynowy Tak
Przeznaczenie budynku Odrębność	Budynek magazynowy Tak
Przeznaczenie budynku Odrębność	Budynek portierni Tak
Urządzenie	
Opis	Kiosk
Opis	Ogrodzenie
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2089-12-04
Sposób korzystania	Działka oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 04.12.2089 r. oraz stanowiące odrębną nieruchomość budynki i urządzenia
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału Skarb Państwa	1/1 Skarb Państwa
Użytkownicy wieczystości	
Wielkość udziału Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	1/1 Cognor Spółka Akcyjna
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
Numer hipoteki	4
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	111285423,00 EUR
Wierzytelność i stosunek prawy	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu
Księga współobciążona	TR1T/00123081/5
Inne informacje	Niniejsza hipoteka umowna łączna współobciąża księgę wieczystą: KR1P/00331269/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, LU1I/00248556/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w

Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, PO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań Stare-Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, PT1T/00034513/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Gliwicach VIII Wydział Ksiąg Wieczystych, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8 prowadzone przez sąd Rejonowy w Stalowej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych, CZ1Z/00033483/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zawierciu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wierzyciel hipoteczny

Mbank Spółka Akcyjna



Księga Wieczysta nr TR1T/00123081/5

(stan na 15.01.2021 r. około 10.00 na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi	Nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	małopolskie, m. Tarnów, Tarnów m, Tarnów - Strusina
Działka ewidencyjna	
Działka	67/3
Obręb ewidencyjny	0270, Tarnów
Sposób korzystania	Dr - drogi
Przyłączenie	TR1T/00024118/0, 0,0020 ha
Obszar całej nieruchomości	0,0020 ha
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Brak wpisów	
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	Cognor Spółka Akcyjna
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
Numer hipoteki	2
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	111285423,00 EUR
Wierzytelność i stosunek prawy	Zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnej banku wynikającej z par. 29.2 (parallel debt (covenant to pay the security agent)) umowy kredytów z dnia 12 lipca 2018 roku (zabezpieczonej wierzytelności), łącznie z odsetkami, kosztami, wydatkami oraz wszystkimi innymi dodatkowymi roszczeniami w zakresie dozwolonym przez prawo, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu
Księga współobciążona	TR1T/00101810/5
Inne informacje	Księga współobciążona: TR1T/00101810/5. Niniejsza hipoteka umowna łączna współobciąża księgi wieczyste: KR1P/00331269/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, LU1I/00248556/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych, LD1M/00107840/4, LD1M/00092885/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, OP1O/00117990/4, OP1O/00112308/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, pO2P/00035922/4, PO2P/00158081/4, PO2P/00257742/0 prowadzone przez Sąd Rejonowy Poznań Stare-Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, KA1S/00030874/5, KA1S/00032262/6 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, PT1T/00034513/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych, OL1O/00019863/6, OL1O/00045353/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, GL1G/00084766/6, GL1G/00121403/6, GL1G/00103076/2, GL1G/00084767/3 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Gliwicach VIII Wydział Ksiąg Wieczystych, TB1S/00045540/4, TB1S/00045533/2, TB1S/00047784/0, TB1S/00053829/3, TB1S/00057958/4, TB1S/00052870/8 prowadzone przez sąd Rejonowy w Stalowej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych, CZ1Z/00033483/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zawierciu V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Wierzyciel hipoteczny	Mbank Spółka Akcyjna

Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

Nr kancelaryjny: WGN.GOD.6521.20.3133.2020

PREZYDENT MIASTA TARNOWA
Urząd Miasta Tarnowa
Wydział Geodezji i Nieruchomości
ul. Nowa 3, 33-100 Tarnów

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: małopolskie
Powiat: M. Tarnów
Jednostka ewidencyjna: 126301_1, M. Tarnów
Obręb ewidencyjny: 126301_1.0297, 0297

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 10-12-2020 11.04.05

Nr jednostki rejestrowej: G138

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA
1/1 użytkowanie wieczyste	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA siedziba: ul. Zielona 26, 42-360 Poraj

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
632	25/115	Tarnów	0.4415	Bi	0.4415	TR1T/00101810/5

Identyfikator: 126301_1.0297.25/115.

Razem powierzchnia działek [ha]	0.4415	ha
Słownie:	cztery tysiące czterysta piętnaście metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

DOKUMENT N NIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIEDZE WIECZYSTEJ

Małgorzata Damasiewicz
10-12-2020

(sporządził, data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

10-12-2020

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ, data i podpis)

Nr kancelaryjny: WGN.GDD.6621.20.3133.2020

PREZYDENT MIASTA TARNOWA
Urząd Miasta Tarnowa
Wydział Geodezji i Nieruchomości
ul. Nowa 3, 33-100 Tarnów

(nazwa i organu wydającego dokument)

Województwo małopolskie
Powiat M. Tarnów
Jednostka ewidencyjna: 126301_1, M. Tarnów
Obręb ewidencyjny: 126301_1.0270, 0270

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 10-12-2020 11:04:05

Nr jednostki rejestrowej: G370

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA siedziba: ul. Zielona 26, 42-360 Peraj

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
605	67/3	Tarnów	0.0020	dr	0.0020	TR1T/00123081/5

Identyfikator: 126301_1.0270.67/3.

Razem powierzchnia działek [ha].	0.0020	ha
Słownie:	dwadzieścia metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
dr - Drogi


DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Małgorzata Damasiewicz
10-12-2020

(sporządził, data i podpis)



(pieczęć urzędowa)


10-12-2020
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

Nr kancelaryjny: WGN.GOD.6621.20.3133.2020

PREZYDENT MIASTA TARNOWA
Urząd Miasta Tarnowa
Wydział Geodezji i Nieruchomości
ul. Nowa 3, 33-100 Tarnów

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: małopolskie
Powiat: M. Tarnów
Jednostka ewidencyjna: 126301_1, M. Tarnów
Obręb ewidencyjny: 126301_1.0297, 0297

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW
sporządzono dnia: 10-12-2020 11:06:21

Pozycja kartoteki budynków: 126301_1.0297.G138

Jednostka rejestrowa gruntów: G138

Budynki: 3

Nr ewidenc. budynku	Dziśka	Adres lub położenie	Rodzaj wg KST	Klasa wg FKOB	Główna funkcja	Kondygn. nad / pod	Pow. zab. [m ²]
35	126301_1.0297.25115	ul. Profesora Jana Studniarskiego 3	budynki biurowe	budynki biurowe	siedziba firmy lub firm	1/-	225
Jednostka rejestrowa: B3							
Identyfikator: 126301_1.0297.35_BUD; Status: wybudowany; Konstrukcja: ściany zewnętrznych: mur; Rok zakońc. budowy: 1960; Stopień powłoki: ustalona data zakońc. budowy; data ze źródeł niepotwierdzonych; Pow. zab. z mapy: 225 m ² ; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 0; Uwagi: -							
105476	126301_1.0297.25115	ul. Profesora Jana Studniarskiego	budynki handlowo-usługowe	budynki handlowo-usługowe	inny budynek handlowo-usługowy	1/-	567
Identyfikator: 126301_1.0297.105476_BUD; Status: wybudowany; Konstrukcja: ściany zewnętrznych: inne; Rok zakońc. budowy: 2006; Stopień powłoki: ustalona data zakońc. budowy; data ze źródeł niepotwierdzonych; Pow. zab. z mapy: 567 m ² ; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 0; Uwagi: -							
105477	126301_1.0297.25115	ul. Wodna	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	magazyn	1/-	233
Identyfikator: 126301_1.0297.105477_BUD; Status: wybudowany; Konstrukcja: ściany zewnętrznych: mur; Rok zakońc. budowy: 2000; Stopień powłoki: ustalona data zakońc. budowy; data wyrażająca z dokumentu: Pow. zab. z mapy: 250 m ² ; Pow. użytkowa z projektu: 183,10 m ² ; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 0; Stan użytkowania: oddany do użytkowania w całości; Data oddania do użytku: wrzesień 2000; Uwagi: -							

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Małgorzata Damasiewicz
2020-12-10

(sporządź: data i podpis)



(drukker: urządowa)

2020-12-10

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ); data i podpis



**POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO
MIASTA TARNOWA**

33-100 Tarnów, ul. Bernardyńska 24
www.pisb.tarnow.republika.pl

tel. 914 672 49 83
e-mail: pisb@pisb060.com.pl

DECYZJA 55/2006

N/z: PINB-7353/U/291/2006

Tarnów, 2006.09.14

Na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229 z późn. zm.) w związku z art. 103 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jednolity tekst z 2003 r. Dz. U. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (jednolity tekst z 2000 r. Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Złomak s.c. o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku biurowo-magazynowego przy ul. Studniarskiego 3 w Tarnowie

**udziela się
pozwolenia na użytkowanie**

**budynku biurowo - magazynowego, znajdującego się na terenach obejmujących
nieruchomość przy ul. Studniarskiego w Tarnowie (działka Nr 25/115 obr. 297)**

Dane techniczne obiektu:

powierzchnia zabudowy	233,35 m ²	Kubatura	988,00 m ³
powierzchnia użytkowa	183,10 m ²		

Uzasadnienie

Z wnioskiem do tutejszego organu o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku biurowo - magazynowego jw. wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę, zwrócił się inwestor załączając wszystkie wymagane dokumenty oraz protokoły badań i sprawdzeń.


W związku z tym, iż wszystkie roboty budowlane związane z budową przedmiotowego budynku zostały zakończone przed dniem 1 stycznia 1995 r. podlega on regulacji art. 103 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane, zgodnie z którym w omawianym przypadku zastosowanie mają przepisy dotychczasowe, a więc przepisy poprzednio obowiązującego prawa budowlanego – ustawy z 24 października 1974 r. prawo budowlane.

Wobec powyższego przez tutejszy organ zostało przeprowadzone postępowanie legalizacyjne, które wykluzyło przesłanki określone w art. 37 ust. 1 i 2 ustawy z 24 października 1974 r. prawo budowlane (stanowisko NSJ w Warszawie wyrok z dnia 17 maja 1999 r., IV SA 783/97 oraz z dnia 13 marca 1998 r., IV SA 639/96). Powyższe dało podstawy do wydania decyzji w dniu 19.07.2005 r. znak: PINB-7355/V/12.05 w oparciu o art. 40 ustawy z 24 października 1974 r. prawo budowlane nakazującej wykonanie niezbędnych przerobek i zmian celem doprowadzenia przedmiotowego budynku do stanu zgodnego z przepisami, jednocześnie zobowiązując inwestora do wystąpienia z wnioskiem do tutejszego organu i uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu (wyrok NSJ w Warszawie z dnia 30 kwietnia 1999 r., IV SA 651/97). Zgodnie z pismem firmy „Złomak” oraz oświadczeniem kierownika budowy nakazane roboty budowlane zostały wykonane.

Dlatego też, po rozpatrzeniu wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie oraz posiadanych w sprawie dokumentów tutejszy organ orzekł jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie, za pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
Inż. Joanna Wójski

Odwołanie należy opłacić znaczkem opłaty skarbowej w wysokości 5 zł plus 0,5 zł od każdego załącznika, zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2000 r. Nr 86, poz. 960 z późn. zm.)

Załącznik 13.5.

OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIANĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

– p. 4.3 Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”

Ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności banku na nieruchomości występuje zawsze, a na jego ogólny poziom składa się kilka elementów:

- ☉ ryzyko błędu szacunku przy określaniu wartości nieruchomości,
- ☉ ryzyko zmiany wartości nieruchomości w przyszłości na skutek czynników nie dających się przewidzieć w momencie określania wartości nieruchomości,
- ☉ ryzyko płynności rozumiane jako trudność sprzedaży nieruchomości za określoną cenę w standardowym czasie.

Zgodnie ze standardem KSWS „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny.

Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy

Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy miasta Tarnowa uchwalonego Uchwałą nr LVII/705/2014 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 25 września 2014 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym na rysunku symbolem U – tereny usług.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, żeby stan techniczny budynków przyjętych do najmu uniemożliwił ich dalsze funkcjonowanie. Bu-

dynek magazynowy charakteryzujący się słabym stanem technicznym został oczyszczony na bardzo niskim poziomie.

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony wschodniej – ul. Studniarskiego.

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości

Rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym nie jest rynkiem typowym. Trudno znaleźć nieruchomości sprzedane podobne do przedmiotowej. Na przyjętym rynku lokalnym nie odnotowano transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się średnią płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi od 12 miesięcy wzwyż z uwagi na stan techniczny budynków. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest umiarkowany popyt.

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

Dla rynku komercyjnego brak jest podstaw do jednoznacznego określenia przewidywanych kierunków zmian.

Nieruchomość należy do grupy nieruchomości o średnim poziomie ryzyka. Ryzyko obejmuje głównie stan i rozwój gospodarki, dostępność kredytów, popyt konsumpcyjny, nastroje konsumenckie, wzrost gospodarczy, czynniki makroekonomiczne.

Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzycelności

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyk stwierdza się, że nieruchomość jest przydatna jako zabezpieczenie wierzycelności kredytodawcy.

Ze względu na ogłoszoną w dniu 11 marca 2020 roku przez Światową Organizację Zdrowia „globalną pandemię” wywołaną przez zachorowania na COVID-19 oraz z uwagi na nieznaną przyszły wpływ jaki może mieć ta choroba na rynek nieruchomości zalecana jest regularna kontrola wartości nieruchomości



Załącznik 13.6. Polisa OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Paweł Skrzecz Obsługa Rynku Nieruchomości

03-565 Warszawa, Borzymowska 33 / 27

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0008847

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: 13/03/2020 - 12/03/2021

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 360.00 PLN



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

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

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1056314135

1	Okres ubezpieczenia: od 12.01.2021 r. do 11.01.2022 r.	
2	Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	REGON: 015221162 Telefon: +48228646177
3	Ubezpieczony: MAGDA OBRĘBSKA Adres zamieszkania: WŁODZIMIERZA MAJAKOWSKIEGO 8 m. 1, 01-420 WARSZAWA E-mail: Klient.odor@p	PESEL: 87090501509 Telefon: Klient odmówił
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rezerwanicy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
5	Składka łączna: 147,83 PLN Kwota w PLN 147,83 Termin płatności 25.01.2021	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1056314135
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rezerwanictwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 865). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Konwencyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego oświadczyłem Deklarację zawierającą informacje o producencie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do	umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
9	Postanowienia dodatkowe lub odmienne Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rezerwanictwa majątkowego. 1. Reklamacja, skarga lub zażalenie składa się w kabinie jednolitej PZU SA obsługującej Klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie: 1) pisemnej – osobiste albo przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład piśmie na adres: PZU SA ul. Postępu 15A, 01-506 Warszawa (adres tylko do korespondencji). 2) ustnej – telefonicznie na przykład słownie pod numer telefonu 801-102-102, albo osobiście do punktu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1. 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacji@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU SA rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez względu na rodzaj, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególności skargi i zażalenia, w tym reklamacje, skargi lub zażalenia reklamacyjnego, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamacje, skargę lub zażalenie i udziela jej odpowiedzi, w tym: 1) wyjątkowo pisemną odpowiedź, 2) wyjątkowo elektroniczną, które mogą zostać udzielenie do za pośrednictwem strony internetowej, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na adres e-mail, która złożyła reklamacje, skargę lub zażalenie. 3) udzielenie odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałością równoważnego środka, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na adres e-mail, która złożyła reklamacje, skargę lub zażalenie. 6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie ma prawo skierować do Rzeczniczy Finansowego w stosunku dożytkownika: 1) wniosek o podjęcie rozstrzygnięcia w sprawie reklamacji, 2) wniosek o podjęcie rozstrzygnięcia w sprawie reklamacji, rozpatrzonej zgodnie z wstępną tą osobą w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki odpowiedzialne PZU SA, które są niezależne ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje umiarkowane są w zakresie o rozpatrzeniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniczy Finansowym oraz w zakresie o dyskusji	ubezpieczeń. 5. PZU SA przewiduje możliwość posiadającego rozstrzygnięcia sporu. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu umowy o postępowaniu rozpatrywania sporu konsumentów, włącznie dla PZU SA do posiadającego rozpatrywania sporu, jest Rzeczniczy Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rif.gov.pl. 11. Ubezpieczycielowi, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócić się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów. 12. W przypadku umowy zawartej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z posiadającego sposobu rozstrzygnięcia sporu i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/ . Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA for reklamacji@pzu.pl. 13. Jeżeli klient skorzystał z pomocy PZU SA w ramach z konsumentem jest jego pości. 14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

DSI/P/1056314135/0148/pc:10000031202643/BE:20

Fowozeczny Zeked Ubezpieczeni Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 0381, NIP 526-025-10-40, kapitał zakładowy: 86 352 303 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 71, 00-133 Warszawa, prup, telefon: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
OSNCZ/15612.0122/2011.144/pz/ps/02-1652458.5/PL/Doc/10000031202643

1/2

Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48220545177

Dodatkowych informacji udzieli:
POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE WISŁAW MAJDA
ul. SZADKOWSKIEGO 2A, 01-493 WARSZAWA
E-mail: w:majda@multiagentpzu.pl
tel: +48 509719169

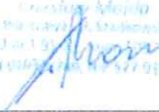
Data zawarcia umowy: 11.01.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki (jaką jestem skłonny/a zapłacić). Zawiadamiam w wyniku mojej świadomej decyzji:


Pieczęć i podpis ubezpieczonego

ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy


Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
Wisława Majda
01-493 Warszawa, Szadkowskiego 2A
tel: 22 01 50 97 19169
REGON: 142024780, NIP: 527 015 40 51



☎ 801 102 102 lub (nr) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

DSP/P/1056314135/0448/pc:100000312026437/BE20

☎ 801 102 102 pzu.pl

2/2

Załącznik 13.7.

Warszawa, dnia 15.01.2021 r.

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

Adres: Tarnów, ul. Studniarskiego 3

Nr KW: TR1T/00101810/5, TR1T/00123081/5

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczania dot. przedmiotu wyceny,
2. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych lub współużytkowników wieczystych nieruchomości, kupujących przedmiot wyceny, posiadaczy zależnych lub innych osób posiadających jakiegokolwiek tytuł prawny lub faktyczny do przedmiotu wyceny, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu,
3. nie jestem właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz nie posiadam żadnego innego tytułu prawnego lub faktycznego do nieruchomości lub jej części,
4. zarówno ze sprzedającym jak i kupującym przedmiot wyceny nie wiąże mnie stosunek pokrewieństwa, powinowactwa, przysposobienia, opieki lub kurateli i nie wiążą mnie z tymi osobami jakiegokolwiek relacje, w tym w szczególności o charakterze zawodowym, gospodarczym lub osobistym.

Jednocześnie oświadczam, iż oświadczenia i zapewnienia, o których mowa w pkt. 1- 3 dot. również moich krewnych i powinowatych do II stopnia i osób związanych ze mną z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.

.....
Podpis

